



Quartiers de villas
Cahier spécial 30 ans



Regards croisés sur
des quartiers de villas menacés
et visites guidées

Participez à notre
action de plantation
de haies d'espèces
indigènes

n° 114 - Septembre 2016

Association pour la propriété individuelle et pour
un habitat durable

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

Débites 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

Photos de couverture et
illustrations (y compris dans le
cahier spécial): Marion Jiranek

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

MAISON Le recensement architectural du canton mis à jour	5
Densification de la zone villas et patrimoine	7
La densification de la zone villas ne pourra se faire sans nuances	9
JARDIN Participez! Plantation de haies d'espèces indigènes, l'action se poursuit!	10
Le jardin, havre de biodiversité	12
La Charte des Jardins	14
QUALITÉ DE VIE Zones villas et santé	16
QUALITÉ DE VIE Zones villas et santé	17

CAHIER SPÉCIAL Regards croisés sur 11 quartiers de villas menacés de disparition

TERRITOIRE Zones villas à Vernier: zones de résistance, zones de mutation	19
Sauver la 5 ^e zone ou la tuer de mille blessures?	21
Le jardin, extrait d'une nouvelle de Dino Buzzati	23
À VOTRE SERVICE « L'alu, c'est tendance »	25
LA PLUME EST À VOUS Face au projet fou de développement de l'Aéroport de Genève Cointrin, les associations se regroupent	27
PERMANENCES	
Architecture/Energie Soirée conférence: Apprendre à régler sa chaudière	28
Juridique Frais d'entretien d'un chemin faisant l'objet d'une servitude de passage	29
Fiscalité Projet de loi visant la réévaluation du parc immobilier genevois	30
Notaire Le testament et les différentes formes de dispositions pour cause de mort	34
Médiation Ma maison & mes voisins...	36
PIC-VERT ASSPROP GENÈVE Pic-Vert, trente ans d'engagement sans relâche	38

ASSPROP

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

Administration et secrétariat:

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

☎ 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21

info@assprop.ch - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE

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

Le lundi de 16h à 18h

☎ 022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web: www.eco-logique.ch

SÉCURITÉ

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

☎ 0848 123 678

Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITÉ

Pour tous conseils fiscaux privés
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@assprop.ch

MÉDIATION VOISINAGE

En cas de situation de conflit de voisinage
SPGC, Stéphanie Haenni, Marc Rosset et Hervine
Siegwart, Médiateurs

Jours ouvrables

☎ 0800 774 224

E-mail: picvert@spgc.ch

JURIDIQUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch

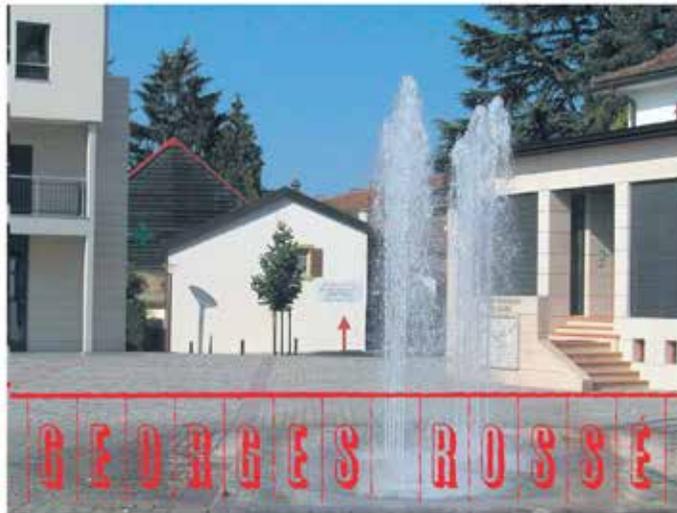
NOTAIRES

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



Comme vous le savez, l'association Pic-Vert Assprop Genève a le plaisir de fêter cette année son 30^{ème} anniversaire.

Au fil des années, l'association a construit sa réputation sur la base de ses engagements marqués dans la défense sans concession des propriétaires de biens immobiliers.

Bien qu'apolitique, l'association entretient régulièrement le dialogue avec nos élus pour faire entendre sa voix et par conséquent la vôtre. Elle est ainsi fréquemment auditionnée par le Grand Conseil lors de l'élaboration de projets de lois ayant un impact sur les droits de propriété.

Un grand nombre de Conseillers d'Etat lui ont d'ailleurs fait l'honneur de participer à ses assemblées générales depuis sa création en exposant leurs opinions et objectifs dans la conduite de notre Canton.

A titre d'exemple, l'ancienne Conseillère fédérale, Madame Micheline Calmy-Rey, qui était alors responsable à Genève du Département des Finances jusqu'en

2002 avant d'être élue au Conseil fédéral, a participé à l'une de ses assemblées générales.

Je souhaite rappeler ici que la réputation de l'association provient également des victoires qu'elle a connues dans la sauvegarde des zones villas et la protection de vos droits. Le simple fait que le nombre de ses membres n'ait pas diminué au cours de ces trente dernières années, mais au contraire augmenté, et cela malgré les pressions de plus en plus importantes visant l'urbanisation de ces zones, permet de le démontrer.

Mais le chemin est encore long et semé d'embûches ! Les propriétaires de villas ont de plus en plus l'impression d'être dans le viseur de l'Etat, que ce soit en matière d'aménagement du territoire ou de fiscalité. On leur explique d'une part que leurs terrains devront abriter à terme des immeubles dont 30% d'appartements seront des logements sociaux, pour ensuite soutenir qu'il est dans l'intérêt collectif d'augmenter la valeur fiscale de leur bien immobilier à travers la réforme en cours sur la fiscalité. Il est grand

temps que l'Etat réalise le risque découlant de cette attention portée aux propriétaires. Risque d'un départ vers des prairies plus vertes.

C'est donc très fière du chemin parcouru et consciente des défis qui l'attendent, que l'association fête cette année son 30^{ème} anniversaire.

Aussi, le présent numéro comprend un cahier spécial dans lequel vous pourrez admirer des aquarelles de la peintre Marion Jiranek qui a pris comme modèles quelques quartiers de villas parmi tant d'autres que l'association souhaite préserver. Vous y lirez notamment une présentation de ces quartiers, ainsi que des témoignages d'habitants soucieux de les conserver.

Des balades dans lesdits quartiers sont également organisées en septembre et octobre de cette année au bout desquelles vous pourrez discuter autour d'un apéritif. Je vous renvoie au site Internet de notre asso-

ciation ainsi qu'à Madame Christina Meissner, membre du Comité, pour obtenir de plus amples informations à ce sujet.

Enfin, comme je l'ai annoncé lors de la dernière assemblée générale, l'association fera prochainement paraître un document explicatif synthétisant sa position et ses objectifs futurs pour la protection des zones villas ainsi que de la faune et la flore qui s'y trouvent. Ce document en cours de préparation par les membres du Comité aura pour objectif de répondre à la position du Conseil d'Etat, telle qu'elle ressort de son rapport sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 (RD 1108).

Profitant du présent numéro pour vous remercier tous de votre fidélité au cours de ces dernières années, je vous transmets mes plus cordiales salutations. ■

Erratum

L'article intitulé «Après la lutte des classes, la lutte des générations...», rédigé par Monsieur Christian Gottschall dans notre journal du mois de juin 2016, a suscité un certain nombre de réactions, particulièrement celle du Conseiller d'Etat, Antonio Hodgers.

En effet, à la lecture du premier paragraphe de cet article, la mise entre guillemets du texte pouvait laisser supposer qu'il s'agissait d'une citation de Monsieur Antonio Hodgers ce qui n'est absolument pas le cas.

La mise entre guillemets a été choisie pour synthétiser, selon la compréhension de Christian Gottschall, le fond de la pensée exprimée par Monsieur Antonio Hodgers dans l'article paru dans le journal « Le Temps » du 29 mars dernier. Il ne s'agit nullement des propos exprimés directement par Monsieur Hodgers.

Par soucis de correction et de transparence, Christian Gottschall et l'association souhaitent préciser ce qui précède.



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



TOITURES
Les Spécialistes

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité

Avec Cuivretout, prenez la bonne direction...

CUIVRETOUT S.A.

30
ANNÉES

www.cuivretout.ch
82, route de Chêne 1224 Chêne-Bougeries T.022 781 81 81



Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud



© celeste clochard - fololia.com

Canton de Vaud, changement de paradigme en terme d'aménagement du territoire

Les règles en matière d'aménagement du territoire vont évoluer de manière extrêmement sensible dans le canton de Vaud. Cette évolution aura des effets importants sur le droit des propriétaires. En effet, le Grand Conseil vaudois est appelé à se prononcer prochainement sur le projet de la 4^{ème} révision du plan directeur cantonal et sur la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et des constructions. La lecture attentive du projet de ces dispositions laisse apparaître la volonté politique de concentrer pratiquement toutes constructions nouvelles dans les villes ou respectivement les communes considérées comme centres et de restreindre de manière drastique tout développement dans les autres communes. A entendre le canton, 75% des communes vaudoises seraient surdimensionnées. Le canton veut mettre en place des dispositions légales qui pourront contraindre les communes considérées comme surdimensionnées à supprimer purement et simplement des droits à bâtir sur des parcelles constructibles sans d'ailleurs prendre le soin de préciser la nature exacte des indemnités éventuelles liées à la suppression de ces droits. Le canton a déjà commencé, dans les communes en question, une politique d'opposition à la délivrance de permis de construire qui sont pourtant conformes à la législation en vigueur en invoquant la mise en

place future de la législation qu'il propose et en poussant les communes à faire des zones réservées (articles 77 et 135 LATC). Plus de 70 oppositions auraient récemment été déposées par le département vaudois à l'occasion d'enquêtes publiques liées à la délivrance d'un permis.

Il est évident que les propriétaires touchés par de telles oppositions seront confrontés à des situations extrêmement difficiles où ils peuvent même craindre de ne pas recevoir de réelles indemnités eu égard à la jurisprudence très restrictive en la matière.

Les projets préparés par le département de Madame la Conseillère d'Etat Jacqueline de Quattro préconisent un véritable changement de paradigme en terme d'aménagement du territoire et des droits des particuliers. Il organise une politique de centralisation «à la genevoise» où toutes les véritables décisions seront prises par le canton. Sous prétexte d'une volonté de simplification, le rôle des communes qui disposaient jusqu'à aujourd'hui d'une autonomie en la matière sera réduit à la simple exécution d'une politique cantonale.

Dans les centres où il faudra densifier, le propriétaire n'aura pas seulement le droit, mais il aura surtout l'obligation de construire avec une

densification minimale. Ailleurs, dans bon nombre de communes, tout développement ou délivrance de permis de construire seront tout simplement supprimés.

Les textes proposés sont à tout le moins inquiétants. Ils sont de nature à créer des conflits très importants entre particuliers, entre les propriétaires et les autorités communales et cantonales, voire même entre les communes et le canton. S'ils rentrent en vigueur, ils engendreront également très probablement un clivage entre la ville et la campagne et des rivalités intercommunales de nature à prêterit gravement la recherche d'une harmonie dans le développement de notre canton.

La mise en place d'une telle législation risque également de déboucher sur une grave insécurité pour le droit des propriétaires, voire engendrer des contradictions entre le droit privé et le droit public. Le processus de suppression des droits à bâtir créera des situations dramatiques. Ce sera par exemple le cas des héritiers d'une succession où l'un s'est vu recevoir des biens mobiliers et l'autre un terrain constructible sur lequel il aura même pu obtenir un financement par hypothèque, où le droit à bâtir en question sera purement et simplement supprimé sans réelle contrepartie. On peut être certains

que de telles situations entraîneront des procédures entre les héritiers, entre l'héritier et la commune qui dézone son bien, voire même entre la commune et le canton qui contraint cette dernière à dézoner.

Eu égard à l'impact sociétal majeur qu'aura une telle législation, et l'importance des problèmes évoqués ci-dessus, on peut encore espérer quand même que la législation proposée sera largement revue et amendée par le Grand Conseil vaudois et que ce dernier saura s'inspirer d'autres solutions retenues par d'autres cantons. On peut d'autant plus l'espérer qu'il serait quand même curieux qu'une législation qui fait fi de toutes les réflexions et planifications intercommunales de cette dernière décennie et qui réduit à la peau de chagrin l'autonomie communale qui a fait les beaux jours du formidable développement qu'a connu le canton, laisse indifférents les responsables des communes qui seraient durablement impactées par de telles mesures.

Quoi qu'il en soit, nous suivrons attentivement l'évolution de ce dossier et ne manquerons pas de vous tenir informés. Dans l'intervalle, notre permanence juridique reste à disposition de nos membres et des propriétaires pour les renseigner de manière plus personnelle et précise. ■



Le recensement architectural du canton mis à jour



*Sabine Nemec-Piguet
Directrice générale
de l'Office du patrimoine et
des sites du canton de Genève*

La définition du Plan directeur cantonal 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, a permis de rappeler que le patri-

moine constitue une composante majeure de l'aménagement du territoire (fiche A15, «Préserver et mettre en valeur le patrimoine»). Or, le maintien et la protection de la substance patrimoniale supposent au préalable une excellente connaissance du tissu urbain; le recensement architectural est en ce sens un instrument essentiel de la planification urbaine.

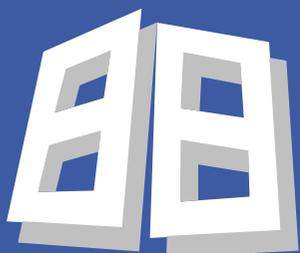
Dans le canton de Genève, le recensement architectural est né avec l'adoption le 4 juin 1976 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS L 4.05) et conformément

à ses dispositions. Dès l'été de cette année-là, le Département des travaux publics (actuel Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, DALE) confiait à l'historienne de l'art Monique Bory le soin d'examiner chaque noyau villageois afin de déterminer la fonction primitive, l'histoire et la valeur patrimoniale des édifices anciens, et de proposer des mesures de conservation. Les investigations n'ont dès lors jamais cessé, tout en étant réorientées, en se concentrant par exemple sur des époques ou des thèmes particuliers, ou en étant limitées à des secteurs géographiques restreints.

Depuis 1976, plus de 22 000 objets ont été recensés dans le canton qui compte au total plus de 87 000 bâtiments. Les enquêtes les plus anciennes ont par conséquent quarante ans et les connaissances acquises ne couvrent pas l'ensemble du territoire cantonal. Précisons enfin que les recherches menées dans les années 1970-1990 ne répondent pas complètement aux préoccupations actuelles ni à l'évolution des connaissances en architecture. En effet, tandis qu'on privilégiait dans les années 1970 l'architecture rurale et ancienne,



swiss made



GINDRAUX
Fenêtres[®]

FÊNETRES & PORTES

*Entreprise familiale et régionale depuis 1906
Fabrication et pose par nos soins  Suisse*

***Rendez-nous visite aux Automnales
du 11 au 20 novembre 2016***



www.gindraux.ch

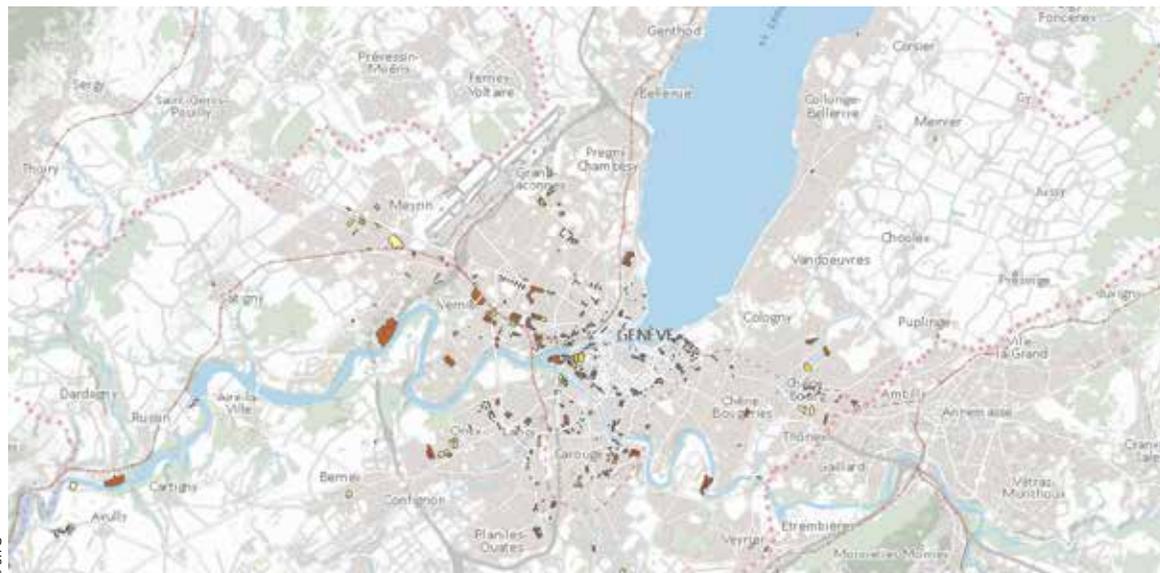
Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40



on est aujourd'hui davantage conscient de l'intérêt des réalisations contemporaines nées depuis les années 1920.

L'adoption du Plan directeur cantonal 2030 a par conséquent requis de mettre à jour le recensement architectural et de compléter les connaissances. Mis en œuvre par l'office du patrimoine et des sites et l'office de l'urbanisme (DALE), le programme se fixe pour objectif de couvrir l'ensemble du canton, afin d'identifier et de documenter les bâtiments dignes d'intérêt, puis de protéger les plus remarquables. Il prévoit en outre de mettre les résultats à la disposition du public via le Système d'information du territoire genevois (<http://ge.ch/sitg/>).

Les opérations consistent à la fois dans des recherches documentaires, afin d'analyser les cadastres anciens, les dossiers de requêtes en autorisation de construire et la bibliographie, et dans des visites sur le terrain,



Recensement architectural du canton de Genève, carte et données disponibles en ligne (voir ci-dessous).

dans le but d'examiner, de photographier et de décrire toutes les parties extérieures des édifices. L'ensemble des données recueillies sont ensuite synthétisées dans des fiches, chaque bâtiment bénéficiant par ailleurs d'une évaluation patrimoniale

sur la base d'une échelle de quatre notes: «exceptionnel», «intéressant», «intérêt secondaire», «sans intérêt». Des informations complémentaires sont disponibles sur le site Internet, à l'adresse www.geneve-patrimoine.ch.

l'instruction des demandes d'autorisation de construire et de la préparation de projets de développement urbain. Le recensement permet de dégager une vision d'ensemble sur des communes ou des quartiers; il oriente l'adoption des mesures de protection; il fournit enfin une matière première incontournable pour l'étude de l'architecture régionale. Autant dire, que ses résultats sont attendus par tous les acteurs du patrimoine. ■



Vernier, villa bâtie en 1910 par les entrepreneurs Roch et Laplace, située le long du chemin des Vidollets.



Consultez les données patrimoniales de Genève: <http://ge.ch/sitg/cartes/professionnelles> rubrique Patrimoine

**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

Densification de la zone villas et patrimoine

« Longtemps diabolisées par les architectes eux-mêmes, les zones villas sont pourtant, dans des villes qui se densifient, des poumons de verdure, des respirations dans la ville, où paradoxalement le régime de la propriété privée rejoint celui de l'intérêt public. N'est-il pas venu le temps de comprendre la chance que représentent ces zones pour Genève en termes de développement durable? A l'heure où les métropoles, pour des raisons liées au changement climatique, projettent des plans de végétalisation, Genève, possède jusqu'en pleine ville des zones de villas cohérentes, qui constituent un agrément pour tout le voisinage. Aujourd'hui on pourrait s'éviter le processus systématique et grossier de la table rase sous quelque prétexte que ce soit. Mais pour ce faire il faudrait préalablement que l'Etat reprenne un vrai pouvoir décisionnel et raisonné dans l'aménagement de son territoire et cesse de le brader à des privés dont le principal intérêt est de faire affaire. »

Dr Leïla el-Wakil, professeure d'histoire de l'architecture, Unité d'histoire de l'art, UNIGE



« Est-il encore possible d'opposer aux raisons technocratiques et financières un sursaut de la raison esthétique et des aspirations sociales des habitants ? »

Erica Deuber Ziegler, historienne de l'art et ancienne députée au Grand Conseil

Extrait issu de l'article « Sur le Plateau des Semailles au Grand Lancy: marre des barres » paru dans le Journal Alerte, de Patrimoine suisse, été 2013.

« Nous devons dire aux urbanistes qu'ils ne travaillent pas sur une page blanche. »

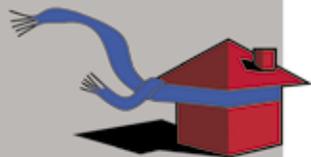
On construit sur un territoire vivant, sur un patrimoine naturel ou bâti, d'où la nécessité de faire un travail de recensement patrimonial en amont de toute planification territoriale.»

Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat

Les jardins des villas ?

« Des espaces verts privés qui profitent à tous les habitants, véritables poumons de verdure en ville pour les écoliers, les mères de famille comme les promeneurs du dimanche ...et de la semaine.»

Bernard Lescaze, historien, ancien président du Grand Conseil et habitant du Mervelet.



Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement

- 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg
- T: 022 348 18 03
- F: 022 348 69 81
- E: info@durlermann.ch
- www.durlermann.ch



La densification de la zone villas ne pourra se faire sans nuances



Lauren Baddeley

Architecte EPFL
Membre de la Commission consultative pour l'Aménagement du Territoire

Que d'aventures depuis la dernière fois que j'ai eu la chance de rédiger un billet pour le journal Pic-Vert! J'écrivais, en effet, il y a de cela 4 ans, mais il me semble que c'était hier. Nous venions d'achever, au sein de la CAT (Commission consultative pour l'Aménagement du Territoire), un travail de réflexion relatif à la densification de la zone villas dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Directeur Cantonal. Approchée par des membres d'associations de quartier, intéressés par les réflexions issues dudit travail, j'ai eu la chance, par la suite, d'œuvrer dans le cadre de divers projets urbanistiques « alternatifs » permettant aux habitants et aux propriétaires concernés par la densification d'illustrer leurs aspirations urbaines par des propositions d'aménagement concrètes. Nous avons cherché à retrouver les contours de quartiers à taille humaine, structurés et « organiques » à la fois, permettant, dans la plupart des cas, une densification à la parcelle qui offre indépendance et liberté, liberté de rester chez soi, liberté d'investir, liberté de s'en remettre à d'autres.

Ces travaux ont été l'occasion d'expériences passionnantes et

de très belles rencontres. J'ai eu la chance d'œuvrer pour et avec des représentants d'associations dont j'admire profondément le courage, la dévotion, l'optimisme et la ténacité. Je tiens à les saluer ici tout particulièrement (je sais qu'ils se reconnaîtront). Sans eux, les belles perspectives de projet et l'espoir de nouveaux quartiers plus conviviaux ne seraient rien. Ces personnes n'ont rien abandonné. Elles ont travaillé dur, négocié âprement parfois, mais sans jamais refuser le dialogue ou le compromis. Elles se battent inlassablement pour la mise en œuvre d'une ville plus belle, plus heureuse et contribuent ainsi au bien commun. Qu'elles soient fières de ce qu'elles sont et de leur grande contribution.

Saluons aussi certains de nos politiques, issus de divers milieux, qui, de par leur ouverture d'esprit et leur empathie ont été des alliés dans les divers débats qui nous préoccupent. En ce sens, une énorme victoire a été, pour nous le vote de la motion M 2115 par une majorité du Grand Conseil (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02115.pdf>).

Force est de constater, néanmoins, que le sort réservé aux quartiers de villas ainsi que la qualité urbanistique et morphologique des mutations urbaines ne fait pas l'objet d'une attention suffisante. Cette qualité urbaine est dans tous les esprits, mais sa mise en œuvre est chose/cause abstraite.

La ville que nous planifions aujourd'hui est pourtant celle qui accueillera nos enfants demain. Le slogan populaire de ces dernières années a été « du logement pour nos enfants ». La nécessité de loger les générations futures est indé-



Le Vieux-Carouge, un exemple d'urbanisation tenant compte du parcellaire.

niable, mais il s'agit de ne pas verser dans la démagogie. Le seul fait de loger nos enfants ne suffit pas. C'est aussi une belle qualité de vie que nous voulons leur offrir, une ville agréable, attractive et socialement cohérente.

Aujourd'hui, nous leur destinons encore, et je m'en inquiète, une triste banlieue. L'urbanité d'une modernité compromise, de normes sans cesse alourdis, le résultat d'une conception basée sur des plans financiers et des quantités à atteindre. La ceinture périurbaine me paraît ainsi toujours plus laide, toujours plus large. Elle engloutit inlassablement de très beaux quartiers et des pans entiers d'un patrimoine bâti et paysager tant apprécié, mais trop discret pour qu'il en soit fait grand cas.

Il s'agit donc, à mon sens, de réfléchir aux aspects suivants :

Modernisme et classicisme dans la « tradition » urbanistique :

Lorsque je demande aux habitants dans quels quartiers, plus denses que leur quartier de villas, ils pourraient se projeter, ils me parlent de villes anciennes ou, très souvent, du Vieux-Carouge. Cette admira-

tion pour les quartiers historiques tient, bien entendu, à la qualité des architectures finement ouvragées, mais aussi à la question des échelles employées. Les quartiers anciens sont plus compacts et souvent plus denses que notre périphérie urbaine, alors qu'ils maintiennent des gabarits plus bas. Les façades sont « rythmées », tandis que l'harmonie est garantie par l'appareillage des matériaux (naturels : enduits minéraux, pierre, bois) et le respect de proportions ou d'alignements. Nulle nécessité donc de dénigrer (comme je l'ai souvent observé) cet attrait pour des quartiers dont les règles urbanistiques sont en réalité simples, rationnelles et parfaitement adaptables à notre architecture contemporaine (notamment là où le parcellaire est déjà dense). Les modernes qui ont souhaité rompre, de façon compréhensible, avec l'insalubrité qui les précédait, inspirés par une industrialisation en plein essor, nous ont amené la fluidité des espaces, la luminosité et la rationalité des villes nouvelles. Leur contribution doit être mise à profit, mais ne doit pas figer la réflexion urbanistique contemporaine et prévenir l'avènement d'un urbanisme qui réconcilierait les avantages de la « cité » moderne avec l'attrait de la ville « classique ».

Une pratique administrative qui façonne la ville de demain

Dans le cadre de ces travaux, ma principale inquiétude a été l'effrayante érection en dogmes absolus d'une foulditude de critères normatifs ou administratifs dont personne ne souhaite se distancer pour aboutir. Les barres de 6 à 10 étages, les « plots » ou les « sucres » sont ainsi devenus les seuls modèles réalistes pour Genève...

En voyageant un peu et en contemplant les réalisations audacieuses ou les quartiers innovants qui se créent un peu partout, on regrettera le carcan local qui fixe ou qui fige désormais jusqu'au plus petit détail.

L'Etat doit s'assurer de conditions cadres et de résultats effectifs afin que la ville demeure harmonieuse et que la cohésion sociale perdure.

Mais la pratique administrative doit être allégée, car elle devient désormais confiscatoire et n'offre pas suffisamment d'espace à l'innovation, à la créativité et aux aspirations d'une population qui joue, pourtant, le jeu de la densification.

Quantité versus économie des sols

Si nos ressources foncières, si précieuses, ne sauraient être gaspillées, la densification ne pourra se faire sans nuances. La ville de demain a besoin de respirations, d'une part, mais aussi de conserver les traces d'un héritage bâti ou de paysages façonnés par les générations précédentes, d'autre part. Il est ainsi important d'envisager, dans le cadre d'une mutation progressive, la conservation de certaines parcelles, de certains ensembles, voire de certains quartiers. Le projet urbain doit impérativement demeurer compact,

économique, mais il doit aussi rester « sensé », adapté à son contexte. Recentrons-nous sur le projet urbain et architectural, avant de le contraindre par des quantités ou des indices de densité parfois mal et très grossièrement appréhendés.

Malgré les efforts qui seront donc encore nécessaires, ne renonçons pas à nos rêves. Poursuivons nos efforts et soutenons la « réforme ». Engageons-nous pour la Genève de nos enfants, pour une « cité radieuse », une Genève où la liberté d'agir et de disposer de son bien participe du bien commun et de la qualité urbaine.

Je conclurai en précisant que, si les processus participatifs engagés nous ont mené à débattre parfois, ces derniers ont apporté leur lot de réjouissances aussi. Ils ont, notamment, permis aux uns et aux autres de se rencontrer, de se connaître et

de mieux se comprendre. Dans tous les projets discutés, négociés, chaque partie a su faire un pas vers l'autre. Dialogue et respect mutuel perdurent. Les souhaits des habitants ou des riverains font désormais partie de la « donne », indéniablement. Enfin, des concessions importantes ont été obtenues dans la planification, sur la base des propositions fournies. De nouvelles ouvertures voient le jour et les idées progressent.

Je ne puis malheureusement pas clore mon intervention par un quelconque bilan, aucun des processus initiés n'est à ce jour achevé. Tout est en cours, et tant reste à faire. Le futur donnera peut-être ainsi raison à l'engagement sans faille des diverses associations de quartier.

Alors pour tout ce qu'elles ont déjà apporté et tout ce qu'elles apporteront encore, MERCI à elles. ■

Et si vous chauffiez à l'énergie solaire ?

autos énergies
ecomobilité et énergies renouvelables

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

EXPERIENCE 35 ANS CERTIFIEE

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

PANGA LIFT SA

Carmelo Pangallo

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

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



Participez ! Plantation de haies d'espèces indigènes, l'action se poursuit !



Christina Meissner
Membre du comité

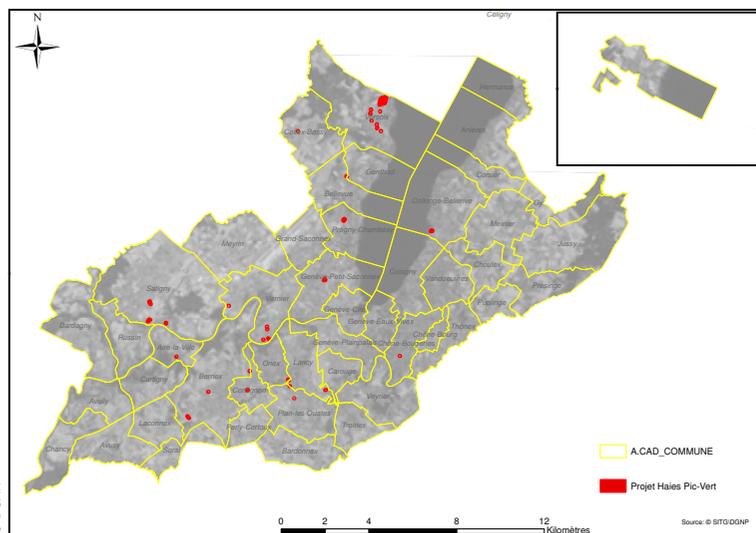
A ce jour, 54 propriétaires de villas ont participé à notre action de plantation de haies d'espèces indigènes en zone villas lancée en 2012. Deux kilomètres de haies ont été plantés soit plus de 2000 arbustes d'espèces indigènes. Dans de nombreux cas, il s'agissait de remplacer des haies de lauriers ou de thuyas, très à la mode il y a quelques dizaines d'années, mais totalement stériles et qui n'apportent rien à la nature. L'Etat, qui désire favoriser la nature en ville, a participé au financement en prenant

à sa charge la moitié du montant de la plantation.

Inscrivez-vous vite !

S'arrêter en si bon chemin aurait été franchement dommage. Aussi, d'un commun accord avec la direction générale de l'agriculture et de la nature de l'Etat de Genève, notre action est reconduite cet automne 2016. Si votre participation est retenue car votre projet présente un intérêt certain pour la nature, la moitié des coûts de la plantation sera prise en charge jusqu'à concurrence du montant total accordé pour cette action. Alors, inscrivez-vous sans tarder ! Les premiers inscrits seront les premiers servis.

Dès que vous nous aurez renvoyé le coupon réponse, nous vous proposerons de prendre contact avec un arboriculteur spécialiste des espèces indigènes avec lequel vous pourrez discuter de votre projet et de son



Plan de situation des plantations de haies d'espèces indigènes dans le cadre de l'action Pic-Vert

coût. Il vous conseillera sur le choix des espèces, en fonction du lieu, du sol, de l'ensoleillement et de l'espace à disposition. Les plantations se dérouleront de novembre 2016

à mars 2017. Alors, n'hésitez plus ! Pour plus de diversités, de couleurs, de parfums et de vie dans votre jardin, rien de tel que les espèces indigènes. ■

Coupon à renvoyer avant le 15 octobre 2016 à Pic-Vert Assprop Genève, 32, ch. Grange-Collomb, 1212 Grand-Lancy

Je désire participer à l'action de plantation de haies d'espèces indigènes.

Nom : Prénom :

Adresse :

Commune et code postal :

Tél : Email :

Longueur / largeur de la haie à planter (mètres) :

S'agit-il d'un projet auquel participent plusieurs propriétaires (plantation d'une haie en limite de parcelle par exemple) ?

Si oui combien ?



Les étapes d'une plantation réussie

- Conseil et choix des espèces (en fonction des désirs mais aussi du sol, de l'ensoleillement, de l'espace, etc.)
- Eventuellement, arrachage préalable de plantes existantes
- Ameublement du sol
- Mise en place des arbustes
- Amendement (compost)
- Arrosage
- Mise en place de copeaux (préserve l'humidité, protège et facilite l'entretien des jeunes plantations)



Haies d'espèces indigènes plantées grâce à notre action.



Nature en ville : des haies mais aussi des arbres !

Tout comme les haies d'espèces indigènes, la végétation arborée fournit gîte et nourriture à la faune sauvage. Lui redonner une place en milieu urbain, c'est directement contribuer au maintien d'une nature riche et diversifiée jusqu'au cœur de zones d'habitation. Si vous disposez de l'espace nécessaire à l'implantation d'un arbre, n'hésitez pas à prendre contact avec la Direction Générale de l'Agriculture et de la Nature du canton de Genève !

Pour toute information : Alicia Tanner, DGAN, alicia.tanner@etat.ge.ch, Tel 022 388 55 57

Participez à l'inventaire de la Nature en Ville !

Le centre SOS Hérissons a mis au point un questionnaire qui répond directement aux objectifs de la loi genevoise sur la biodiversité. Il a été transmis à toutes les personnes qui ont apporté, parrainé, adopté des hérissons au centre mais toute personne soucieuse de la préservation de la biodiversité peut le remplir, car plus les données seront nombreuses plus elles seront significatives.



Lien sur le questionnaire <http://www.christinameissner.com/nature/sos-herissons/questionnaire-sos-herissons-linventaire-nature-ville/>



« 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.

Balades dans les quartiers de villas

Une occasion unique de découvrir des chemins propices à la balade, au-delà des haies et des grilles des jardins particuliers mais surtout de rencontrer des habitants prêts à vous faire partager leur histoire et celle de leur quartier. Des visites guidées vous sont proposées dans onze quartiers de villas (voir cahier spécial en milieu de journal).

Pour participer aux balades, inscription obligatoire geneve.assprop.ch/balades





Le jardin, havre de biodiversité



*Bertrand von Arx
Directeur Service de la Biodiversité
Direction générale de l'Agriculture
et de la Nature
Département de l'Environnement,
des Transports et de l'Agriculture*

Notre canton est riche en valeurs naturelles, animaux et plantes sauvages. Nous le devons partiellement aux jardins qui jouent un rôle important! Ils sont des pièces maîtresses de la grande mosaïque des milieux naturels nécessaires à la biodiversité.



© Pierre-André Magnin

Bien sûr, lorsqu'on évoque la nature ou la biodiversité, on pense avant tout aux réserves naturelles, aux forêts ou aux cours d'eau. A juste titre! C'est en effet là que la faune et la flore indigènes sont les plus riches. Ces réservoirs permettent à celles-ci de se reproduire, de trouver nourriture et abri. C'est là aussi qu'on va trouver la plus grande variété de milieux différents qui permet à chaque espèce de

trouver les conditions favorables à son développement.

Les jardins vont, eux, faire office de milieux de substitution, c'est-à-dire qu'ils vont permettre à de nombreuses espèces de la flore et de la faune de trouver des conditions favorables ressemblant à leur habitat d'origine disparu.

Bien sûr, certaines qualités doivent être réunies pour assurer cette fonction de refuge. D'abord, il est préférable que le jardin soit composé d'une mosaïque de milieux différents comprenant des espèces indigènes. Par exemple, avec un mur de pierres sèches, quelques arbres vieillissants et un coin non tondu, son esthétique sera améliorée par

rapport à un gazon uniforme équivalent à un désert pour l'animal qui traversera ou essaiera d'y trouver de la nourriture. Le lézard, le pic-vert ou le rouge-gorge se sentiront chez eux. Mais parfois des espèces plus remarquables apparaîtront moyennant un entretien extensif et adapté: les orchidées, comme l'Ophrys abeille.

**mauvaises odeurs
refoulements**



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

amoudruz
vidange et bâtiment sa

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

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

De plus, ce jardin naturel sert aussi d'habitat pour les animaux qui ne craignent pas la présence de l'homme, voire même qui l'apprécient.

Enfin, la plupart de ces espèces sont utiles au jardin. Le hérisson viendra se nourrir des limaces, le rouge-queue ou les chauves-souris se gaveront d'insectes.

Les animaux et même les plantes se déplacent à travers le canton et même au-delà. Là encore, les jardins, formant un réseau dans le tissu bâti ou dans les zones villas, contribuent à ce besoin indispensable de migration des animaux, sur terre, en l'air ou par les milieux aquatiques. Les crapauds ou les tritons, par exemple, se déplacent par l'intermédiaire d'étangs ou de petites gouilles aménagées dans les jardins.

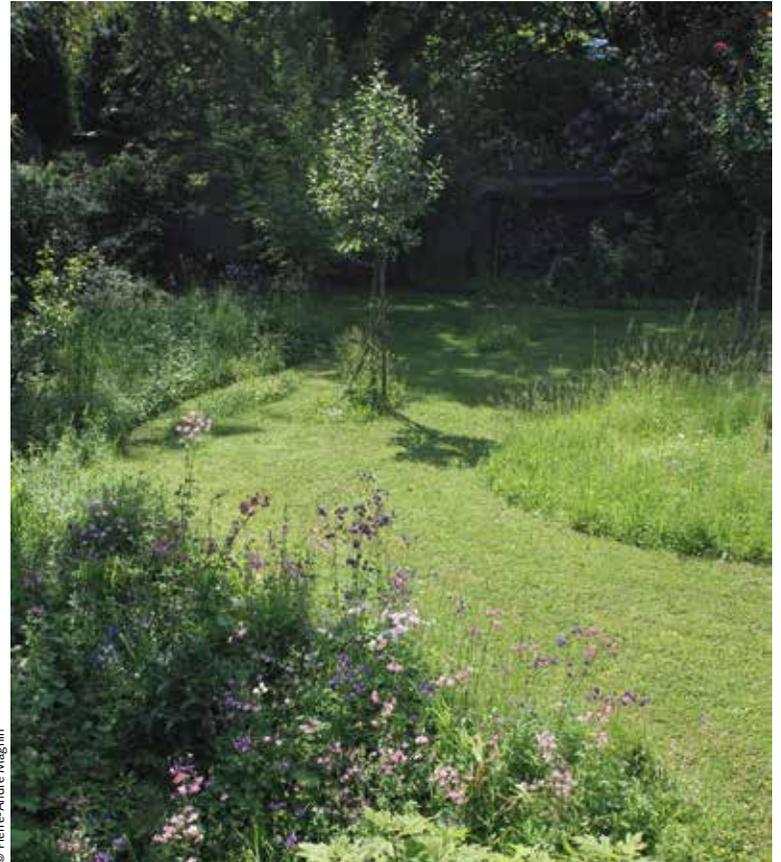
La qualité et la diversité doivent être au rendez-vous; clôtures trop basses, buissons trop sombres, voire même parfois toxiques ou rives de bassins trop raides sont autant de facteurs limitants au bon développement de la biodiversité dans son jardin.

Une mention particulière pour les jardins anciens qui n'ont pas eu à subir le cataclysme d'une construction récente, et qui ainsi ont gardé un cortège de végétaux et un sol possédant une maturité particulièrement favorable à la biodiversité.

Ainsi, dans la vision cantonale de la protection et du développement de la biodiversité, le rôle des jardins est multiple: refuge, relais, garde-manger, etc. Et au final, on constate que plus un jardin est riche en couleurs (et donc en fleurs), plus il est agréable pour ses différents occupants, son propriétaire d'abord, bien sûr! Mais aussi toute une cohorte d'espèces.

Et plus la biodiversité sera riche et diversifiée, plus elle sera capable de réagir aux changements climatiques et sociétaux. Notre rapport au jardin a aussi évolué!

Le jardin rend donc de nombreux services! En plus d'être un lieu de repos et de ressourcement, il devient un lieu d'enchantement permanent et de ravissement par les nombreuses belles surprises et découvertes provoquées par l'apparition de tel oiseau, chenille ou fleur aux



© Pierre-André Maignin

couleurs improbables. En plus, il absorbe les eaux lors de pluies trop abondantes. Que de richesses!

Les jardins méritent donc considération et un entretien appro-

prié pour éviter que ce patrimoine ne s'estompe. Car malheureusement trop souvent ce n'est que quand on a soif, qu'on réalise à quel point l'eau est un bien précieux! ■



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

**ENTRETIEN ET RÉPARATIONS
TOUTES MARQUES**

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



TESTEZ LA DIFFÉRENCE

**John Deere, une gamme de machines
traditionnelles et automatiques**



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



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



fr.johndeeredistributor.ch



La Charte des Jardins

La ville s'étend et se densifie. Et pourtant nous avons besoin de nature pour notre bien-être: le chant des oiseaux, le vol coloré des papillons, les acrobaties des écureuils... Or, pour conserver ces sympathiques petits animaux autour de nous tandis que le territoire s'urbanise, il faut leur offrir de quoi se nourrir, se reproduire, se cacher et passer l'hiver. Le meilleur endroit pour les aider à survivre en toute saison est évidemment la zone villas. C'est dans ce but qu'a été lancée officiellement la Charte des Jardins en 2010 (Année internationale de la biodiversité) par les services cantonaux de l'énergie et de l'environnement. Avant son lancement, la Charte a profité d'une large consultation qui a impliqué l'Association des intérêts de Conches, la commune de Chêne-Bougeries, des spécialistes de la nature de l'Etat de Genève, ainsi que des professionnels du jardin.

Un état d'esprit, pas un label

La Charte des Jardins est un document de sept pages illustrées, qui explique 10 bonnes pratiques de tonte, de plantation et d'entretien pour favoriser la petite faune dans les jardins privés, comme dans les espaces verts qui entourent des immeubles d'habitation, des écoles ou des institutions. La personne ou l'organisme (commune, association, institution, etc.) qui signe la charte s'engage moralement à en respecter l'esprit. Ce n'est pas un label, ni un cahier des charges: il n'y a pas de contrôle.

Les 10 bonnes pratiques de la Charte ont l'avantage de pouvoir s'appliquer sur n'importe quel terrain, qu'il soit petit ou grand, bâti ou non-bâti, très entretenu ou non. Même si la végétation du jardin se compose d'une haie de lauriers, d'un gazon ras et de rhododendrons exotiques, on peut cesser d'utiliser des pesticides pour ne pas empoisonner la vie du

sol, tondre différemment pour laisser des coins de prairie fleurir, créer une petite ouverture dans sa barrière pour le passage des hérissons, aménager un tas de bois et de cailloux pour abriter les petits animaux, éteindre l'éclairage extérieur quand il est inutile afin de ne pas déranger la faune nocturne, et opter pour des plantes indigènes sauvages le jour où on le réaménage.

L'importance des plantes indigènes sauvages

La présence de plantes indigènes sauvages dans l'espace urbain est une condition très importante pour la survie de la faune. Prenons le cas d'un propriétaire qui choisit de planter un cerisier du Japon à la floraison spectaculaire. Au printemps, l'arbre se couvre de grosses fleurs roses – c'est superbe. Mais ce cerisier est stérile. Il a été sélectionné uniquement pour ses qualités esthétiques et produit des fleurs avec des organes sexuels atrophiés: il n'y a pas de pollen ni de nectar pour les abeilles et les papillons; il n'y aura donc pas de cerises pour les oiseaux (ni les humains), et il n'y aura pas non plus de noyaux pour nourrir les écureuils et les gros-becs (des pinsons) durant l'hiver.

Si le propriétaire plante un cerisier sauvage indigène (un merisier) ou un cerisier à fruits, il profitera d'une floraison certes moins spectaculaire, mais il assurera la survie de toute une faune au fil des saisons.

A ce titre, rien ne vaut une haie constituée d'arbustes sauvages indigènes variés – à ne pas confondre avec une haie mixte décorative composée d'arbustes exotiques et souvent stériles. Au cours de l'évolution, les arbustes sauvages et nos petits animaux ce sont mutuellement adaptés: les diverses espèces de papillons y trouvent les feuilles nécessaires à alimenter leurs chenilles; et les oiseaux y trouvent non

seulement des coins où dissimuler leurs nids, mais aussi les chenilles pour nourrir leurs poussins. De plus, les haies sauvages produisent divers petits fruits qui nourrissent oiseaux et petits rongeurs durant la saison froide.

La zone villas a un grand potentiel de biodiversité

En résumé, la zone villas possède un énorme potentiel pour favoriser la Nature en ville. Et les propriétaires ont une forme de responsabilité envers la communauté, puisqu'ils peuvent créer sur leur terrain les conditions nécessaires à la survie de

la flore et de la faune qui rendent l'espace urbain plus agréable à vivre pour tous. Les hérissons, les vers luisants et les orchidées sauvages peuvent théoriquement s'installer sur tous les terrains, si on y applique les bonnes pratiques qui favorisent la vie. Notre époque est justement en train de comprendre que la biodiversité est une vraie richesse – nécessaire non seulement à notre bien-être mais aussi à notre survie, car c'est elle qui assure la qualité de l'air que nous respirons, de l'eau que nous buvons, et du sol sur lequel pousse notre nourriture. ■



Jeune rouge-queue.

La «biodiversité» des signataires de la Charte des Jardins

En Suisse, plus d'un millier de personnes et d'institutions ont déjà signé la Charte des Jardins, affichant pour la plupart l'emblème de la Charte sur leur barrière ou leur portail. Des villes et des communes en font la promotion, certaines l'ayant même annexée à leur règlement d'entretien des espaces verts publics (Porrentruy, JU). Des institutions ont aussi adhéré à la Charte, tels l'Ambassade des Etats-Unis à Genève, les Conservatoire et Jardin botaniques de Genève, le Jardin de la biodiversité à Neuchâtel ou l'Université de Lausanne. L'École d'horticulture de Lullier (GE) applique également les bonnes pratiques de la Charte sur certains de ses terrains; elle les a aussi intégrées à la formation de ses élèves. On peut encore citer le Parc régional Gruyère-Pays d'Enhaut qui en fait la promotion pour motiver les propriétaires à accroître les richesses naturelles de cette belle région.

Renseignements
www.charte-des-jardins.ch
Tél. 022 809 40 59



Zones villas et santé



Sandrine Motamed*
Docteur en médecine sociale
et préventive

Cet article, paru dans le numéro de septembre 2012 de notre journal, aborde la question du réaménagement des zones villas genevoises sous l'angle du bien-être et de la santé de la population en général. Il suggère d'étoffer par des études formelles certaines observations indiquant une contribution des zones villas au bien-être et à la santé des habitants des zones adjacentes.

Une santé exemplaire mais chère

La Suisse est un exemple de bon état de santé d'une population. L'espérance de vie à la naissance se situe dans le trio de tête des nations. Les services de soins

curatifs sont d'excellente qualité, mais ces prestations se paient au prix fort. La Suisse dépense dans le système de soins environ 12% de son produit intérieur brut (PIB), ce qui la rapproche des Etats-Unis d'Amérique, dont le système reste le plus cher du monde. Plus inquiétant, la croissance des dépenses augmente de manière bien plus importante que le PIB. Cela signifie qu'il faut réfléchir à la pérennité d'une stratégie vis à vis de la santé, ce d'autant plus que l'augmentation de l'espérance de vie, associée au vieillissement de la population ainsi que la diminution de la fertilité, ne feront qu'augmenter les dépenses. En parallèle, l'environnement physique se détériore, des comportements défavorables à la santé sont largement reproduits dans notre population, dont le tissu social devient plus lâche. Ces tendances ont été largement décrites dans des études colligées par la Commission de l'Organisation Mondiale de la Santé sur les déterminants sociaux de la santé. Il s'agit des circonstances dans lesquelles les individus naissent, grandissent, vivent, travaillent et vieillissent et qui influencent



© Christine Meisner



**vous apporte sa compétence
et son savoir-faire
pour résoudre vos problèmes**

3, place du Cirque - 1204 Genève
Tél. 022 320 58 80 - Fax 022 320 58 84
info@laloupe.ch



**La chaleur
sous toutes ses formes**



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

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



directement ou indirectement sur leur santé. Ainsi, la diminution du lien social et des comportements peu favorables à la santé (activité physique insuffisante, alimentation pauvre en fruits et légumes, p.ex.) vont augmenter le nombre des personnes atteintes de maladies chroniques et de personnes âgées non autonomes nécessitant des prises en charge coûteuses. C'est donc dans un contexte de pays encore nanti à l'échelle mondiale, mais présentant déjà une certaine fragilité sociale, environnementale et démographique que je souhaiterais aborder la problématique du réaménagement des zones villas dans le canton de Genève.

Zones villas et santé

Les habitants des zones villas observent un usage régulier des rues jouxtant leurs maisons par les résidents des quartiers d'immeubles voisins pour différents usages: se rendre au travail à pied ou à vélo, pratiquer la course à pieds, se balader en famille, laisser jouer les plus petits, etc. Si l'on interroge brièvement quelques personnes empruntant les rues en question, on relève par exemple que la proximité avec leurs propres habitations permet d'éviter les grands axes peu propices voire dangereux à la pratique de mobilité douces (marches, vélo, trottinette, etc.) et permet de faire quelques pas en famille sans avoir à utiliser un véhicule pour accéder à un lieu de promenade. Or, le lien social, en particulier entre les générations, les mobilités douces sont des déterminants sociaux importants de la santé. Ainsi, les zones villas contribueraient à la qualité de vie des personnes qui les utilisent en favorisant des comportements favorables au bien-être, voire à la santé.

Bien-être = qualité de vie = santé

Le concept qui sous-tend notre hypothèse est intuitif mais relativement complexe. Il s'appuie sur un axe « *bien-être – qualité de vie – santé* » qui voit la qualité de



© Fotolia

vie comme un produit des décisions collectives et politique résultante, par exemple, de la gestion du niveau de nuisances (bruit, circulation, criminalité, etc.), de la promotion d'un environnement construit favorable (accès à l'habitation, crèche, pistes de mobilité douce, etc.) et d'une certaine organisation de la vie publique (droits démocratiques fondamentaux, par ex.). Diminuer les nuisances, favoriser l'aménagement et le cadre de vie par des structures ou en services adéquats, permet à tous de bénéficier d'une bonne *qualité de vie*, pour autant que des éléments propres à l'individu ne viennent pas empêcher celui-ci d'en bénéficier. Le *bien-être* est, de mon point de vue, propre à l'individu. Ses comportements, ses relations sociales, l'adéquation entre son image de lui-même et un certain idéal, ainsi que par la gestion d'une éventuelle atteinte à la santé et ses conséquences. Ainsi, l'environnement physique peut-il être plus ou moins générateur de *qualité de vie*, et même de *bien-être*, par

exemple lorsqu'il est propice au lien social. *Bien-être* individuel et *qualité de vie* populationnelle sont donc deux façons complémentaires d'avancer vers la santé. Les zones villas offriraient donc des opportunités de bien-être et de qualité de vie au quotidien pour la population environnante comme pour les résidents.

Une lacune à combler

A un moment où Genève cherche plus que jamais à fournir des opportunités de logement pour sa population, la densification des zones villas est une option attractive. Néanmoins, la conséquence en termes de santé de leur disparition, ou de leurs morcellements, n'a pas fait l'objet d'étude sur l'axe « *bien-être – qualité de vie – santé* », à l'échelle des quartiers notamment. Afin que les responsables de l'aménagement du territoire disposent des informations suffisantes pour éliminer, fragmenter, ou au contraire maintenir des zones villas, nous pensons qu'il serait important de

procéder à une étude décrivant les modalités de leur utilisation. En particulier, il s'agirait d'évaluer si des caractéristiques propres à certaines zones villas seraient plus à même que d'autres de favoriser des comportements propices à la santé des habitants de l'ensemble d'un quartier, ce qui en ferait des outils utiles en termes de planification urbaine. ■

*Biographie

Sandrine Motamed est médecin de premier recours et spécialiste en prévention et santé publique. Elle mène depuis une dizaine d'années des projets visant le développement d'un environnement construit propice à la santé des individus et des communautés. Sous la direction du Professeur André Rougemont, ancien directeur de l'Institut de Médecine Sociale et Préventive, elle a contribué à un vaste projet de construction d'un nouveau centre du village sur la commune de Meinier avec la création d'un lieu qui souhaite promouvoir les relations intergénérationnelles.



Zones villas à Vernier: zones de résistance, zones de mutation



Yvan Rochat
Conseiller administratif
de la Ville de Vernier

Avec ces 35'000 habitants aujourd'hui, 40'000 à l'horizon 2030, Vernier continue à se transformer. Bourg agricole en 1914, commune en phase d'urbanisation en 1950, territoire éclaté ayant grossi trop vite dans les années 80 (+20'000 habitants en 20 ans), laboratoire social du XXI^{ème} siècle retricotant patiemment une cohésion mise à mal par les Trente glorieuses, la Ville de Vernier questionne son présent pour mieux se projeter vers le futur. Ce questionnement est indispensable car nous ne sommes pas qu'un agglomérat de 35'000 habitants éparpillés entre Cointrin et Givaudan, Montfleury et le Bouchet. Vernier c'est aussi l'industrie, les jardins familiaux, les rives du Rhône, les centres commerciaux, les activités administratives, les voies de communications, les loisirs...

Dans cette réalité complexe, où d'autres acteurs (le Canton et l'économie privée notamment) sont également actifs et suivent leur propre logique, quelle est la place des zones villas vernioloises ?

Zones de résistance

Tant à Vernier village où la zone villas entoure le cœur historique de la commune qu'à Aïre où elle se love dans les méandres du Rhône, l'habitat pavillonnaire est confronté au grignotage voire à l'engloutissement par les zones industrielles. Certaines

sont les descendantes de décharges qui se sont installées là où il n'y avait personnes, d'autres sont le résultat du bruit des avions, tel qu'il empêche d'y développer du logement.

Ici, c'est la résistance qui s'exprime. Bruit, poussière, trafic poids-lourd, dévalorisation des biens fonciers et immobiliers accompagnent le développement des zones industrielles. Pour des propriétaires de villas comme pour les autorités, une telle transformation est clairement le signe d'un appauvrissement, d'une dégradation des conditions de vie, d'une fracturation de notre cohésion sociale. Dans cette situation, la résistance est nécessaire et porteuse de progrès notamment en remettant en cause la fatalité des nuisances telles que le bruit aéroportuaire ou en questionnant le bien-fondé de situations historiques, en refusant l'argumentaire du « on-a-toujours-fait-comme-ça ».

Désormais, l'espoir d'une évolution positive n'est pas interdit. En effet, pour Vernier village, le lancement par des associations et la société civile d'une initiative pour donner un cadre environnemental de qualité au développement de l'aéroport est une réelle opportunité pour stopper la dynamique de dégradation du cadre de vie. A Aïre, le départ probable du cycle d'orientation du Renard au début des années 2020 représentera également une formidable opportunité pour redéfinir la relation entre la zone villas, la zone sportive et la zone industrielle et, pourquoi pas, développer une nouvelle zone villas.

Zones de mutation

Ailleurs, essentiellement à Châtelaine et à Cointrin, des poches de zones villas sont toujours présentes. Proches des grands axes de communication, jouxtant des quartiers déjà

fortement densifiés, ces secteurs de villas sont aujourd'hui identifiés par le Canton comme étant des zones à faire muter. Déclassement de la zone 5 en zone de développement 2 ou 3, élaboration de PLQ, démarches de promoteurs, publics ou privés, en vue d'acquérir des parcelles, sont autant de perspectives qui sont vécues avec appréhension par les habitants mais qui offrent également des opportunités réelles de développer des projets de qualité répondant aux besoins prépondérants de la population genevoise.

Ces zones muteront-elles vraiment ? On peut le souhaiter mais pour cela

il est important de se donner les moyens démocratiques d'y arriver. Une mutation réussie ne peut l'être que si elle repose sur des processus réellement participatifs où les propriétaires sont parties prenantes du changement, peuvent faire des choix et surtout ne pas être considérés comme des adversaires égoïstes des politiques cantonales.

C'est à ce prix, celui de prendre du temps pour faire participer les propriétaires fonciers à la mutation de leurs parcelles, que ces zones villas deviendront les acteurs de la transformation de notre territoire au profit de l'intérêt général. ■



La maîtrise du détail

Vous souhaitez rénover votre cuisine, votre salle de bains, nous nous occupons de tout !

Groupe de Rénovations Immobilières
Avenue Industrielle, 1
CH - 1227 Carouge
www.groupederenovations.ch

GRI RENOVATIONS IMMOBILIERES
GEUVRONS ENSEMBLE

Des déclassements à la machette !

Tôt ou tard, la place viendra à manquer. Plutôt qu'attendre d'atteindre les limites de notre territoire, définissons notre modèle de croissance et utilisons de manière efficiente mais respectueuse toutes les zones à bâtir du canton au bénéfice de la population !

Venant de la part d'une association de propriétaires, de surcroît de villas (!), de tels propos ont de quoi surprendre. A première vue seulement car nous sommes les premiers intéressés à ce que le sol ne soit pas gaspillé.

Construire verticalement là où c'est possible de le faire diminuer ou du moins retarde le déclasse-

ment de nouvelles zones, agricoles ou villas notamment. Le périmètre du PAV (Praille Acacias Vernets) présente une opportunité unique de pouvoir construire la ville en ville, en verticalité et Pic Vert a depuis 2012 apporté son soutien au projet. Notre association a d'ailleurs été la première à proposer que pour chaque nouvel emploi, 2 logements soient construits et ce, tant que la crise du logement ne serait pas résorbée, une idée aujourd'hui reprise par le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers.

Densifier y compris en zones villas est aussi acceptable pour autant que l'on veille à ne pas détruire la

substance même du lieu. Des propriétaires montrent l'exemple mais peinent à être associés aux décisions, ou même écoutés.

La concertation en est à ses premiers balbutiements, le parcellaire n'est pas pris en compte, le patrimoine bâti est protégé au coup par coup et la nature en ville encore largement méconnue. Ici, on construit de petits immeubles plutôt que des constructions élevées, là, on décline avant d'avoir utilisé tout le potentiel de zones constructibles adjacentes. Ce ne sont pas les exemples qui manquent tant les attaques se multiplient sur le terrain de l'habitat et la zone villas est en première ligne.

L'alleingang planificatrice de l'administration cantonale menée aux dépens des communes et des habitants est une méthode qui a vécu. Sans participation et motivation partagée, sans finances à la hauteur, pas un clou ne sera planté, seuls les projets le seront. Genève attend toujours le quartier qui donne envie. Envie d'y vivre.

A l'occasion du trentième anniversaire de l'association, Pic-Vert vous propose de partir à la découverte des zones villas à travers une série de regards croisés, des visites guidées et un cahier spécial focalisé sur onze quartiers de villas menacés. ■

Balades dans les quartiers de villas

Une occasion unique de découvrir des chemins propices à la balade, au-delà des haies et des grilles des jardins particuliers mais surtout de rencontrer des habitants prêts à vous faire partager leur histoire et celle de leur quartier.

J'habite dans la maison de mes grands-parents. Elle a été construite en 1912 et ils l'ont achetée en 1919.

Mon grand-père était né et vivait au château du Jonc, situé actuellement juste à côté de l'autoroute et de l'aéroport. La maison du chemin Bonvent n'était pas trop éloignée du château et permettait de nombreuses retrouvailles. Mon grand-père avait son atelier de mécanique à côté de la maison (il était mécanicien chez Pic Pic, voitures genevoises). Ma grand-mère cultivait un grand potager derrière la maison. Il y avait un verger qui a été renouvelé mais il reste encore un vaillant pommier d'époque et quelques plantes. Un if immense accueillait le visiteur.

L'histoire de toute une vie

Lors de la visite guidée du quartier des Corbillettes, Florence Henry vous racontera l'histoire de sa maison, du nain jaune de l'if, de Tao le bûcheron et de la flûte Siyotanka.

Pour participer, inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

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

IP Inter Protection
Technology
Système CEC™
Assainissement de conduites



CAHIER SPÉCIAL



REGARDS CROISÉS SUR
11 QUARTIERS DE VILLAS
MENACÉS DE DISPARITION



REGARDS CROISÉS SUR 11 QUARTIERS DE VILLAS

A l'occasion de ses trente ans d'existence, notre association vous propose de découvrir 11 quartiers de villas du canton de Genève. Loin d'être exhaustif, ce coup de projecteur sur quelques quartiers parmi tant d'autres, a pour but de rappeler qu'ils ont du charme, qu'ils sont vivants et qu'ils représentent un pan de notre histoire commune.

#1 CEINTURE VILLAGEOISE / VERNIER



#2 PRESQU'ILE D'AIRE / VERNIER



#3 QUARTIER DE L'ETANG / VERNIER



#4 AU SUD DE L'AÉROPORT, COINTRIN ET SOUS-SARASIN, MEYRIN / GRAND-SACONNEX



#5 LES CORBILLETES / GRAND-SACONNEX - VERNIER



#6 LE MERVELET / VILLE DE GENEVE



#7 PETIT-SACONNEX VILLAGE / VILLE DE GENEVE



MENACÉS DE DISPARITION



#8 POINT-DU-JOUR / VILLE DE GENEVE



#10 LES SEMAILLES / LANCY



#9 PLATEAU DE SAINT-GEORGES / LANCY



#11 CONCHES / CHENE-BOUGERIES



#1 LES ZONES VILLAS AUTOUR DE VERNIER VILLAGE



En bout de village où villas et anciennes fermes se mêlent.

Et si la construction actuelle prenait exemple sur cette densité à visage humain ?

Caractéristique du quartier

Les zones villas alentour du village de Vernier contribuent fortement à la qualité de vie de l'ensemble des habitants.

Les zones villas du Signal, de Montfleury, de Crotte-au-Loup que l'Etat veut supprimer forment une zone de transition verte et douce entre les zones industrielles et le village de Vernier.

Ces déclassements contraires à toutes les planifications directrices communales ont été refusés à l'unanimité par les conseils administratif et communal de Vernier.

Quant à la zone villas sise en prolongation de Vernier village, elle crée une transition entre ce dernier et le corridor biologique

composé par les espaces cultivés et boisés dits «du Canada». Ce corridor se trouverait définitivement coupé de Vernier par la création d'une nouvelle sortie autoroutière prévue en surface pour relier les zones industrielles à l'autoroute, les villas les plus récentes se retrouveraient aux premières loges... Il y a moins de 4 ans, Vernier espérait encore pouvoir implanter à cet endroit de nouvelles villas.

Situation actuelle et enjeux

Le déclassement de zones villas à Vernier n'a pas pour objectif davantage de logements mais permettra de délocaliser les entreprises qui ne «s'intégreraient» pas au grand projet de la Praille-Acacias-Vernets. L'argument «officiel» avancé par l'Etat (zones inhabitables en termes de bruit causé par

les avions) ne tient pas car à situation semblable, Zürich a su maintenir des quartiers habités grâce à quelques mesures techniques.

Ce que l'Etat se garde bien de mentionner, c'est que ces déclassements lui permettront, accessoirement, d'économiser de fortes sommes dans le cadre d'une procédure juridique qui l'oppose à certains propriétaires depuis de nombreuses années.

Le quart du territoire de Vernier est déjà occupé par des zones industrielles (ZI). La commune abrite les dépôts d'hydrocarbures, elle a accepté l'agrandissement de la ZI des Batailles et l'installation d'Ikea, mais c'est encore à Vernier que l'Etat veut créer de nouvelles zones industrielles. C'est tout simplement inadmissible.

A 180 CHF/m² avec une limite de hauteur à 21 m, il est évident qu'aucune entreprise ne cherche à densifier l'utilisation de sa parcelle. En zone industrielle, la plupart des bâtiments s'étalent sur un ou deux étages et les parkings utilisent le reste de l'espace au sol plutôt que le sous-sol. A Genève, il faut croire que nous avons encore trop de place à gaspiller.

Appuyés par leurs autorités, les habitants se mobilisent

Pour s'opposer à la disparition des zones villas, préserver le logement et la qualité de vie, les habitants de Vernier village ont été les premiers à se mobiliser contre le PSIA (planification sectorielle de l'infrastructure aéroportuaire) qui prévoit 25 millions de passagers en 2030, et implique



une augmentation conséquente des mouvements aériens y compris nocturnes. La croissance de l'aéroport impactant le territoire et la construction de logements bien au-delà de la zone villas de Vernier, l'initiative communale lancée en 2015 s'est transformée en pétition permettant à tous les habitants, français, vaudois et genevois subissant les nuisances aéroportuaires de faire entendre leur voix. Cette mobilisation citoyenne a été suivie par celle de 45 communes riveraines, elle-même suivie par la création, en été 2016, d'une Coordination pour un aéroport respectueux de la population et de l'environnement (CARPE). Sans remettre en question sa présence, il est temps que notre aéroport tienne compte du territoire urbanisé et habité dans lequel il s'insère.

Textes: Pic-Vert, Association des Intérêts de Vernier Village (AIVV) et Associations de défense des propriétaires des zones de Montfleury et de Crotte-au-Loup
Illustration: Marion Jiranek

Témoignage



*Pierre Ronget
maire de la Ville
de Vernier*

Après plusieurs années d'enseignement de l'Histoire, mon parcours professionnel m'a conduit à trois reprises à des postes de Direction. Le troisième poste m'a transplanté des bureaux de la Vieille-Ville à

Lullier comme Directeur de l'Ecole d'Horticulture avec, au début, l'impression d'être une plante hors-sol ayant besoin de s'enraciner, tant tout était nouveau.

Ce besoin de racines me vient de mon parcours familial. Mes arrière-grands-parents et mes grands-parents maternels ont vécu dans la ferme familiale, la ferme Pattey, à Vernier-village. De plus, sur un terrain appartenant à ma famille paternelle depuis 1923, à la route de Montfleury, près du village, mon père a fait construire dans les années 1960 une maison pour sa propre famille. Cette maison est venue tenir compagnie à celle construite par mes grands-parents paternels en 1926. J'habite aujourd'hui encore cette maison avec mon épouse et mes filles. On peut donc parler d'enracinement familial à Vernier et plus particulièrement à la route de Montfleury.

La magie du lieu tenait alors au fait que le terrain était entouré de champs, qui s'étendaient jusqu'aux voies de chemin de fer. Bien que bruyants, les avions étaient peu nombreux. Les choses ont bien changé : la propriété est aujourd'hui cernée par une zone industrielle et artisanale et le trafic aérien est intense. Loin, bien loin sont les champs de tournesols et de blé !

Malgré un environnement qui s'est indéniablement péjoré, la maison et son espace permettent de réunir toute la famille, d'accueillir les amis, des réunions d'une ampleur impossible à envisager dans un appartement de ville. Notre maison nous donne l'occasion de cultiver nos racines familiales et communautaires, chose pour nous essentielle. Le jardin qui entoure la maison a une fonction régénératrice. Il permet une communion avec la nature. Il nous invite à prendre le temps de regarder pousser les plantes. En ce sens, toutes les zones villas ont un rôle important à jouer; elles sont des poumons de verdure et toute société a besoin d'évoluer dans un environnement de verdure et de biodiversité.

Quant à l'avenir, les craintes sont de deux ordres. D'une part, il y a les nuisances engendrées par les zones industrielles et la perte massive de la biodiversité dans ces périmètres car, même si l'accent est mis sur les zones de verdure en zone industrielle, il est fortement à craindre qu'elles soient biologiquement mortes (contrairement aux zones villas). D'autre part, l'horizon s'assombrit en termes de nuisances aéroportuaires.

Après toutes ces remarques, j'aimerais dire qu'il est essentiel que chacun puisse vivre et rester aussi longtemps qu'il le souhaite dans le lieu qu'il a librement choisi pour l'équilibre humain et la symbiose avec la nature qu'il permet. Il faut absolument défendre l'idée d'une société dans laquelle chacun puisse vivre en harmonie avec la nature. C'est bon pour l'individu et c'est aussi bon pour la société. L'Histoire est truffée d'histoires l'illustrant. A l'échelle locale, l'engouement actuel pour les jardins familiaux prouve que l'être humain a besoin de renouer avec les racines d'un monde qu'on tente de faire disparaître.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN SPAZI PER INSCUNTERS

#2 PRESQU'ÎLE D'AÏRE / COMMUNE DE VERNIER

Caractéristique du quartier

Le quartier de la presqu'île d'Aïre est situé en contrebas de la grande cité du Lignon. Il est composé d'une zone villas, d'une zone sportive, d'une zone industrielle, d'un cycle d'orientation et d'une école primaire. Il jouit d'une bonne qualité de vie et d'une relative tranquillité. Au sein de la zone villas, 114 villas appartenant à l'association du Coin de Terre ont vu le jour en 1962. Cette association - reconnue d'utilité publique en 1933 - compte près de 800 membres propriétaires et jardiniers dans le canton de Genève, elle a pour but de donner aux familles l'accès à la propriété foncière hors du marché immobilier spéculatif. Elle favorise les initiatives de densification mais d'une manière sensée et raisonnable lorsque la possibilité se présente. Par exemple, la reprise d'une maison vétuste sur un terrain de 1000 m² au chemin du Renard à Aïre. Elle a été démolie l'année dernière pour construire à sa place deux villas. Autre exemple de densification «légère»: un garage transformé en logement (studio) selon un concept intergénérationnel qui devrait faire école... Un couple a transformé le garage de sa villa en habitation, permettant à leur fille avec 3 enfants de reprendre la maison existante. Il en va de même pour d'autres propriétés qui ont réalisé des modifications allant dans ce sens.

Dans la presqu'île d'Aïre, l'Association du Coin de Terre est particulièrement active, toujours avec le but d'offrir la possibilité à des familles de devenir acquéreurs d'une maison avec un terrain, évidemment plus modeste en surface que les anciennes villas.

Situation actuelle et enjeux

Actuellement, la zone villas n'est pas comprise dans les zones à densifier. On pourrait donc en conclure



que contrairement aux autres lieux, elle n'est pas menacée. Le fait que le Coin de Terre y possède un de ses sites les plus importants n'y est sans doute pas étranger. Toutefois, ce quartier est en pleine mutation par de nouveaux projets ainsi qu'une densification plus importante des parcelles existantes (démolition des anciennes villas et reconstruction de nouvelles villas plus nombreuses en lieu et place).

Relevons également la présence, incongrue, d'une zone industrielle aux confins de la presqu'île. Une zone qui, pour une bonne partie, est occupée par des dépôts de la Ville de Genève. Celle-ci ne disposant plus d'assez de place sur son propre territoire pour les abriter, elle se trouve dès lors obligée de compter sur d'autres communes pour accueillir avec bienveillance cette présence sur leur territoire, bienveillance qui risque bien de s'épuiser le jour où, ces communes se trouveront elles-mêmes confrontées à un manque de place.

La présence de la zone industrielle implique que les voies d'accès, qui traversent la zone résidentielle, continuent à générer des nuisances et demeurent d'un gabarit important afin que les entreprises qui occupent cette zone puissent continuer à développer leurs activités. Ce risque est parfaitement illustré par le conflit actuel qui oppose les habitants de la zone résidentielle à la construction d'un bâtiment de 5 étages (qui sera le plus haut de la presqu'île) prévue par l'une des entreprises du site. Dès lors, on ne peut que regretter qu'au niveau de la planification directrice et donc du plan directeur, la question du maintien de cette zone industrielle, éloignée de tout accès ferroviaire ou routier adapté, n'aie pas fait l'objet d'une réflexion de fond.

Par ailleurs, un projet de construction d'un immeuble pour personnes âgées (IEPA) est prévu sur une grande parcelle (19'065 m²) centrale de la presqu'île appartenant à l'Etat de

Genève. Une première étape est prévue avec une densité de 0.6. Avec l'accord du Conseil municipal, une deuxième étape pourrait voir le jour, ce qui augmenterait la densité à un maximum de 0.8.

Appuyés par le Conseil municipal, les habitants se mobilisent

Les habitants se mobilisent actuellement contre la construction d'un centre pour réfugiés mineurs non-accompagnés (MNA) sur la plus belle parcelle d'Aïre jouxtant l'école primaire. Ce centre, à vocation pérenne, devrait accueillir 200 à 300 réfugiés mineurs, ce que les habitants jugent trop important estimant que la commune de Vernier est déjà suffisamment sollicitée pour l'accueil de réfugiés.

Tous ces projets risquent de mettre à mal la qualité de vie qui y règne. C'est pourquoi l'association des intérêts d'Aïre-le Lignon se bat pour que les projets puissent s'intégrer dans le quartier.



Bout de terre

*pour tous, reliquat
des trente glorieuses*

* VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur
geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN 2016 ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO 2016 SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN 2016 SPAZI PER INSCUNTERS

Témoignage



*Daniel Rochat,
ancien président
du Coin de Terre*

Presqu'île d'Aire, 1962: 114 jeunes familles, dont la majorité avec 3-4 enfants, emménagent dans des villas - préfabriquées sur place - dans un grand terrain vague au-dessous de l'école d'Aire: le groupement Aire-Grandchamp de l'Association Genevoise du Coin de Terre est né! (le plus grand des 20 groupements de l'AGCT à Genève).

Tels les colons du Far West, les habitants s'organisent pour aménager leur maison et leur jardin. Le rêve des familles se réalisait! Mais avant de pouvoir semer du gazon et planter des arbres, il faut enlever des tonnes de cailloux! Bien que les moyens financiers de la plupart d'entre nous soient très limités, la solidarité

entre voisins est réelle: on se prête, qui une brouette, qui du petit matériel de maçon, on se partage une tondeuse afin de diminuer les frais: les nouveaux habitants ont fait venir sur le chemin du Renard un wagon CFF plein de patates et de sacs de tourbe ...

L'ambiance du quartier était extraordinaire! Les nouveaux propriétaires travaillaient avec entrain le soir et les week-ends pour aménager leur nouveau lieu de vie ... Dans les années soixante, on dénombrait plus d'une centaine d'ados jouant dans ce quartier! Imaginez l'ambiance!

Certes, depuis l'emménagement en 1962, le nombre d'habitants a diminué, les arbres et les enfants ont grandi, et le quartier est devenu vieillissant. Toutefois, ces dernières années, on assiste à la reprise des maisons soit par des nouvelles familles, soit par les enfants des premiers propriétaires, ou encore de plus en plus souvent, par leurs petits-enfants.

Textes: Pic-Vert et Association des Intérêts
d'Aire-le Lignon (AIALI)
Illustration: Marion Jiranek



Au milieu du béton et de l'asphalte,

un poumon de verdure bienvenu pour une promenade et une respiration.

Situation actuelle et enjeux

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

Aujourd'hui rattrapé par la ville, ce site est appelé à muter pour répondre aux besoins de l'agglomération, notamment en termes de création de logements. L'option choisie jusqu'à récemment était de déclasser le périmètre

industriel en zone de développement pour du logement, du commerces et des infrastructures communales (le projet PCM dit du quartier de l'Etang) et de préserver la zone villas adjacente.

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

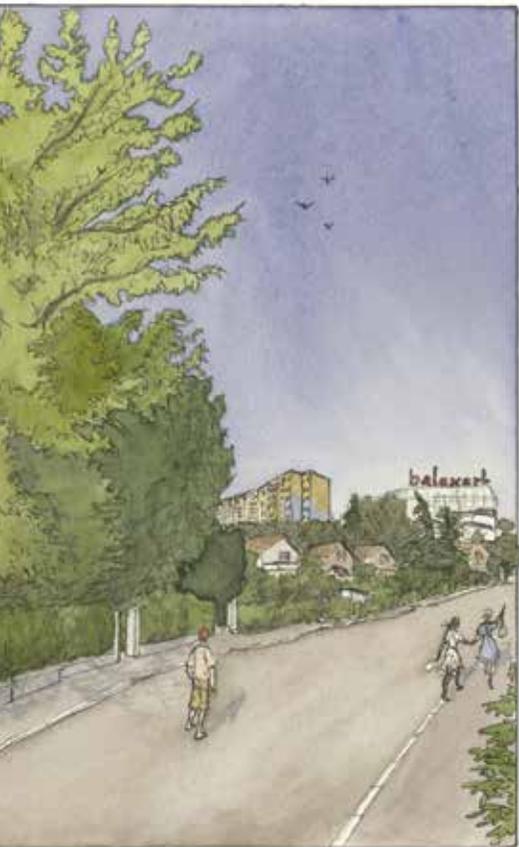
lier du projet (PCM SA). En sus des collectivités publiques, les habitants du quartier de villas de l'Etang ont également été étroitement associés et leurs remarques ont été prises en compte.

L'option prise par PCM SA, promoteur et propriétaire foncier, est claire : la mutation doit s'opérer dans le cadre d'un projet imposant les plus hautes exigences d'habitabilité, de confort, de qualité de vie et de sécurité pour ses futurs habitants. Il s'agira d'un quartier dense mais agréable à vivre. Au-delà d'espaces publics généreux ou d'une mixité sociale et d'activités nécessaire, ce quartier, où le gris béton dominait jusqu'alors, passera de 12% à 55% de surfaces végétalisées s'étendant du pied des immeubles au toit de ces derniers. Du jamais vu, mais tellement bienvenu à

Genève. Entre 2014 et 2015, ce projet a été voté à l'unanimité du Conseil municipal de Vernier et du Grand conseil. Il devrait démarrer d'ici la fin de l'année 2016 et les constructions s'échelonnent jusqu'en 2021. Voilà bien la preuve que l'on peut avancer vite même dans des situations complexes pour autant que le projet soit mené de manière exemplaire, concertée et transparente.

Tout aurait été pour le mieux dans le meilleur des mondes si, en 2016, le canton n'avait pas décidé, de choisir parmi les quartiers prioritaires voués à une prochaine densification celui de la zone villas de l'Etang.

La première pierre du quartier de l'Etang n'a pas encore été posée, et il est évident qu'il faudra, même après la dernière



Pierre, des années pour que la sauce prenne entre les nouveaux habitants et qu'une logique de quartier émerge. Enfin, est-il justifié de densifier tout ce qui entoure les citernes, l'autoroute et toutes les infrastructures existantes jusqu'au moindre mètre carré? Une mixité de zone n'est-elle pas nécessaire pour la qualité de vie ?

Des habitants qui se mobilisent et se sentent floués

Après avoir permis par leur participation active et positive l'émergence du quartier de l'Etang voisin, les habitants de la zone villas ressentent ce choix du canton comme une punition. Cette décision prématurée des autorités risque de mettre en péril au niveau de la planification tout le processus de concertation et, au niveau du terrain, tout celui permettant d'aboutir à une intégration réussie, une cohésion sociale et une cohabitation harmonieuse.

Témoignage



Claire Didelot,
biologiste
et enseignante

Combien vaut ma villa? Est-ce un bien à deux millions, comme le prétend le marché immobilier genevois?

La mienne vaut bien plus que cela. Elle vaut plusieurs millions de souvenirs, de moments d'histoire familiale, d'heures de jardinage et d'entretien. J'y ai élevé 3 enfants, qui ont connu les cabanes dans les arbres, la corvée de désherbage des allées de gravier et les centaines de pommes qu'on continue, bon an, mal an, d'aligner chaque automne sur les claies.

La maison a été construite par mes grands-parents, dans les années 30. Ils ont acheté un bout de verger, à côté des voies de chemin de fer, dans un coin peu prisé. Ils l'ont faite à leur mesure, ma grand-mère voulant «voir qui arrive» depuis sa cuisine. Elle avait une vingtaine de poules, autant de lapins, et leur viande n'était servie que le dimanche. Je coupais la dent-de-lion avec mon grand-père, cuisinier au Molard, pour des salades un peu rêches.

Le gros pommier de la terrasse était là avant la maison, obligeant les maçons du dimanche à faire le tour de l'arbre. Les épiceas côté nord ont été ramenés des Marécottes par mon père lors de l'une de ses courses d'école. Dès que j'ai pu, j'ai pris le relais. Replanté un Boskoop lorsque le vieil arbre a montré des signes de fatigue. Déplacé les tomates année après année pour que les maladies les épargnent. Je

laisserai mon empreinte par l'alignement des roses trémières et les lupins que je m'échine à récupérer dès qu'une jeune pousse s'égare dans les chemins.

La maison est verte en été, rouge en automne, grise en hiver, car la vigne vierge recouvre presque partout un rude crépi et change de couleur à chaque saison.

A un bout de mon chemin, le Jura marque l'horizon de sa ligne douce. A l'autre bout, le Salève lui fait face. Entre les deux, de grands arbres relaient les fruitiers pour ombrager la promenade. Peu de voitures, juste des enfants qui apprennent à faire du vélo, des cyclistes qui roulent de front en discutant, quelques vieilles personnes qui déambulent lentement. Une parenthèse.

La ville nous a peu à peu rejoints. Elle a apporté des centres commerciaux, des lignes de bus bien plus performantes que le poussif n° 6 qui montait à Châtelaine et dans lequel on transpirait à grosses gouttes en été.

Elle a esquissé aussi, récemment, la promesse d'un futur tout autre, fait d'un calcul de densification dont les chiffres m'alarment. Une crainte très profonde s'est installée, celle d'un quartier où disparaîtront sans bruit nos patrimoines : familial et arboré.

La quatrième génération vient de réinvestir la maison, le jardin. Je ne peux, ne serait-ce que pour elle, me résoudre à ce que l'histoire de cette maison s'interrompe par la seule volonté d'un Etat souverain jusqu'à l'arrogance.

Ma maison n'a pas de prix.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN 2016 ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO 2016 SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN 2016 SPAZI PER INSCUNTERS

Textes: Pic-Vert et Groupement des habitants du chemin de l'Etang et environs
Illustration: Marion Jiraneck

Situation actuelle et enjeux

Sous prétexte de répondre à la crise du logement, le canton projette de déclasser les zones villas sises au sud de l'aéroport (ndlr: Cointrin Est et Ouest, Sous-Sarasin, Corbillettes). Le projet n'est pas nouveau, mais il a été gelé durant des années, le temps de permettre aux études lancées dans le cadre des Grands projets d'aboutir à une image à l'échelle de l'ensemble du périmètre sis au sud de l'aéroport.

Dans les plans présentés au public en mars 2016, la moitié du quartier est prévue pour des immeubles administratifs, au motif que ce périmètre est soumis au bruit des avions, donc impropre à l'habitat. En fait, le canton veut faire de la zone sud de l'aéroport une vitrine promotionnelle de Genève. Bilan: peu de nouveaux logements pour ceux qui cherchent à se loger. Pour les résidents, adieu la qualité de vie, la verdure et la convivialité. Au final, une opération de prestige coûteuse qui ne résout en rien la crise du logement mais remplit les poches des affairistes ... Il s'agit d'un projet mégalomane, contraire aux intérêts de la population ...

COINTRIN, MEYRIN

Cointrin a vu changer son caractère champêtre au moment de l'implantation d'un «champ d'aviation» décidé en 1919. Du champ on passa vite à une piste en béton, qui n'a cessé de s'agrandir, puis à des bâtiments de hangars et d'aéro-gare proprement dits. De l'ancien village de Cointrin il ne reste aujourd'hui que des traces ténues que la phase exploratoire d'un nouveau Recensement architectural du Canton

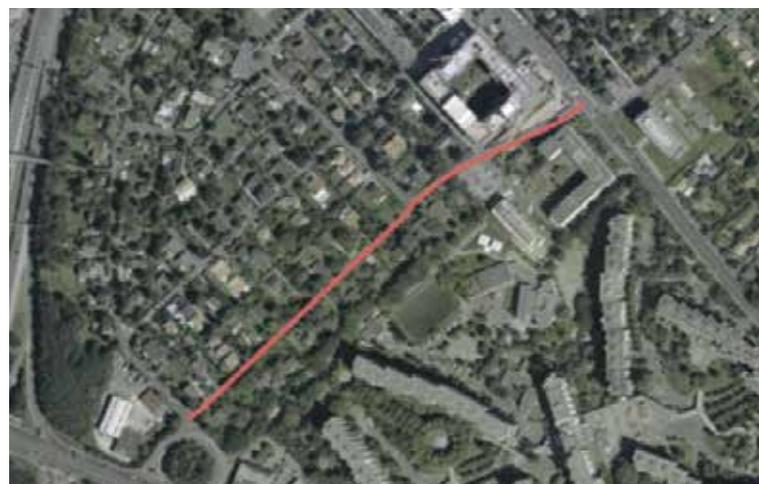


de Genève pour la commune de Meyrin se charge de relever. C'est à l'Ouest de l'avenue Louis Casai (l'Est est en cours

de démolition!) qu'il faut partir en exploration pour découvrir des chemins insoupçonnés, des havres de verdure ...

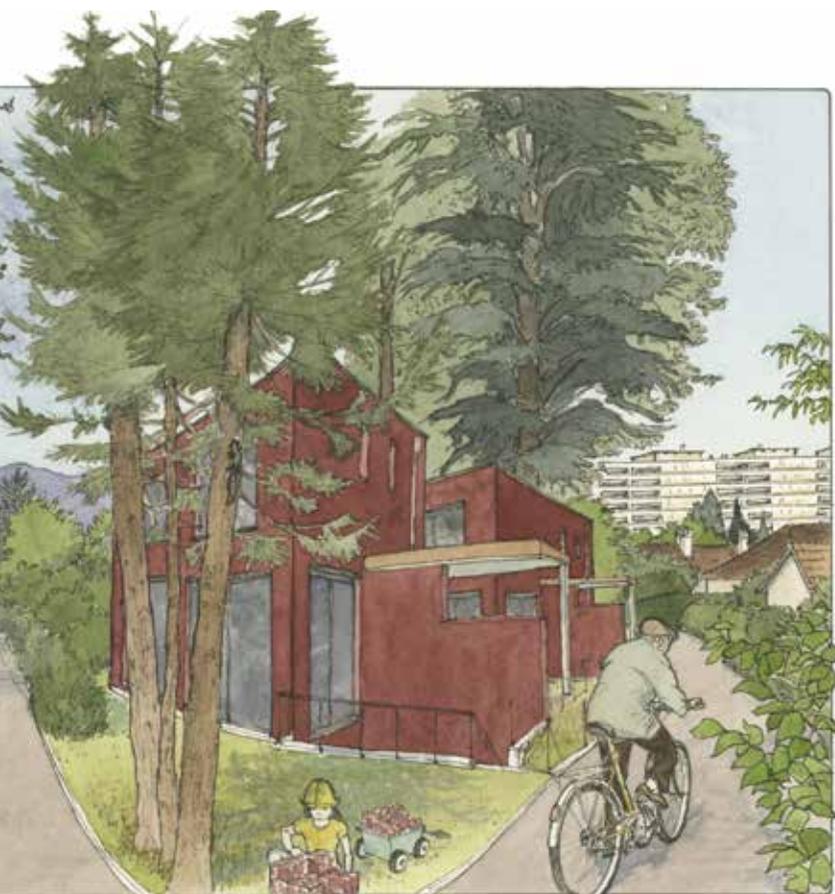
Le périmètre, situé au droit de la cité des Avanchets, se cache derrière les rideaux d'immeubles situés le long de l'avenue Louis

Cointrin - Un patrimoine insoupçonné



Légèrement ondoyant, ce chemin bordé de villas et de chalets, amoureusement tenus par leurs occupants, sert malheureusement de voie de délestage, comme ceux de beaucoup d'autres zones de villas à Genève pour des automobilistes peu soucieux d'en respecter la limitation de vitesse. Si les habitations sont pour la plupart sans prétention, certains jardins sont

paradisiaux et l'entier du chemin constitue au titre d'un patrimoine paysager quelque chose d'exceptionnel, un locus amoenus, qui contraste avec les densités exprimées dans la Cité des Avanchets, située à l'arrière des parcelles des numéros pairs. Ce chemin et son quartier demeurent le lieu de la promenade dominicale des riverains moins heureusement lotis (comme ceux des Avanchets justement) qui, à un jet de pierre de chez eux, peuvent venir se récréer, profiter du chant des oiseaux et du spectacle des jardins. L'an dernier un article de la Tribune de Genève signé Xavier Lafargue et intitulé Un improbable coin de paradis à l'ombre des Avanchets www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/balade/story/1509... avait déjà relevé le charme de ce secteur, ce que le travail effectué par les recenseurs de Meyrin ne fait que confirmer.



Un père avec son enfant dans les bras :

« Nous sommes trois familles locataires, nos enfants apprennent à marcher dans l'herbe, ils sont en relation avec la terre, la nature. Nous profitons tant que nous le pouvons... »

* VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
 ANNEE DU JARDIN 2016 ESPACE DE RENCONTRES
 ANNO DEL GIARDINO 2016 SPAZIO PER INCONTRI
 ONN DAL CURTIN 2016 SPAZI PER INSCUNTERS

Casaï. Le lieu-dit «Avanchet» garde le souvenir des friches sur lesquelles seul poussait l'«avan», soit l'osier en ancien français, nous explique le site consacré aux noms géographiques du Canton de Genève <http://ge.ch/noms-geographiques/voie/geneve/chemin->

de-la.... Un nant de l'Avanchet, aujourd'hui presque totalement canalisé et enterré, coulait entre le Grand-Saconnex et le Rhône.

Dans le secteur compris entre l'avenue Louis Casaï, le chemin de l'Avanchet, le chemin des

Ailes et du Ruisseau, secteur qui s'est développé particulièrement entre 1950 et 1960, on reconnaît le travail de plusieurs architectes connus, comme le Meyrinois Virginio Malnati (11-13 Avanchet, 16 de Joinville et la remarquable école primaire au 39 ch. du Ruis-

seau de 1957), René Schwertz et Jean Schürch (22, Avanchet), de Mirbach (27, Avanchet, 21 à 25 de Joinville), H.-G. Lese-mann (18, de Joinville), Alfred Damay (14, Ruisseau), ainsi que quelques villas et chalets de J. Spring ou de Pierre Perrin. ►

Témoignage



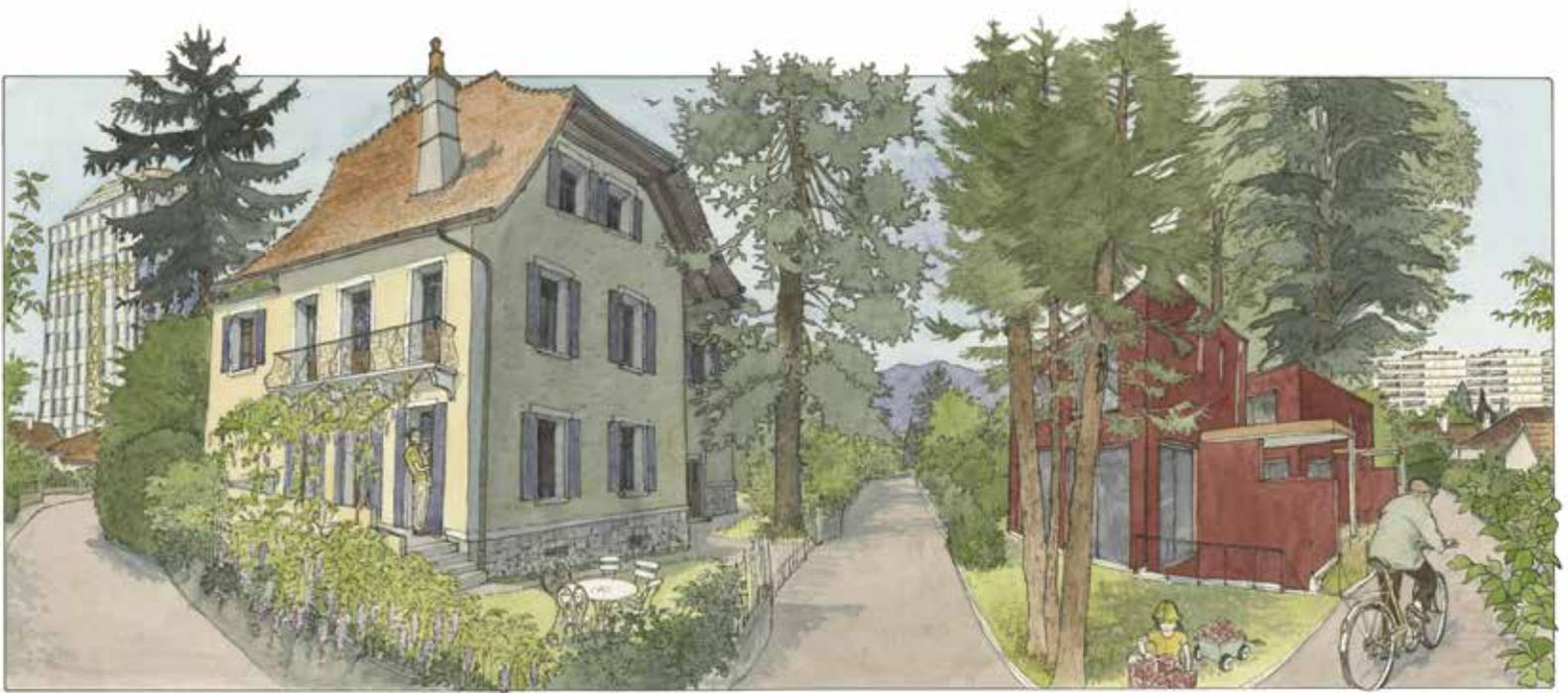
Maria Dimou, ingénieure au CERN

Nous pensons que notre quartier avait la chance d'être près de l'aéroport, de la station CFF, de l'autoroute, des grandes avenues, tout en gardant une dimension humaine, des maisons sympathiques entourées par des jardins. Un quartier avec une végétation diversifiée, intéressante, sobre et élégante, qui donne l'impression aux habitants et aux passants qu'ici le contact avec la nature n'est pas perdu depuis longtemps.

Nous habitons le chemin des Sapins. Mais avec la destruction massive des maisons du côté des numéros impairs (déjà déclas-

sées en zone développement 3 depuis de nombreuses années), suite à la densification dictée par les autorités par le biais de 2 PLQ adoptés par le Conseil d'Etat en mars 2010, pas un seul sapin n'est resté debout! Des arbres centenaires ont déjà été sacrifiés et leurs remplaçants ne sont pas encore plantés. Les anciennes surfaces des jardins sont pourtant déjà asphaltées, vite et bien...

Faites l'extrapolation de cette situation à toute la région que "le Grand Projet Vernier-Meyrin-Aéroport" vise. Quelle image de Genève cette région donnera-t-elle de façon fonctionnelle ou esthétique? Quelle qualité de vie peut être défendue dans ce nouveau paysage qui se dessine avec ingrédient principal le béton? Qui voudra entendre depuis son appartement du 5ème étage d'un grand immeuble les avions qui arrivent ou décollent toutes les minutes?



Situé plus au Nord, le complexe des Ailes, conçu par l'Atelier d'Architectes (François Maurice, Jean-Pierre Dom et Jean Duret) en étroite relation avec l'activité aéroportuaire, constitue un jalon important de l'avènement de la loi Dupont à Genève. Des villas contiguës, obéissant à deux typologies différentes, constituent un ensemble avec l'immeuble des Ailes, qui a fait l'objet d'un «refurbishment» récent, et la piscine des Ailes, qui était la première piscine publique de Genève. Les villas semblent menacées et plusieurs propriétaires auraient déjà vendu leur bien à des promoteurs qui, il n'y a pas de petits profits, les

louent jusqu'à fin 2016! Pourtant ces maisons, bien conservées pour la plupart, sises dans une belle parcelle de plus de 1000 m, s'inscrivent dans la modernité architecturale suisse des années 1950. Surmontées d'un toit plat légèrement incliné elles marient le béton au bois, disposent leur cuisine américaine à côté du séjour, et leurs chambres en demi-niveau ou à l'étage. Ce serait une perte sèche pour le patrimoine genevois de voir disparaître ces seize villas au profit de planchers administratifs (dont Genève ne sait plus trop que faire). L'ensemble complet des Ailes (immeuble, villas et piscine) mérite d'être classé et

protégé pour son intérêt local et national.

Texte Dr Leila el-Wakil, professeure d'histoire de l'architecture, Unité d'histoire de l'art, UNIGE

Situation actuelle et enjeux

Les choix politico-économiques, ne sont ni écologiques ni visionnaires, et menacent actuellement le reste du quartier de villas en zone 5 de déclassement en zone développement 3. En effet, une nouvelle enquête publique a eu lieu pour Cointrin Ouest cet été, après celles de 2009 et 2011; quant à Cointrin Est, les autori-

tés ont considéré que l'enquête publique de 2011 concernant le déclassement de cette zone restait valable!

Les habitants se mobilisent

Pour faire entendre leur voix, et s'opposer au déclassement, les habitants de Cointrin n'ont pas hésité à s'exprimer au moyen de banderolles étendues à leur fenêtres ou portails (voir journal Pic-Vert mars 2016) et à lancer deux pétitions: (P 1973) déposée le 21 avril 2016 par l'Association des intérêts de Cointrin et (P 1987) déposée devant le Grand Conseil le 1^{er} septembre 2016 par l'Association de Cointrin Ouest.

SOUS-SARASIN, GRAND-SACONNEX

Caractéristique du quartier

Important quartier d'environ 250 villas situé entre Palexpo à l'Est et le chemin des Corbillettes à l'ouest (en limite avec Meyrin) ainsi que l'autoroute au nord. Il fait partie de la zone villas du

Grand-Saconnex qui se poursuit au sud jusqu'au Petit-Saconnex limite de la Ville de Genève.

C'est une zone de transition entre l'aéroport et la ville de Genève avec son quartier du Petit-Saconnex.

Très ancienne zone villas, elle est constituée d'une arborisation très diversifiée avec de magnifiques chênes séculaires, des chemineaux bucoliques dont profite toute la population saconnésienne participant ainsi à la qualité de vie de celle-ci.

Véritable corridor biologique avec une flore et une faune luxuriante, ce poumon de verdure entre ville et aéroport grâce à la diversité et densité de sa nature, agit comme absorbeur de nuisances tant en matière de bruits que de pollutions de l'air. L'im-

portante surface de perméabilité de ses sols génère aussi localement des micro-climats.

La plus grande partie des villas ont plus de cinquante ans dont certaines avec plusieurs logements et des espaces de verdure sous formes de prairies et non pas de pelouses aseptisées.

Elle comporte aussi quelques exemples de constructions dignes d'intérêts telles que celles construites sous formes d'habitats groupés à la fin des années cinquante par MM. F. Maurice, J. Duret et J-P. Dom, architectes. Actuellement fort bien entretenues.

Ces trente dernières années, la zone a été fortement densifiée et ces quinze dernières années, des dizaines de villas groupées ou contiguës ont été construites.

Situation actuelle et enjeux

A ce jour notre zone figure en «jaune» sur le plan cantonal appelé «Programme de densification des quartiers de villas» ce qui se traduit par «Pas d'application de l'art.59 alinéa 4 de la LCI»! Or, le Grand-Saconnex vit une nouvelle fois de grands projets de développements urbanistiques en cours sur son territoire tels que le périmètre du Pré du Stand, de la Suzette, de la Place Carantec, la nouvelle ligne de tram et le Tunnel des Nations. L'objectif est de finaliser ces projets d'ici 2030 qui généreront 1300 nouveaux logements.

Les habitants se mobilisent

Les habitants de la zone villas du Grand-Saconnex, avec l'appui des autorités saconnésiennes et de l'ensemble de la population, s'opposent à toute velléité de changement ou amendement de celle-ci, tant que les grands projets susmentionnés ne seront pas terminés et digérés par la population!

Textes: Pic-Vert, Association de Cointrin Ouest et Association Secteur Sous-Sarasin
Illustration: Marion Jiranek

Témoignage



Patrick Canellini, valaisan, 53 ans, marié à Assal Momeni, iranienne, 49 ans, père de deux enfants Kourosch 22 ans et Anouché 19 ans, enseignant et doyen à l'Ecole de commerce Nicolas-Bouvier.

Nous avons, ma femme et moi, jeune couple avec deux enfants, le rêve un peu fou de trouver une maison qui soit un véritable lieu familial où nous pourrions vivre avec un espace autour, où nous pourrions voir s'épanouir notre progéniture, les accueillir avec leurs conjoints, recevoir et héberger nos petits-enfants, un endroit à nous, proche de Genève, qui serait un foyer chaleureux.

Notre recherche a commencé au début des années 2000. Nous avons un petit pécule. Jeune enseignant dans le secondaire et, mon épouse, psychologue engagée dans une association, nous pouvions assurer également un revenu, mais peinions à remplir les conditions d'achat que nous trouvions sur le marché. Les biens immobiliers étaient soit largement trop chers, soit pas du tout à notre goût.

Une petite annonce, en janvier 2002, nous a mis sur le chemin de cette villa mitoyenne sise au chemin des Préjins. Elle a tout de suite été la maison de notre choix. Elle possédait une belle densité, comptait un petit jardin avec terrasse, avait du charme, se trouvait dans un quartier calme, bien situé, avec un chemin d'accès caressé par les branches des chênes centenaires; elle entraînait, de plus, dans notre budget.

Dès lors, nous avons fait les démarches nécessaires, nous nous sommes endettés, avons engagé notre fonds de prévoyance pour acquérir ce bien que nous désirions. A peine entrés, nous avons investi du temps et de l'énergie pour remettre notre villa en état et nous y installer. Nous avons sollicité nos amis et nos familles pour nous aider dans les travaux de rafraîchissement. Le premier novembre fut pluvieux; nous avons découvert que notre toit n'était pas étanche; nos enfants couraient dans la maison avec des cuvettes et des casseroles en quête du point de chute des nouvelles gouttes, heureux comme des apprentis sorciers. Nous l'étions moins, mais avons rénové la toiture l'été suivant. Depuis, nous n'avons cessé d'investir et de nous investir pour faire de ce lieu notre foyer.

Aujourd'hui, 15 ans plus tard, mon beau-père nous a rejoints, nos deux enfants ont grandi, et, comme nous, se sont attachés à notre maison, à notre rue, à notre quartier, à notre ville du Grand-Saconnex. Nous avons une belle complicité avec nos voisins. Nous nous sentons bien dans ce cadre où nous avons planté nos racines et dans lequel nous nous impliquons.

Il est clair que le quartier change et évolue. Tout autour de nous, des voisins ont commencé à densifier. Plus bas dans le chemin une villa individuelle s'est transformée en deux villas mitoyennes qui abritent les parents et leur fils avec sa famille. Plus haut, une petite villa est devenue un habitat groupé de 5 logements, pas très beau à notre goût, mais dans lequel les propriétaires résident.

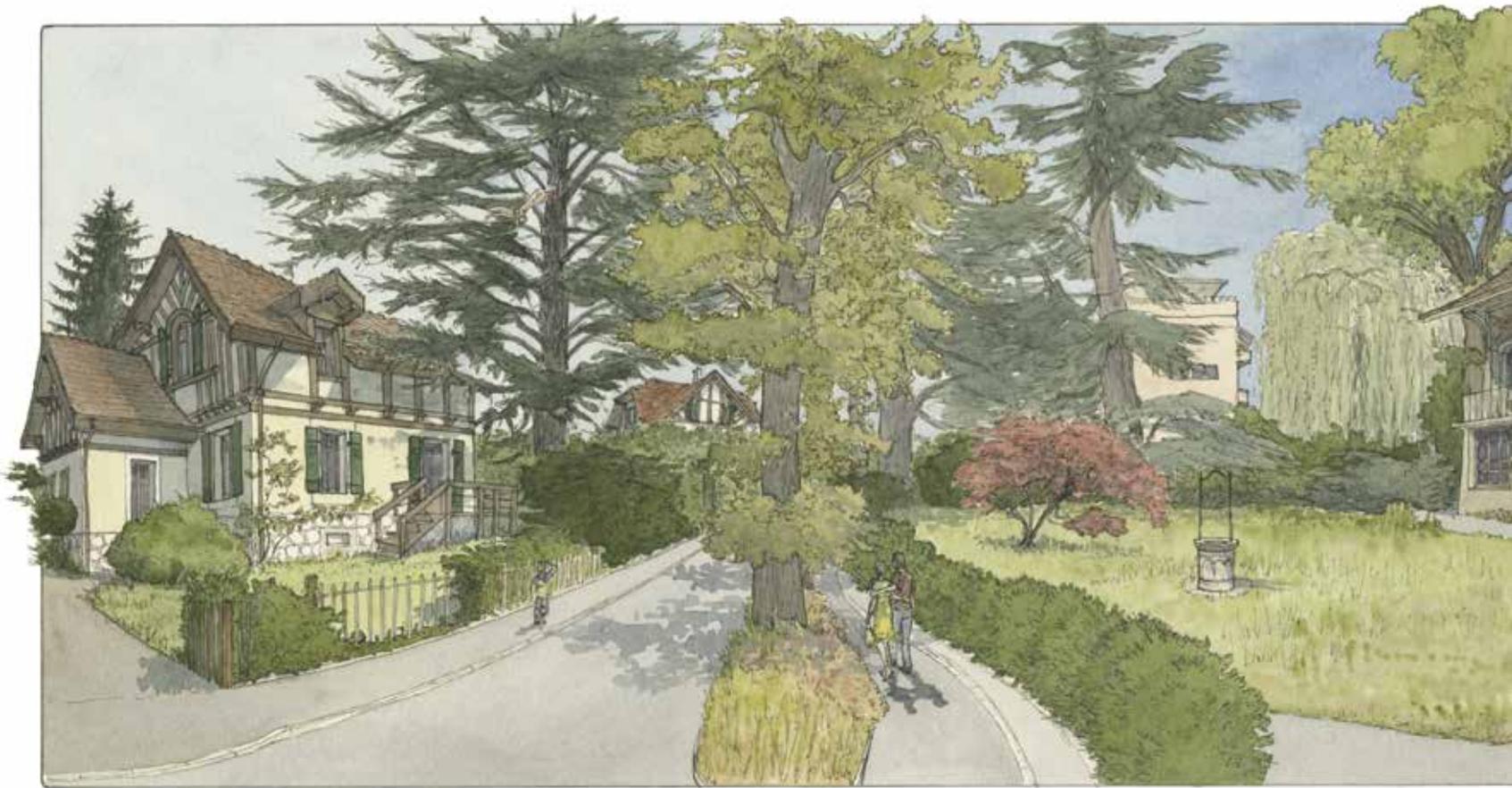
Le changement se fait et se fera, nous en sommes conscients. Nous le concevons sous forme d'une densification douce qui conserve la particularité de notre zone villas: un espace de verdure à visage humain où les générations cohabitent de manière harmonieuse.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN 2016 ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO 2016 SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN 2016 SPAZI PER INSCUNTERS



Quartier où les arbres dépassent encore en hauteur et en taille les bâtiments...

Collégiennes revenant des Coudriers: «Elles sont belles ces maisons, pourquoi les détruire ?

Qu'est-ce qu'il est moche le nouvel immeuble en face!»

Caractéristique du quartier

Le périmètre du projet de changement de zone du PL 10843, d'une surface de 122'680 m², va de l'avenue Louis-Casaï au chemin des Corbillettes, et du chemin des Coudriers au chemin Terroux. Il est composé de 114 villas.

Le projet de zone réservée du Grand-Saconnex, qui affectera les propriétaires de villas sises côté Grand-Saconnex du chemin des Corbillettes, a été reporté de 2 ans. Parmi les maisons qui caractérisent le quartier, certaines sont dans le «Heimatstil» admiré lors de l'exposition nationale suisse de 1900 à Genève. Elles datent du

début du XX^e siècle, dont une de 1913, construite par l'architecte Edmond Fatio, comme maison-atelier pour l'artiste Jeanne Soldano. Une soixantaine de dessins réalisés par l'architecte, pour cette construction, se trouvent dans le Fonds Edmond Fatio, déposé aux archives cantonales. Cette villa est citée dans le travail de diplôme de Frédéric Python, étudiant en architecture de l'art, qui rédige actuellement un doctorat sur Edmond Fatio. Les maisons voisines, depuis le début du chemin, de même que le foyer des Corbillettes construit par Braillard, devraient être préservées, avec la maison Bocard, située sur le PL 10843, comme témoins de ce passé. Ce serait en équité avec les maisons-jumelées

du Mervelet, qui, elles, datent de 1927.

Situation actuelle et enjeux

A l'origine, le PL 10843 s'étendait, sur la commune de Vernier mais également celle de Meyrin. Mais toutes deux ont préavisé défavorablement le projet en 2001. Le canton a alors revu le périmètre et retiré du PL 10843 les parcelles sises sur la commune de Meyrin.

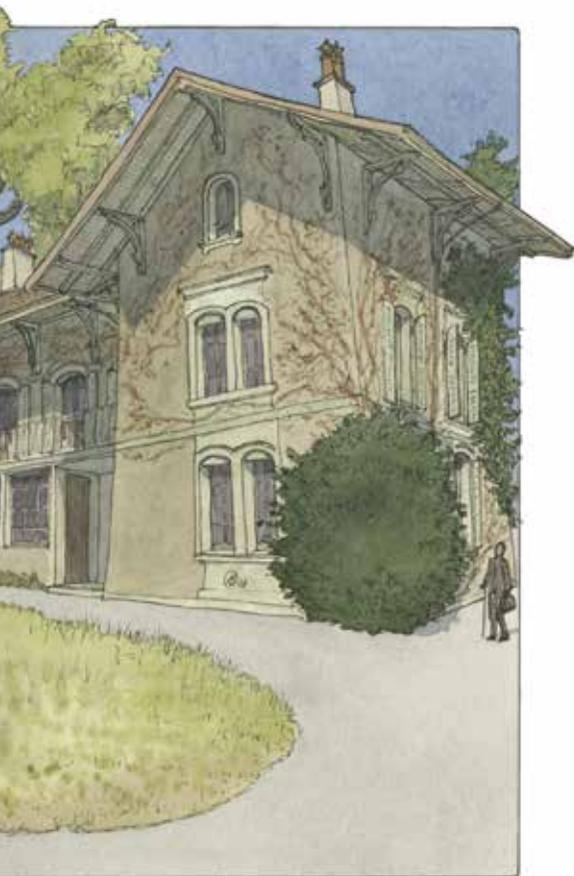
Le 27 juin 2007, le Conseil d'Etat a même approuvé le Plan directeur communal de la Ville de Vernier ne prévoyant qu'une urbanisation concentrée le long de l'avenue Louis-Casaï tout en garantissant de «maintenir les zones résidentielles existantes».

Mais après l'approbation de ce Plan directeur communal, le nouveau projet de loi moyennant une modification du périmètre initial prévue par le plan n° 29172-526-540, a été soumis au Grand Conseil pour approbation, sans même faire l'objet au préalable d'une nouvelle enquête publique...

Le traitement par le Grand Conseil de ce PL 10843 n'a pas été de tout repos (voir Pic-Vert No 108 de mars 2015). Renvoyé par deux fois en commission, il s'y trouve toujours.

Pétition des habitants

En septembre 2011, les habitants déposaient devant le Grand



Conseil une pétition (P1801) invitant les députés à ne pas accepter le projet de loi du Conseil d'Etat PL 10843 et demandant au Grand Conseil d'appliquer le Plan directeur communal de Vernier en vigueur, qui ne prévoit que le déclassement d'une partie de ce périmètre le long de l'avenue Louis-Casai. Tout comme le projet de loi, la pétition a également été renvoyée en commission.

Un processus participatif a été engagé avec les habitants dans le cadre des Grands projets. Initié en 2012, il a permis d'identifier les souhaits des habitants. Le processus participatif a été stoppé en 2014.

Textes : Pic-Vert, Association des habitants du chemin des Corbillettes et alentours (AICC) et Fédération réunissant les associations de quartier du Grand-Saconnex et environs (FLAGS)
Illustration : Marion Jiranek

Témoignage



Elisabeth Jobin
présidente de l'AICC
et de FLAGS

C'est un quartier qui fut la campagne des citadins, avec de la vigne. Ma maison en garde le souvenir, avec un canal d'irrigation à ciel ouvert, qui sert à déverser les eaux pluviales d'un pan de mon toit

dans un biotope, dont le trop-plein peut aller s'écouler dans les canaux des séparatifs d'eaux pluviales. Des grenouilles y ont trouvé refuge, comme des escargots d'eau, des libellules, des lézards, et des hérons de temps à autre, et même une cigogne en février 2015!

Les jardins des maisons qui étaient à l'origine les maisons d'été ou de week-end des habitants de la Ville de Genève, ont pour la plupart gardé des arbres fruitiers haute tige, comme ce cerisier de mon jardin qui a plus de 50 ans.

On m'a raconté qu'auparavant, la pépinière Boccard, qui abrite maintenant des immeubles de logements, un hôtel et des villas, était une décharge, comme le furent les Jardins familiaux de Villars.

Pendant la Seconde guerre mondiale, toutes les surfaces des jardins, hormis les arbres, servaient aux plantations de pommes-terre, conformément au plan Wahlen.

Cette région était un marais, comme le fut une partie de l'aéroport, et des nants se

trouvent dans le sous-sol, contenus par des parois de pierre ou de béton. Lors de nouvelles constructions, ils réservent fréquemment de surprises inondations de cave.

L'aéroport a toujours donné des avis défavorables aux nouvelles constructions proches de son site, comme à Meyrin, dont les autorités n'en ont pas tenu compte. On peut même trouver dans les archives de la télévision suisse, des spots publicitaires d'appartement témoin, promettant aux futurs habitants d'être aux premières loges pour le spectacle du décollage des avions!

Grâce au progrès technologique de ces 15 dernières années, le bruit individuel des avions, en terme de décibels, a diminué et continue à diminuer, mais la charge sonore est restée constante, car pondérée par un nombre plus grand de mouvements d'avions.

Notre quartier, perpendiculaire à l'aéroport subit beaucoup moins de charge de bruit que Versoix ou Vernier-Village, qui sont sous les axes d'atterrissage ou de décollages, selon les vents. De plus, l'aéroport désire construire sur l'autoroute, ce qui amoindrirait encore le bruit autoroutier, qui n'est pas encore étouffé par la végétation et les hauteurs qui bordent l'autoroute. Il faudra garder la végétation existante et les grands arbres qui régénèrent l'air et dont le feuillage est bien plus efficace pour atténuer le bruit provenant des décollages et atterrissages, que des constructions trop lisses ou non-munies de parois antibruit, qui feraient alors caisse de résonance au bruit des avions, sur une plus grande surface qu'actuellement, contrairement aux constructions basses des villas.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur
geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN 2016 ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO 2016 SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN 2016 SPAZI PER INSCUNTERS

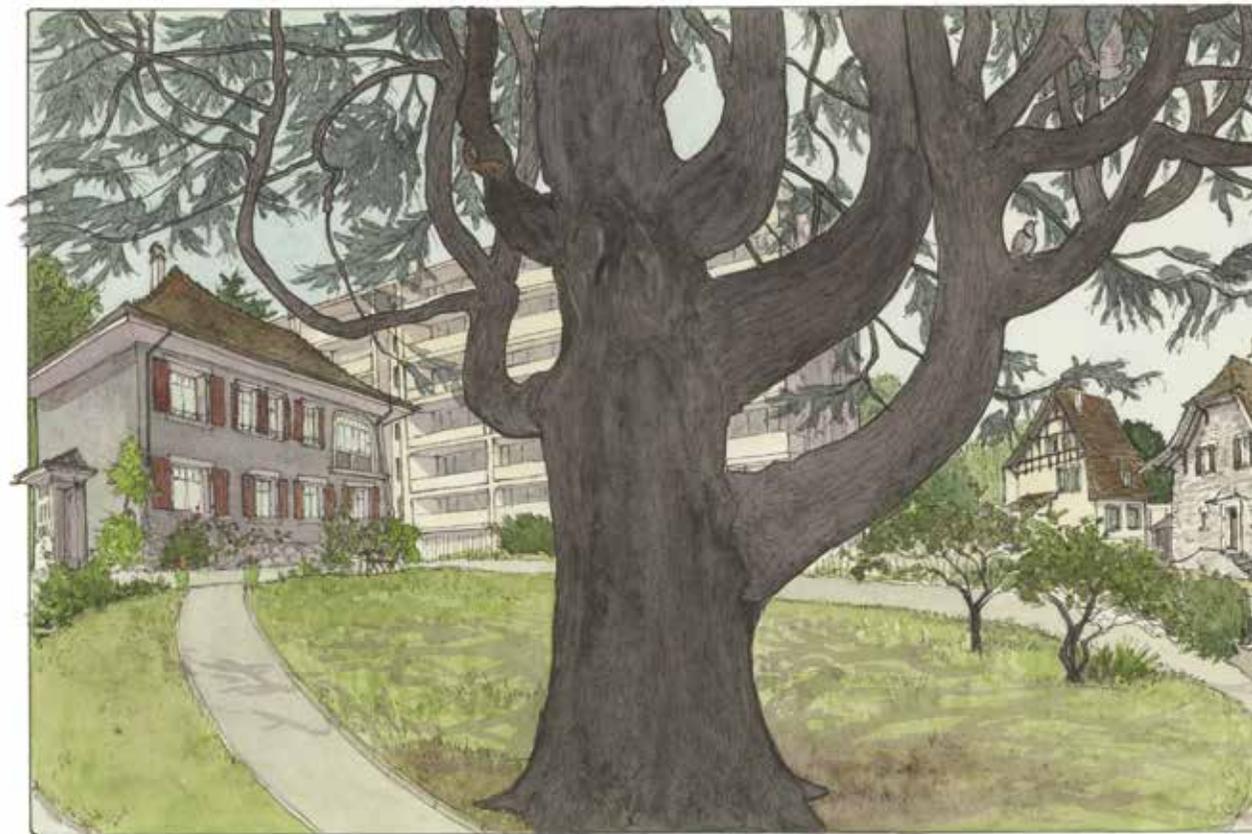
#6 MERVELET, VILLE DE GENÈVE

Caractéristiques du quartier

Le quartier du Mervelet est partiellement protégé par un plan de site en vigueur qui tient compte de la qualité de la conception du quartier. En dehors de ce plan de site, six plans localisés de quartier (PLQ) successifs, ont divisé ce quartier homogène en six sous-périmètres arbitraires, et n'ont fait que proposer le remplacement d'habitations entourées d'une végétation exceptionnelle, par une succession de barres sans âme, au mépris du patrimoine existant et d'un effort minimal déployé dans la conception d'alternatives urbanistiques.

La qualité du tracé des voies de communication à l'intérieur du quartier, ainsi que la volonté de créer un paysage urbain constitué d'essences végétales plus adaptées aux grands parcs qu'à de jardins privés, constituent des particularités du quartier du Mervelet.

Les PLQ prévoient la destruction d'un certain nombre de villas qui sont le reflet d'un urbanisme datant du début du XX^e siècle, qui participe d'une réflexion visant à la création d'une cité-jardin bien éloignée des zones villas traditionnelles. Parmi les habitations vouées à la démolition, on peut citer notamment deux villas construites par l'architecte genevois Maurice Braillard, dont les réalisations sont préservées partout ailleurs mais étrangement pas au Mervelet.



Situation actuelle et enjeux

Actuellement, les constructions se réalisent par étapes, au gré des ventes de villas à des promoteurs.

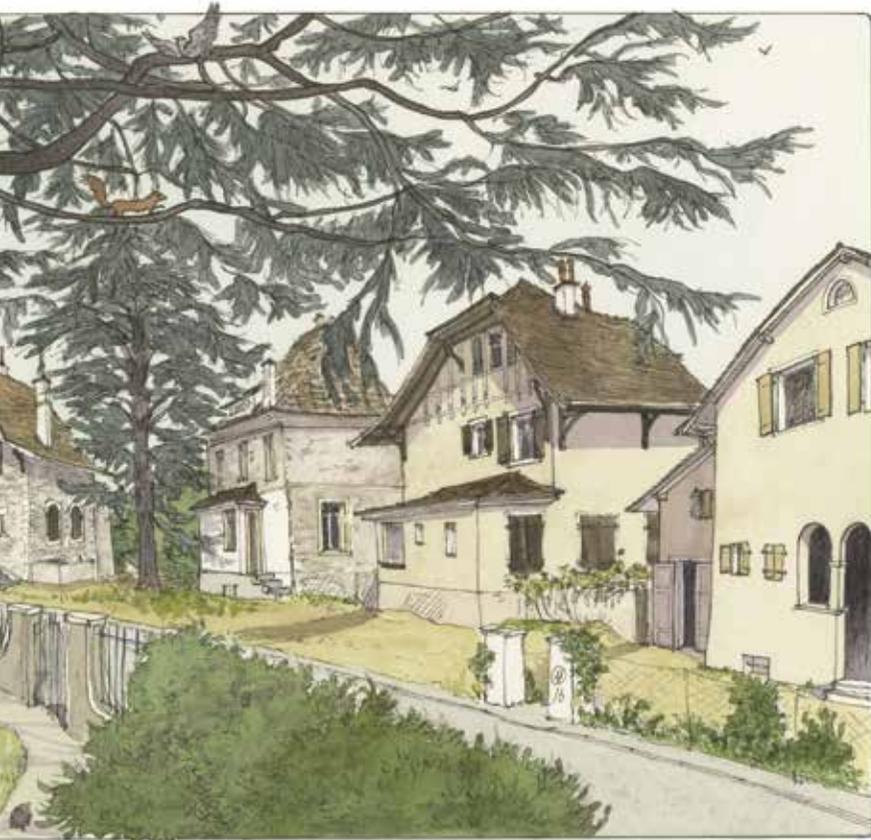
Des densifications ont déjà eu lieu le long de l'avenue Louis Casai. Les habitants s'étaient déjà fortement mobilisés en 1992 contre le premier plan localisé de quartier en lançant un référendum qui avait d'ailleurs

abouti et amené les autorités à renoncer au projet. En 1997, un projet (Federsen) alliant cohérence, croissance progressive et maintien de la qualité du quartier avait été élaboré. Approuvé à l'unanimité par les habitants du quartier, il a hélas été abandonné et remplacé par un projet divisant le quartier en 3 zones, dont 2 préservant à court ou long termes l'existant. Adopté en votation populaire en 2006, il est aujourd'hui en force. Dans

les faits, les tentatives de préemption et de constructions sont constantes mais aucun constructeur ne parvient à obtenir des parcelles de taille suffisante pour un développement cohérent.

On assiste à un anéantissement lent de l'homogénéité et de la qualité de vie du Mervelet, sans que Genève puisse s'enorgueillir dans l'avenir des réalisations prévues dans ce quartier.

Textes : Pic-Vert, Association des habitants du Mervelet
Illustration : Marion Jiranek



Une habitante :

« Et quand ils détruisent ces villas, ils n'épargnent pas les grands arbres. Lorsqu'ils ont massacré le vieux saule, il pleurait toute sa sève, j'ai dû m'absenter, je ne supportais pas de le voir souffrir... »



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
 ANNEE DU JARDIN 2016 ESPACE DE RENCONTRES
 ANNO DEL GIARDINO 2016 SPAZIO PER INCONTRI
 ONN DAL CURTIN 2016 SPAZI PER INSCUNTERS

Témoignage



Anne Fauconnet,
habitante du quartier
du Mervelet

Il était une fois ma grand-mère qui avait des problèmes de santé. Elle avait perdu six de ses frères et sœurs morts de la tuberculose. Donc, en 1924, sur les conseils de leur médecin, elle et son mari décidèrent de quitter le centre-ville et d'aller habiter sur les hauts du Mervelet, au 18, avenue de Riant-Parc, dont la villa vient d'être détruite, pour profiter du bon air de la campagne. Ils y élevèrent leurs deux filles, dont ma mère qui a 95 ans aujourd'hui.

En 1970, j'ai pu emménager dans la villa, avenue du Mervelet, lorsque mon deuxième grand-père Jean Artus a dû la quitter. En arrivant dans ce quartier très tranquille, je fus ravie de voir que la circulation permettait à nos enfants de jouer sans danger dans

la rue et même d'y organiser une course au printemps dans tout le quartier: les «24 Minutes de Riant-Parc» (en référence aux «24 Heures du Mans»). Le trafic était bloqué par la police et les tricycles, vélos, trottinettes, caisses à savon se «battaient» pendant 24 minutes avant de faire la fête.

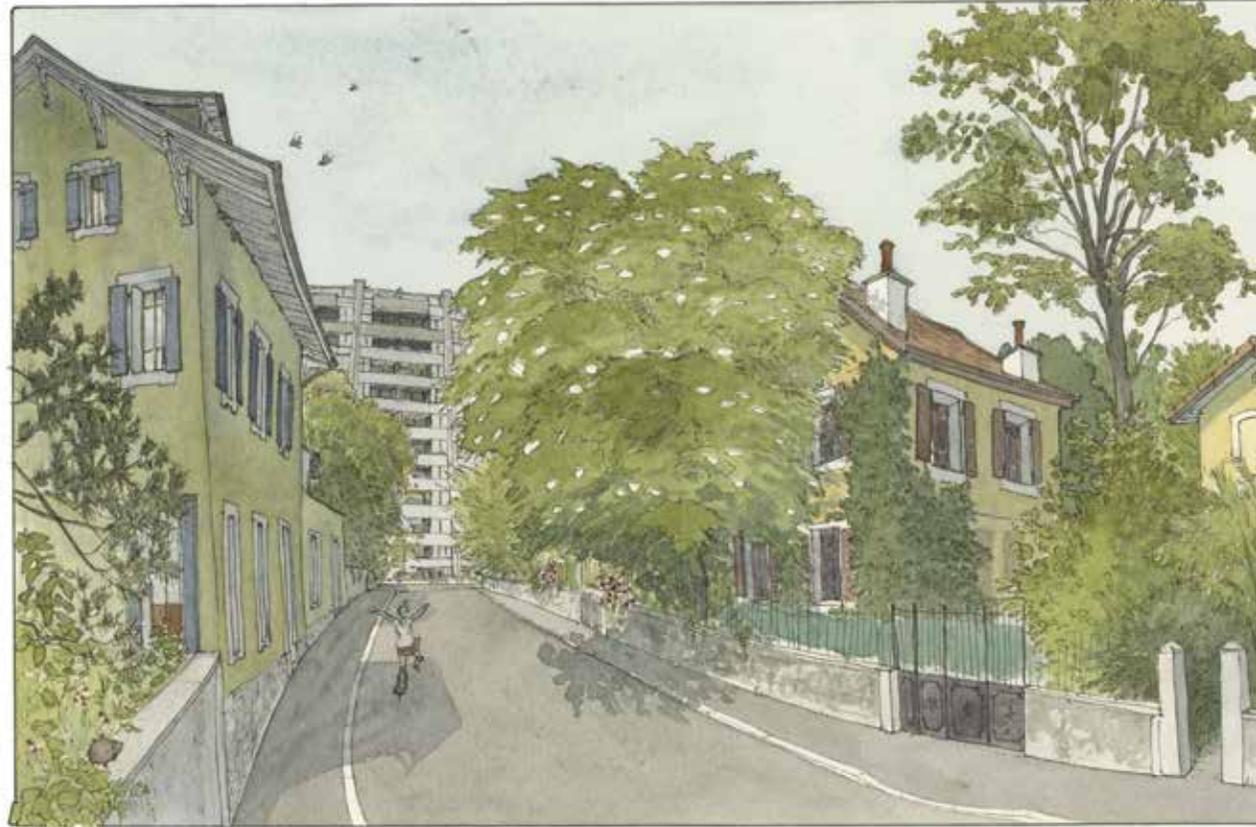
Depuis lors et malgré l'augmentation progressive du trafic, le quartier a encore pu profiter pendant plusieurs décennies d'une certaine tranquillité et d'une bonne cohésion. Pour tenter de préserver ces conditions de vie exceptionnelles, appréciées autant par les habitants indigènes que par ceux du voisinage, nous nous sommes battus et pensions être écoutés par les autorités. Il s'agissait de conserver une qualité de vie à toute une population. Résultat: NEANT! De nombreuses villas ont été détruites pour ériger des barres d'immeubles banales au possible qui effacent tout ce qui aurait pu être imaginé d'intéressant pour les humains, la nature et la faune. Sans parler de l'explosion du trafic de transit dont les conséquences pour la vie du quartier ne paraissent pas avoir été étudiées.

Caractéristique du quartier

C'est en 1800 et sous la domination française que le Petit-Saconnex est constitué en commune. Deux hypothèses existent concernant l'étymologie du nom Saconnex, soit un dérivé du latin *Saconacum* (de *fundum*), le «fond»), soit une référence au domaine d'un dénommé Sacco. En 1930, la commune s'étend du Grand-Saconnex au Rhône. C'est la plus grande commune de l'agglomération urbaine genevoise et sa superficie est de 612 hectares. Il s'agit essentiellement d'une commune rurale, formée, outre de son village, des hameaux du Bouchet, de Saint-Jean, de la Forêt, de Morillon, de la Servette, de Varembe, de Châtelaine, de Beaulieu et de Sécheron. Elle garda longtemps son caractère campagnard du fait qu'elle était reliée à la ville uniquement par deux chemins. La votation de la loi de fusion administrative en 1930 met fin à l'autonomie de la commune du Petit-Saconnex qui est intégrée à la ville de Genève en 1931.

Situation actuelle et enjeux

La plupart des secteurs formant le quartier du Petit Saconnex sont déjà déclassés en zone de développement depuis les années 1950. Mais ce n'est qu'à partir des années 2000 que les projets de densification se précisent. Le quartier de La Forêt est actuellement en pleine mutation urbaine. Les petits immeubles sis le long de la route de la Servette cèdent place à de hauts immeubles accolés à la rue, le coeur du quartier est encore ver-



doyant mais la prochaine étape de densification est déjà très avancée, des plans localisés de quartier ayant déjà été adoptés sur tout le périmètre.

En direction du village du Petit Saconnex, l'avenue Trembley est déjà bordée de hauts immeubles sur un côté et l'on aurait pu espérer que demeure la pénétrante de verdure composée des parcs de la maison de retraite du Petit Saconnex et de Trembley. C'était sans compter sur la volonté de remplacer la petite poche de villas sise en zone de verdure par d'immenses barres d'immeubles.

Le village a préservé son caractère, mais pour combien de temps? Le Grand Conseil est saisi de densifier la majeure partie de son périmètre à l'exception du cœur.

Les habitants se mobilisent

De nombreux habitants s'opposent à la destruction de ce patrimoine architectural, dernier village en Ville de Genève, dont l'histoire remonte à 750 ans. Un projet d'urbanisme de l'Etat de Genève projette de déclasser un périmètre compris entre les chemins de la Tourrelle, Colladon, des Crêts, Moïse

Duboule, la Place du Petit-Saconnex et le haut du chemin Pasteur, pour y construire des immeubles. Ce périmètre, comprenant des maisons datant de la fin du XIX^e siècle et début XX^e ainsi que des jardins de charme, forme un ensemble cohérent avec la place du Petit-Saconnex, qu'il protège et prolonge. L'Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex village a adressé une pétition aux représentants de la Ville de Genève et du Canton (P 1957). Malgré les plus de 2000 signatures réunies, cette pétition n'a pas trouvé grâce au Grand Conseil.

Textes : Pic-Vert et Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex village
Illustration : Marion Jiranek



Densité ?

Densité d'une nature, plus dense que le construit densément verdi ! Seul paradis où un sureau peut dépasser en taille le toit d'une maison ! A peine domptés ici, les arbres montrent leur fière canopée en saluant les passants.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR	2016	RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN		ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO		SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN		SPAZI PER INSCUNTERS

Témoignage



*Philippe et Sylvie Demolis,
habitants du chemin de la Tourelle*

Lorsque mes grand parents, tous deux enseignants dans le primaire au Petit-Saconnex, se sont installés dans la maison du chemin de la Tourelle en 1919, le quartier était encore très rural. Auraient-ils pu imaginer tout ce que ce périmètre a subi depuis ? Il faut encore densifier nous ont dit les fonctionnaires de l'Etat

venus vendre leur projet bétonné, pourtant Genève est la ville la plus dense de Suisse ! La qualité de vie n'a pas de prix et lorsque je parle de vie je ne parle pas uniquement de l'espèce humaine qui n'est pas la seule à avoir le droit d'exister ! Ce lieu de vie n'est pas quantifiable en matière d'argent et, pour que le bruit des tronçonneuses et des pelle-teuses ne couvrent plus celles des oiseaux, l'association de sauvegarde s'est organisée et a récolté plus de 2000 signatures de protestation. Ce poumon de verdure ainsi que ces anciennes petites maisons, héritage patrimonial, devraient être protégés.

Les oiseaux observés à ce jour sont dans le désordre les mésanges charbonnières, bleues, noires, à longues queues, huppées, pinsons des arbres, rouge-gorge, merles, moineaux domestiques, verdiers, étourneaux sansonnets, fauvettes à tête noire, rouges-queues noirs, pies bavardes, geais, sittelles torchepot, pics épeiches, pics verts, troglodytes mignons, roitelets triple bandeaux, pigeons ramiers, gobemouche, grimpereaux des jardins et l'incontournable corneille. Un bon mélange d'essences permet cette diversité. Mon jardin ainsi que celui de ma voisine ont le label Charte des jardins et accueillent également des hérissons, une fouine, un écureuil, un renard et des insectes rares en ville de Genève tels que les sphinx, les fourmillons et les vers luisants. Lorsque j'ai évoqué mon souci par rapport aux arbres qui sont toujours abattus lors d'un projet de densification, on m'a rétorqué que l'Etat en replantera... Oui une nature aseptisée à savoir du gazon et quelques arbres décoratifs ! Cela n'a absolument rien à voir avec la diversité actuelle faite de grands arbres (résineux et feuillus), de buissons propices aux oiseaux, d'un cerisier à haute tige, d'une grande diversité de fleurs des champs butinées par les abeilles et tous les autres insectes, d'un essai de permaculture et enfin d'une végétation exubérante propice à la vie.

Du scénario imposé au scénario concerté ?

En 2010 le Grand Conseil a adopté sans analyse approfondie le PL 10646 déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier (PLQ) situé à l'angle des rues Maurice Braillard et Moillebeau, sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex, et des bâtiments prévus par ce plan.

Le projet prévoit de réaliser trois bâtiments le long de la route de Moillebeau. Deux belles barres coupant l'horizon et un petit cube en retrait. Des conditions de sécurité et de circulation dangereuses et un dialogue inexistant avec l'Etat ont incité les habitants de ce quartier tranquille à faire opposition au PLQ.

Parmi ceux-ci, un architecte a eu l'idée de dessiner un projet alternatif, mieux intégré au niveau architectural. Leur proposition n'est pas retenue par l'Etat qui, pendant ce temps, préparait déjà sa riposte sous la forme d'un projet de loi pour exproprier matériellement les habitants dont les servitudes croisées empêchent la réalisation de son projet. Au final, la barre d'immeuble a été construite.

A l'extrémité sud du quartier, les habitants se battent contre un autre plan localisé prévoyant lui aussi des barres d'immeubles parallèles à l'avenue Giuseppe Motta. Un premier projet proposé par l'Etat a été annulé par décision de justice, le projet ne correspondant pas au Plan Directeur Cantonal alors en vigueur et qui limitait la densité du quartier, considéré comme zone sensible.



Qu'à cela ne tienne.... La récente validation du nouveau Plan Directeur Cantonal 2030 permet maintenant tous les abus. En effet, si des indices de densité* minimales sont fixées en fonction de zones déterminées dans le canton (densité intermédiaire à forte: 1,8 à 2,5; densité modérée à intermédiaire: 1 à 1,8; densité modérée: 0,8 à 1 et densité faible), aucune ne mentionne d'ID maximum! Cela signifie concrètement que n'importe qui peut, en fonction de ses envies, construire des immeubles de densité forte dans des zones prévues pour des densités modérées ou modérées à intermédiaires. C'est la porte ouverte à tous les abus, tous les opportunistes. C'est la poursuite voir le renforcement de l'incohérence architecturale d'ensemble dont souffrent Genève et ses habi-

tants. C'est malheureusement ce qui se dessine dans notre quartier, ajouté à cela un manque de concertation et de dialogue avec les habitants, bref tous les ingrédients de frustrations et de déceptions sont ici réunis.

Depuis peu, un autre plan localisé de quartier est prévu englobant cette fois-ci le cœur du quartier. La procédure des plans localisés ayant été modifiée depuis 2016, ce PLQ devrait être réalisé en concertation avec les habitants. C'est fort heureux car les habitants sont toujours prêts à faire évoluer leur quartier et à s'impliquer. Sauf que, dans les faits, la Ville de Genève a lancé les études desquelles émergera la nouvelle image du quartier sans même interroger les propriétaires. Comment dès lors imaginer que la vision des

experts en urbanisme choisis par la ville rejoigne «par miracle» celle des habitants? Bref, il y a encore beaucoup à dire et à faire pour améliorer le dialogue entre l'Etat, les promoteurs et les habitants. Pendant ce temps, la vie continue et notre dernière fête de quartier qui s'est déroulée le 3 septembre a rencontré son succès habituel, dans un esprit de convivialité et de solidarité.

* l'indice de densité (ID), sert à déterminer la densité des surfaces constructibles pour le logement et les activités. L'ID est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface nette de terrain à bâtir. Un indice de 2.5 permet la construction de 2500 m² de surface brute de plancher sur un terrain constructible de 1000 m².

Textes : Pic-Vert et Association Point-du-Jour
Illustration : Marion Jiranek



Un quartier d'incroyables bâtisses en bois, chalets de la plaine, Des sentiers traversent tous les jardins reliant les familles entre elles. Chacun veille avec bienveillance sur son voisin.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR	2016	RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN		ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO		SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN		SPAZI PER INSCUNTERS

Témoignage



*Claude Gottschall,
habitante du quartier*

Ilot de verdure et de calme en ville : voici comment je qualifierai mon quartier. Construit au début des années 30, alors que les moutons paissaient alentour... Aujourd'hui, notre village gaulois est encerclé par deux grandes avenues longées d'immeubles, d'une armada de nouveaux bâtiments, mais heureusement protégé d'un côté par un magnifique parc qui lui permet de respirer !

Une convivialité chaleureuse s'est perpétuée au fil des années entre les propriétaires des habitations de ce «village». Les enfants ou petits-enfants ont succédé aux premiers propriétaires et ont su garder à ce quartier l'âme qui était la sienne au départ.

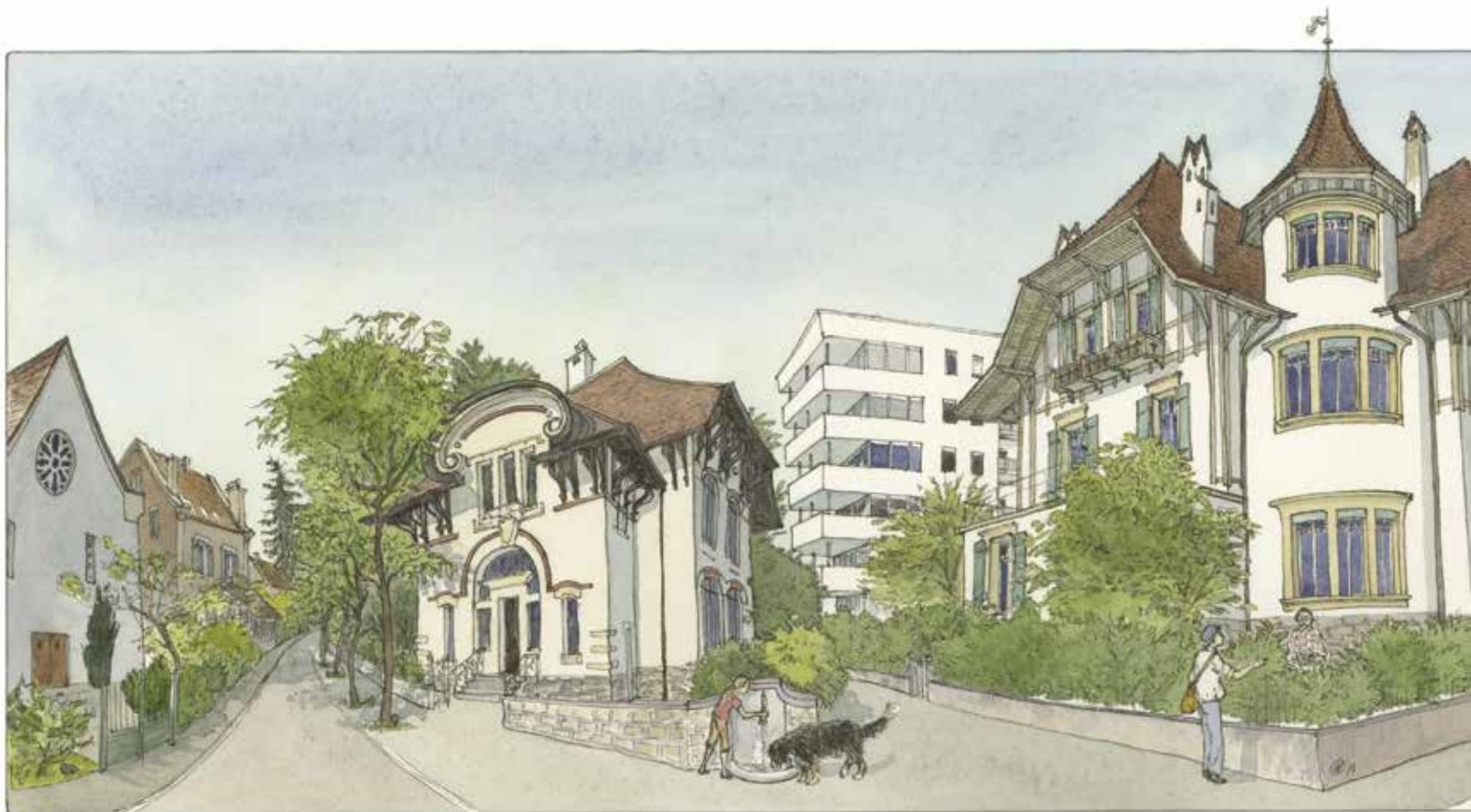
Chaque année depuis plus de vingt ans, les habitants ont pris l'habitude de se réunir en fin d'été pour un déjeuner sur l'herbe. Ces réunions se déroulent à tour de rôle dans un jardin différent. Outre d'intenses moments de convivialité, cette fête permet également

de renforcer les liens, de rappeler que l'entraide et la solidarité existent. Elle est certainement un moment fort et très attendu de la vie de notre quartier.

Village gaulois également pour la faune et la flore... Une végétation dense, variée et bien peuplée d'arbres souvent très anciens dont de magnifiques cèdres du Liban et de séquoias. Nous sommes toujours émerveillés d'apercevoir les hérissons, piverts, renards, et ne nous lassons pas d'écouter le chant du merle ou le piaillage des mésanges. Les nombreux passages quotidiens de personnes déambulant dans notre quartier symbolisent parfaitement le plaisir et la quiétude recherchés par un nombre croissant de citadins confrontés aux nuisances de la ville.

La particularité du bâti est tout aussi significative tant par le style que le positionnement des maisons sur leur parcelle. Les chalets «Winkler» typiques de l'époque et rares témoins encore existants d'un style réputé et avant-gardiste sur beaucoup de points. Les immeubles R+2 inscrits au patrimoine, symboles d'une époque où l'on attachait de l'importance à la qualité et à l'espace des appartements mis à la disposition des gens.

Voilà pourquoi j'aime mon quartier.



Un locataire dans une villa « Si j'avais su, je l'aurais achetée pour mes enfants quand c'était encore possible. Goûtez ces fraises. Tout ce jardin... servez-vous! Bientôt, il n'y aura plus rien. »

Caractéristique du quartier

La commune de Lancy a passablement concédé à la construction tant pour le logement que pour les équipements en tout genre. Ligne de tram (TCOB), logements et locaux commerciaux ne cessent de transformer le visage de la commune. Bizarrement, toutes les nouvelles constructions ne dépassent pas les 4 étages alors même que leur situation proche de bonnes dessertes se prêterait à la densification. Tant qu'à raser des villas, comme au carrefour route de Chancy, tangente ouest (route du Pont Butin), ou le long de la route des Marbriers, pourquoi n'a-t-on pas construit des immeubles plus élevés? Au-delà de l'espace économisé au sol, ces hauts immeubles auraient fait office de pare-bruit et pare-poussière pour les quartiers en retrait.

Il est certain qu'aucun promoteur n'aurait rechigné à revoir ses plans pour construire davantage si l'opportunité lui avait été offerte. Le corollaire c'est que les étages non construits devront bien être compensés ailleurs, par la construction de nouveaux bâtiments. Et où mieux que juste à côté? L'équipement en infrastructures n'est-il pas déjà en place? Or, à côté, c'est de la zone villas, celle du Plateau de Saint-Georges.

Situation actuelle et enjeux

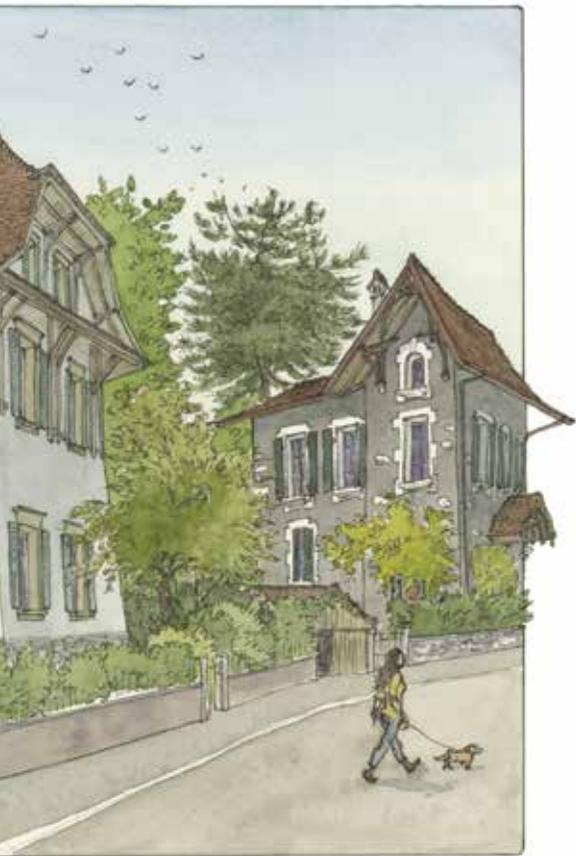
Ainsi, le quartier de villas du Plateau de Saint-Georges permet aux habitants de ces immeubles environnants de se rendre, loin du bruit et de la circulation, vers les commerces de la place des Ormeaux, aux enfants, accompagnés ou non, d'aller à l'école primaire du Petit-Lancy, aux

handicapés de Foyer Handicapé ou de Clair-Bois tout près, d'être proménés dans la nature à proximité, aux personnes âgées de la Résidence de la Florimontaine de «s'évader» en toute sécurité dans les petits chemins privés.

Mobilisation des habitants

Depuis 1987, tous les habitants de ce quartier de villas se sont mobilisés pour être partie prenante à l'élaboration du Plan Directeur de Quartier, (PDQ) portant sur la zone de développement 3, allant des abords du cimetière Saint-Georges, à la route de Chancy. Longtemps confidentiel, ce projet a finalement été présenté. Malgré de nombreuses propositions, la pratique habituelle à Genève a bien voulu qu'on nous écoutât, les suggestions faites ne furent pas prises en compte.

En vue du vote par le Conseil municipal, le Groupement pour la Sauvegarde du Plateau de Saint-Georges, fort de 175 membres, avait financé un contre-projet offrant la même densification que le plan officiel. Il était conçu en forme d'éco-quartier pour éviter les sacro-saintes barres de l'architecture genevoise. Présenté en commission d'aménagement à l'aide d'un architecte urbaniste, notre projet débattu en plénière de la commune, ne trouvât pas grâce à ses yeux. Lorsqu'on veut tuer son chien, on dit qu'il a la gale! «Trop tard! Pas adapté à l'écoulement des eaux, etc, etc.». Le partage du gâteau des parcelles était quasiment fait. Le PDQ liant la commune à l'Etat dans l'aménagement de la partie hors du «Champignon de St-Georges», elle donna son accord au plan officiel sans recours possible.



Témoignage



*Alain Heck,
membre du Comité
du Groupement
pour la Sauvegarde
du Plateau
de Saint-Georges*

La création de l'actuel quartier du Plateau de Saint-Georges remonte au tournant des XIX^e et XX^e siècles, dans un endroit alors réputé pour la qualité de son air, car situé au-dessus des miasmes de la Ville. C'est la raison pour laquelle y ont été édifiés, outre l'Institut Florimont, une grande bâtisse, un hôtel, devenu ensuite pouponnière et qui abrite actuellement des chambres pour travailleurs. Mais le quartier est toutefois essentiellement composé de petites maisons individuelles, initialement destinées à y loger des familles d'ouvriers et d'employés dans des conditions de confort simples mais décentes, ce qui n'allait pas de soi à l'époque. Le charme de ce quartier, qui demeure sans prétention, découle notamment des styles si variés de ses maisons. En effet, les familles qui y vivent n'ont cessé de les transformer, de les agrandir, voire d'en construire de nouvelles au gré des besoins des générations (jusqu'à 5) qui s'y sont succédé et selon les styles des époques successives (chalets inspirés de l'Expo nationale de 1896, Art déco, Art Nouveau etc...). Car, on le voit, elles y restent souvent très longtemps, ces familles! Mais elles savent aussi

accueillir et intégrer de nouveaux habitants, souvent reflets des vagues migratoires successives, ce qui est facilité par le caractère villageois du Plateau de Saint-Georges. Les habitants, aussi bigarrés que leurs maisons, se connaissent, s'entraident et se retrouvent souvent lors d'une fête annuelle au cours de laquelle sont échangées des anecdotes remontant parfois aux arrières grands-parents. Cette version locale de la «Fête des voisins», à laquelle se joignent des habitants des immeubles proches, se nomme depuis des décennies, «Fête du Hérisson». Car, troisième charme de ce quartier, ses petites parcelles abritent une faune locale souvent en danger: rien que dans mon jardin (379 m²!), j'ai dénombré ce printemps, dans la haie variée qui l'entoure, 2 nids de merles, 2 de moineaux, 1 de rouge-queue (dans le garage) et, dans les nichoirs sous le toit de la maison, 2 nids de martinets! Mais la faune terrestre ne manque pas non plus: hérissons, crapauds, orvets, etc... C'est ce tout petit coin de convivialité et de nature que les habitants souhaitent préserver, notamment au travers de leur association, le Groupement pour la Sauvegarde du Plateau de Saint-Georges. Ils estiment que leur revendication est au surplus moralement justifiée par le fait que leur Commune, dans laquelle leurs familles résident depuis parfois plus d'un siècle, a plus que démontré, au cours du XX^e siècle et depuis le début du XXI^e, sa solidarité avec les nouveaux arrivants. La population de Lancy n'a-t-elle pas plus que sextuplé durant cette période (d'environ 5'000 habitants à plus de 30'000)?

La zone villas «du Champignon», bien décidée à résister contre les projets de déclassement, se mobilisa également contre le Plan Directeur cantonal 2030 dès 2011. Une pétition forte de 2'500 signatures fut déposée sur le bureau du Conseil administratif de Lancy. Ce dernier la transmit au Grand Conseil. Les auteurs purent défendre leurs arguments face à la commission d'aménagement grâce à une audition obtenue de justesse, mais... cette pétition fut enterrée lors du débat en plénière aidée en cela par la verve d'un député Vert, fort peu vert en l'occurrence.

Pour faire front commun, par le droit civil, face aux réitérées tentatives de passages en force des autorités, la mobilisation s'est également traduite par l'établissement et le renouvellement des servitudes réciproques de droits à bâtir.

Face à la volonté de la Poste de fermer le bureau des Ormeaux, une pétition de 2'300 signatures fut également déposée



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

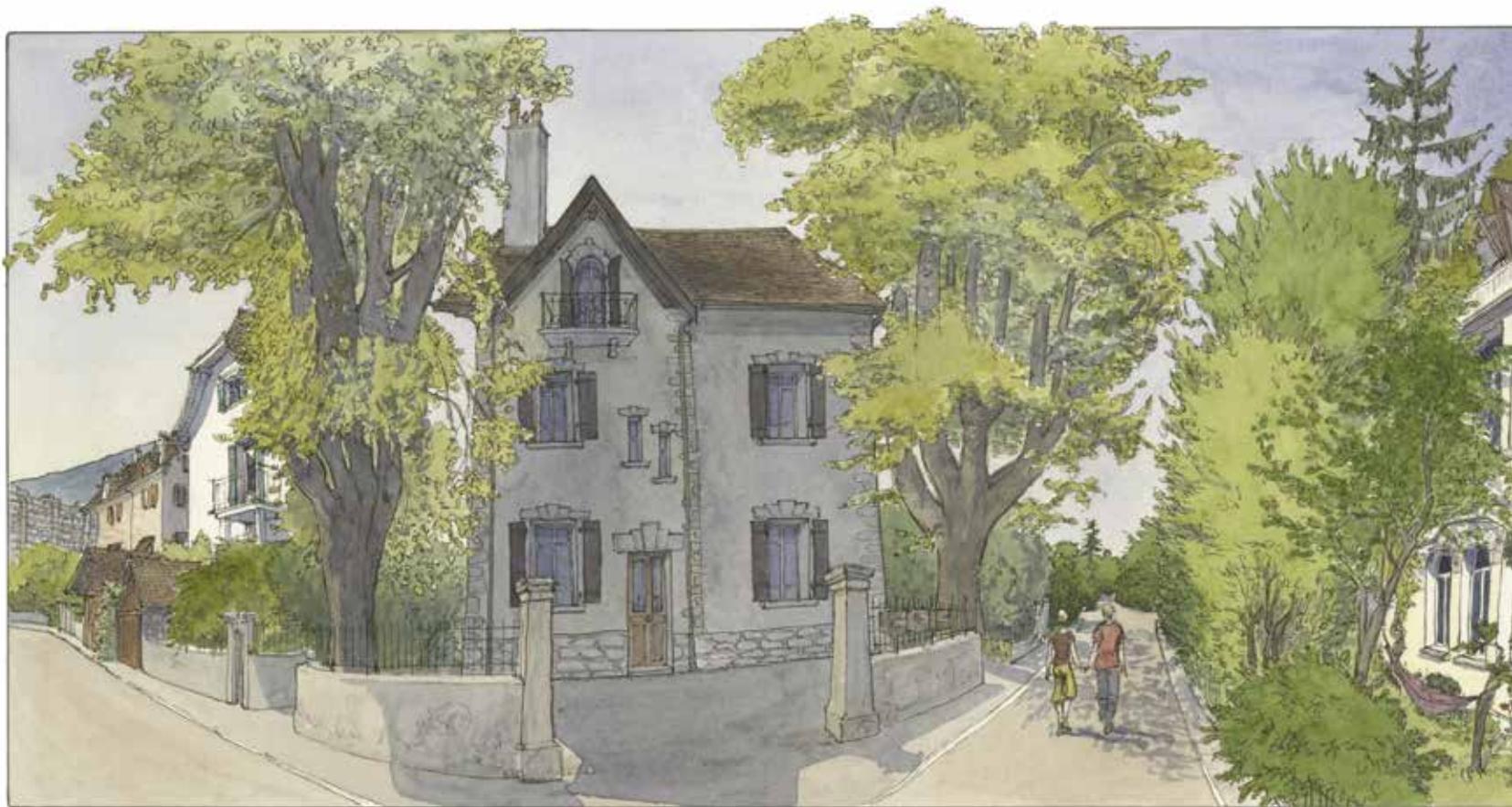
auprès de la commune afin qu'elle démontre son intérêt à maintenir ce bureau desservant les 3'200 ménages du Petit-Lancy. Rien n'y fit, la commune ayant déjà loué à la Poste un nouveau local sis dans un des immeubles réalisés au Quartier des Marbriers.

La législation actuelle tout comme le Plan Directeur cantonal 2030 exerce une pression à géométrie variable selon où l'on se trouve dans le canton. Le partenariat avec Pic-Vert et la solidarité des membres permettent à notre Groupement de résister et de garder le cap!

Afin de ne pas passer sous le rouleau compresseur de la densification, les habitants du Plateau de Saint-Georges devront-ils se mettre en boule comme les hérissons qui parcourent nos jardins? Si le canton de Genève avait la même densité que Lancy aujourd'hui, il y aurait 1'000'000 d'habitants! Personne ne le souhaite.

GARTENJAHR **2016** RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN SPAZI PER INSCUNTERS

Textes: Pic-Vert et Groupement pour la Sauvegarde du Plateau de Saint-Georges
Illustration: Marion Jiraneck



Villas ?

Plutôt habitations locatives à plusieurs familles se partageant de façon très conviviale des jardins luxuriants aux majestueux arbres.

Caractéristiques du quartier

Coincé entre les grands ensembles d'immeubles de l'avenue des Communes Réunies, des Semailles et des Palettes, ce dernier quartier de villas, déjà déclassé depuis près d'une cinquantaine d'années en zone de développement, était dans le viseur de la densification. Comme à leur habitude, Etat et Commune se sont mis à élaborer des plans directeurs et plans localisés de quartier (PLQ) dans leur coin, inspirés principalement par les droits à bâtir des promoteurs immobiliers et non pas par une réflexion sur un urbanisme de qualité. Le résultat, sans surprise: des projets d'immeubles en barre, seule architecture connue à Genève. Mais c'était sans compter sur

les propriétaires individuels de ce quartier, réunis en association, qui ont décidé de prendre leur destin en main et de proposer leur propre PLQ. L'objectif: montrer que l'immeuble en barre sur son pré de gazon uniforme n'est pas une fatalité et que d'autres formes urbaines plus conviviales peuvent permettre de conjuguer densité et qualité de vie.

Situation actuelle et enjeux

En général, le canton déclenche la planification d'un PLQ, lorsqu'il est saisi d'une demande émanant d'un propriétaire (habituellement un promoteur). Jusqu'en 2016, les plans étaient élaborés sans que les autres propriétaires n'y soient associés. Ces derniers, comme d'ailleurs

le Conseil municipal appelé à préavisier les PLQ, découvrent ceux-ci, une fois les blocs alignés sur le papier. Un grand bâtiment rectiligne pouvant se réaliser par étapes, le patrimoine et le parcellaire existants sont rarement pris en compte.

A Lancy, les propriétaires proposent leur propre PLQ

Les PLQ des Semailles n'ont pas échappé à cette triste règle, déclenchant l'ire des propriétaires habitant leurs parcelles. Se disant qu'il y avait mieux à faire en termes de patrimoine bâti et naturel, de typologie, de mobilité, de cohérence territoriale et même de densité, ils ont travaillé tout l'été 2012 à un projet différent. Les propriétaires ont pu exprimer leurs

souhaits. Le dessin a pris forme en tenant compte de l'existant et des réalités des gens qui y habitent.

Une motion (M2115) appuyant leur démarche fut déposée au Grand Conseil. Après un renvoi en commission et plusieurs mois, elle fut adoptée et renvoyée au Conseil d'Etat. Le changement de gouvernement aidant, la commune puis le canton, ont décidé de suivre les habitants et d'accepter la modification d'un des plans localisés de quartier. Ainsi, cinq ans après le lancement de la démarche, grâce à la détermination sans faille de quelques-uns, l'aménagement concerté pourrait, pour la première fois, passer du rêve à la réalité sur ce petit périmètre abritant des habitants engagés.



Le découpage du projet proposé par les habitants permet de réaliser le quartier par étapes successives sans attendre une éternité d'avoir acquis tous les terrains. C'est donc non seulement une solution réaliste mais également rapide quant à sa réalisation.

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

Le projet des habitants des Semailles offre une occasion rare de pouvoir rassembler l'Etat, la commune, les habitants et les propriétaires à travers un objectif commun et une réalisation qui tienne compte de chacun.

Témoignage



Sandrine Meyer-Chanson, Présidente de l'Association des Passereaux

Que des préjugés dans le développement urbain de Genève. Un immeuble doit forcément être en forme de barre, très éventuellement en tour. Les propriétaires privés sont forcément des NIMBY (Not in my backyard) égoïstes, dont les seules motivations sont de retarder les procédures par tous les moyens afin de préserver leur villa - les associer à une réflexion de densification ne sert donc à rien. Un quartier se développe forcément via des promoteurs immobiliers, éventuellement des Fondations de droit public, lorsque les propriétaires privés, dégoûtés ou contraints par la vie, finissent par vendre.

Que d'énergie à déployer lorsque vous avez envie de montrer qu'un urbanisme dense peut être convivial, par exemple en forme d'îlot. Que l'on peut construire à la parcelle pour créer de la diversité, comme en ville, plutôt que de réaliser forcément des barres les plus uniformes possible, donnant à tout nouveau quartier un air de banlieue. Que les propriétaires privés peuvent être intéressés à réfléchir à l'évolution de leur quartier, car ils s'y projettent à long terme, même en immeuble. Que les propriétaires privés sont des promoteurs en puissance, et qu'associés à des coopératives d'habitations, ils peuvent développer des quartiers pensés par les futurs habitants, à l'urba-

nisme novateur, à la vie sociale riche, au bilan énergétique ambitieux, à la qualité de vie infiniment supérieure.

Chaque petit pas vers cette vision est une lutte en soi, pour laquelle il faut mobiliser un nombre invraisemblable d'acteurs, comme si ce que nous proposons était révolutionnaire. Un développement urbain concerté et impliquant les habitants est pourtant la norme dans beaucoup d'autres villes. A Zurich notamment, la concertation est systématique et les coopératives d'habitation détiennent 30% du parc immobilier. Force est de constater que les projets urbanistiques sont également beaucoup plus ambitieux et novateurs qu'à Genève, par exemple «Kalkbreite» où un super quartier a été construit sur un dépôt de tram, ou «Mehr als Wohnen» qui rappelle que l'urbanisme, c'est bien plus que du logement.

Après avoir accompli déjà quelques miracles, avec l'aide très précieuse de Pic-Vert, comme l'introduction de la concertation dans la loi sur l'urbanisme ou l'approbation par le Grand Conseil d'une motion soutenant le projet des habitants, un véritable exploit pour notre petit quartier, nous concentrons notre énergie sur deux îlots où le mirage pourrait devenir réalité concrète : un îlot conçu par les habitants et développé par eux, et un autre sur lequel, en concertation avec l'Etat, il s'agit d'inventer un urbanisme de qualité sur une boucle de tram. Les défis sont encore grands, les montagnes à franchir imposantes, mais en regard du chemin parcouru, nous avons plus que jamais envie de parvenir sur la ligne d'arrivée en prouvant que ce n'est pas une utopie : on peut développer Genève différemment.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN SPAZI PER INSCUNTERS

Textes: Pic-Vert et Association des Passereaux
Illustration: Marion Jiraneck

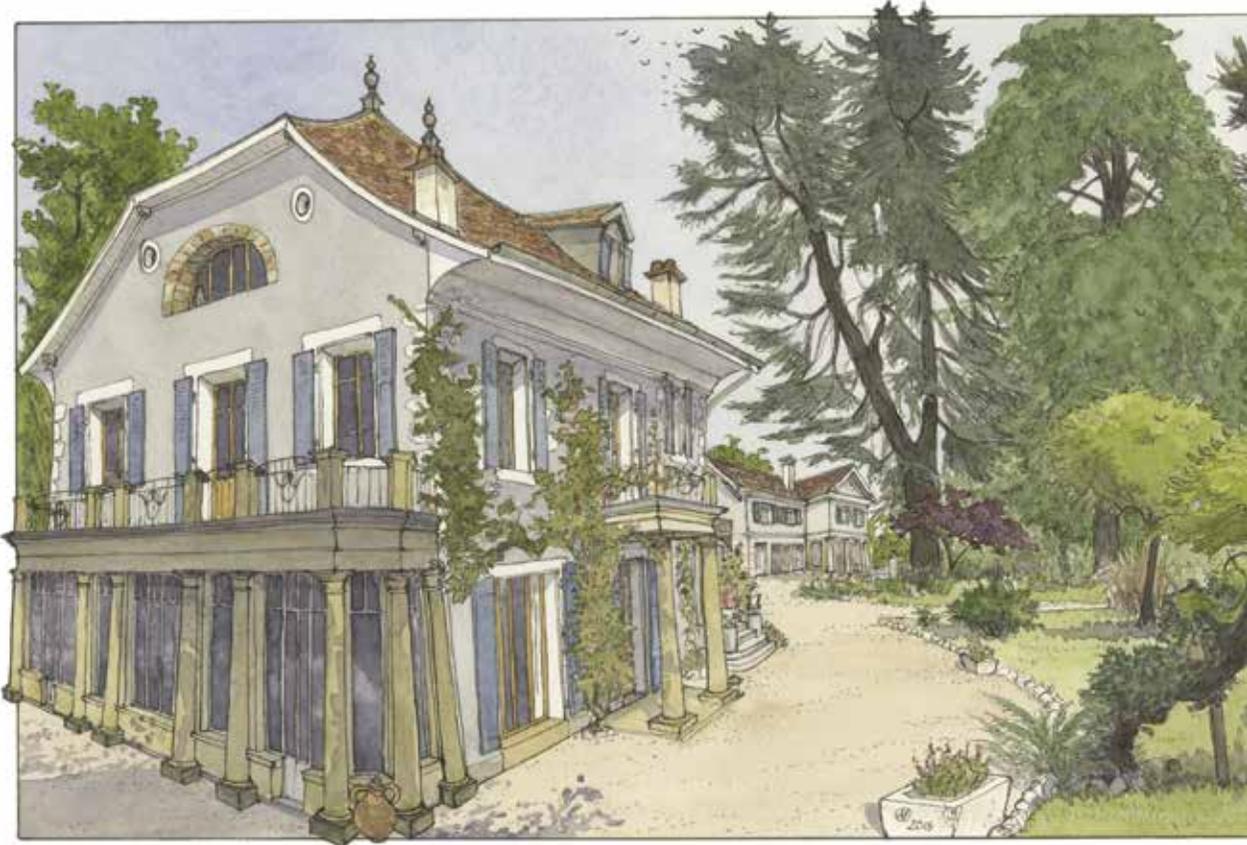
11 CONCHES, COMMUNE DE CHÊNE-BOUGERIES

Caractéristiques du quartier

Ce n'est pas un hasard si c'est dans ce quartier que la Charte des Jardins a vu le jour, c'est un havre de verdure apprécié par ses habitants humains mais aussi pour la faune sauvage. L'étendue des jardins, leur contiguïté, leur végétation ancienne et majestueuse, offrent des aires de repos, des couloirs de déplacement sûrs et une nourriture abondante à quantité d'espèces. Les grands arbres souvent centenaires aux branches entrelacées au-dessus des chemins d'accès, sont appréciés par les écureuils et les taillis, nombreux et touffus, par les hérissons, les blaireaux, les renards, etc.

La volonté cantonale de préserver la biodiversité voudrait donc que l'on épargne ce quartier unique de la densification. Eh bien non, le plan directeur entend le densifier tout en respectant les principes du développement durable, principes qui impliquent aussi le respect des ressources naturelles. Or, dans la densification la zone villas prévue par le plan directeur cantonal, seuls les espaces publics sont considérés comme nécessaires à la biodiversité en milieu urbain. S'il était un seul quartier pour prouver le contraire ce serait celui de Conches à n'en pas douter. «La zone villas de Conches s'est révélée la plus riche du canton pour la densité d'oiseaux nicheurs, toutes espèces confondues. En effet, plus de 800 territoires d'oiseaux ont été trouvés dans un seul carré kilométrique de ce quartier, alors que la moyenne pour le canton se situe aux alentours de 380 territoires» Texte tiré de l'Atlas ornithologique du canton de Genève. CQFD

La Paumière: Les habitants et la commune proposent des solutions pour leur quartier en appliquant les normes mises en place par l'Etat.



A Conches, c'est une véritable révolution qui se prépare. Ce quartier abrite aujourd'hui à peu près 1'000 ménages. Au lieu-dit La Paumière, les plans de l'Etat à court terme (4-5 ans), prévoient d'en ajouter 650 à 700. Le périmètre d'environ 66'000 m², englobe les parcelles dites FLPAI, Roch et Université. A moyen terme (avant 2030) cette densification se poursuivra avec les parcelles le long de l'avenue George Werner et de la zone comprise entre les chemins du Velours, du Clos du Velours, de Fossard, de la Paumière et de la route de Malagnou. A la fin 2030, Conches devrait avoir perdu 25% de sa zone villas et doublé sa population.

Conches qui était le quartier avec la biodiversité la plus importante du canton (nombre d'oiseaux, petite et moyenne faune, insectes et orchidées) du fait de la qualité de ses arbres et prairies verra sa nature disparaître au profit de grands immeubles de 9 étages + rez + attique selon les canons de l'Etat.

Au vu de ce désastre écologique, environnemental et humain, les habitants ont décidé de se prendre en main et de proposer leur propre projet sur les parcelles dites FLPAI, Roch et Université, tout en respectant à la lettre la Loi Générale sur les Zones de Développement (LGZD) et le règlement d'application de l'Indice d'Utilisation du Sol (IUS). Une architecte urbaniste a donc été engagée par les habitants (représentés par le biais de l'Association des Intérêts de Conches, AIC) et la majorité des propriétaires concernés. Le mandat donné était simple mais difficile à réaliser: éviter les barres d'immeubles proposées systématiquement par l'Office de l'Urbanisme (OU) et construire en respectant les gabarits de la zone villas puisque tous ces développements se trouvent au milieu de la zone villas et n'ont aucun lien avec la ville existante.

Après 18 mois de travaux et une soixantaine de séances de concertation avec les propriétaires, les voisins, l'association de quartier et

les autorités de Chêne-Bougeries, le projet Malagnou Paumière de l'architecte urbaniste Lauren Baddeley a fait l'unanimité. En effet, le projet respecte les gabarits de la zone villas en périphérie des parcelles concernées (les voisins directs ont donc des bâtiments compatibles avec la zone villas) et sont légèrement plus hauts au centre (partie non visible par ces mêmes voisins) et permet d'offrir, en prime, un parc plus grand que celui des Tranchées. Enfin les accès routiers sont résolus sans encombrer le quartier, sans dérégler la route de Malagnou et permet au projet d'être réalisé en plusieurs phases donc sans devoir obtenir simultanément les accords de toutes les parties.

Le seul opposant c'est l'Etat car il ne veut pas prendre en compte ses propres règlements (comme le fait de ne pas comptabiliser les m² des terrains abritant une maison méritant un classement au patrimoine avec le degré le plus élevé) ou en chargeant le projet en imposant 15% de surface brute construite



La Paumière,

une des dernières grandes propriétés caractéristiques de Conches: maison de maître avec dépendances, allées ombragées se faufilant parmi des arbres centenaires et, à proximité, le verger haute-tige, mémoire d'un patrimoine rural traditionnel ayant disparu de nos campagnes, sacrifié sur l'autel du rendement agricole.



VISITE GUIDÉE

Inscription obligatoire sur geneve.assprop.ch/visites-guidees/

GARTENJAHR	2016	RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN		ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO		SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN		SPAZI PER INSCUNTERS

Textes: Pic-Vert et Association des Intérêts de Conches

Illustration: Marion Jiraneck

Témoignage



*Alain Burri,
Vice-président
de Pic-Vert Assprop
Genève et habitant
du quartier*

Un quartier ancien où la biodiversité est très importante...

En traversant le quartier de Conches, la première chose qui frappe est la hauteur et l'âge des arbres. Ces centenaires déploient leurs branches au-dessus des ruelles du quartier tant appréciées par les promeneurs et les cyclistes qui profitent ainsi de l'ombre et de la fraîcheur apportée par l'important feuillage. Le chant des oiseaux est omniprésent car ces vieux arbres abritent la population d'oiseaux la plus dense du canton.

Conches étant constitué de terrains assez humides, on y trouve des mini sources d'eau et un nombre de batraciens incroyable

sans oublier une belle population de renards, hérissons, fouines que l'on croise surtout le soir ou très tôt le matin. Le quartier étant ancien, les gazons ressemblent davantage à des prairies fleuries où butinent de nombreuses abeilles (grâce à nos apiculteurs bénévoles) et toutes sortes d'insectes.

Le quartier se caractérise également par ses belles demeures multi-centenaires entourées de grands terrains. Pas encore morcelés, ils attirent les convoitises de l'Etat, non pas pour y faire les parcs de demain, mais pour y construire le plus de logements possible. Parmi ces demeures, la maison de maître de la famille Roch (illustrée ci-contre) abritait à l'époque un relais pour changer les chevaux qui faisaient la navette vers le Salève.

Enfin, on ne manquera pas de mentionner le banc historique du rondeau des Bougeries qui possède deux étages pour permettre aux personnes désirant se reposer de poser leur chargement sur la planche supérieure.

supplémentaire afin d'abriter des locaux à vélos au rez des constructions et des espaces communs alors que le projet des habitants prévoit un beau parc public et des parkings à vélos souterrains.

Au final, la solution de l'Etat prévoit (sans surprise) des immeubles de 9 étages, + rez + attique et aucun parc digne de

ce nom. Tout le quartier s'y oppose et luttera comme un seul homme ce qui retardera la livraison des premiers appartements d'une dizaine d'années alors que le projet initié par les habitants (550 logements) aurait déjà pu être livré (le projet étant prêt depuis plus de 2 ans).

L'Etat ne semble viser que la version maximaliste (650 logements) quitte à attendre

cinquante ans pour la réaliser complètement (comme au Mervelet, au Velours, à la Grande Boissière, etc.).

Alors concertation ou dialogue de sourd avec l'Etat? Pour l'instant et dans l'attente d'une décision politique, c'est malheureusement le dialogue de sourds.



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? _____



Sauver la 5^e zone ou la tuer de mille blessures ?



Jean-Michel Karr
Conseiller administratif
à Chêne-Bougeries

Lorsqu'en 2011 le Grand Conseil a modifié la LCI pour augmenter massivement les indices d'utilisation du sol (IUS) en zone villas, que n'a-t-on entendu d'envoies lyriques sur les bienfaits de la mesure: utilisation plus judicieuse du sol (pour qui?), protection de cette zone contre les déclassements (comme s'il fallait choisir entre être borgne ou manchot), possibilité d'attirer encore davantage de monde (mais quid des habitants actuels et leurs descendants?).

Plutôt que de parler de mutations, osons dire qu'il s'agit de la destruction d'un art de vivre, d'un projet d'éradication à large échelle. Alors que déclassements et PLQ promettent déjà une augmentation de



© Fotolia - celeste clochard

la population de Chêne-Bougeries de 47% sur une période de 7 ans, d'autres projets d'immeubles couchés, de 10 m de hauteur et à l'indice dérogatoire maximum, se multiplient aussi dans notre commune.

Certes, chaque dossier est soigneusement étudié et préavisé individuellement par notre service du Territoire, en faisant valoir les

qualités du site, l'arborisation, les haies, la pleine terre, les enjeux de biodiversité et de perméabilité. Mais l'État s'en moque complètement et ne suit pratiquement jamais les demandes de corrections pour rendre les projets moins dommageables. Nous ne pouvons que compter sur la conscience professionnelle de certains architectes qui, parfois, rectifient le tir avant

ou après le préavis communal. Lorsqu'ils acceptent la discussion, nous trouvons le plus souvent une moins mauvaise solution ensemble.

La densification intensive de la zone villas a aussi décomplexé de nouveaux entrants sur le « marché ». Si jusqu'en 2010 les profes-



JS Rénovations de fenêtres

Avant **Après**

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

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

SVS Maitrise Fédérale
SERRURERIE **Constructions métalliques**

Acier • Inox • Aluminium

Route de Champ-Colin 2b - 1260 Nyon

www.svs-sa.ch • 022 755 19 66



sionnels ne sollicitaient qu'avec retenue des dérogations à l'IUS de 27.5%, place désormais à des hommes d'affaires qui s'estiment en droit d'imposer sept juteuses boîtes à chaussures (IUS 48% avec une dérogation qui leur serait automatiquement due) en lieu et place d'une belle maison en pierre de taille. Il faut réécouter « La maison près de la fontaine » de Nino Ferrer pour comprendre ce qui se passe ici.

S'ensuit l'enfer des tronçonneuses qui détruisent l'habitat des oiseaux nicheurs, puis les trax qui écrasent toute forme de vie au sol. (Saviez-vous que le WWF Suisse a évalué que chaque mètre cube de terre végétale saine abrite un million d'êtres vivants de toute taille? On se souvient du regard d'aérostier de Bertrand Piccard qui, il y a 20 ans, parlait déjà de cette fragile couche de 25 centimètres dont dépend la vie sur Terre).

Finalement, après deux ans de bruits et de poussière de chantier, il reste un paysage à jamais gâché, non seulement pour les parcelles voisines, mais en ce qui concerne les autorités locales, pour le domaine public également.

Combien de temps des communes telles que Chêne-Bougeries resteront-elles un but de promenade agréable?

Les largesses de la loi sont telles que cette banalisation est généralement conforme au droit. Ajoutez, pour la galerie, les plaintes des milieux de la construction surpuissants au sujet de règlements soit-disant excessifs (alors qu'ils conditionnent les votes de gauche et de droite en perpétuant un développement économique asséchant méthodiquement le parc de logements, afin de mieux crier ensuite à la pénurie): sur le territoire de nos communes, les pompiers-pyromanes sont à la manoeuvre.

Et déjà, des promoteurs se réjouissent de RIE III et son corollaire, l'imposition des entreprises abaissée de 24 à 13.49%, puisque cela leur promet un afflux de clientèle importée et de juteuses affaires. Est-ce bien la Genève que nous voulons?

Les habitants et autorités locales peuvent aussi avoir un rôle ambigu. Notre administration ne compte plus les lettres furieuses ou déses-

pérées adressées au Canton (DALE) dont nos citoyens, touchés par un projet, nous envoient copie, alors que ce sont leurs propres voisins qui vendent leur mètre-carré jusqu'à Fr. 3000.-.

Quant à certains de leurs représentants dans les Conseils municipaux et administratifs, ils se voilent volontiers la face et ferment les yeux au nom du droit absolu à disposer de sa propriété privée (même quand cela nuit à l'intérêt général), en se gargarisant de banalités sur l'irrésistible évolution des temps, l'attractivité (actuelle?) de Genève ou le dicton « quand le bâtiment va, tout va »...

Résister

Face à tant de convoitises, face à cette machine à bousiller le territoire si parfaitement huilée, faut-il renoncer à toute résistance? Non, car comme disait un certain professeur au Collège de France « *L'obscurantisme est de retour; mais cette fois, ces gens se réclament de la raison. Face à cela, on ne peut pas se taire.* »

Puisque presque tout est permis, ce n'est plus sous l'angle du seul droit

que les projets doivent être combattus, mais avec la ferme conviction de devoir laisser un territoire le moins endommagé et le plus végétal possible aux générations futures, ainsi qu'une échappatoire aux dégradations irréversibles que nous serions coupables de laisser commettre.

Ceci est notre responsabilité à tou-te-s: citoyens, contribuables, associations telles que Pic-Vert ou défenseurs du patrimoine naturel et bâti, personnes amies des quartiers impactés, promeneurs venant d'espaces déjà surdensifiés, autorités, parents recherchant salubrité et sécurité pour leurs enfants.

Nous aurons connu une Genève encore belle, avec une diversité de l'habitat répondant à la diversité des parcours de vie de ses citoyens. Le goût de l'effort et de l'épargne était récompensé par quelques arbres fruitiers, et un lieu de mémoire à transmettre à ses enfants. Est-ce si moderne de jeter tout cela aux orties?

Note de l'auteur: ces constats et opinions personnelles n'engagent pas les autorités communales ■

PORTALES & BONNET

Carburants & Combustibles

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

022 753 24 00
www.portalesbonnet.ch

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

Le jardin

Extrait d'une nouvelle de Dino Buzzati*

Sur l'un des écrans de Mme Belzebuth, je vis là-bas, au beau milieu du grouillement de la ville, un jardin, c'était un vrai jardin avec des pelouses, des arbres, des allées... Une étonnante petite île de paix, de repos, d'espairs, de santé, de bonnes odeurs et de silence...

Sur un des côtés du jardin se dressait une maison à deux étages d'un aspect antique et solennel: à travers les larges baies ouvertes en grand du premier étage on apercevait un vaste salon... une dame d'environ soixante-cinq ans y était assise, elle avait des cheveux blancs et une expression douce... il était deux heures trois quarts de l'après midi et le soleil semblait content de vivre.

... Une petite fille de trois ans sortit et se mit à sautiller et gambader sur la pelouse en chantonnant une incompréhensible comptine. Ayant traversé la pelouse, la bambine se blottit à l'ombre d'un buisson et tout de suite un petit lapin sauvage, son ami, qui avait là son terrier, vint à sa rencontre...

Je me retournai vers Mme Belzebuth qui suivait mes explorations, et je lui dis: «Que dois-je penser? Est-ce que c'est ça l'Enfer?»...

Et la reine des amazones répondit: «L'Enfer n'existerait pas, mon garçon, s'il n'y avait pas d'abord le Paradis.»

Cela dit, elle m'invita à venir devant un autre écran... la vieille dame recevait une visite: un monsieur d'environ quarante ans, avec des lunettes, qui lui exposait un certain projet, mais la dame secouait la tête en souriant:

«Non, monsieur, au grand jamais je ne vendrais mon jardin, je préfère-

rais mourir, grâce au Ciel le peu de rentes que j'ai me suffit pour vivre»

Devant un troisième écran, on assistait à une solennelle réunion dans une salle encore plus solennelle, C'était une réunion du Conseil municipal, tous les conseillers écoutaient un discours du rapporteur Massinka, chargé de la surveillance des parcs et des jardins. Massinka pérorait en défendant la cause du vert, des pelouses, des arbres, poumons de la ville intoxiquée. Il parlait bien, avec des arguments persuasifs et serrés, à la fin il obtint une véritable ovation...

On me ramena au salon de la dame distinguée. Un nouveau visiteur entra, moins bien nippé que le premier. De son porte-documents il extirpa une feuille qui portait les cachets de la municipalité, du gouvernement, de différents services, des ministères grands et petits: afin de pouvoir y construire un parc d'autobus, absolument nécessaire dans ce quartier, une tranche du jardin était expropriée.

La dame protesta, s'indigna, finit par pleurer, mais le visiteur s'en alla en laissant sur le piano le papier avec ses timbres maléfiques et au même moment on entendit un fracas au-dehors. Une espèce de rhinocéros mécanique défonçait le mur d'enceinte du jardin avec ses deux bras en forme de faux, ... il s'élança contre les arbres, contre les buissons, sur les allées de la parcelle condamnée en bouleversant tout, de fond en comble en l'espace de quelques minutes. C'était justement dans cette partie là que le petit lapin avait son terrier, la jeune fille eut juste le temps de le sauver...

... au Conseil municipal; deux mois à peine étaient passés, le professeur



© Fotolia - fotoskaz

Massinka éclatait en véhémentes protestations contre le massacre des derniers oasis de verdure et à la fin ils voulaient tous le porter en triomphe tant il avait suscité d'enthousiasme. Tandis que crépitaient les derniers applaudissements, un délégué entra dans le salon de la dame en tendant une feuille recouverte de cachets épouvantables: les exigences suprêmes des structures de l'urbanisme imposaient l'ouverture d'une nouvelle artère pour décongestionner le centre, d'où l'expropriation d'une nou-

velle tranche du jardin. Les sanglots de la vieille dame furent bien vite étouffés par le fracas frénétique des bulldozers assoiffés de ruine sauvage. Et une odeur piquante de manœuvres électorales se répandit dans l'air ambiant. Ce fut un miracle que la petite fille, réveillée en sursaut, arrivât à temps pour sauver son lapin dont le nouveau terrier allait être éventré.

Le mur d'enceinte se rapprocha donc de la maison, le jardin était



TERRITOIRE

désormais réduit à une pauvre petite pelouse avec juste trois arbres, toutefois le soleil réussissait encore, par les belles journées, à l'éclairer décemment et la fillette courait encore de long en large, ...

De l'écran du Conseil municipal, on entendit à nouveau le valeureux professeur Massinka, chargé de la sauvegarde des parcs et jardins, qui invectivait toujours... Dans le même temps, une sorte de renard humain était assis dans le salon de la dame, et la persuadait qu'un troisième projet d'expropriation était sur le point de se réaliser et que l'unique solution pour elle était de vendre au plus vite, sur le marché libre, la parcelle restante

de son jardin. En entendant ces atroces discours, des larmes coulaient en silence sur les joues pâles de la dame, mais l'autre prononçait des chiffres toujours plus élevés, un million au mètre carré, trente millions au mètre carré, six milliards au mètre carré, et tout en parlant il poussait vers la vieille dame une feuille, lui tendait un stylo pour apposer sa signature. La main tremblante, n'avait pas fini de tracer la dernière lettre de son aristocratique nom que l'apocalypse se déclencha dans un paroxysme de déchirements et de vacarme.

Mme Belzebuth et ses adjointes étaient maintenant autour de moi et souriaient, béates, devant le tra-

vail. C'était une journée sereine de septembre, le jardin n'existait plus, à sa place un funeste trou, un étroit puits nu et gris au fond duquel, avec d'impressionnantes contorsions, réussissaient à entrer et à sortir des fourgonnettes. Là-dedans, le soleil ne parviendrait jamais plus, jusqu'à la fin des siècles, pas plus que le silence ni le goût de vivre... Je vis finalement la fillette, assise, qui pleurait, le lapin mort sur ses genoux. Mais bientôt sa maman, qui sait avec quels pieux mensonges, le lui enleva et, comme tous les enfants de son âge, la petite bien vite s'est consolée. Maintenant elle ne gambade plus sur les pelouses et au milieu des fleurs, mais, avec des éclats de ciments et des morceaux

de bitume trouvés dans un coin de la courette elle érige une sorte de construction, peut-être le mausolée de sa bestiole aimée. Elle n'est plus la gracieuse enfant d'avant; ses lèvres, quand elle sourit, ont aux commissures un petit pli dur.

Maintenant, on va me demander de rectifier, parce que, en Enfer, il ne peut y avoir d'enfants. Au contraire il y en a, et comment! Sans la douleur et le désespoir des enfants, qui probablement est le pire de tous, comment pourrait-il y avoir un Enfer comme il faut?...

*Paru dans le journal Pic Vert de septembre 2010 et toujours d'actualité... ■



Fait ici, pour ici.

Gaz Vitale Vert, neutre en CO₂
et avec du biogaz genevois.

www.sig-vitale.ch



LES ÉNERGIES 



«L'alu, c'est tendance»



Guy Schneider
Journaliste

La société Sunnystore SA, avec sa marque Master Fenêtres®, surfe sur l'aluminium. Ce matériau d'avenir fait sa place depuis plusieurs années sur le marché, permettant des réalisations aussi performantes que le PVC, tout en laissant sa place au design.



Les propriétaires trouvent entière satisfaction dans les fenêtres en aluminium.

L'aluminium n'a pas toujours été reçu avec enthousiasme par le public. Pourtant, depuis cinq ou six ans, les fenêtres construites dans ce matériau sont de mieux en mieux accueillies. Ressource réutilisable à l'infini et bénéficiant d'un bilan carbone enviable, l'aluminium propose de nombreux avantages non négligeables, dont sa grande simplicité. « L'aluminium permet de toucher à des projets d'architectes ambitieux, explique Jean-Pierre Wyss, administrateur de Master Fenêtres®. Nous ne sommes pas limités avec cette matière. »

Bénéficiant de 25 ans d'expérience et du savoir-faire de ses collaborateurs dans cette technique, l'enseigne répond aux exigences réglementaires fédérales et cantonales en matière d'économie d'énergie.



L'aluminium s'intègre harmonieusement à tout type de projet.

Performances et esthétique

Monsieur Wyss observe depuis plusieurs années que « les clients se projettent vers des produits

plus qualitatifs, délaissant le PVC blanc, certes économique mais trop vu et parfois mal posé. Ils se tournent vers le haut de gamme

performant et esthétique: l'aluminium a trouvé naturellement sa place... » En effet, les nouvelles normes sur la transition énergé-

tique exigent des performances pour les fenêtres, mesurées par l'association des coefficients ther-





À VOTRE SERVICE

mique et solaire. Depuis le début de la crise et cette nouvelle législation, les fenêtres en alu trouvent ainsi l'entière satisfaction d'un nombre croissant de propriétaires. Actuellement, ces fenêtres représentent déjà 25% des menuiseries posées sur le marché. Alliant un pouvoir isolant important et

mesurable, la finesse, la rigidité et le design, elles s'intègrent harmonieusement à tout type de projet. Master Fenêtres® collabore avec des fabricants dont les menuiseries en aluminium sont aussi isolantes que le PVC. Alors n'y pensez plus, passez à l'alu! ■

Sunnystore SA -Master Fenêtres,

Showrooms : Rte de Saint-Julien, 82. 1212 Grand-Lancy

Rte de Champ-Colin 2A. 1260 Nyon

022 792 36 37 ou www.masterfenêtres.ch



© Sunnystore SA

Les performances répondent aux normes exigeantes actuelles.

MA FENÊTRE DE BIEN-ÊTRE



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

**MASTER
FENÊTRES**
En toute transparence

Les spécialistes pour
EgoKiefer
Fenêtres et portes

A leading brand of  AFG



Face au projet fou de développement de l'Aéroport de Genève Cointrin, les associations se regroupent

Au début de cet été ce sont 11 associations de riverains de l'aéroport et habitants concernés par les hausses exponentielles annoncées du bruit et de la pollution qui se sont regroupées au sein de la Coordination pour un Aéroport Respectueux de la Population et de l'Environnement (CARPE). Parmi ces associations il faut signaler la participation active de 2 associations d'habitants situées en France voisine, elles aussi directement concernées et à l'exact même titre que les associations genevoises de Vernier (AIVV), de Satigny (AHCSA), etc. En plus de ces 11 associations, de nombreuses autres sont en cours d'adhésion.

A ce stade il est nécessaire de rappeler que si le bruit concerne en premier lieu les habitants les plus proches de l'aéroport, la pollution quant à elle concerne un bassin de population bien plus important et situé à plusieurs kilomètres de la piste et des axes de décollages et atterrissages. Contrairement à l'idée reçue et entretenue..., la pollution à Chancy tout comme à Aire-la-Ville est extrêmement forte de même qu'à Versoix par exemple. Selon l'Office fédéral de l'Environnement (OFEV) (<http://www.bafu.admin.ch/luft/13769/15547/15548/index.html?lang=fr>): Un avion moderne à deux réacteurs, transportant cent cinquante passagers, brûle quelque 2700 kilogrammes de kérosène par heure de vol. Les masses d'air chaud sortant des turbines et fournissant notamment à l'appareil la poussée nécessaire contiennent, outre 8,5 tonnes de dioxyde de carbone et 3,3 tonnes de vapeur d'eau, de nombreux polluants atmosphériques: des gaz de combustion classiques tels qu'oxydes d'azote (NOx), dioxyde de soufre (SO₂), monoxyde de

carbone (CO), hydrocarbures (HC) et environ 100 g de particules fines de suie susceptibles d'être inhalées.)

Le bilan cantonal 2015 de la qualité de l'air qui vient de paraître (juillet 2016) mentionne clairement le dépassement des normes admises concernant le dioxyde d'azote (gaz brun-rouge et piquante caractéristique) au centre-ville et le long de l'aéroport. Dans le même temps, les études relatives au développement de l'aéroport indiquent que d'ici 15 ans, l'aéroport à lui seul produira le 40% du total de ces NOx au niveau cantonal. Il serait naïf de penser que l'Etat protège ses citoyens ne serait-ce qu'au moins sur le papier... Dans le Plan climatique cantonal (au point 5.1), validé par le Conseil d'Etat en novembre 2015, ce dernier a réussi un tour de passe-passe hallucinant en admettant d'une part que l'aéroport de Cointrin générerait 23% du total des émissions de Gaz à Effet de Serre du canton mais que les résidents genevois ne représentant que le 22% des passagers il ne fallait compter ces GES que pour 5% (22 x 23/100)! Tour de passe-passe ou mensonge organisé? Quid du bénéfice de l'aéroport dont on nous dit qu'il représente un pactole indispensable pour les finances cantonales? On le prend aussi à 5% donc à hauteur de 1.87 millions en 2015?

Vous l'avez compris, se regrouper, se fédérer représente la meilleure solution pour défendre ce que nous sommes en droit d'exiger, soit: moins de bruit, moins de pollution et plus de transparence; un développement raisonné de l'aéroport en tenant compte des quelques 30'000

habitants (locataires comme propriétaires), à ce jour directement concernés par le bruit et la pollution. Les prévisions de l'Aéroport pour 2030 (dans 15 ans) sont de 1 mouvement/90 secondes, 18 h/24, du Lundi au Dimanche. C'est de cela dont on parle et de rien d'autre!

L'aéroport est un Etablissement public autonome, propriété de l'Etat de Genève. A ce jour, la Confédération lui impose un certain nombre de contraintes fortes lesquelles se traduisent par des investissements souhaités en milliards de francs (faits par le canton), alors que c'est la population genevoise qui souffre massivement des nuisances qui en découlent. Dès lors se pose la question de savoir dans quelles mesures l'Etat doit tout accepter de la Berne fédérale, investir et produire encore plus de pollution

et de bruit alors que les retombées économiques deviennent de plus en plus marginales, voire négatives. De notre point de vue, l'Etat doit avant tout protéger ses citoyens des nuisances et pollutions, pas en créer encore plus.

En août la Coordination CARPE a lancé une initiative cantonale dans le but de permettre à l'Etat cantonal et aux communes de décider davantage et mieux de l'avenir de l'aéroport de même que d'améliorer fortement la transparence de sa gestion et de ses projets.

Alors signez et faites signer massivement cette initiative qui introduira plus de démocratie dans la gestion de notre Aéroport. ■

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

Signez l'initiative avant le 1^{er} décembre 2016!

www.initiative-aeroport.ch

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

Expertise & Traitement de l'Humidité

PROCÈDE
HUMI-STOP
ars faciendi = ars vivendi

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



Soirée conférence : Apprendre à régler sa chaudière

Jeudi **25 octobre** 2016, 19h00-21h00
Inscription au secrétariat avant le 15 octobre
022 810 33 20 ou info@assprop.ch
CHF 5.-, apéro offert, lieu à déterminer

Notre association, en partenariat avec le bureau EHE SA, vous propose de suivre une formation accélérée pour apprendre à régler efficacement votre chaudière. Bénéficiez de ce cours soutenu financièrement par la Confédération. L'optimisation du réglage d'une chaudière peut dans certains cas faire économiser jusqu'à 15% de combustible !




**Clôtures
Portails
Automatismes
Paysagiste
Petite maçonnerie**

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



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

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

POLYTEC S.A. 

Service d'hygiène et de salubrité

*Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service*

<p>DÉSINSECTISATION</p> <p>DESTRUCTION DÉRATISATION DÉSINFECTATION DÉPIGEONNAGE DEVIS GRATUITS</p>	<p>Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées Mites – Moucheron, etc. Nids de guêpes – Frelons, etc. Rats – Souris – Mulots, etc. Containers – Dévaloirs Pics, Fils tendus et Filets</p>	<p>Cours de Rive 2 - C.P. 3173 1211 Genève 3</p> <p>Tél. 022 311 03 22 Fax 022 311 04 20 Site : www.polytecsa.ch E-mail : info@polytecsa.ch</p>
--	---	---



Frais d'entretien

Répartition des frais d'entretien d'un chemin faisant l'objet d'une servitude de passage



Luc-Alain Baumberger
Juriste

Le canton de Genève comprend un grand nombre de servitudes de passage sur chemin privé.

Ces droits de passage, qualifiés juridiquement de servitudes de passage, impliquent un accord entre le propriétaire du chemin et l'usager dudit chemin. Cet accord est inscrit au Registre foncier pour devenir opposable aux tiers ou tout nouvel acquéreur.

Vous êtes nombreux à nous demander quels sont les droits des propriétaires grevés (les propriétaires du chemin, en termes juridiques, le « fonds servant ») et ceux des bénéficiaires de la servitude (soit le « fonds dominant »).

Les raisons invoquées sont, dans la plupart des cas, la détérioration du chemin de par son usage régulier ou par le passage de camions suite à un chantier. La remise en état du chemin peut ainsi être envisagée par des travaux tels que le remplacement du bitume, le nivellement des nids-de-poule, la réfection des trottoirs, le changement et la vidange des collecteurs d'eau pluviale, etc.

La permanence juridique est interrogée sur la prise en charge de ces travaux.

Le régime légal

L'article 741 alinéa 1 du Code civil suisse (CC) précise que le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude.

L'article 741 alinéa 2 CC indique néanmoins que si le chemin en question est également utile au propriétaire grevé (par exemple, ce dernier emprunte également le chemin), la charge d'entretien incombe aux deux parties **en proportion de leurs intérêts**.

Il convient de rappeler par ailleurs que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, et sauf convention contraire, **seuls les frais d'entretien peuvent être mis à la charge du fonds dominant**, ce qui n'est pas le cas pour les frais de construction (ATF 132 III 545, consid. 3 = JdT 2007 I 43).

En cas de négligence des propriétaires concernés (par exemple, s'ils ne souhaitent pas réparer des nids-de-poule pouvant devenir dangereux), il se peut que ledit entretien soit ordonné, ou subsidiairement exécutés, par la commune et ce aux frais de ces derniers et des autres ayants droits (articles 41 et 42 de la Loi genevoise sur les Routes).

En pratique, il convient donc de déterminer l'utilisation propre du chemin par les ayants droits pour fixer leur prise en charge des coûts d'entretien. Par exemple, si le propriétaire de la route et le bénéficiaire de la servitude habitent face à face, les frais d'entretien seront divisés par deux, si l'utilisation effective est

proportionnellement la même. En revanche, il en va différemment si l'un des usagers habite seul au bout du chemin.

La situation étant propre à chaque cas d'espèce, il n'est pas possible ici d'établir une règle claire de la répartition des frais. Cette répartition dépendra plutôt de l'utilisation effective.

Se pose alors la question de la prise en charge des frais d'entretien lorsque la détérioration du chemin résulte de passage de camions se rendant sur une parcelle en chantier.

A notre connaissance, il n'existe pas de jurisprudence qui traite de ce cas. Nous estimons néanmoins que le propriétaire de la parcelle sur laquelle est situé le chantier devrait prendre en charge les frais de réparation étant donné que cet usage sortirait en effet de la simple utilisation en application de la servitude. La partie réclamant cette réparation devrait toutefois pouvoir démontrer le dommage invoqué (soit la détérioration du chemin)

et sa cause en comparant le chemin avant et après travaux. Nous conseillons donc à nos lecteurs de solliciter un rapport d'huissier avant et après travaux pour l'attester.

La dérogation au régime légal

Les règles prévues par l'article 741 CC ne sont pas de droit impératif (*Arrêt du Tribunal fédéral 5C.20/2003, consid. 1.1*). Dès lors, les parties peuvent, par contrat, prévoir une autre répartition.

La forme contractuelle est ainsi utile lorsque nous sommes en présence de plusieurs copropriétaires et/ou bénéficiaires d'un droit de passage. Elle pourra fixer la répartition de l'entretien de manière claire pour que chaque utilisateur contribue selon une clef de répartition établie lors de la constitution de la servitude.

Nous incitons ainsi nos lecteurs à être les plus précis possible dans la rédaction des conventions matérialisant leur accord afin d'éviter tout problème d'interprétation ultérieur. ■



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

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email : juridique@assprop.ch



Fiscalité immobilière

Projet de loi visant la réévaluation du parc immobilier genevois



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

Nous vous en parlions brièvement dans notre article du mois de mars dernier, voici des nouvelles plus approfondies des travaux engagés par notre Association en collaboration avec l'Administration fiscale cantonale concernant le projet de réévaluation du parc immobilier genevois.

© ta22 - Fotolia.com



Avant-propos

À ce jour à Genève, les valeurs fiscales immobilières doivent être revues tous les dix ans par une commission d'experts; la dernière évaluation date de 50 ans passés! Faute de nou-

velle évaluation, les valeurs ont été prorogées à plusieurs reprises par le Grand Conseil. Selon un certain consensus au sein du monde politique, il n'est toutefois envisageable, ni de proroger à nouveau les valeurs, ni de les augmenter encore une fois de

manière linéaire de 20% pour la prochaine période décennale.

Les transactions intervenues ces 5-10 dernières années démontrent bien à quel point le marché immobilier genevois a évolué. Les valeurs de transfert n'ont eu cesse de

prendre l'ascenseur, même si un léger tassement est observé depuis quelques mois. Le gouvernement ne souhaite aujourd'hui plus laisser tant d'écart entre les nouveaux propriétaires, dont la valeur fiscale de leur bien correspond au prix d'achat et donc du marché, et les

Agrandissez votre intérieur !

Présents aux
Automnales
2016



depuis 1986

30 ans
d'expérience
au service
de votre
habitat



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

anciens propriétaires, qui bénéficient de valeurs souvent très inférieures.

Dans un souci d'égalité de traitement et afin de respecter la jurisprudence du Tribunal fédéral qui impose que la valeur fiscale corresponde au moins au 70% du prix du marché, une réévaluation du parc immobilier genevois est à l'ordre du jour. Les autorités cantonales ont la responsabilité de mettre sur pied une méthode d'évaluation réaliste et entendent bien tenir compte des conséquences financières que pourraient avoir cette réforme pour de nombreux propriétaires. C'est la raison pour laquelle les autorités ont associé Pic-Vert Assprop

Genève à un groupe de travail dans lequel faisait également partie la CGI, allié de circonstance. Ce groupe de travail s'est réuni de nombreuses fois entre janvier et mars 2016 avec pour objectif de mettre sur pied une méthode de calcul des valeurs fiscales, tant pour les biens détenus en PPE que pour les villas. Le présent article se concentre sur la probable future méthode de calcul de la valeur fiscale des villas.

Méthode de calcul

Rien n'est encore gravé dans le marbre, mais la méthode proposée aux autorités prendrait en compte la valeur du terrain, selon un prix au m² en fonction

de la commune et de la zone, ainsi que la valeur du bâtiment, basée sur la valeur de l'assurance-incendie.

*Valeur du terrain +
valeur du bâtiment =
nouvelle valeur fiscale déterminante*

Les prix du terrain au m² ont été déterminés sur la base d'un échantillon représentatif de transactions immobilières opérées dans des zones délimitées pour chaque commune du Canton de Genève.

Particularités

Quelques particularités méritent d'être soulignées: ▶

- un abattement de 1% par an (maximum 30%) devrait être appliqué sur la valeur du bâtiment pour tenir compte de sa vétusté;
- les valeurs des terrains d'une surface inférieure à 600 m² seront majorées et celles des terrains supérieurs à 2'000 m² minorées;
- la valeur fiscale sera au moins égale au 70% du prix du marché;
- l'abattement de 4% par an (maximum 40%) actuellement en vigueur et basé sur la durée d'occupation devrait être supprimé, car cet abattement représentait déjà une mesure compensatoire lors d'une précédente réévaluation du parc immobilier.



berney associés
expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com | t +41 58 234 90 00

© photographe : joël tettamanti | architecte : lacroix chessex sa



Impacts fiscaux

Sur la base d'un échantillonnage réalisé tant par Pic-Vert Assprop Genève que par l'AFC, il a été constaté que la tendance générale vise à l'augmentation de la valeur fiscale des biens immobiliers sis sur le territoire, particulièrement les biens détenus depuis de nombreuses années et dont la valeur n'a été que peu réévaluée.

Nous souhaitons ici rappeler que la valeur fiscale de votre bien immobilier entre en ligne de compte pour la détermination de votre fortune imposable et de l'impôt y relatif (maximum 1% à Genève), ainsi que pour le calcul de l'impôt immobilier complémentaire (0.1%).

Une hausse de l'impôt sur la fortune ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire devrait ainsi être constatée pour les anciens propriétaires bénéficiant de valeurs fiscales immobilières relativement basses, ou en tous les cas non conformes au marché immobilier actuel.

Les nouveaux propriétaires devraient, quant à eux, au contraire, voir leur valeur fiscale légèrement décroître, en raison



© Fotolia - lovegr35

d'une acquisition récente sur un marché immobilier surévalué.

Mesures compensatoires

Sur la base de l'échantillonnage réalisé, la tendance sera donc à la hausse pour les anciens propriétaires de villas. L'impact fiscal serait non négligeable et pourrait mettre de nombreux contri-

buables dans des situations telles qu'ils ne leur seraient peut-être plus possible de conserver leur bien.

Cette conséquence ne saurait être tolérée, raison pour laquelle Pic-Vert Assprop Genève a déjà indiqué clairement aux instances cantonales que des mesures compensatoires suffisantes devraient être prévues

afin de pallier à une trop forte et trop abrupte augmentation de la charge fiscale des propriétaires concernés.

Des mesures compensatoires ont été dans un premier temps proposées aux autorités, mais n'ont pas encore fait l'objet d'un débat sérieux, lequel devrait intervenir lors d'une deuxième phase de

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

surpris par le froid ?



...votre mazout livré en 48h

 **FERNAND BASSO SA**
FOURNISSEUR EN ENERGIES

www.basso-ge.ch
Tél. 022 736 35 73

travail, dont le calendrier n'a pas encore été arrêté à ce stade.

À titre d'exemples, nous pouvons citer comme mesures proposées :

- le maintien de l'abattement sur la valeur fiscale brute en fonction de la durée d'occupation ;
- la suppression de l'impôt immobilier complémentaire pour les biens immobiliers occupés (résidence principale) ;
- l'amortissement de l'augmentation de la valeur fiscale du bien immobilier sur une période définie (5-10 ans) pour permettre au

propriétaire de voir son impôt sur la fortune augmenter progressivement et lui permettre de prendre les mesures nécessaires pour conserver son bien immobilier ;

- l'instauration d'un plafond maximum pour l'augmentation de la valeur fiscale du bien immobilier.

État actuel du projet

A ce jour, le groupe de travail a rendu ses conclusions relatives à l'élaboration de la méthode de calcul des nouvelles valeurs fiscales immobilières. Une discussion pour la suite des négociations, notam-

ment sur les mesures compensatoires, a eu lieu au mois de juin en présence du Conseiller d'Etat en charge des finances. Toutefois, il nous a été communiqué que le projet devait être temporairement mis en attente. Pour des questions de calendrier politique, le Conseil d'Etat et le Grand Conseil doivent en effet, en priorité, se pencher sur la nouvelle Réforme de l'imposition des entreprises (RIE III), et les prochaines votations attendues à ce sujet tant au niveau fédéral que cantonal au printemps prochain.

À ce stade, la crainte majeure est donc que les éventuelles

modifications de la RIE III engendreraient une diminution des recettes fiscales que le projet de réévaluation du parc immobilier pourrait partiellement combler. Il est évident que les représentants de Pic-Vert Assprop Genève ont d'ores et déjà fait part aux autorités de leur vive inquiétude à cet égard et ont clairement indiqué que les propriétaires ne devaient en aucun cas subir les conséquences des pertes fiscales prévues avec la réforme de l'imposition des entreprises (RIE III). Cette position sera maintenue et défendue avec vigueur tout au long des futurs débats. ■

LA FENÊTRE SWISS MADE



COUCOU 

ZURBUCHEN
Fenêtres - Portes - Vérandas

   Fabrication & Pose
www.zurbuchens.ch



Stalder & Bullinger s.a.
Constructions métalliques depuis 1961

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



Portes de garage
Normstahl
ENTREMATIC



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

visuel.ch

réfection de toiture
**économisez
en énergies**




cerutti

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



Le testament

et les différentes formes de dispositions pour cause de mort



M^e Frank Merlon
Notaire

Chaque individu est amené, à un moment ou un autre de sa vie, à se poser la question de ce qu'il adviendra de son patrimoine au moment de son décès. Le Code civil suisse donne des réponses et détermine qui sont les héritiers et quelle part successorale doit revenir à chacun d'eux. Il est possible de modifier cette solution légale, dans certaines limites, notamment les réserves héréditaires, en établissant des dispositions pour cause de mort. Le présent article a pour but de passer en revue les formes de dispositions pour cause de mort prévues par le Code civil suisse et les conditions de forme auxquelles elles sont soumises.

Le testament

Le testament est un acte unilatéral, strictement personnel et révocable qui peut prendre les formes suivantes: le testament public, le testament olographe et le testament oral.

Le testament public

Le testament public est l'acte de disposition pour cause de mort reçu par un notaire avec le concours de deux témoins qui se déroule selon une procédure stricte. Ainsi, c'est le notaire qui rédige le testament sur les instructions, généralement orales, du disposant. Le testament est

ensuite lu et signé par ce dernier et le notaire. Les témoins n'interviennent qu'après la signature (ils n'ont donc pas connaissance du contenu du testament) et attestent que le disposant leur a paru capable de disposer pour cause de mort, leur a confirmé avoir lu le testament et qu'il correspond à ses dernières volontés. Par ailleurs, le législateur a également prévu une procédure pour qu'une personne qui n'est pas en mesure de lire et/ou signer puisse avoir recours au testament public.

Le testament olographe

Le testament olographe est entièrement écrit, daté et signé de la main du disposant. Il ne peut donc pas être écrit par un tiers ou à l'ordinateur puis signé par le disposant. Cette procédure simplifiée en fait le testament le plus utilisé en Suisse.

Il est préférable de déposer votre testament auprès de votre notaire ou de la Justice de Paix pour être sûr qu'il sera retrouvé après le décès.

Le testament oral

Un testament oral ne peut être établi que lorsque, par suite de circonstances extraordinaires (par exemple danger de mort imminent), le disposant est empêché d'utiliser une des autres formes prévues par la loi. Pour ce faire, le disposant doit déclarer ses dernières volontés à deux témoins, qui doivent comparaître simultanément et il doit les charger d'en dresser ou faire dresser l'acte.

Le testament oral perd sa validité quatorze jours après que le disposant a retrouvé la liberté d'employer l'une des autres formes.



© Fotolia - Björn Wylezich

Le pacte successoral

Parfois, le disposant souhaite se lier avec des cocontractants dans l'élaboration de ses dispositions pour cause de mort: c'est le pacte successoral.

Le pacte successoral doit être conclu dans la forme du testament public (par devant notaire et en présence de deux témoins). Il permet notamment à un héritier réservataire de renoncer, partiellement ou entièrement, à sa réserve, généralement en faveur du conjoint survivant. De par sa nature, le pacte successoral ne peut, en principe, pas être révo-

qué unilatéralement par le disposant mais qu'avec le concours des cocontractants.

La difficulté dans l'élaboration de dispositions pour cause de mort réside dans le fait qu'elles ne s'appliqueront qu'après le décès du disposant, ce qui peut entraîner des difficultés d'interprétation, et parfois de nombreuses années après leur rédaction.

Votre notaire saura vous conseiller tant sur la forme des dispositions pour cause de mort à adopter que sur le contenu de celles-ci, afin qu'elles correspondent bien à vos dernières volontés. ■



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**

Piguet Galland & vous.

Transparence fiscale internationale : quels impacts pour les résidents suisses ?

L'évolution du cadre réglementaire au niveau international, qui s'est accélérée ces dernières années, n'est pas sans toucher **la situation des résidents suisses**.

Les premiers échanges entre la Suisse et les 28 pays membres de l'Union Européenne, ainsi que l'Australie, auront lieu à compter du 1er janvier 2018, mais **la récolte de données s'effectuera dès le 1er janvier 2017**. Huit autres pays se sont ajoutés depuis à la liste des pays avec lesquels la Suisse procédera à des échanges automatiques. D'autres nations s'ajouteront dans un proche avenir.

Les échanges automatiques de renseignements vont **permettre aux autorités fiscales suisses de percevoir également des informations sur des actifs détenus à l'étranger**, respectivement par des structures étrangères dont les ayants droit économiques sont des résidents fiscaux suisses.

Les échanges s'opéreront entre autorités fiscales des pays concernés exclusivement. Sur la base des informations reçues par ce biais, **d'autres mécanismes de demandes de renseignements pourraient être activés, aux fins d'obtenir davantage d'informations** sur le patrimoine détenu par les résidents suisses sur territoire étranger.



Echanges d'informations avec la Suisse à partir du 1er janvier 2018

Quelles données seront échangées avec la Suisse ? A ce jour, il s'agit d'informations d'identification, d'informations sur les avoirs détenus en banque, ainsi que toute autre information financière utile.



Vos biens mobiliers ou immobiliers à l'étranger sont concernés

Dans le cas où vous détenez un bien (mobilier ou immobilier) à l'étranger, vous êtes concerné(e)s par cette future et nouvelle collaboration fiscale entre Etats. Dans certains cas, les répercussions pourraient s'avérer lourdes de conséquences (rattrapage fiscal sur 10 ans, intérêts de retard, amende, etc).



Nos conseillers en patrimoine à votre disposition

Nos spécialistes se tiennent à votre entière disposition pour évaluer votre situation particulière et vous aider à rétablir une situation conforme au droit si besoin était, ainsi qu'à explorer les nombreuses pistes d'optimisation qui s'offrent ou s'offriront à vous.



Séance d'information ouverte aux abonnés de Pic Vert

Si vous souhaitez vous informer sur les thèmes de l'échange automatique de renseignements, les procédures de déclaration spontanée ou la détention de biens immobiliers à l'étranger, nous invitons les abonnés de Pic Vert à nous contacter afin de prendre rendez-vous pour un entretien individuel ou participer à l'une de nos séances d'information à Genève ou Lausanne en présence de nos experts et avocats.

Contactez-nous :
qdumon@piguetgalland.ch
058 310 46 54





Ma maison & mes voisins...



Stéphanie Haenni
Médiateur SPGC.ch

Nos rapports avec nos voisins sont souvent source de bonne entente; une amitié peut même voir le jour. Toutefois, ils ne sont pas toujours simples. Un malentendu, des non-dits ou une méconnaissance des règles et voilà la graine de «la mauvaise entente» qui s'installe. En effet, notre attitude, anodine à notre sens, peut être perçue par notre voisin comme une agression personnelle qui va dégénérer en conflit.



Le bruit

Le chien qui aboie, le ménage pendant les heures nocturnes, les talons à aiguille de la voisine, les cris d'un nouveau-né, la pompe de

la piscine, la musique aux décibels élevés...

Le bruit reste la principale nuisance reprochée entre voisins. En effet, le calme d'un logement représente un

bien-être indispensable en opposition à l'agitation de la vie courante. Les litiges en matière de bruit peuvent être vécus comme une atteinte personnelle, importante, au cœur même de la sphère privée.

Bien souvent leurs effets ont des répercussions considérables, bien au-delà des nuisances sonores.

Ils peuvent par conséquent, détériorer sévèrement les bonnes rela-

VISION FENÊTRE A PARTICIPÉ AUX MODULES D'INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ DES EMBRASURES DE FAÇADES (Art. 56A RCi)

Jean-Charles et Stéphane Vallon
vous proposent des solutions constructives pour vos fenêtres.



Bois



Bois / Alu



VISION
FENÊTRE



PVC



PVC / Alu

Devis
Gratuit!

WWW. VISION-FENETRE.CH • 022 301 87 47 • CHEMIN DE GRANGE-COLLOMB 34, 1212 GRAND-LANCY

tions de voisinage. La tolérance, l'ouverture d'esprit et la recherche de la compréhension mutuelle sont essentielles dans nos relations de voisinage. En définitif, c'est la qualité de vie de l'ensemble des habitants qui pâtit des conflits, chacun étant sûr de son bon droit.

La végétation

Les arbres et arbustes, au début de petite taille, peuvent se développer rapidement au point de déranger les voisins, en particulier lorsqu'ils ont été plantés à proximité des limites de la propriété. Malgré une réglementation existante et cependant différente d'un canton à l'autre, une haie envahissante, de l'ombre indésirable, une vue obstruée, risquent d'être source de conflits.

Les résultats

Derrière tous ces motifs et bien d'autres, se cache avant tout un besoin de respect. Lors de la

naissance d'un conflit, c'est une reconnaissance bafouée « avec l'impression que l'autre se moque de nous », des désagréments, voire de la souffrance ressentie. Tout est perçu par *la victime* comme de la désinvolture ou au pire comme de la malveillance explicite.

Une solution: la médiation

Le but premier d'une médiation est de sortir les protagonistes d'un présent et d'un passé irrécyclables vers la possibilité d'un futur en tenant compte des besoins, des valeurs des uns et des autres. Lorsque cela fonctionne, un regard renouvelé sur ses propres nuisances et leurs conséquences est porté. Dès lors, une sorte de traité de non-agression est établi.

Parce que le conflit est la rencontre de deux libertés qui s'opposent, le conflit est donc une chose saine dont il faut se sai-

sir. S'emparer du conflit par la médiation de voisinage peut être l'occasion de dissiper les malentendus.

Certes, la médiation de voisinage n'a pas la prétention ni la naïveté de transformer l'animosité accumulée depuis fort longtemps en grands élans communs. Juste de remettre les relations sur un mode plus serein.

Le conflit de voisinage doit être résolu directement entre les personnes concernées. Alors, autant jouer la carte de la bonne volonté et du dialogue en essayant la médiation.

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



La permanence médiation est à votre service les jours ouvrables, n'hésitez pas à prendre contact avant que la situation ne dégénère:

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

**R. MAZZOLI S**

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



Pic-Vert, trente ans d'engagement sans relâche



Jean-Claude Michellod
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

« Pic-Vert, d'où viens-tu ? » écrivait dans ce même journal Michel Martina, un des membres fondateurs de l'association à l'occasion du 25^e anniversaire de notre journal. A l'occasion du 30^e anniversaire, jetons à nouveau un coup d'œil dans le rétroviseur.

En 1986, les pressions exercées par le Département des Travaux publics (DTP) inquiétaient fortement nombre de propriétaires de villas exposés à des tracasseries dans différents quartiers. Isolés, ils exprimaient leur indignation dans les lettres de lecteurs des journaux locaux.

30 ans plus tard, à relire les statuts et le n° 1 du journal trimestriel, qui s'ap-

pelait « Le Pic-Vert » la situation n'a pas changé, elle s'est même aggravée comme s'en fait l'écho chaque édition du journal de l'Association.

La charge était alors menée par le DTP, sous la conduite experte du Conseiller d'Etat Christian Grobet, aujourd'hui député. Les « réseaux sociaux » de l'époque ont été activés pour aboutir, après plusieurs réunions des 14 « pères fondateurs », à l'arme de combat dénommée « AGPVE », chargée de défendre les biens des propriétaires de villas, acquis au prix d'un travail de longue haleine et de sacrifices parfois très lourds.

Sous l'impulsion de M^e Renaud Barde, ces fondateurs forment un comité et définissent des statuts. Des délégués de quartiers sont chargés, dans les associations existantes, de recruter des membres, une conférence de presse est organisée le 17 mars 1987 donnant à l'Association Genevoise des Propriétaires de Villas (AGPVE) une première grande visibilité médiatique !

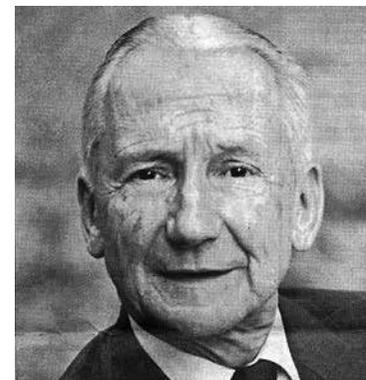
Le 29 février 1987, paraît le premier numéro du « Pic-Vert », nom proposé par M^{me} Micheline Lagier-Kirschbaum et immédiatement adopté avec enthousiasme. Il est

distribué à 4'000 exemplaires dans les associations de quartiers.

L'AGPVE répondait à une attente des propriétaires de villas esseulés et confrontés à des difficultés juridico-commerciales qui en dépassaient plus d'un avec des moyens financiers restreints. De 318 membres le 2 mars, 1987, l'association passe à 600 le 25 avril.

Madame Françoise Quiquerez est la première présidente, M^e Philippe Schmidt lui succède toujours accompagné par la forte combativité de M^e Barde. Ensemble et bénévolement, ils réussirent, malgré une faible structure, à stopper, à retarder, à limiter nombre de tentatives de déclassements. C'est sous la présidence de M^e Philippe Schmidt qu'un grand nombre de servitudes croisées ont été constituées, retardant considérablement l'urbanisation de la zone villas. M^e Barde avec M. François Wittgenstein en particulier, attaquèrent la manière de calculer l'inique valeur locative, celle-ci étant imposée par la Confédération mais calculée différemment dans chaque canton. Ils réussirent à limiter le montant de la valeur locative à 3% de la valeur fiscale de l'immeuble, valeur qui s'ajoutait au revenu imposable. Fort heureusement, une législation peu claire, permettait de déduire les charges d'entretien et les charges financières comme les intérêts hypothécaires. Mais tous les propriétaires ne bénéficiaient pas du même traitement.

Après M^e Philippe Schmidt, M. Jean-Claude Michellod reprit d'abord la présidence ad interim puis resta en charge pendant 10 ans. M. Christian Gottschall s'y attela ensuite pendant 5 ans. L'association se professionnalisa peu à peu avec l'engagement de juristes à temps partiel. Elles ont apporté leurs talents en tant que



Renaud Barde fondateur de l'AGPVE décédé

voix permanente et complémentaire à celle du secrétariat. Une administratrice fut chargée de la gestion des membres de plus en plus nombreux. Sous le poids des enjeux liés à l'aménagement du territoire, le comité et les délégués de quartiers acceptèrent la proposition d'engager en 2010 une secrétaire générale en la personne de Christina Meisner. Depuis 2016, c'est M^e Michel Schmidt, fils de Philippe, qui a repris la présidence. Aujourd'hui, un secrétariat assure la gestion au quotidien de l'association, les membres du comité partagent la charge des dossiers et la secrétaire générale est redevenue membre du comité tout en gardant la responsabilité de journal et du site Internet.

L'AGPVE est devenue Pic-Vert puis Pic-Vert Assprop Genève avec l'émergence de l'Assprop sur le plan faitier et romand. 3'000 familles sont aujourd'hui membres. Ce nombre n'a pas été sans influence sur le paysage politico-social. Bien que Pic-Vert soit elle-même une association apolitique, son comité est composé de personnes issues de pratiquement tous les partis. Le lien avec le Grand Conseil, source d'information et de possibilités de lobbying, fut atteint avec l'élection de plusieurs membres comme parlementaires. Les Conseillers d'Etat sont régulièrement invités

SoluTubes SA
Assainissement de conduites

Garantie 15 ans

Après - Protégé Pendant - Sable Avant - Rouillé

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

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

à s'exprimer sur leur politique aux Assemblées générales.

La reconnaissance de l'importance de l'Association fut atteinte avec le succès remporté par Pic-Vert, à l'origine du Référendum soumis au peuple en 2003, et qui fut gagné à 54% évitant ainsi que l'expropriation des servitudes réciproques de droits à bâtir soit de la compétence exclusive du Conseil d'Etat. Sur un autre sujet, Pic-Vert lutta fort mais échoua de peu à convaincre le peuple par référendum à limiter par un maxima la densification du sol, la loi ne fixant qu'un minimum!

Les membres attendaient des informations, de l'aide et des prestations. Elles n'ont cessé d'être créées, améliorées et professionnalisées.

De la petite feuille de quelques pages monocolores qui a prévalu jusqu'au n° 42, le journal Pic-Vert est devenu un magazine trimestriel multicolore, plein d'informations utiles proposées par des professionnels compétents. Depuis que Christina Meissner a repris la conduite rédactionnelle, la qualité du magazine a encore pris l'ascenseur, tant par celle de son contenu rédactionnel que par celle de la publicité qui assure l'autofinancement de chaque édition.

Face à la croissance et à la complexité des dossiers d'assistance aux membres, les permanences se

sont multipliées et sont aujourd'hui tenues par des professionnels. Les permanences téléphoniques gratuites sont nombreuses et couvrent dorénavant les domaines fiscaux, juridiques, architecture, assurance, énergie, notaires et même la médiation! Il suffit pour en mesurer l'ampleur, de visiter le site de l'Association geneve.assprop.ch Ces prestations ont permis d'accroître encore le nombre de nos membres.

Sur le plan de l'engagement sur des dossiers particuliers, nous faisons allusion à la valeur locative, premier combat de M^e Barde et de l'AGPVE. La bataille a repris lorsque l'Administration Fédérale des Contributions voulut, dans les années 2000, revoir la méthode genevoise, trop généreuse à ses yeux en regard du prix des loyers libres publiés dans les annonces de la presse locale. Après un combat de plusieurs mois aux côtés des partenaires immobiliers de la place, Pic-Vert obtint une modération des chiffres pris en compte à savoir, ceux des loyers soumis à l'office de la statistique allant du studio d'une pièce aux plus grands appartements. Dans la foulée, Pic-Vert obtint également la publication détaillée des charges déductibles d'entretien qui, jusqu'alors, étaient laissés souvent à la discrétion incompréhensible de l'AFC!

L'impôt sur la fortune immobilière préoccupe aussi Pic-Vert depuis longtemps. Une trêve avait été

trouvée avec l'AFC sous les auspices du Conseiller d'Etat David Hiller. Depuis toutefois, l'Administration fiscale cantonale a remis l'ouvrage sur le métier et les déficits prévus dans les budgets de l'Etat de Genève ne présagent rien de bon quant à leurs effets sur les sources fiscales envisagées. Les propriétaires immobiliers sont des contributeurs « captifs » idéaux pour l'administration qui oublie un peu facilement que la propriété tant d'appartements que de villas est le résultat d'efforts personnels, d'économies pour se loger, pour financer éventuellement la fin de vie en EMS, et que des impôts ont été déjà payés sur cette fortune par ceux prélevés sur les revenus du travail! Les arguments sur ce plan vont s'élaborer dans les mois à venir et notamment par la réponse qu'apportera notre association au Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en œuvre

de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 (RD 1108).

Pour terminer, mentionnons l'engagement de notre association dans les dossiers d'aménagement du territoire. Du plan directeur cantonal à la planification au niveau local, nous nous battons sans relâche pour le maintien des quartiers de villas, pour que les propriétaires soient pleinement associés à toutes les étapes et gardent ainsi leur destin en main.

Propriétaires, comme vous pouvez le constater les enjeux sont nombreux et la combativité reste de mise. Si vous n'êtes pas encore membres, rejoignez Pic-Vert! Plus nous serons nombreux, plus nous pourrons faire entendre notre voix et réussir à préserver vos intérêts et votre qualité de vie! ■

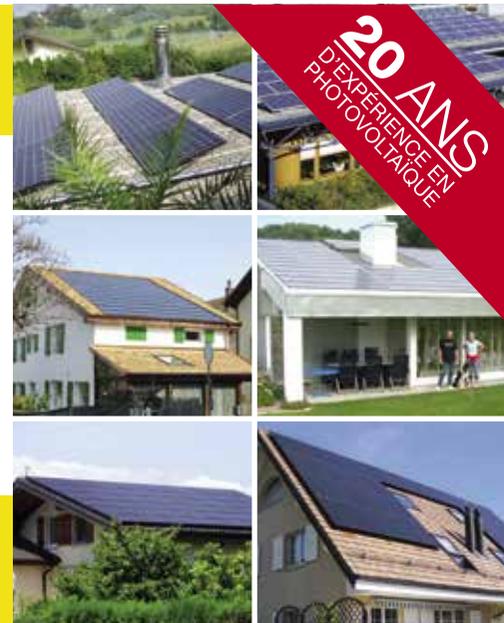


LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE AVEC SOLSTIS

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

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

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



solstis SA - Place Jargonnant 5 - CH-1207 Genève

T 022 786 37 00 ou 079 434 14 00 - info@solstis.ch - www.solstis.ch

AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT
TOUT DEVIENT CLAIR



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS