



**NOUVELLE PERMANENCE
DEVIS.CH**

**LES EXPROPRIATIONS,
ÇA COMMENCE**

JOYEUX NOËL !

n° 115 - Décembre 2016

À GENÈVE DEPUIS 1990!



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

NovaSon,

acoustique médicale

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

www.novason.ch

info@novason.ch



- Votre audioprothésiste près de chez vous
- Garantie et charte de qualité suisse (Akustika)
- Prise en charge et suivi
- Prise en charge AI-AVS-AM-SUVA-ONU
- Assurance Allianz perte, vol...
- Contrôle régulier de l'audition
- Contrôle régulier de l'appareil
- Piles auditives «longue durée»

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

Harba S.A.



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

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

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

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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

Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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

IMPRESSUM



Association pour la propriété
individuelle et
pour un habitat durable

SECTION GENÈVE

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

geneve.assprop.ch

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

COMITÉ

Frédéric Berner, *Trésorier*
Andreas Fabjan,
Jean-Claude Michellod,
Michel Schmidt,
Commission juridique
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

Le journal paraît 4 fois par an

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

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



SOMMAIRE

ÉDITORIAL	5
ACTUALITÉ 500'000 habitants... et quoi de plus ?!	6
DOSSIER Faut-il « développer » les zones de développement ?	8
MAISON Réforme de la fiscalité immobilière	10
TERRITOIRE Concertation ?	11
QUALITÉ DE VIE Hommage à Maurice Blanchet	12
ECHOS DU PARLEMENT Ne pas laisser de maisons vides	14
LA PLUME EST À VOUS Zones réservées de Confignon, Onex, Bernex	16
Cointrin : Lettre ouverte à Monsieur Royer	18
PERMANENCES	
Devis.ch	
une plate-forme qui optimise la recherche de professionnels	20
Notaire Le testament et son ouverture lors du décès	22
Juridique Le contrat d'entreprise générale	24
Architecture/Energie Les géo-polymères ou le béton écologique de demain	26
Assurance Le courtier en assurance et sa fonction	30
Fiscalité Détention immobilière : en direct ou via une Société immobilière	32
PIC-VERT ASSPROP GENÈVE Retour sur l'assemblée des délégués	35
Visite guidées, rendez-vous en 2017	36
Les Pics de 2016	37

ASSPROP

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

Administration et secrétariat : le matin de 8h30 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

NOUVELLE PERMANENCE

DEVIS.CH

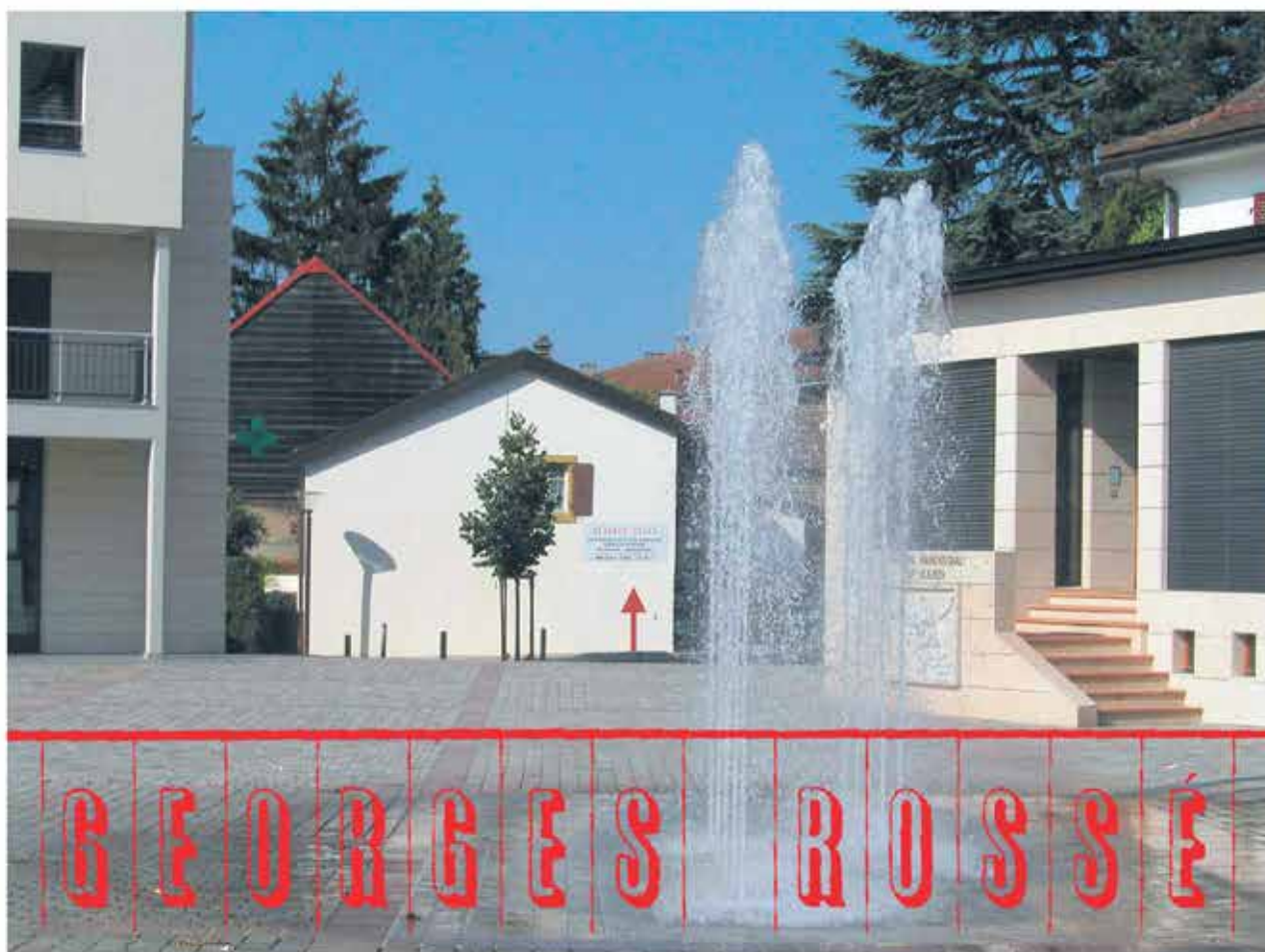
Trouvez grâce à devis.ch l'entreprise qu'il vous faut
pour tout type de travaux

Du lundi au vendredi de 9h à 18h

☎ 022 700 60 01

info@devis.ch

www.devis.ch



ENTREPRISE A VOTRE ECOUTE DEPUIS PLUS DE



INSTALLATIONS ET ÉTUDES SANITAIRES

MAÎTRISE FÉDÉRALE

Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

Service d'entretien
et dépannage de
conduites, robinetteries
et appareils sanitaires,
appareils spéciaux,
pompes, chauffe-eau,
traitement d'eau.

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

GEORGES ROSSÉ Sarl, Installations & Etudes sanitaires

1217 Meyrin - Tél: 022 782 12 27 - Fax: 022 785 07 15
www.georgesrosse.ch - email: georgesrosse@bluewin.ch



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



J'ai le plaisir de vous informer que l'association compte un nouveau membre au sein de son Comité. Il s'agit de M^e Andreas Fabjan, un avocat spécialisé dans le droit immobilier qui dispose d'une grande expérience en matière d'aménagement du territoire. Je profite du présent éditorial pour lui souhaiter une nouvelle fois la bienvenue.

J'ajoute par ailleurs que l'association a décidé d'établir un nouveau partenariat avec la société Devis.ch qui fournira notamment une permanence téléphonique gratuite supplémentaire à nos membres. Son activité consiste à mettre en relation des particuliers-entreprises souhaitant procéder à des travaux

de rénovation avec des entreprises spécialisées dans ce domaine et sélectionnées sur la base de leurs compétences et des « feedback » positifs reçus après leurs interventions. Je vous renvoie à la lecture de leur article dans le présent numéro.

Cela étant précisé, je suis également ravi de vous annoncer que les démarches entreprises pour le 30^{ème} anniversaire de l'association ont connu un grand succès. Je vise ici le précédent numéro du journal qui a été fortement apprécié par ses lecteurs, ainsi que les balades organisées dans les différents quartiers de villas qui ont permis de démontrer à quel point il est important de les défendre face aux objectifs d'urbanisation intensive du Canton,

ne serait-ce que pour préserver les espaces verts, véritables poumons d'oxygène qui bénéficient à l'ensemble de la population genevoise.

Je rappelle à ce sujet que les membres du Comité de l'association sont d'ailleurs actuellement en train de rédiger une réponse écrite à la position du Conseil d'Etat visant la création de logements et plus particulièrement à son rapport RD 1108.

Cette réponse, dont l'un des objectifs est d'informer la population sur la situation actuelle, semble d'autant plus importante que le Conseil d'Etat tente d'augmenter progressivement son influence en matière d'aménagement du territoire pour imposer notamment des gabarits et une typologie de logements bien spécifiques par l'intermédiaire de zones de développement. La liberté du marché immobilier cède donc au contrôle étendu du Canton qui dicte des conditions d'urbanisation à l'ensemble des intervenants des milieux immobiliers, ne laissant que des insatisfaits au bout du processus. Il est grand temps de revoir le

système et l'association proposera des options dans sa réponse écrite pour y parvenir.

J'aimerais encore préciser qu'un grand nombre de membres de l'association s'inquiète de la multiplication des projets de construction aux dimensions très importantes en zone villas, qualifiés d'habitats groupés. Ces projets commencent à être acceptés systématiquement par le Département sur la base de l'article 59 al. 4 LCI, base légale qui pourtant devrait être une exception. Soyez assurés que j'ai pris bonne note de vos inquiétudes et remarques à ce sujet, de sorte qu'un groupe de travail a été désigné au sein du Comité de l'association pour tenter de trouver une réponse adaptée à cette urbanisation intensive de la zone villa qui dénature ses caractéristiques.

Pour terminer, le comité de l'association se joint à moi pour vous souhaiter d'excellentes Fêtes de fin d'année et vous transmettre nos meilleurs vœux de bonheur, de santé et de joie pour l'année 2017. ■



Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud



Comme je l'ai expliqué dans mon précédent éditorial, les règles en matière d'aménagement du territoire du Canton de Vaud sont actuellement en pleine évolution.

Le Canton entend s'assurer que la somme des planifications communales corresponde bien au développement cantonal prévisible à 15 ans pour adapter l'ensemble des réserves de zones à bâtir en conséquence.

Actuellement, les réserves en zones d'habitations et mixtes sur lesquelles se concentrent ces lignes directrices sont supérieures aux besoins estimés pour les 15 prochaines années. Dès lors, le Canton réclame à un grand nombre de Communes de redimensionner leurs zones à bâtir en fonction d'une volonté de concentrer l'urbanisation autour des « centres », tels que définis par la mesure A11 du projet de 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal soumis au Grand Conseil.

Le Canton refuse à présent les projets de construction allant à l'encontre de ces objectifs en adoptant des zones réservées. Les Communes ont également été invitées à agir par cette mesure.

A titre d'exemple, la Commune de Founex a pris récemment une décision municipale d'établir une zone réservée sur l'ensemble de sa zone d'habitations et mixte qui a pour but de geler et bloquer les réserves à bâtir de la Commune et de rendre tous les terrains visés temporairement inconstructibles pour une durée de 5 ans, prolongeable 3 ans.

Ces mesures font déjà l'objet d'oppositions de propriétaires considérant qu'elles sont constitutives d'atteintes inadmissibles à leurs droits de propriété.

Un certain nombre de Syndics du district de Nyon, dont le soussigné, ont procédé à une analyse de la situation qui a débouché sur un manifeste intitulé: « *Autonomie communale et droits des citoyens en danger* » qui a pour but d'attirer l'attention des élus du Canton sur les risques que pourrait entraîner à leurs yeux l'introduction d'une telle législation. Pour ne citer que celui-ci, le dézonage des parcelles visées qui sera adopté dans un second temps entraînera des pertes de valeur importante. Pour plus de détails concernant ce manifeste, je vous renvoie au lien suivant: www.latc.ch.

Souhaitant attirer votre attention sur ce qui précède, je vous adresse, chers Membres, mes cordiales salutations et mes meilleurs vœux pour 2017. ■



500'000 habitants... et quoi de plus ?!



Alain Burri
Vice-président Pic-Vert
Assprop Genève

Fin 2016, Genève aura atteint le demi-million d'habitants, ce chiffre qui paraissait utopiste, il y a tout juste 10 ans est finalement arrivé... même un peu plus vite que prévu.

Le problème est que peu de Genevois désirent ce grand nombre d'habitants et personne n'a anticipé les infrastructures nécessaires. Aujourd'hui, nous n'avons pas plus de routes qu'il y a 23 ans lorsque l'on a inauguré l'autoroute de contournement après d'interminables disputes politiques, disputes qui se reproduisent maintenant avec la traversée du lac. Il est piquant de noter que l'autoroute est, à l'heure actuelle, absolument indispensable et complètement saturée aux heures de pointe, tout comme les quais et le canton en général. La capacité du réseau routier étant saturé, il faudrait donc plus de transports publics mais là aussi, plusieurs infrastructures sont saturées comme la ligne du tram 12 et les nœuds d'échange du centre-ville. Résultat, notre gouvernement ne peut que proposer la marche à pied pour les trajets de moins de 2 kilomètres(!) pour dégager les transports publics (à lire dans le rapport cantonal sur la mobilité 2030).



L'agglomération de Genève s'étend mais le canton reste figé et la qualité de vie se dégrade. Le dernier parc d'envergure, celui du Château de Penthes, et le dernier centre sportif important, celui de Sous-Moulin, ont été inaugurés la même année en 1983, il y a 33 ans ! Depuis la population genevoise est passée de 353'540 habitants à 500'000 habitants soit une augmentation de 42 %.

En fait quand je dis que rien n'a été amélioré, ce n'est pas tout à fait vrai, l'aéroport de Genève s'est développé de manière surprenante après la faillite de Swis-

sair. Les organisations internationales en ont profité mais les Genevois aussi pour multiplier leurs escapades en Europe à bon prix. Eh oui, avec la politique restrictive en matière de transports individuels, il est devenu moins difficile de prendre l'avion pour aller visiter Barcelone ou Rome que sa voiture pour aller se balader ou skier à la montagne !

La fréquentation de l'aéroport (AIG) atteint 15 millions de passagers annuels (une augmentation de 65 % en 12 ans) et 25 millions sont attendus d'ici à 2030. De Cartigny à Versoix, 30'000 habitants subissent aujourd'hui les

nuisances de l'aéroport. Et plutôt que de limiter le nombre de personnes incommodées par les bruits et les odeurs de kérosène, l'Etat veut déclasser encore plus de zone villas au sud de l'aéroport, à Cointrin, afin d'augmenter encore plus le nombre de personnes incommodées par l'aéroport. Il est tout aussi piquant de noter que l'exposition aux nuisances sera amplifiée avec la construction d'immeubles hauts (voir article p 18).

A croire que le but final est d'encercler l'aéroport avec suffisamment d'habitants mécontents pour que ces derniers se révoltent un

jour et exigent son déplacement à Payerne ou à Lyon. Il faut dire que la fermeture de l'aéroport de Genève et sa reconversion en zone d'habitation permettrait de loger 300'000 personnes sans dézoner un seul mètre carré de zone agricole. Le rêve pour les amateurs de croissance...

Mais est-ce vraiment le rêve de Genève de voir sa population grandir sans cesse, sans nouvelles infrastructures pour l'accueillir?

Il est temps d'essayer de maîtriser notre croissance et de conserver le mince cordon vert de la zone villas car il représente 8% de la surface cantonale¹, rapporte 80% des recettes fiscales des personnes physiques² et abrite 80% de la biodiversité cantonale. Sacrifier nos arbres centenaires et nos abeilles en faveur d'une croissance des habitants et cela au détriment de la qualité de vie est irresponsable. Faire fuir notre classe moyenne dans le canton de Vaud pour accueillir plus de personnes

Pétition pour abolir la valeur locative

La valeur locative un concept unique au monde! En Suisse, les propriétaires doivent non seulement payer un impôt foncier, un autre sur la fortune que représente leur logement, mais aussi un impôt sur le revenu fictif (valeur locative) que pourrait leur rapporter ce logement s'ils le louaient. En contrepartie, ils peuvent déduire les frais d'entretien et les intérêts des hypothèques. Du coup, les retraités qui ont eu à cœur de rembourser au mieux leur dette avant de cesser leur activité professionnelle se voient pénalisés. La Fédération romande immobilière et son équivalent alémanique ont donc lancé une pétition pour demander l'abolition de la valeur locative. Elle vient d'être déposée. Espérons que nos édiles la prendront en considération.



extérieures à bas revenu est la recette parfaite pour mettre notre canton en faillite. Alors levons-nous et informons à chaque occa-

sion possible nos édiles afin qu'ils se rendent compte que l'on va nulle part avec la vision politique actuelle. ■

¹ Voir le Pic-Vert No 110 du mois de septembre 2015.

² Voir le Pic-Vert No 109 du mois de juin 2015.



« *Entreprise familiale depuis 1907,
... Bien plus qu'une fenêtre* »

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

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

Devis sans engagement

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



Faut-il « développer » les zones de développement ?



Christian Gottschall
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

La concertation dans l'élaboration d'un projet de Plan Localisé de Quartier en zone de développement a récemment été intégrée dans la Loi générale sur les zones de développement (art. 5A - LGZD). Un article de plus dans une loi déjà tellement complexe qu'il n'aura pas ou peu d'effets concrets diront beaucoup...? Une opportunité de repenser en profondeur les projets de développement de notre canton pour d'autres... Nous sommes de ceux-ci.

« La **concertation** est l'action, pour plusieurs personnes, de s'accorder en vue d'un projet commun. La **concertation** se distingue de la négociation en ce qu'elle n'aboutit pas nécessairement à une décision, mais qu'elle vise à la préparer¹. »

Sur la problématique de l'aménagement telle qu'elle est vécue aujourd'hui, force est de constater que nous sommes encore très loin de cette définition. Les différentes lois relatives à la construction à Genève, et tout particulièrement la LGZD s'appliquant pour toute autorisation de construire en zone de développement, n'ont été qu'un empilement de mesures destinées à contrôler, imposer et orienter une politique du loge-



Nos enfants imaginent la ville de demain lors de la semaine de la démocratie en septembre 2016.

ment de plus en plus dirigiste aux résultats médiocres tant en terme de délai que de quantité et qualité.

Tous les milieux immobiliers arrivent à la même conclusion aujourd'hui. La méthode actuellement suivie en matière d'aménagement du territoire est beaucoup trop contraignante. Elle engendre des craintes de plus en plus marquées de la population face aux atteintes inadmissibles au droit de la propriété qu'elle génère.

La seule partie qui tire avantage de cette politique d'aménagement du territoire est le Canton, qui propose systématiquement des zones

de développement comme socle à l'urbanisation et à la création de logements. En effet, la LGZD lui permet d'imposer de nombreuses mesures très restrictives tant pour les propriétaires des parcelles visées que pour les constructeurs. A titre d'exemple, c'est particulièrement dans ces zones que le Canton, voire les Communes, font valoir leur droit de préemption sur la vente de parcelles. C'est également dans ces zones que le Canton élabore systématiquement des Plans localisés de quartier imposant la localisation des immeubles pressentis, leur gabarit, le nombre de logements qu'ils devront prévoir, le type de ces logements (au moins 30% de logements sociaux) ou la répartition des droits à bâtir.

Enfin, et cela est plus important encore, c'est dans ces zones que des expropriations de servitudes, de droits à bâtir ou même d'immeubles peuvent être ordonnées... Il faut pour cela justifier la création d'au moins 60% de logements sociaux!

Si les représentants du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie affirment que les zones de développement sont indispensables pour l'urbanisation du Canton, car elles permettent de coordonner et de réfléchir l'aménagement des quartiers, notamment à travers des PLQ, nous comprenons que par ce moyen il entend surtout s'assurer le contrôle absolu en matière

de création de logements, surtout ceux réservés à une population à bas revenus.

Quant à la réflexion et la coordination sur l'aménagement des quartiers, il suffit de prendre connaissance des nombreux PLQ rédigés par le Canton au cours de ces dernières années, pour s'apercevoir qu'ils se ressemblent tous et qu'ils sont simplement des « copier coller » des précédents.

Forte de ce constat, l'association Pic-Vert Assprop Genève souhaite redonner du sens et des orientations différentes à l'aménagement du territoire.

Tout d'abord, suivre le principe de concertation rappelé ci-dessus et l'appliquer vraiment – sans faire semblant – pour dégager des consensus entre les différents intervenants impliqués quelle que soit la zone sur laquelle l'aménagement est prévu.

Ensuite, rejeter l'idée que seule la zone de développement devrait abriter du logement.

Enfin, rappeler qu'il existe un certain nombre de zones contenant toutes des spécificités destinées à s'adapter au mieux, à l'environnement, au quartier existant et au but recherché². A titre d'exemples succincts, nous pouvons nommer:

La zone ordinaire 3

La troisième zone ordinaire est dévolue aux immeubles d'habitation, aux commerces et aux activités économiques du secteur tertiaire. Le gabarit maximum peut atteindre 21 m mais sa hauteur ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements le long d'une voie publique. Un PLQ peut être élaboré, mais il ne s'agit pas d'une obligation. Par ailleurs, l'Etat ne dispose pas de tous les moyens de coercition existants en zone de développement 3 vis-à-vis des propriétaires et des constructeurs.

La zone de développement 3

Afin de permettre la réalisation des équipements publics, en zone de développement, les projets de construction font en principe l'objet d'un plan localisé de quartier. Les parcelles sont souvent grevées par un droit de préemption de l'Etat. Le propriétaire ne peut bénéficier librement de son bien et doit le vendre au prix fixé par l'Etat ou le conserver au sein de sa famille.

Le promoteur est contraint de construire un pourcentage donné de logements sociaux, à un prix déterminé à l'avance.

La zone 4 (qui peut être ordinaire ou de développement)

La « zone 4A » est considérée comme une agglomération urbaine.

La « zone 4B » représente les villages et hameaux de notre campagne. Dans le cas de villages dont le caractère architectural ou historique est reconnu, les conditions pour obtenir un permis de construire sont plus drastiques; ces zones sont définies par l'appellation « zone 4B protégée ». D'une manière générale, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements avec au maximum 10 m pour la zone 4A et 15 m pour la zone 4B.

Quelle zone choisir ?

Le choix le plus propice de la zone dépendra donc du contexte, des objectifs poursuivis, du lieu et de ses habitants. Il nécessite au préalable, ce qui est la clef de voûte de la concertation, la volonté de dialoguer dans la transparence, tout au long du projet entre toutes les personnes impliquées.

S'il est nécessaire pour l'Etat de conserver un certain nombre de prérogatives relatives aux aménagements extérieurs, routes, écoles, etc. afin de conserver une certaine cohérence de l'ensemble, il ne doit pas se servir de ce prétexte pour imposer la seule zone de développement 3 comme actuellement. Un plan localisé de quartier peut être demandé même en zone ordinaire.

Les services de l'administration qui initient la modification de zone, les communes et conseils municipaux qui sont consultés pour préavis et enfin les députés qui, par leur vote, valident la modification de zone, doivent être sensibilisés à ces différentes alternatives existantes. Ne pas se satisfaire, comme actuellement, des zones de développement 3, insatisfaisantes à moult égards. Ne déclasser que s'il y a absolue nécessité, sur la base d'une analyse d'objectifs allant au-delà du dogme de « l'urgence de construire des logements... ».

Pour qui construit-on ?

Ce dogme d'urgence de construire du logement a incité les partis à s'attaquer au processus et aux procédures et à imposer à l'administration des délais et une accélération en matière de planification directrice et en matière d'autorisation de construire. Ce faisant, ils s'épargnent le besoin

de se poser des questions plus fondamentales:

Veut-on faire revenir les pendulaires exilés dans les régions voisines? Les cadres de haut niveau et les fonctionnaires internationaux voudront-ils vivre dans les quartiers, dans les immeubles que l'on construit? Quelle forme d'immeuble et quel type de logement construit-on et pour quel modèle familial ou quel mode de vie?

Les décisions d'aménagement ont un impact direct sur l'environnement social et sur notre cadre de vie de demain.

Mettre autour de la table les partenaires engagés dans l'acte de construire est ambitieux car les intérêts ne sont pas toujours concomitants parfois même divergents. C'est pourtant la seule façon de redonner un peu de sens à l'ensemble, d'impliquer les personnes au-delà des simples intérêts économiques à courts termes et de se donner une chance de réaliser des projets plus fédérateurs et esthétiques. Genève en a un cruel besoin. ■

¹ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Concertation>

² <http://www.eco-logique.ch/2%20references/4%20articles-specialises/2012-05-09%20art%20zones.pdf>





Réforme de la fiscalité immobilière



 **Michel Schmidt**
Président Pic-Vert Assprop
Genève

Comme l'association vous l'a indiqué à plusieurs reprises, ses représentants ont participé aux séances de réflexion agendées par le Conseil d'Etat concernant la réforme sur la fiscalité immobilière.

Je vous renvoie au compte-rendu du trésorier et responsable de la Commission fiscale, Monsieur Frédéric Berney, dans son article du numéro de septembre 2016.

La crainte majeure de l'association reste à ce jour que la réforme sur

la fiscalité immobilière ne vienne compenser les pertes de près de CHF 440 millions prévues par la réforme sur l'imposition des entreprises (RIE III), qui sera soumise à la votation populaire au cours de l'année 2017.

Etant donné que Monsieur le Conseiller d'Etat Serge Dal Busco avait expliqué lors de l'assemblée générale 2015 de l'association que la réforme sur la fiscalité immobilière serait neutre d'un point de vue fiscal, le Comité a pris la décision de solliciter une confirmation écrite du Conseil d'Etat à ce sujet.

Vous trouverez donc, ci-contre et pour votre information, un tirage de la correspondance en question.

L'association ne manquera pas de vous tenir informés de la réponse du Conseil d'Etat aussitôt qu'elle aura été reçue. ■



**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



Recommandé

Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14
Case postale 3880
1211 Genève 3

Genève, le 14 novembre 2016

Réforme sur la fiscalité immobilière

Messieurs les Conseillers d'Etat,

Nous faisons suite aux nombreuses séances de concertation auxquelles ont pris part des représentants de notre Association, de concert avec des représentants de la Chambre Genevoise Immobilière, au sujet de la réforme sur la fiscalité immobilière du Canton de Genève.

Notre Association, par l'intermédiaire de ses représentants, a eu à cœur de participer activement à la réflexion concernant cette réforme, en émettant des propositions constructives pour qu'elle puisse aboutir, tout en préservant les intérêts de ses membres.

Dans le cadre de ces discussions, l'Association a notamment expliqué qu'elle souhaitait avant tout éviter que la réévaluation de la valeur fiscale des biens immobiliers ne vienne compenser les pertes annoncées à près de CHF 440 millions par le Département des finances en raison de la troisième réforme de l'imposition des entreprises (RIE III).

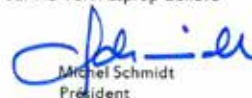
Etant donné qu'au cours de l'année 2016, le Conseil d'Etat a pris la décision de se concentrer sur la réforme RIE III et que partant, les valeurs fiscales des biens immobiliers ont été prorogées jusqu'en 2018, ce risque de compensation n'est pas écarté, du moins dans l'esprit de nos membres.

Au regard de ce qui précède, nous remercions le Conseil d'Etat de bien vouloir nous confirmer que les pertes financières consécutives à l'entrée en vigueur de RIE III ne seront en aucun cas compensées par la réévaluation de la valeur fiscale des biens immobiliers, cela étant précisé que lors de l'assemblée générale 2015 de notre Association, nous avions compris des propos de Monsieur le Conseiller d'Etat Serge Dal Busco, qui nous a fait l'honneur d'y participer, que tel ne serait pas le cas et que cette réévaluation immobilière allait être neutre d'un point de vue des rentrées fiscales.

Cette garantie, reçue du Conseil d'Etat, aura pour avantage de permettre à nos membres de se prononcer dans l'intervalle librement, sans a priori et sans crainte, sur la réforme RIE III.

Demeurant donc volontiers dans cette attente, nous vous prions de croire, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Pour Pic-Vert Assprop Genève


Michel Schmidt
Président

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

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



Concertation ?



 **Christiane Isler**
Présidente Association
de Sauvegarde
de Confignon et environs
(ASC)

Les ateliers de concertation servent-ils vraiment à améliorer les projets urbains ? L'Etat tient-il réellement compte de l'avis des participants ? L'ASC nous fait part de son expérience sur le dossier des Cherpines.

De la théorie législative

Les ateliers de concertation ont été créés suite à la modification de la loi LGZD, article 5A, qui introduit l'intégration de la société civile dans le processus de concertation (particuliers, propriétaires, voisins, associations, etc...). La loi définitive

est entrée en vigueur en 2015 et la concertation devient une obligation légale pour tous les nouveaux projets de plans localisés.

Dans l'intention, cette loi modifiée qui introduit le processus de concertation pour développer un périmètre identifié est excellente et démontre que l'Etat respecte le citoyen quant à l'élaboration de son cadre de vie. En réalité, qu'en est-il ?

A la réalité du vécu

Ces séances, fort bien organisées, se déroulent dans une atmosphère en général très cordiale. Elles ont lieu plusieurs fois par année, de la modification de zones, jusqu'à l'acceptation du PDQ et du PLQ.

Combien d'heures de réflexion, de discussions, de concertation, les associations de quartier et les habitants ont-ils passés pour essayer de trouver une solution satisfaisante et acceptable afin de préserver une harmonie entre l'ancien et le nouveau, entre la campagne et l'urbanisation, entre les souhaits des uns et les inté-

rêts des autres ? Créer un nouveau quartier surtout s'il est conséquent (3'000 habitants, 3000 emplois, écoles, infrastructures, etc...) n'est pas sans impact sur les êtres humains.

En effet, leur environnement change complètement et la perception qu'ils ont de leur lieu de vie aussi. D'un espace par exemple plus campagnard, ils vont se retrouver avec un centre urbain : moins d'espaces verts et de biodiversité, une mobilité plus compliquée, des nuisances sonores, des incivilités, des gabarits élevés.

Le cas des Cherpines

Dans le cas de l'aménagement du futur quartier des Cherpines qui concerne les communes de Plan-les-Ouates et Confignon, les séances de concertation existaient déjà sous forme de tables rondes avant l'introduction de la nouvelle loi. Des années de discussion ont permis d'aboutir à l'acceptation d'un plan directeur de quartier (PDQ) convenant à toutes les parties ! Rappelons que la population des communes environnantes a refusé le déclassement de cette zone.

Une semonce de Berne plus tard concernant le gaspillage des terres d'assolement dans le canton, notre Conseiller d'Etat Antonio Hodgers et nos députés, saisissant au vol cette opportunité, décident de densifier le plus possible sans refaire de PDQ pour gagner du temps ! C'est ainsi que les Cherpines vont changer drastiquement de physionomie.

La déception

Les associations s'élèvent contre cette manière de faire non seulement parce qu'elles s'opposent à une densification supplémentaire mais également parce qu'elles doutent de la légalité du procédé qui ne respecte pas une votation qui prônait le déclassement d'une zone agricole pour y créer un éco-quartier. Les associations ont écrit plusieurs courriers à l'Etat et ont rencontré le Conseiller d'Etat en 2015. De nouvelles tables rondes appelées cette fois « ateliers urbains » sont organisées et malgré toute la bonne volonté des participants, ces derniers ont toutes les peines du monde à trouver 10% de densification supplémentaire sans dénaturer le projet initial et ceci même en imaginant des tours de 24 étages et des immeubles frisant les 9 étages. Alors que l'Etat se voulait contre les « barres », elles refont surface, même si certaines seront « crénelées » c'est-à-dire de différentes hauteurs.

A quoi servent ces séances ?

Considérant ce qui précède, nous avons l'impression de perdre notre temps et de servir d'alibi pour justifier la loi LGZD, art 5A, qui contraint l'Etat à mettre sur pied ces ateliers !

Pourtant notre motivation et notre bonne volonté restent intactes tout en ayant quelques craintes d'être réellement écoutés dans notre demande de qualité, de diversité et de hauteur des constructions. Mais « in fine » le Conseiller d'Etat ne fera-t-il pas ce qu'il veut ? ■

L'exemple de Bernex-Est

A Bernex et en particulier sur l'aménagement du futur quartier du Grouet, les participants ont passé presque deux ans de discussions lors de séances de concertation pour arriver à un consensus sur des gabarits de maximum de R+5 (Rez + 5 étages). Or, quelle ne fut pas leur stupéfaction lors de la dernière séance de concertation de découvrir 7 principes présentés par l'Etat incluant des immeubles de R+9+A (Rez + 9 étages + Attique) !

Images du projet de quartier des Cherpines (Urbaplan)





Hommage

« Nos guerres ne sont rien à côté de celles que nous livrons à la nature ! »



Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

« L'homme comme tout ce qui vit, tend obstinément et de toutes ses forces à l'expansion de son espèce. Mais alors que cet élan vital primordial, cette idée fixe propre à la vie, sont tout juste suffisants à maintenir les effectifs des autres espèces, dont l'expansion est limitée par la concurrence et l'incapacité de modifier à leur avantage, ou d'agrandir, les milieux auxquels elles sont inéluctablement et très étroitement adaptées, l'homme seul, toujours armé de cet élan primitif, périmé et démesuré, dont plus rien ne vient compenser l'ardeur, s'est montré



© vdpphoto Fotolia.com

capable du dangereux talent d'étendre à la biosphère toute entière une victoire désordonnée, au prix de telles perturbations biologiques qu'elle remettent en question sa sur-

vie elle-même, avec celle de tout ce qui l'entoure et dont il ne peut se passer. »

Ainsi s'exprimait Maurice Blanchet en 1970, décrétée « Année

européenne de la protection de la nature ». Près d'un demi-siècle plus tard, le constat est terrifiant : aucun répit n'a été accordé à la nature, bien au contraire. Certes, la prise de conscience du fait



**Chauffage
Ventilation
Climatisation**

SAV - Dépannage
Maîtrise fédérale

Energies Renouvelables

**Chauffage
Ventilation
Climatisation**

www.thermex.ch
contact@thermex.ch

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

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



PEINTURE

**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

Hommage à Maurice Blanchet et à Jeanne

Connu comme le « père du castor », le peintre et écrivain Maurice Blanchet est né le 15 mai 1916. Il se passionne pour la nature dès son plus jeune âge. A 12 ans, aux côtés de Robert Hainard, autre naturaliste genevois de renom, et Gustave Revilliod, directeur du Musée d'Histoire Naturelle, il devient membre fondateur de la Société des réserves naturelles du canton de Genève devenue plus tard AGPN, puis Pro Natura Genève*. En parallèle à la peinture qu'il étudie à l'Ecole des Beaux-Arts, Maurice Blanchet s'intéresse à de nombreuses espèces, observe la nature et les outrages qu'on lui impose. Il se désole de la canalisation de l'Aire, sa rivière, qui coule au pied de Confignon où il habite avec Jeanne, son épouse, institutrice à l'école primaire du village. Lors de ses voyages au sud de la France, Maurice Blanchet peint tout en observant le castor, animal disparu de Suisse. Il décide de tenter sa réintroduction et entame les démarches nécessaires. Un premier castor sera relâché au Bois du Faisan à Versoix en 1958. Il consignera ses 22 ans consacrés à l'animal dans un livre « Le castor et son royaume » paru en 1977 un mois avant sa mort le 23 janvier. Maurice Blanchet est également à l'origine de la réintroduction du chat sauvage dans les Alpes bernoises et de la tortue cistude au Moulin-de-Vert à Genève. Jeanne, sa femme a poursuivi son engagement pour le castor et pour la nature jusqu'à ce jour. Elle a fondé en 1973 l'Association pour la Sauvegarde de Confignon (association partenaire de Pic-Vert) et nous lui devons le passage en tunnel de l'autoroute de Confignon jusqu'à l'Aire. Avec l'Association pour la Protection de l'Aire et de ses Affluents (APAA)* dont elle est présidente, Jeanne s'est engagée sans relâche pour délivrer la rivière de son corset de béton. Après plus de 15 ans de travaux de renaturation, l'Aire, à nouveau libre, revit. Maurice Blanchet aurait apprécié car il aurait eu cent ans cette année. Nous n'attendrons pas les cent ans de Jeanne pour l'associer à l'hommage que nous rendons ici à ce couple à l'engagement pour la nature et les êtres humains hors du commun.



qu'on ne pouvait indéfiniment piller ce qui n'était pas inépuisable a bien eu lieu mais notre incapacité à changer drastiquement de comportement et de modèle économique, notre soif de consommation et de profit immédiat a pris une ampleur planétaire que j'ose qualifier de crime contre l'humanité. L'aberration atteint son comble lorsqu'il est moins cher de jeter et de racheter (ailleurs) que de réparer et recycler (ici), de déplacer des populations entières plutôt que de rendre leur environ-

nement viable. Et pourtant il n'est aujourd'hui aucun parti, aucun pays qui ne se targue de jouer les sauveteurs. Mais les mesures et les moyens sont dérisoires, les sanctions inexistantes, les sursis toujours accordés. ■

* Maurice Blanchet a été nommé membre d'honneur de la Ligue suisse pour la protection de la nature (Pro Natura) en 1977. Pro Natura Genève et l'APAA l'ont également nommé membre d'honneur à titre posthume.

**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



Confiance



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

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

Devis gratuit

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



**Inter Protection
Technology**
Système CEC™

Assainissement de conduites



Ne pas laisser de maisons vides



 **Christina Meissner**
Députée
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Il s'écoule parfois des années entre le moment où un bien immobilier n'est plus habité et sa démolition pour une future construction. Ceci est particulièrement vrai dans les quartiers de villas voués à la densification lorsque la maîtrise de plusieurs parcelles de villas est nécessaire avant de pouvoir construire un immeuble. Plutôt que de mettre en location même temporaire ce logement, certains propriétaires préfèrent le rendre inhabitable en murant portes et fenêtres en laissant l'habitation se détériorer de manière déplorable. Afin d'éviter une telle situation, les socialistes ont déposé le 6 septembre un projet de loi PL11964 visant à ce que l'autorisation de démolir (comprenant tous travaux visant à rendre délibérément inhabitable ou inutilisable une construction existante) et l'autorisation de construire soit délivrés simultanément par le canton.

Accélération des procédures

Le 23 septembre le Grand Conseil a adopté une loi L11839 (pour une planification efficiente) proposée par le PLR. Cette loi introduit des délais, en principe stricts, que les autorités devront respecter à toutes les étapes de la procédure qu'il s'agisse de modification de zone ou de plan localisé de quar-



© Christina Meissner

tier. Un projet ne pourra donc plus « traîner » au niveau local ou cantonal mais être transmis sans tarder. Certaines des optimisations proposées allant dans le sens d'une limitation du droit d'opposition ou de recours, j'invite les associations à prendre connaissance de manière attentive aux modifications apportées.

Exproprier pour bâtir

A l'avenue de l'Amandolier, pour la première fois, le Conseil d'Etat fait usage de la nouvelle disposition introduite dans la LGZD permettant d'exproprier non seulement les servitudes mais aussi les droits à bâtir exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés. Pour ce faire, il doit d'abord demander au Grand Conseil de déclarer d'utilité publique la réalisation du PLQ. Un projet de loi allant dans ce sens a été renvoyé en commission le 24 novembre 2016 (PL 11999).

Déclassement du quartier des Corbillettes

Après le retour du projet de loi PL10843 en commission, voici qu'une motion M 2350 du MCG demandant de modifier en zone 3 ordinaire le front de rue de l'avenue Louis Casai a été déposée le 4 octobre 2016.

Pour rappel le PL 10843 prévoyait un déclassement de l'ensemble du quartier en zone de développement 3.

(voir le journal Pic Vert No 108 de mars 2015). Si une majorité du Grand Conseil décide de la soutenir, il appartiendra au Conseil d'Etat de déposer un projet de loi allant dans le même sens que la motion à savoir: modifier en zone ordinaire 3 le front de rue de l'avenue Louis Casai.

Ca bouge dans le quartier des Charmilles

Déjà très dense, le quartier est amené à l'être encore davantage



Les textes parlementaires mentionnés ci-dessus peuvent être consultés sur le site du Grand Conseil de la République et canton de Genève à l'adresse suivante:

ge.ch/grandconseil

*Le vote nominal a été demandé pour cette pétition. Il peut être consulté: <http://ge.ch/grandconseil/data/courriers/AN-P01973A.pdf>

avec 4500 nouveaux logements et 1500 nouveaux emplois. A l'angle de l'avenue de Châtelaine et de la route des Franchises, moins d'une dizaine de villas anciennes sont encore debout, entourées d'arbres séculaires. Le Conseil d'Etat entend déclasser cet endroit en zone de développement 3 pour y construire des immeubles de logements (PL 11952-A). Ce déclassement approuvé par le Grand Conseil le 25 novembre 2016 s'ajoute à tous les autres projets de construction en cours dans le secteur des Charmilles qui, à défaut de charmes, n'en portera plus que le nom..... Juste en face, sur l'ancien site d'Hispano-Suiza, la démolition de l'usine, construite dans les années 30-40,

a débuté. Elle cédera sa place à une tour. Une deuxième opération d'envergure se prépare juste à côté, sur l'ancienne usine Fiat. Il est prévu d'ériger un bâtiment industriel ainsi que deux barres d'immeubles. Ce projet n'en est qu'aux prémices. Mais juste derrière celui-ci, le long de la rue de Bourgogne, le dernier quartier de villas fait aussi l'objet d'un déclassement, approuvé par le Grand Conseil, pour construire des immeubles (PL11920-A).

A l'Avenue d'Aïre, l'ensemble d'immeubles des allées 46 à 56 fait l'objet d'une intention de surélévation de 8 à 11 niveaux. En face, ce sont huit immeubles de 7 étages qui sont en construction sur le quartier dit des Eideguenots. Enfin, une tour

de 14 étages va être construite à la Place des Charmilles.

Face à tant de changement, ça gronde dans le quartier. Les propriétaires de villas ou d'appartements, les commerçants et même les locataires se rebellent face à leurs conditions d'habitat qui ne cessent de se détériorer et ils s'organisent contre la destruction lente mais certaine de leur environnement. Une pétition contre la surélévation a été déposée au Grand Conseil (P1958-A).

Ce n'est, et de loin pas, le seul quartier de Genève à demander le soutien du Grand Conseil par voie de pétition (P 1993 Quartier des Genêts (pas encore traitée); P1957-A du Petit-Saconnex, P 1973-A* et P1987 (pas encore traitée) de Cointrin pour ne

citer que les plus récentes). Mais la majorité du Grand Conseil, n'estime pas nécessaire d'apporter le soutien nécessaire, ces pétitions sont donc rarement renvoyées au Conseil d'Etat. Ce désarroi des habitants devrait interpeller les autorités sur la dégradation du cadre de vie clairement ressenti par la population et inciter à davantage de concertation en amont de la planification. Un exemple à suivre serait celui du quartier de la Concorde où la planification directrice du quartier s'est faite en concertation avec les habitants grâce à une structure associative, le Forum démocratie participative (www.forum1203.ch). Les informations et échanges avec la population continuent d'ailleurs d'accompagner la mutation que le quartier subit actuellement. ■



Electricité Vitale Vert

Fait ici, pour ici.

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

www.sig-vitale.ch

LES ÉNERGIES SIG

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



Zones réservées de Confignon, Onex, Bernex

L'ASC* se mobilise en faveur des habitants de la zone villas !

L'Etat a vendu le tram 14 comme moyen écologique de se déplacer et de limiter les TIM (Transports Individuels Motorisés). Ce que nous n'avions pas prévu, c'est qu'il servirait au Conseil d'Etat comme prétexte à l'urbanisation et notamment à la destruction des zones villas.

Situation

Avec tous les projets en cours ou à venir (Cherpines, Bernex-Est/Vailly), la région de Confignon, Bernex et Onex va être rattrapée par la ville. S'ajoute également le projet de création de zones réservées englobant un vaste territoire sur ces mêmes communes. Rappelons qu'il existe plusieurs de ces zones dans le canton mais que celle-ci s'avère l'une des plus importantes puisqu'il s'agit d'au moins 500 villas. Sur la carte ci-contre, la zone en bordeaux représente Onex et celle en orange Bernex-Confignon. Pour rappel, la zone en question a été scindée en deux puisque la mise à l'enquête publique a déjà eu lieu pour Onex

et que pour Bernex-Confignon elle devrait intervenir avant la fin de la législature.

Le périmètre complet commence par le triangle situé à Onex. Curieusement, le vieil Onex est concerné par ce déclassement puisque l'autre zone commence par le Vieux Chemin d'Onex englobant les chemins David-Broliet, Charles Borgeaud, des Laz, de la Genevrière, Tirelonge et des Merles. Plus loin, la zone s'étendrait de part et d'autre de la route de Chancy sur 300 mètres environ, jusqu'en amont des chemins du Centenaire, de Sur le Beau, de la route du Grand-Lancy. Puis, il comprendrait les villas de la route de Soral jusqu'au chemin de Murcie.

Ces zones villas, actuellement traversées par la route de Chancy, dont on connaît le trafic intense, et bordées par la route du Grand-Lancy, représentent néanmoins un atout écologique puisqu'elles servent de transition entre la rivière l'Aire, le Vallon de l'Aire et le Rhône. Elles font profiter le futur quartier de Ber-



Zones réservées: orange: Bernex/Confignon et rouge: Onex – 2016

nex-Est d'une urbanisation douce agrémentée de jardins où faune et flore s'épanouissent, contrairement à des espaces verts créés entre des immeubles.

Action

Estimant que la région est suffisamment impactée par les grands projets, l'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC) a décidé de s'impliquer dans deux actions complémentaires: **la protection du vallon de l'Aire et celle des zones réservées.**

Protection de l'Aire et du Vallon de l'Aire

Pour compléter et assurer la pérennité de la renaturation de l'Aire, l'ASC a présenté en automne 2013 un dossier à la commune de Confignon pour protéger le Vallon de l'Aire et la césure verte Aire/Rhône, proposition qui a été acceptée par la commune et entérinée deux ans plus tard par 4 communes, à savoir Confignon, Bernex, Onex, Perly-Certoux, avec le soutien de Plan-les-Ouates. Le Service des Monuments et des



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



**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

Sites vient de donner son accord de principe, reste à savoir qui va financer un plan de site: les communes ou le canton? Si cette protection était entérinée, elle serait une juste compensation à l'urbanisation des Cherpines et de Bernex-Est. Quant à la césure verte, elle est d'ores et déjà inscrite dans le plan directeur cantonal (PDCn 2030).

Zones réservées

L'ASC a décidé de mobiliser tous les propriétaires de ces futures zones réservées, afin qu'ils se regroupent pour faire face à l'Etat. Dès la parution de l'enquête publique dans la FAO pour la zone Onex, l'ASC a envoyé à tous les propriétaires une lettre d'explication et la lettre type d'opposition et de remarques dont un projet lui a été soumis par l'association Pic-Vert Assprop Genève. L'ASC a également organisé une conférence-débat lors de laquelle le Président de l'association Pic-Vert Assprop Genève a eu l'amabilité de répondre aux questions des propriétaires suite à une présentation circonstanciée. Il leur a également donné une marche à suivre pour la suite de leurs démarches. Une belle affluence puisque plus de 300 personnes étaient présentes.

Confignon

Une pétition préparée par des propriétaires de la zone réservée de Confignon a été envoyée aux autorités de la commune. Ils ont été reçus, ainsi que l'ASC, par la commission de l'aménagement le 30 août. La commission a rendu son rapport le 27 septembre lors de la séance du conseil municipal. A notre surprise, les membres de la commission, dans leur majorité, ont accepté les zones réservées qui sont inscrites, selon les autorités de Confignon, dans le PDCn 2030, alors qu'en réalité ce sont les périmètres qui sont identifiés mais pas les zones réservées qui y sont entérinées. Ils ont néanmoins refusé le principe du refus conservatoire de 5 ans qui représente une atteinte à la propriété privée. Des membres du Conseil municipal et les propriétaires ne désarment pas et une autre motion a été déposée le 6 décembre.

Onex

Les propriétaires des zones réservées d'Onex ont été invités par Antonio Hodgers à une séance d'information le 15 septembre. Le 11 octobre 2016, le Conseil municipal de la Ville d'Onex a adopté la motion M305 « Maitriser l'évolution de notre zone villas selon



Maison ancienne dans le vieil Onex, chemin David Broliet, faisant partie de la zone réservée prévue. Quelle serait belle rénovée!

le plan directeur communal » en demandant à l'Exécutif «de prendre toutes les mesures pour s'opposer à la création des dites zones réservées. » En effet, la création des zones réservées par le canton ne respecte pas le plan directeur communal d'Onex, que le Conseil d'Etat a pourtant approuvé. Une lettre émanant de l'Office de l'Urbanisme et de la Ville d'Onex, a été adressée aux habitants de la zone villas, secteur François-Chavaz/Dode/Sur le Beau pour participer à un atelier de concertation.

Et après....

L'ASC est déçue par la prise de position des autorités de Confi-

gnon qui n'ont soutenu qu'à moitié leurs administrés. Une attitude vraiment incompréhensible.

Notre association demeurera vigilante quant à la suite des événements et se tiendra auprès des propriétaires pour les conseiller et les soutenir dans leur action. L'ASC souhaite que la région garde un visage humain où toutes formes d'habitations se côtoient harmonieusement. ■

* Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs

Margareth Robert-Tissot, Vice-Présidente

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

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité • Entretien

CUIVRETOUT S.A.

30 ans
1984 FONDÉE & COUVRÉE 2016

www.cuivretout.ch

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

TOITURES
Les Spécialistes

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...



Lettre ouverte à Monsieur Royer¹

A propos du projet de déclassement de la zone villas (MZ) de Cointrin.²

Bonjour Monsieur Royer,

Avec les mesures faites à **Amsterdam Schiphol Airport** et à **Francfort**, (documents que le DETEC³ m'a envoyés, ainsi qu'à vous, le 3.11.2016) nous mesurons une augmentation de 19dB et calculons l'influence des surfaces comparables entre les futurs bâtiments à Cointrin et ceux de Schiphol (13 fois plus grands) de 11dB donc un total de 30dB d'augmentation de bruit soit **1000 fois plus que maintenant**.

En tant que président de l'ACO⁴ j'ai le devoir de « *Veiller à la préservation de l'environnement existant et de la qualité de vie en relation avec tous nouveaux projets d'aménagement* » comme le stipulent nos statuts. Lorsque j'ai réalisé que nous allions vivre dans un environnement de 100dB, je n'ai plus pu dormir. J'ai essayé de vous contacter par téléphone, mais sans succès.

Comme je vous l'ai mentionné dans mon courrier du 8.11.2016, il n'y a maintenant plus aucune ambi-

guïté possible sur l'interprétation des mesures faites à **Amsterdam Schiphol Airport**: nous mesurons **19dB** d'augmentation de bruit. Ceci sur le seul diagramme du site A, situé à 700 m de la piste comme nous le sommes à Cointrin, en ayant comme référence le même avion au même instant.

On remarque qu'après la démolition d'une tour on observe une diminution du bruit due à cette tour de 8dB. J'ai été surpris car **je pensais, comme vous**, que la réflexion n'était pas plus grande que le signal incident. Avec une surface (une tour) on voit donc **un effet de diffusion qui vient s'ajouter à la réflexion**, ce qui entraîne **une augmentation du bruit dépendant de la surface des faces réfléchissantes**.

Les **19dB** de Schiphol Airport se rapportent à **2 bâtiments de 4 étages (R+4)**... Avec les prévisions de constructions possibles à Cointrin après les MZ (**8 bâtiments de 13 étages autour d'un point de mesure**) comparées aux bâtiments de Schiphol, on aura **4 fois plus de bâtiments, et 3.25 fois plus grands**. Nous pouvons donc estimer un risque de **13 fois plus de bruit soit 11dB** de plus. L'augmen-

tation de bruit sera, pour nous à Cointrin, de **19dB + 11dB = 30dB**.

J'ai mesuré (au ch. de Joinville 23 le 10.11.2016 à 12h35) que le bruit d'un avion est d'environ **70dB** ce qui nous amènera à: **100 dB!... Au secours!**

Monsieur Royer, vous êtes le seul qui peut encore nous sauver. Les MZ ne sont pas encore votées mais de grâce évitez ce massacre.

Vous serait-il possible de répondre à quelques questions en relation avec ce niveau de nuisance sonore:

Y-a-t-il encore des fenêtres qui pourront nous protéger à l'intérieur des maisons?

Dans le document français que vous m'avez envoyé des **Assises nationales de la qualité de l'environnement SONORE** page 2, je cite: « *Des isollements de 35 à 38 dB s'obtiennent couramment en traitant les parties vitréesmais cela ne résout qu'une partie du problème! Peut-on vivre fenêtres fermées en permanence?* »

- o **Oui** si on dispose d'une climatisation efficace....
- o **Non** pour des raisons à la fois sanitaires (renouvellement d'air)

et surtout pour assurer un confort minimum....»

Avec 30dB d'augmentation de bruit, les 35dB d'isollements que peuvent apporter les vitrages ne suffisent plus.

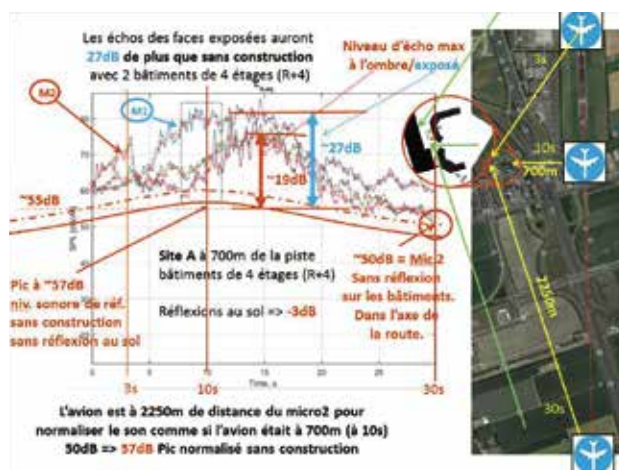
Qui va payer?

Si nous devons vivre dans des habitations sans fenêtres ouvrables, il faudra modifier les systèmes d'aération et installer des climatisations: qui va payer tout cela? Le pollueur est le payeur? Dans ce cas ce n'est plus l'aéroport c'est celui qui construit. Je pense que les promoteurs auront toutes facilités de reporter la responsabilité sur l'Etat qui a promu ce projet de MZ en se protégeant du bruit par la « *Vitrine Economique* ».

Le risque, c'est qu'au final, personne ne sera en mesure de prendre en charge les énormes frais que cela va engager.

Vous pouvez encore revenir sur votre préavis favorable aux MZ car vous **n'avez pas les logiciels** pour déterminer les conséquences de construction dans un espace où les réflexions sonores se multiplient, ainsi que le montrent les mesures **d'avril 2016** faites à **Amsterdam Schiphol Airport**. Personne ne peut vous reprocher, dans ces condi-

Nous dépassons le seuil du danger et nous rapprochons du seuil de la douleur!



19dB (Schiphol) + 11dB (Francfort) = 30dB

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

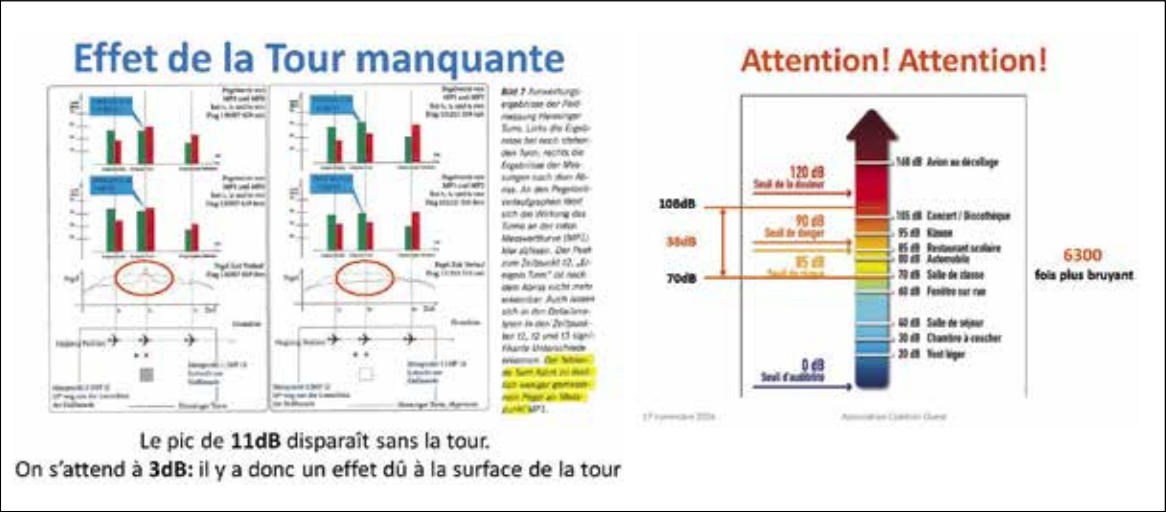


V. GUIMET FILS S.A.
Rue des Buis 12 - Case Postale 35 - CH-1211 Genève 21
Tél. 022 906 05 60 - Fax. 022 906 05 66
www.guimet.ch

tions, de revenir sur une estimation trop optimiste. Mais **maintenir un préavis favorable, alors qu'aujourd'hui vous êtes au courant** des effets, des réactions que la modification MZ pourrait engendrer, me semble dangereux pour la santé des gens et contraire à votre mandat qui est de préserver la qualité de vie.

Dans l'attente de vous lire, veuillez recevoir Monsieur l'expression de mes sincères salutations. ■

Serge Reynaud
Président
Association de Cointrin-Ouest
Chemin de Joinville 23
1216 Cointrin
Tél : 076 616 38 31



- ¹ Philippe Royer, directeur du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) du canton de Genève.
- ² voir journal Pic-Vert de juin et septembre 2016.
- ³ Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC).
- ⁴ Association de Cointrin Ouest.

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

canopée
paysagisme sàrl

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

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

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

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

Jardin Suisse

Charte des Jardins

garden care and design



DEVIS.ch

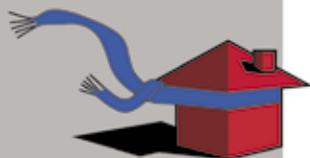
une plate-forme qui optimise la recherche de professionnels



Sébastien Kügele
Co-fondateur de Devis.ch

Gratuit et sans engagement, le site Internet Devis.ch permet de recevoir rapidement jusqu'à quatre devis pour tout type de travaux. La plateforme compte près de mille entreprises sélectionnées dans plus de 70 industries en Suisse romande.

Devis.ch est depuis novembre partenaire avec votre association Pic Vert pour vous aider à trouver les entreprises adéquates pour vos projets, rapidement et en toute transparence. Entretien avec Sébastien Kügele, Co-fondateur de Devis.ch SA.



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

Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



...pour la protection de l'environnement

Depuis de nombreuses années, les professionnels du bâtiment sont tous référencés sur Internet. Comment s'y retrouver parmi ces annuaires et moteurs de recherche? Tarifs, qualité, efficacité, nombreux sont les critères de sélection à considérer. La vision globale du marché de Devis.ch lui permet de mettre ses utilisateurs en relation avec les entreprises adéquates en prenant compte de tous leurs besoins.

Sébastien Kügele part d'un constat clair: «Il est compliqué de trouver le professionnel adéquat pour ses projets, les appels d'offres se font souvent auprès d'entreprises choisies au hasard.» Une fois le projet décrit, les experts de Devis.ch vont sélectionner parmi des centaines d'entreprises celles qui sauront répondre aux attentes des

utilisateurs, qu'elles soient qualitatives ou tarifaires. Les disponibilités de chaque professionnel étant connues, la mise en relation est effectuée rapidement.

L'utilisation de Devis.ch est totalement gratuite et n'engage à rien. La sélection des devis se fait en toute liberté et l'utilisateur n'a aucune obligation de choisir un de ceux proposés.

Quelles sont les entreprises proposées par Devis.ch?

La sélection des professionnels se fait selon des critères bien précis. «Il est important de spécifier que toutes les entreprises partenaires de Devis.ch ont été rencontrées par notre équipe commerciale.» insiste Sébastien Kügele. «Nous nous basons également sur des critères

objectifs tels que les spécialisations, la localisation et les références.».

Comment garantir la qualité des travaux?

Pour garantir une qualité de travaux élevée, Devis.ch utilise les standards du web comparatif. Delphine Arnavielle, responsable partenaires l'explique: «Nous enregistrons toutes les semaines plusieurs centaines de feedbacks que nous donnons nos utilisateurs. La réactivité, la sympathie et bien évidemment la qualité des travaux effectués de nos partenaires sont ainsi évaluées en temps réel.»

Que se passe-t-il si une entreprise ne répond plus au niveau de qualité exigé?

«Nous réagissons très vite.» continue Delphine Arnavielle. «Si l'entreprise n'améliore pas rapidement la qualité de ses services, elle est exclue du réseau. Cela arrive rarement car notre site enregistre

plusieurs milliers d'utilisateurs par mois, ce qui encourage les partenaires à garantir des standards de qualité élevés.»

Les experts de Devis.ch peuvent également répondre à toutes les questions que peuvent se poser des personnes voulant réaliser des travaux. Le responsable du service clientèle, Mathieu Bossy décrit ce service: «Devis.ch n'est pas un simple annuaire automatisé. Chaque client peut être aidé au téléphone par un expert de l'équipe basée à Nyon. Il est alors pris en charge pour affiner au mieux sa demande. Plus la demande est détaillée, plus la sélection des entreprises sera précise et les devis de qualité.»

Afin de répondre au mieux à toutes les demandes de travaux postées par ses utilisateurs, le panel d'offres sur Devis.ch balaie l'ensemble de vos besoins: les travaux de toutes enveloppes, les déménagements et nettoyage mais aussi les assurances. ■



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

50 ans
de qualité pour vous servir 1966-2016

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



Nouvelle permanence

Trouvez grâce à DEVIS.ch l'entreprise qu'il vous faut pour tout type de travaux
Du lundi au vendredi de 9h00 à 18h00
Tél. 022 700 60 01
info@devis.ch
www.devis.ch



JS Rénovations de fenêtres

Avant **Après**

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

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



Maîtrise Fédérale
Constructions métalliques

Acier • Inox • Aluminium

Route de Champ-Colin 2b - 1260 Nyon

www.svs-sa.ch • 022 755 19 66



Le testament

sa conservation et son ouverture lors du décès



M^e Jérôme Schöni
Notaire

Maintenant que vous avez établi votre testament selon l'une des formes prévue par la loi (voir Pic-Vert n° 114 - septembre 2016), il faut penser à le conserver précieusement. Un testament égaré est un testament inexistant et qui ne déploie donc aucun effet.



Conservation d'un testament public ou d'un pacte successoral

S'il s'agit d'un testament public ou d'un pacte successoral, les originaux sont conservés obligatoirement par le notaire qui les a rédigés, dans ses minutes. Lorsque le notaire cesse son activité (retraite ou décès notamment), les testaments publics et les pactes successoraux sont transférés avec ses minutes à son successeur notaire désigné par le Conseil d'Etat. Ils ne peuvent donc être perdus.

Le notaire annonce généralement l'existence du testament public et du pacte successoral au Registre suisse des testaments, à Berne. Ce Registre atteste l'existence du document mais n'a évidemment aucune connaissance de son contenu. Ainsi, si vous ne savez pas, ou plus, où sont déposés les originaux, vous pourrez toujours les retrouver par ce biais, même si vous déménagez dans un autre canton ou à l'étranger.

Conservation d'un testament olographe

S'il s'agit d'un testament olographe, que vous avez rédigé entièrement à la main, la question de sa conservation peut être plus problématique. En effet, vous avez plusieurs possibilités: soit de le déposer chez un notaire ou auprès de la Justice de Paix du Canton de Genève, soit de le conserver chez vous ou dans votre coffre-fort auprès d'une banque, soit enfin de le laisser à un proche.

Dans l'hypothèse où vous souhaitez conserver votre testament chez vous, le principal risque réside dans le fait que vous pourriez l'égarer ou le détruire par mégarde. En outre, vos proches le chercheront peut-être en vain ou le jetteront par inadvertance avec le reste de la papperasse que l'on a habituellement chez soi. Il n'est pas exclu non plus qu'il soit intentionnelle-

ment détruit si son contenu ne correspond pas aux attentes de celui ou de ceux qui le découvriront, ce qui est bien entendu punissable pénalement.

Confier son testament à un proche peut être évidemment rassurant et permet de se soulager l'esprit. Néanmoins, il faut être conscient que les risques quant à sa conservation sont les mêmes que ceux énumérés ci-avant. De plus, comme on le verra plus loin, il faut savoir que celui qui garde votre testament engagera sa propre responsabilité, notamment en cas de destruction ou s'il ne le remet pas à temps à un notaire ou à la Justice de Paix au moment de votre décès.

Déposer son testament dans un coffre-fort auprès d'une banque peut être également problématique, car son accès est généralement bloqué par la banque dès que cette dernière a connaissance

du décès. Il peut donc être difficile de récupérer votre testament rapidement pour le faire exécuter. Entre temps, personne ne connaîtra l'existence ou le contenu de vos volontés, de sorte que de mauvaises surprises pourraient attendre vos héritiers ou ceux qui pensaient avoir ce statut et qui auraient peut-être déjà disposé des biens dépendant de la succession.

Dès lors, il apparaît que le moyen le plus sûr pour que votre testament olographe soit retrouvé au moment de votre décès est bien entendu de le déposer auprès d'un notaire ou auprès de la Justice de Paix du Canton de Genève.

Le notaire vérifiera d'abord que votre testament est bien valable, puis l'annoncera au Registre suisse des testaments et le déposera enfin dans son coffre, où il demeurera d'ailleurs en tout temps à votre disposition. Par ailleurs, le notaire ne

facture en principe pas de frais de gardiature pour le dépôt de votre testament, à moins que vous ne le retiriez un jour sans en déposer un nouveau.

Quant à la Justice de Paix du Canton de Genève, elle ne vérifiera par contre pas votre testament comme pourrait le faire un notaire et ne va pas non plus l'annoncer au Registre suisse des testaments. En outre, des frais de gardiature de Fr. 100.-- seront prélevés au moment du dépôt, puis de Fr. 10.-- par année (mais au maximum Fr. 100.--) prélevés au moment du décès.

Il est donc préférable de déposer votre testament auprès d'un notaire, voir auprès de la Justice de Paix du Canton de Genève, pour être certain qu'il soit retrouvé au jour de votre décès.

Que se passe-t-il avec vos dispositions testamentaires lors de votre décès ?

Si vos dispositions sont déposées auprès d'un notaire genevois, celui-ci procédera, aussitôt qu'il aura eu connaissance du décès et après s'être assuré auprès du Registre suisse des testaments et de la Justice de Paix qu'il n'y a pas d'autres dispositions testamen-

taires, à l'ouverture du testament, respectivement du pacte successoral, et à sa notification formelle (par pli recommandé ou en mains propres) à tous les intéressés. Un mois après l'accomplissement de ces formalités, il pourra procéder à l'établissement du certificat d'héritier.

Si le notaire n'a pas eu connaissance du décès par vos proches, il en aura connaissance par la lecture hebdomadaire des avis de décès publiés dans la Feuille d'Avis Officielle ou par les annonces de décès publiées dans les journaux locaux. Le Registre suisse des testaments épluche également de son côté les avis de décès des cantons et communique au notaire, qui détient un testament annoncé au registre, le décès du testateur.

Si votre testament est déposé à la Justice de Paix de Genève, c'est cette dernière qui procédera à l'ouverture du testament et à sa notification aux intéressés aussitôt qu'elle a connaissance du décès. Les héritiers devront ensuite se rendre auprès d'un notaire de leur choix pour l'établissement du certificat d'héritier, la Justice de Paix n'étant pas compétente pour ce faire. Il est à noter que les coûts pour l'ouverture des dispositions testamentaires et leurs notifications

sont identiques, qu'elles soient faites par un notaire ou par la Justice de Paix.

Enfin, si votre testament olographe est déposé chez vous ou chez un proche, il faut qu'à votre décès la personne qui le trouve ou le détient le remette impérativement et sans délai à un notaire ou à la Justice de Paix, afin que l'un ou l'autre puisse procéder immédiatement à son ouverture et à sa notification. Il en va de même des testaments paraissant nuls ou révoqués. Il s'agit d'une obligation

dont la violation est sanctionnée pénalement (art. 141 et/ou 254 du Code pénal) et qui entraîne la responsabilité du détenteur du testament pour tout dommage qui en résulterait. Cette violation constitue également un cas d'indignité, ce qui signifie que celui qui aura dissimulé ou détruit à dessein et sans droit un testament perd sa qualité d'héritier.

N'hésitez donc pas à contacter un notaire pour vous assurer de la validité de votre testament et de sa bonne conservation. ■



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**

Et si vous chauffiez à l'énergie solaire ?

autos energies
écomobilité et énergies renouvelables

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

EXPERIENCE 35 ANS CERTIFIÉE

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



Le contrat d'entreprise générale



Luc-Alain Baumberger
Juriste

Ces derniers mois, la permanence juridique a reçu des appels concernant des contrats conclus avec des sociétés d'entreprises générales. Qu'il s'agisse de construction, rénovation ou d'achat «sur plan» d'une villa ou d'un appartement, des problèmes, avec des conséquences financières désastreuses pour les propriétaires, peuvent malheureusement survenir avec ces sociétés.

Définition du contrat d'entreprise générale

Le contrat d'entreprise dit «général» tire sa source du contrat d'entreprise «simple», prévu par les articles 363 et suivants du Code des Obligations. Alors que le contrat d'entreprise «simple» porte sur une prestation individuelle d'un artisan déterminé (ex.: la réfection de la toiture), le contrat d'entreprise générale vise la livraison d'un ouvrage complet (ex.: la démolition / reconstruction d'une maison).

Concrètement, l'entrepreneur général, en principe une société anonyme, va se charger de la gestion du chantier à la place du propriétaire (ci-après: le «maître d'ouvrage»). Il assume la planification et se charge de l'engagement et du



paiement des intervenants externes qualifiés de «sous-traitants».

En d'autres termes, il agit comme intermédiaire entre le maître de l'ouvrage et les sous-traitants pour la réalisation des travaux.

Problématique

Le maître d'ouvrage n'est pas ou très peu impliqué dans le choix et la surveillance des sous-traitants travaillant sur le chantier, étant donné que c'est justement l'entrepreneur général qui gère ces aspects.

Dans les faits, la situation est donc la suivante:

- un contrat d'entreprise générale est signé entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise générale;
- l'entreprise générale fait appel à des sous-traitants avec lesquels elle signe des contrats pour la réalisation de travaux spécifiques;
- l'entreprise générale établit ensuite des factures sur la base d'échéanciers prévus par le contrat avec le maître de l'ou-

vrage et invite ce dernier à procéder à leur paiement;

- ces factures sont payées par le maître de l'ouvrage sur le compte de l'entreprise générale. Généralement, l'entreprise générale doit avoir un compte spécifique pour le chantier en question, mais tel n'est pas toujours le cas;
- les factures des sous-traitants sont enfin payées par l'entreprise générale au moyen de l'argent reçu du maître de l'ouvrage. Dans l'hypothèse où un compte de chantier spécifique n'est pas ouvert par l'entreprise générale, une corrélation entre les montants encaissés par le maître de l'ouvrage et les paiements aux sous-traitants travaillant sur le chantier devient quasiment impossible.

Aussi, en suivant ce procédé usuel, le maître de l'ouvrage peut se retrouver fortement exposé en cas d'insolvabilité de l'entreprise générale.

Cette situation peut même devenir dramatique si l'entreprise générale n'a pas ouvert de compte de chantier spécifique.

Exemple concret

Le scénario catastrophe pourrait ainsi être le suivant:

Dans un cas retentissant dans le Canton de Genève qui dure à présent depuis plusieurs années, une entreprise générale a agi sur de nombreux chantiers en appliquant une chaîne de «Ponzi», à savoir en payant des factures dues à d'anciens chantiers et sous-traitants au moyen de montants reçus pour des chantiers en cours.

Les animateurs de la société d'entreprise générale en question ont même détourné l'argent perçu pour leur enrichissement personnel.

Les maîtres de l'ouvrage victimes de ce «détournement de fonds» ont ainsi dû faire face à des procédures de sous-traitants non payés par l'entreprise générale qui ont fait inscrire des hypothèques légales sur leurs biens immobiliers, afin d'être payés pour les travaux exécutés.

En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'inscription d'une hypothèque légale est possible moyennant certaines conditions et cela, même si le propriétaire s'est acquitté du montant dû aux sous-traitants directement à l'entreprise générale (ATF 104 II 348; ATF 106 II 123 = JdT 1981 I 121).

Les maîtres de l'ouvrage en question ont donc été contraints de payer une deuxième fois le montant des travaux.

Par ailleurs, étant donné que l'entreprise générale a accumulé des dettes abyssales au fil des années, elle a été déclarée en faillite, de sorte que les montants ainsi versés à perte par les propriétaires n'ont pu être recouverts auprès de la société faillie.

Cette malheureuse affaire en est à présent au stade de l'enquête pénale où les animateurs de l'entreprise générale notamment sont poursuivis.

Cette affaire a été d'autant plus désastreuse pour les propriétaires concernés que l'entreprise générale n'a même pas ouvert systématiquement des comptes de chantiers, mélangeant ainsi l'argent reçu des propriétaires victimes de ces agissements avec ses fonds propres.

L'établissement bancaire détenant les comptes des propriétaires, maîtres de l'ouvrage et de l'entreprise générale en question n'a pas remarqué l'existence de ces activités illicites...

Conseils

Au vu de l'exemple qui précède, nos lecteurs pourront aisément comprendre qu'il convient d'apporter une attention toute particulière à leur relation juridique complexe avec des entreprises générales.

A tout le moins, la permanence juridique invite les propriétaires désireux de faire appel à des entreprises générales de contrôler dans

un premier temps leur solvabilité, pour ensuite vérifier dans le détail les contrats d'entreprise générale à signer avec ces entités, respectivement les conditions relatives au paiement de l'entreprise générale et des sous-traitants, tout en exigeant la création d'un compte chantier spécifique. Nous les invitons également à vérifier que l'échéancier de paiement corresponde bien à l'avancée des travaux sur le terrain. ■

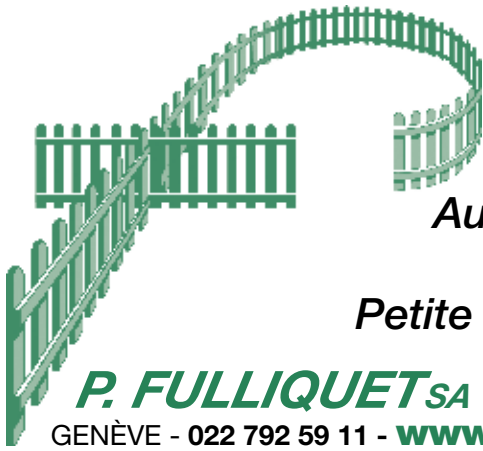


La Permanence juridique reste à la disposition des membres de l'association pour toute question complémentaire.

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch



**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

Avec
DolceVita
**plus de chaleur
pour votre argent**



022 795 05 05
www.deville-mazout.ch



Les géo-polymères ou le béton écologique de demain



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

Si la plupart des architectes adorent le béton armé, ce n'est pas le cas des architectes spécialisés en éco-biologie de la construction.

Les qualités de ce matériau semblent évidentes, solidité, résistance à la traction, parasismie, simplicité de mise en œuvre, voire esthétique (pour certains) et d'autres encore. En revanche les inconvénients liés à son utilisation sont eux, un peu moins visibles.

Le béton tel que nous le connaissons présente avant tout le défaut d'être dispendieux en énergie et de rejeter une grande quantité de CO₂ lors de sa production. En effet, si les ingrédients de base du béton sont rela-

tivement anodins (agréats, sable, eau), il en est un, le ciment, qui est gros consommateur d'énergie et encore plus gros producteur de CO₂. Quant au sable de construction, il devient une denrée de plus en plus rare... A tel point que des

plages entières disparaissent pour satisfaire notre soif de béton.

Le mélange de ces composants est versé dans un coffrage; une fois coulé, le béton doit être vibré pour que soient garanties son homogé-

néité et sa répartition dans toutes les parties du coffrage. Trop humide le jour du bétonnage (pour nettoyer la bétonnière, il n'est pas rare que le bétonneur arrose abondamment la gâchée), le béton peut perdre jusqu'à 30% de sa résistance...



Les pyramides du plateau de Gizeh sont peut-être faites en pierres recomposées.

Agrandissez votre intérieur !



depuis 1986

30 ans
d'expérience
au service
de votre
habitat

cei
Habitat SA

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

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

Recette pour réaliser 1m³ de béton standard :

Agrégats (graviers)	48.4%	1175 kg
Sable	30.0%	730 kg
Ciment	14.4%	350 kg
Eau	7.2%	175 l
Total :	100%	2430 kg

A ce stade, il n'est question ni d'addition de produits plastifiants, de retardateurs de prise ou d'adjuvants quelconques incorporés au mélange lors de conditions atmosphériques particulières.

Quant au béton armé, les fers (environ 10% dans un béton armé) assurent la résistance à la traction tandis que le béton reprend les charges à la compression. Le duo fer – béton (matériau moins cher) permet d'économiser l'acier qui est maintenu par le béton.

De fait, le béton reste un matériau high-tech qui est malheureusement souvent mis en œuvre sans toutes les recommandations d'usage. Les conséquences de ces négligences se mesurent en général trop tard lors d'une expertise pour malfaçon...

Au surplus, après une quarantaine d'années, il est fort possible que des bétons apparents soient carbonatés, c'est à dire que l'air pénètre par les pores du béton et que l'oxy-

gène de l'air en se combinant avec le fer des armatures les fasse s'oxyder et par voie de conséquence gonfler; le béton finit par éclater. C'est précisément ce qui s'est passé il y a quelques années avec les tours de Carouge, à Genève. La réparation de la structure a généré des coûts importants pour l'entretien de ces bâtiments à mi-vie déjà.

Par ailleurs, pour démolir une structure en béton, il faut employer une grappeuse qui consomme aussi une énergie importante et les déchets sont difficilement recyclables.

On estime que le béton continue de durcir encore durant environ 250 ans avant de tomber en poussière. Les meilleurs bétons, pour autant qu'ils ne soient pas armés, ont une espérance de vie qui ne dépasse pas cinq siècles...

La production de ciment

Cette poudre grise utilisée tant dans la confection de mortier,

d'enduits ou de béton joue le rôle de colle minérale. En calcinant du calcaire, on transforme les liaisons chimiques pour les rendre plus fortes mais ce procédé implique de grosses dépenses en énergie.

Dans un premier temps, le calcaire est extrait de la carrière. A ce stade déjà, on distingue deux qualités de calcaire naturel qui doivent être bien séparées: les calcaires superficiels (à forte teneur en silice, oxyde de fer et aluminium) et les calcaires de profondeur, plus purs (fortement concentrés en carbonate de calcium). Une fois les roches acheminées à la cimenterie, elles sont broyées dans des concasseurs successifs qui réduisent leur taille à moins de quatre centimètres de diamètre.

Les deux types de calcaires sont alors recombinaison en fonction du produit final désiré. Des additifs tels que silice, oxyde d'aluminium ou oxyde de fer peuvent aussi être ajoutés avant le broyage en poudre fine. Ensuite, le mélange est porté rapidement à haute température pour en éliminer le CO₂ avant de subir une cuisson de plusieurs heures dans un four rotatif à haute température (1700° C), ce qui produit également un dégagement de CO₂ important.

A la sortie du four, la poudre de roche s'est maintenant transformée en klinker qui est refroidi rapidement à l'aide de puissants ventilateurs. Pour retarder la prise du ciment, à ce stade de la fabrication, du gypse est incorporé et le

PORTALES & BONNET

Carburants & Combustibles

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

022 753 24 00

www.portalesbonnet.ch

PANGALIFT SA

Accessibilité & aide à la personne privé et public

Ascenseurs , Monte-charges , Élévateurs , Monte-escaliers
 Projet-Vente-Montage-Entretien

Élévateur
TTC 3 700.-

Monte-escaliers
TTC 4 280.-

Plateforme élévatrice

Solution en cas de chute

Escalier convertible

Thérapie

Plateforme élévatrice

Tél. 022 / 796 74 30 ~ www.pangalift.ch
 PANGALIFT S.A. ~ Ch.J.Ph.-de-Sauvage 37 ~ CH-1219 Châtellaine (GE)

✂

NOM Prénom.....

Adresse

Ville NPA.....

Tél.: Mail:

Sur quel modèle souhaitez vous des informations ?.....



tout est encore une fois finement broyé. C'est seulement au terme de ce long processus que l'on obtient le ciment. Voilà pourquoi ce produit ne contribue pas vraiment au « développement durable »...

Dans un avenir proche peut-être, les géo-polymères seront heureusement une alternative bien plus économique, durable et écologique que le béton actuel.

De la pierre reconstituée

En 1972, les recherches du Professeur Joseph Davidovits, un passionné de l'histoire de l'Égypte ancienne, l'ont conduit à élaborer un procédé qui permet d'obtenir une pâte de calcaire qui, en durcissant, imite à la perfection la pierre calcaire naturelle.

Ce procédé simple et économe en énergie, baptisé *géo-polymérisation*, est le suivant: à du calcaire désagrégé on ajoute de l'argile kaolin; il suffit alors d'incorporer à ce mélange du carbonate de sodium, de la chaux et de l'eau.

La pâte ainsi obtenue est versée dans un moule en bois et tassée vigoureusement à l'aide d'un pilon en bois. Une fois démoulé, le bloc prend l'aspect d'une pierre naturelle taillée aux proportions du moule. Après trois mois, le bloc aura pleinement durci et peut résister à une charge de compression équivalente à 700 fois son propre

poids (150 kg/cm²). Ce procédé ne requiert que très peu d'énergie et ne rejette pas de CO₂ lors de sa réaction, il s'agit donc d'un procédé véritablement écologique avec une durabilité bien supérieure aux bétons utilisés habituellement...

Pour faire simple, le liant, c'est à dire la « colle géologique » ajoutée à l'agrégat calcaire est une combinaison d'argile kaolin, de natron (carbonate de sodium) et de chaux. Une fois l'eau évaporée, la réaction chimique produit un feldspathoïde plus du calcaire, soit de la pierre naturelle.

La construction des pyramides « en pierre humide » ?

Quel architecte n'a-t-il pas été intrigué par les pyramides d'Égypte? La construction de la première des sept merveilles du monde est abordée durant les études d'architecture et c'est bien souvent à ce moment-là que l'énigme commence véritablement.

Comment ont-elles été édifiées ?

Comment les bâtisseurs ont-ils fait pour gérer une organisation de chantier pharaonique (c'est le cas de le dire); une impressionnante quantité de matière extraite, acheminée et assemblée; une grande surface terrassée et rigoureusement nivelée; une précision dans les mesures, l'orientation et les alignements; des assemblages hyper

Recette pour réaliser 1 m³ de pierre ré-agglomérée :

Agrégat (calcaire désagrégé)	70.1%	1 402 kg
Argile Kaolin	4.4%	88 kg
Chaux éteinte	2%	40 kg
Carbonate de sodium (natron)	1%	20 kg
Eau	22.5%	450 l
Total :	100%	2 000 kg

précis ; une échelle démesurée, ... ? Et cela, sans même parler de la complexité de la géométrie interne, pourtant si simple en apparence.

Car en effet, les coïncidences sont bien trop nombreuses pour avoir été le fruit d'un hasard quelconque. Au regard des relations géométriques, mathématiques, physiques, astronomiques, géographiques et plus généralement de la somme des connaissances contenues simplement dans les mesures et les rapports de proportion de ces édifices, il semble manifestement que les anciens aient encore beaucoup de choses à nous apprendre...

Si au cours de notre formation professionnelle nous avons passé en revue des quantités de théories sur la construction présumée de la grande pyramide, toutes plus originales les unes que les autres (« rampes », « morceaux de sucres », « leviers », « basculement », etc.), aucune ne semblait vraiment réaliste en terme d'ingénierie.

Pour ma part, je ne puis me départir d'un article lu dans le magazine Science & Vie qui affirmait que les pyramides étaient construites en fausses pierres. Cette hypothèse fort intéressante émanait justement du professeur Davidovits.

Des nombreuses hypothèses de construction étudiées, celle-ci est, à mon sens, l'une des plus réalistes. Elle séduit et s'impose par sa simplicité, son pragmatisme et son économie de moyens. Si cette hypothèse dérange encore de nos jours c'est

qu'elle confère aux anciens bâtisseurs des connaissances en chimie des matériaux (pour ne pas parler d'alchimie) et un haut degré d'érudition que notre propre civilisation n'a pas encore tout à fait atteint...

Le procédé constructif imaginé par le professeur Davidovits se déroule comme suit: à l'aide d'outils en pierre, des ouvriers frappent les parois d'un oued (lit asséché d'une rivière) lors de la période sèche pour en détacher de friables morceaux de calcaire riche en kaolin. Dans des bassins remplis d'eau, le calcaire est mélangé au sel natron et à la chaux à l'aide d'outils en bois. Le mélange est ensuite acheminé à dos d'hommes dans des paniers tressés jusqu'au chantier. Sur place, la pâte de calcaire est versée dans des coffrages en bois, assise par assise et compactée pour améliorer la cohésion du mélange. Ce procédé présente l'avantage de ne nécessiter que peu de main d'œuvre, de permettre le travail sur une grande surface sans que les ouvriers se gênent et donc une progression rapide des travaux.

Si cette théorie explique aisément la logistique, les blocs de taille différente, la finesse et la précision d'assemblage entre les blocs, elle n'explique pourtant pas tout car la problématique d'ensemble demeure relativement complexe.

Pour les questions relatives aux angles de visée, aux systèmes de mesure, au percement des galeries ou pour la mise en place des blocs de granit de plus de 60 tonnes qui constituent la chambre haute, entre



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

autres; il reste encore bien des inconnues....

L'avenir rejoint le passé

Actuellement, le béton est sur-employé, même pour des constructions où il se révèle parfaitement inutile comme pour des villas par exemple. Pour les architectes spécialisés en écobiologie, la construction sans béton est encore délicate à promouvoir auprès des maîtres d'ouvrage ou même des maçons. Pourtant, il semble que le temps n'est pas loin où des immeubles entiers pourront être construits grâce aux géo-polymères.

Notre bureau travaille depuis un certain temps sur un projet de mur en pierre reconstituée comme élément porteur, décoratif et servant aussi de masse thermique radiante.

Les questions soulevées ne se limitent pas à la chimie des matériaux et à la reprise des charges. Il convient également de résoudre la question sismique. Sans armature, la solution la plus pragmatique s'impose sous forme de blocs de tailles et de formes variées assemblés un peu à la manière de Legos. Pour supprimer tout risque de cisaillement lors d'une secousse sismique, la technique consiste à

interrompre au maximum les lignes de joints horizontaux.

Au final, l'aspect des blocs ressemble à s'y méprendre aux

constructions de l'antiquité telles que celles que l'on peut observer en Egypte ou en Amérique latine. Décidément, ne fait-on pas que de réinventer la roue? ■



Votre serviteur testant la « recette ».

Le professeur Joseph Davidovits

Né en 1935 en France, Joseph Davidovits obtient son diplôme d'ingénieur-chimiste en 1958. Très vite, il se spécialise dans les polymères mais sa passion pour les bétons antiques le conduira à inventer la science des géo-polymères et à fonder l'institut éponyme.

Auteur de nombreux articles scientifiques et d'ouvrages spécialisés, porteur d'une quarantaine de brevets, il est du genre prolifique. Professeur universitaire en France, en Chine et aux USA, il est également récipiendaire de l'ordre national du mérite (France). Égyptologue de surcroît, il se fait remarquer pour sa théorie de la construction des pyramides par de la pierre ré-agglomérée qu'il développe dès les années 1970.

Il est devenu célèbre dans les milieux de l'égyptologie ; son approche de l'histoire égyptienne se fonde sur ses propres traductions hiéroglyphiques teintées de ses nombreuses connaissances de la chimie des minéraux. Malgré la qualité de ses recherches, ses travaux sont paradoxalement rarement connus du public.

Note 1 : Pour approfondir le sujet, on lira avec intérêt le livre : *La nouvelle histoire des Pyramides*, J. Davidovits, aux éditions Jean-Cyrille Godefroy.

Note 2 : Pour mieux cerner la problématique géométrique de la Grande pyramide, nous vous renvoyons à l'excellent film *La révélation des pyramides* de Pooyard et Grimault que l'on trouve facilement sur internet.

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

Votre fournisseur de pellets à Genève

Pellets de chauffage:
sacs de 15 kg
ou « en vrac »
Provenance de
la région.
Tél. 022 341 47 04
Satigny / Genève
www.energie durable.ch

une filiale de  Serbeco



Energie Durable
Générateur de biomasse



Le courtier en assurance et sa fonction



Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

Vous le savez, notre association a confié la permanence Assurances au courtier Léman Risco. Au-delà des questions ponctuelles auxquelles Léman Risco répond volontiers, vous pouvez aussi faire appel à Léman Risco pour vous conseiller sur tous les aspects des assurances de personnes et de la prévoyance et lui confier la gestion de votre portefeuille d'assurance. Yves Page, conseiller technique à Léman Risco, nous rappelle ci-dessous en quoi consiste la profession de courtier.

Le courtier est un intermédiaire d'assurance qui propose ou conclut des contrats d'assurance en agissant sur mandat de ses clients. Pour exercer son activité, il doit d'abord s'inscrire au registre public des intermédiaires d'assurance. Cette disposition s'applique aussi bien aux personnes morales qu'aux personnes physiques. Le registre est tenu par la FINMA (www.finma.ch). Le courtier est souvent indépendant vis-à-vis de toute compagnie d'assurance (c'est



le cas de Léman Risco SA). Le courtier est à la tête d'un cabinet dont il assure la gestion en toute autonomie. Il recrute son personnel, suit les finances de son entreprise, assure le contrôle des opérations techniques et administratives. Il partage son temps entre son bureau et ses clients.

Les tâches quotidiennes du courtier:

- **Analyser les besoins** de ses clients. Le courtier étudie la situation dans laquelle se trouve son client. Il devra cibler ses besoins avant de pouvoir proposer des solutions.

- **Faire un bilan de la situation** de son client, puis proposer des solutions adaptées, qui répondent efficacement aux sinistres potentiels et dont le prix est adapté aux capacités économiques de son client et à son goût du risque.
- **Négocier les meilleurs tarifs possibles et les meilleures prestations possibles** en faisant jouer la concurrence entre compagnies d'assurance. Contrairement aux Agences des Compagnies d'assurance, qui sont limitées aux produits de leur Compagnie, le courtier peut proposer l'ensemble des produits du marché, indépendamment de la Compagnie d'assurance.
- **Conclure les polices d'assurance** pour le compte du client, avec l'accord de ce dernier.
- **Représenter ses clients** auprès des compagnies d'assurance, pour faire valoir leurs intérêts en cas de sinistre.

- **Accompagner ses clients** dans leur évolution en anticipant les changements et en adaptant les contrats.
- **Effectuer le contrôle et le suivi administratif** pour le compte du client, pendant toute la durée des polices d'assurance.

Il va sans dire que le courtier doit se tenir informé en permanence de l'évolution du marché, en particulier sur les produits que proposent les assureurs, connaître les dernières innovations ou modifications sur le plan de la législation, concernant toutes les branches d'assurances. Il se doit d'être à l'écoute de son client pour analyser ses besoins en permanence et de le conseiller de manière optimale. En tant qu'intermédiaire entre compagnies d'assurance et clients, le courtier a une grande responsabilité. C'est pourquoi il a notamment l'obligation de souscrire à une assurance de responsabilité civile professionnelle. ■



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



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Détention immobilière: en direct ou via une Société immobilière



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

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, le futur propriétaire peut se retrouver face la possibilité d'acheter non pas un bien, mais les actions d'une société immobilière. Cette manière très en vogue jusqu'au début des années 2000 suscite un récent regain d'intérêts. Nous avons donc tenu à vous présenter les différences essentielles entre l'acquisition en direct (en nom) d'un bien immobilier ou via une société.

A titre de rappel, une société immobilière a pour but principal la détention et la gestion de biens immobiliers. Elle revêt le plus souvent la forme d'une société anonyme.

Acquisition du bien ou des actions

Lors de l'achat d'un bien immobilier en nom ou via les actions d'une société immobilière, différents frais peuvent être dus. Les droits essen-

tiels sont les droits de mutation, appelés droits d'enregistrement à Genève. Ils sont perçus sur la valeur d'achat.

Droit de mutation (et autres frais)

Détention en nom

Le droit d'enregistrement est dû sur le prix d'achat du bien immobilier acquis en direct, car il y a transfert à titre onéreux de la propriété. Il s'élève à 3%.

Détention via une SI

Lors de l'acquisition d'actions d'une société immobilière, aucun droit n'est prélevé car le propriétaire du bien immobilier est inchangé. La société reste propriétaire, aucune modification n'intervient par ailleurs au Registre foncier.

Ci-dessous, le récapitulatif des frais liés à l'acquisition selon les deux variantes avec un exemple d'achat d'une résidence secondaire à CHF 800'000.

Détention du bien ou des actions

Lors de la détention du bien immobilier ou des actions de la SI, le propriétaire, la société et/ou encore l'actionnaire, doivent s'acquitter de divers impôts. Vous trouverez, ci-après, le détail de chacun d'eux.

Impôt sur la fortune

Détention en nom

Une fois l'acte d'achat signé, le nouveau propriétaire doit déclarer son bien immobilier dans sa déclaration fiscale et s'acquitter de l'impôt sur la fortune. La valeur fiscale déterminante correspondra au prix d'achat du bien diminué de l'abattement de 4% par année d'occupation (max. 40%).

Une éventuelle dette hypothécaire sera déductible de la valeur immobilière. Le taux de l'impôt sur la fortune est de maximum 1% à Genève.

Détention via une SI

Le détenteur des actions de la SI devra les déclarer dans sa déclaration fiscale (état des titres). La valeur déterminante est la valeur fiscale. Cette dernière correspond à la valeur substantielle de la société. Les réserves latentes sur le bien immobilier (différence entre la valeur comptable au bilan de la SI et la valeur vénale du bien) sont ajoutées au capital-actions et aux réserves inscrites dans les fonds propres de la société.

Impôt sur le revenu /impôt sur le bénéfice

Détention en nom

Si le propriétaire occupe le bien immobilier, il y aura lieu de calculer la valeur locative de ce dernier. Elle est déterminée sur la base de différents critères, notamment la surface, les finitions, l'emplacement, etc. De plus, le propriétaire doit s'acquitter de l'impôt immobilier complémentaire (impôt foncier) équivalent à 0.1% de la valeur fis-

cale du bien. Les frais d'entretien et intérêts hypothécaires seront déduits du revenu imposable du propriétaire. Ces derniers étant toutefois limités au rendement de la fortune privée imposable augmenté de CHF 50'000. Le taux d'imposition dépendra du revenu imposable total du propriétaire (max. 45%).

Détention via une SI

Les revenus engendrés par le bien immobilier, en cas de location à un tiers par exemple, sont comptabilisés dans les produits de la société. Ils ne sont donc pas directement imputables à l'actionnaire.

En cas d'occupation par l'actionnaire, un loyer théorique conforme au prix du marché devra être déterminé et sera considéré comme un produit pour la société. Le loyer peut être calculé sur la base du questionnaire de valeur locative, il doit toutefois couvrir les charges courantes de la SI. Cette dernière n'est donc en principe que rarement en pertes.

La société devra s'acquitter de l'impôt sur son capital et sur son bénéfice au même titre qu'une société d'exploitation. Au surplus, elle sera redevable de l'impôt immobilier complémentaire de 0.2% (bien loué).

L'actionnaire ne s'acquittera de l'impôt sur le revenu que dans le cas où la SI distribue un dividende. À noter qu'il pourra bénéficier de l'imposition allégée s'il détient 10% ou plus du capital. À Genève, l'imposition maximum sur le revenu est de 27% en cas de détention de 10% au moins au capital de la SI.

À titre de comparatif, nous vous présentons le tableau ci-après.

Acquisition (frais sur le prix d'achat du bien)	En nom	En SI
Droit de mutation/enregistrement	3%	n/a
Frais de notaire	0.7%	n/a
Frais Registre foncier	0.3%	n/a

Détention	En nom	En SI
Impôt sur le revenu (taux max.)	45%	27%
Impôt sur la fortune (taux max.)	1%	1%
Impôt sur la société	n/a	24.16% (avant impôts) 13.5% (dès 2019 avec RIE III)

Vente du bien ou des actions

Détention en nom

En cas de vente, le gain immobilier correspond à la différence entre le prix d'achat du bien, augmenté des éventuelles impenses, et le prix de vente. Il sera soumis à l'impôt spécial sur les bénéfices et gains immobiliers dont le taux dépendra de la durée de possession et s'étend de 50% à 0%. Aucun impôt ne sera

prélevé en cas de détention supérieure à 25 ans (spécificité genevoise).

Détention via une SI

La cession d'actions d'une société immobilière est assimilée fiscalement à une vente d'immeuble. Dès lors, l'impôt spécial sur les bénéfices et gains immobiliers s'appliquera également en fonction de la durée de détention. Le gain est

calculé sur la différence entre le prix d'achat du bien immobilier (et non pas des actions) et le prix de vente. C'est donc la valeur du sous-jacent immobilier qui est déterminante et non le prix des actions.

Il est aussi possible que le futur acheteur ne veuille pas acquérir les actions de la société, mais uniquement le bien. Dans ce cas-ci, la société réalise la vente, encaisse le

produit de la vente et paie l'impôt sur le bénéfice. Dans un deuxième temps, il faudra liquider la société (impôt sur le bénéfice, impôt sur le revenu pour l'actionnaire en cas d'excédent de liquidation et impôt anticipé, mais en principe récupérable).

En résumé, ci-dessous, les impôts liés à la cession du bien ou des actions.

Vente	En nom	En SI
Impôt spécial sur les gains immobiliers	0% à 50%	0% à 50%
Impôt sur la société (liquidation)	n/a	24.16% (avant impôts)
Impôt sur le revenu (dividende)	n/a	n/a



berney associés
expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com | t +41 58 234 90 00

© photographe : joël tettamanti | architecte : lacroix chessex sa



Conclusion

L'acquisition en nom ou via une SI n'est pas toujours au gré de l'acheteur. En effet, certains biens immobiliers sont vendus à travers les actions d'une société. L'acquéreur a toutefois toujours la possibilité d'acheter les actions puis de transférer la propriété du bien à son nom, mais cela engendre d'autres problématiques fiscales.

Finalement, avec la prochaine probable entrée en vigueur de la 3^e réforme de la fiscalité des entreprises, et l'abaissement du taux d'impôt à 13.5% pour les sociétés, le recours à une détention immobilière via une société pourrait retrouver un attrait certain. À noter cependant, que cette même réforme pourrait engendrer une diminution de l'imposition partielle des dividendes (de 40% à 30%).

Au regard de ce qui précède, plusieurs éléments doivent être pris en considération pour comparer et déterminer avec précision le mode d'acquisition le plus adéquat d'un bien immobilier, la situation personnelle et fiscale du propriétaire étant le point central. ■

	Détention directe (en nom)	Société immobilière
Avantages (+)	• Éviter la double imposition économique • Taux d'impôt sur la fortune en fonction du patrimoine global • Coûts administratifs moins élevés	• Pas de droit de mutation • Pas de frais de notaire • Pas de frais de Registre foncier • Succession facilitée • Déduction illimitée des intérêts passifs • Imposition privilégiée des dividendes (actuellement 27% max) • Abaissement du taux prévu des sociétés en 2019 (si RIE III entre en vigueur) • Pas d'imposition sur le revenu sur les rendements de l'immeuble tant que l'actionnaire ne perçoit pas de dividende • Planification fiscale de la distribution de dividende lorsque les revenus d'une année sont moins élevés • Pas de répartition intercantonale (bien immobilier dans un autre canton) car les actions sont imposées au lieu de domicile
Inconvénients (-)	• Droit de mutation • Frais de notaire • Déduction limitée des intérêts passifs • Imposition chaque année des rendements de l'immeuble • AVS en cas d'activité indépendante liée au bien immobilier • Répartition intercantonale de la dette et des intérêts en cas de détention d'un bien immobilier dans un autre canton	• Entité juridique distincte avec coûts (comptabilité, fiscalité, etc.) • Double imposition économique • Risque de ne pas pouvoir vendre les actions de la SI, donc de vendre l'immeuble et ensuite de liquider la SI

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

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

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

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

Solu Tubes
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



Retour sur l'assemblée des délégués

C'est le 11 octobre dernier, à la Ferme du Lignon, que s'est tenue la dernière assemblée des délégués de Pic-Vert Assprop Genève.

La plupart des délégués des 44 associations partenaires étaient présents et ont pu s'informer, dialoguer et échanger sur les thèmes d'actualité. Les zones réservées ont encore occupé le devant de la scène car l'incertitude qu'elles soulèvent et les conséquences sur les droits des propriétaires sont importantes. L'assemblée a formalisé l'entrée au comité de M^e Andreas Fabjan, avocat et fin connaisseur des dossiers immobiliers. Les cotisations 2016 restent fixées à CHF 100/an. ■

© Christina Meissner



réfection de toiture
**économisez
en énergies**

visuel.ch



e⁺ solutions énergétiques

consultez-nous
pour les demandes de subvention

022 795 1077

ceruttietcie.ch



MA FENÊTRE
DE SÉRÉNITÉ

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

MASTER
FENÊTRES
En toute transparence

Les spécialistes pour
EgoKiefer
Fenêtres et portes
A leading brand of AFG



Visites guidées, rendez-vous en 2017



© Patrick Hulliger

les quartiers des villas a obtenu un franc succès. La fréquentation a beaucoup varié d'une visite à l'autre. Celle organisée par l'association 3S (Sous-Sarrasin) a même réuni plus de quarante participants dont plusieurs élus communaux et a été couverte par la TSR.

Les visiteurs ont apprécié la découverte des quartiers souvent méconnus et des habitants prêts à discuter sur toutes sortes de thèmes, jardinage, rénovation, famille, passé et avenir.

Initiées dans le cadre de notre trentième anniversaire et en collaboration étroite avec nos associations partenaires, la dizaine de visites guidées organisées dans

Aux Semailles, les nouveaux habitants ont pu découvrir le riche passé du quartier en visitant des propriétés pleines d'histoire



© Elisabeth Jobin

Aux Corbillettes, visite d'un grand jardin potager entretenu avec soin par son propriétaire.



© Christina Meissner

Balade aux Semailles. Visite de la propriété de Laurence Queloz (à droite) en compagnie d'Erica Deuber Ziegler.



© Patrick Hulliger

Rendez-vous chez Ari Spassov avant la visite de Sous-Sarrasin.

en étant accompagnés par une ancienne habitante, l'historienne Erica Deuber Ziegler. Et quel bonheur que de terminer la visite sous la tonnelle à déguster des spécialités maison.

menades dominicales et de rencontres conviviales.

Nul doute, l'expérience est à refaire en 2017.

Qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires, de participants ou d'hôtes, tous souhaitent préserver les quartiers de villas, but de pro-

Un grand merci au GHI pour avoir informé sur les visites et à tous ceux qui ont ouvert leur jardin et leur cœur lors de ces visites et... à l'année prochaine. ■



© Christina Meissner

Les Pics de 2016

La gamme des « pics » s'agrandit cette année. En effet, aucune construction de villa ou d'immeuble qui fasse rêver (Pic d'Or) n'a pu être dénichée. Dès lors, nous nous sommes

rattrapés sur les rénovations. Nous avons décidé de mettre en évidence non seulement un effort particulier fait en matière de rénovation de la construction elle-même mais également

ceux déployés pour valoriser ses alentours immédiats. Des alentours trop souvent négligés, pas tellement dans les quartiers de villas car la plupart des propriétaires en prennent

soin mais dans les quartiers d'immeubles où faute de propriétaire attentionné, trop d'immeubles sont entourés d'une pelouse râpée servant de crottoir à chien. ■



PIC D'OR RÉNOVATION

Un bel exemple méritait d'être cité, celui des Libellules.

D'endroit malfamé à éviter, l'immeuble, une fois rénové, est devenu un endroit agréable à

vivre. Non seulement grâce aux espaces partagés qu'il propose maintenant mais aussi par le soin particulier qui a été apporté aux espaces extérieurs. A l'arrière de l'immeuble, le toit des garages



© Photos Fondation Emile Dupont



accueille maintenant des potagers. Et devant l'immeuble, le parking en surface a été partiellement transformé en lieu de rencontre et d'activités variées grâce

à la construction d'édicules multicolores aux toits semés en prairies fleuries. Les habitants apprécient et nous aussi, bravo à la Fondation HBM Emile Dupont. ■

ARBORITECH SOINS AUX ARBRES

AVANT TAILLE



EXPERTISES

TAILLE

SPECIALISTE DES GRANDS ARBRES



ELAGAGE

ABATTAGES

APRES TAILLE



Tél. 076 578 38 41 - info@arboritech.ch - www.arboritech.ch



PIC BETON

Le Pic Béton fut, hélas, facile à trouver. On peut même dire que ce genre de villas bunker est très en vogue sur les deux rives puisqu'on

en retrouve autant à Vernier (image ci-dessous) qu'à Chêne-Bougeries. Est-ce le futur de la densification de la zone villas? ■



© Alain Gaumann



PIC PLASTIQUE

Convaincu du rôle essentiel des zones villas pour préserver la biodiversité de notre canton, notre Pic-Vert n'a pas manqué de remarquer un nouveau genre de haie qui commence à proliférer. Nous ne parlons pas des haies composées d'espèces indigènes que nous vous proposons

chaque année de planter dans votre jardin mais d'un nouveau genre de haie composée de feuilles vertes en plastique qui pousse très vite et n'a besoin d'être ni taillée ni arrosée. Comme quoi tout ce qui est vert et urbain n'améliore pas forcément la biodiversité.... ■



© Margareth Tissot



Au cœur de l'immobilier depuis 1926

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière



ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?

www.stoffelimmo.ch - +41 22 349 12 49



usp^g Genève



Fermeture annuelle

Pic-Vert prend du repos et ferme ses bureaux
du mercredi 21 décembre 2016
au jeudi 5 janvier 2017.

Toute l'équipe vous souhaite de joyeuses fêtes
et une bonne année!

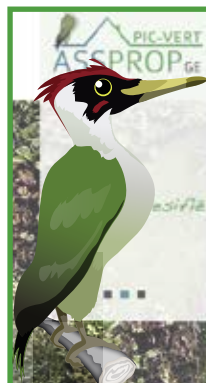
Expertise & Traitement de l'Humidité

PROCÉDE
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



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





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

☎ 022 810 33 20

Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

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

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch

Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____

Et vous, comment protégez-vous ce que vous aimez ?



Choisissez plutôt les systèmes
d'alarme du leader suisse !

**OFFRE
SPÉCIALE**
ASSPROP

Pour profiter de votre rabais de CHF 500.-*, appelez
Securitas Direct au 0800 80 85 90 (appel gratuit).

* valable sur le matériel, uniquement pour les nouveaux contrats (reprises
et extensions exclues). Non cumulable avec d'autres avantages ou rabais.

www.securitas-direct.ch | Tél. 0800 80 85 90
Services de sécurité | Systèmes d'alarme | Interventions