



**DES CENTRES POUR APPRENDRE  
À CONNAÎTRE ET À AIMER  
LA NATURE**

**ELUS: NOS CONTACTS,  
LEURS VOTES**

n° 117 - Juin 2017



**Qu'est-ce que tu dis ?**

**... qu'il est temps d'aller chez NOVASON<sup>+</sup>**  
ACOUSTIQUE MÉDICALE

Plus de 50 ans  
**d'histoire d'eau**

**CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE**



[www.adoucisseur.ch](http://www.adoucisseur.ch)



**Détartrage tuyauterie**

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

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



**Détartrage bouilleurs**

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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



**Ebouage chauffage**

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

**DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN**

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

Retrouvez tous nos services et toutes nos documentations sur [www.harba.ch](http://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](mailto:harba@harba.ch)

**SECTION GENÈVE**

Pic-Vert Assprop Genève  
32, ch. de Grange-Collomb  
1212 Grand-Lancy  
CCP 01-29971-8

geneve.assprop.ch

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

**COMITÉ**

Frédéric Berney, *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*  
Ali Gökök

Photos de couverture:  
Sylva petite renarde âgée  
d'un mois © Guy Reyfer

**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

<b>ÉDITORIAL</b>	5
<b>ACTUALITÉ</b> La croissance, une alliance étonnante entre la Droite, la Gauche et les Verts !	6
<b>JARDIN</b> Des centres pour découvrir la nature	7
<b>TERRITOIRE</b> Quartier de l'Amandolier, le Conseil d'Etat exproprie servitudes et droits à bâtir	10
Déclassement à Bernex, Vailly, expropriation des terrains, des servitudes et des droits à bâtir	12
Sauvez le village du Petit-Saconnex !	13
Déclassement à Bernex, l'enlaidissement planifié par nos autorités ?	14
<b>QUALITÉ DE VIE</b> Surélévation et qualité de la ville	15
<b>ARTISANS À VOTRE SERVICE</b> Le photovoltaïque, profitable métamorphose	18
Aux petits soins avec son salon	20
<b>ECHOS DU PARLEMENT</b> Plutôt gris que vert le mois de mai...	22
Rencontre avec les députés et conseillers municipaux	23
<b>LA PLUME EST A VOUS</b> Lettre ouverte	24
Les constructions amplifient le bruit aérien au détriment de la santé	25
L'ANPVA s'engage pour la sauvegarde du patrimoine de la commune d'Onex	26
<b>MEDIATION</b> Le cauchemar habite la porte d'à côté !	28
<b>JURIDIQUE</b> Expropriation, un mythe ou une réalité ?	30
<b>ARCHITECTURE/ENERGIE</b> Chauffage: une bonne alternative au mazout, le chauffage aux granulés de bois (pellets)	33
<b>FISCALITÉ</b> Transfert immobilier avec réserve d'usufruit	35
<b>VOS ASSOCIATIONS</b> Retour sur l'Assemblée générale	39
Visite des plantations de haies d'espèces indigènes	41
Rigaud-Montagne: une nouvelle association d'habitants est née	42



## 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

#### 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



**Solu Tubes®** SA  
Assainissement de conduites



Garantie 15 ans



Après - Protégé

Pendant - Sablé

Avant - Rouillé

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

- > Nettoyage mécanique par sablage.
- > Revêtement intérieur par résine (colmate même les perforations cuivre).
- > Protection anti-corrosion garantie, sans entretien ultérieur.
- > Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage (également au sol), piscines, etc.
- > Equipe de professionnels, compétente, expérimentée et dynamique à votre service.

1227 CAROUGE  
Rue J-Girard 24  
T 022 368 30 04  
F 022 368 30 07

1470 ESTAVAYER-LE-LAC  
ch. des Tenevières 19  
T 026 664 00 04  
F 026 664 00 07

1895 VIONNAZ  
Av. du Léman 8  
T 027 281 30 04  
F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



**PANGALIFT SA**

ACCESSIBILITÉ • AIDE À LA PERSONNE • MAINTIEN À DOMICILE



NOUVEAU



Raizer®



«Chaise» avec moteur électrique permettant à un aidant de relever seul et sans effort une personne à terre (jusqu'à 150 kg)

NOUVEAU



FlexStep



Escalier qui se transforme en élévateur ultra sécurisé (jusqu'à 400 kg)



Monte-escalier (courbe ou droit)

**ETUDE DE FAISABILITÉ + DEVIS GRATUIT**

T. 022 796 74 30 www.pangalift.ch

PANGALIFT S.A. Ch. Jean-Philibert-De-Sauvage 37 1219 Châtelaine

ASCENSEURS | MONTE-CHARGES | ÉLÉVATEURS | MONTE ESCALIER | AIDE À LA PERSONNE

**UN MAGAZINE POUR ÊTRE BIEN INFORMÉ.  
UNE EXPOSITION POUR NE PAS S'EXPOSER.**



**AMIANTE**

**PCB**

**PLOMB**

**« POUR DES TRAVAUX SANS DANGER », L'INFO CIRCULE.  
UNE EXPOSITION ITINÉRANTE GRATUITE VOUS ACCUEILLE DU 21 AU 30 JUIN  
LU - VE : 12H - 18H / SA 10H - 18H, QUAI GÉNÉRAL-GUISAN, GENÈVE  
SESSIONS D'INFORMATION GRATUITES POUR ENTREPRISES SUR RÉSERVATION.**

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



POUR DES TRAVAUX SANS DANGER



Fondation **Green**bert



Michel Schmidt  
Président Pic-Vert  
Assprop Genève



Chers Membres,

Comme vous le savez, notre association entretient un dialogue constructif avec nos élus communaux et cantonaux, notamment les députés du Grand Conseil, concernant sa réponse au rapport du Conseil d'Etat RD 1108 et à la modification du Plan directeur cantonal 2030 qui est disponible sur notre site Internet.

J'ai le plaisir de vous informer que le retour que nous connaissons est d'une manière générale très positif étant donné que nos élus comprennent, pour la plupart, l'inquiétude qui est la nôtre concernant les mesures mises progressivement en place par le Conseil d'Etat pour créer des logements dans le Canton.

Certains députés nous ont néanmoins laissé entendre que notre association était connue pour s'opposer à la croissance du Canton,

voire pour encourager sa décroissance, ce qui n'est assurément pas le cas. Il m'apparaît ainsi important de souligner que la position qui est la sienne est d'encourager une croissance raisonnée, accueille par des mesures visant la création de logements mais sur la base d'un consensus entre les différents acteurs du milieu immobilier et surtout un accord des propriétaires des parcelles visées qui sont les principaux intéressés. En revanche, notre association s'oppose fermement à des mesures extrêmes visant la création de logements à tout prix, dans des conditions portant clairement atteinte au droit de propriété, par exemple lorsque les propriétaires sont incités, pour ne pas dire contraints, à quitter une demeure habitée par la même famille depuis des générations.

A ce titre, je rappelle que notre association a condamné fermement dans sa réponse écrite tout type de procédure d'expropria-

tion quelle qu'elle soit, en attirant l'attention notamment des députés sur la volonté du Conseil d'Etat clairement exprimée dans son rapport RD 1108 de fonder le principe même des dites expropriations dans une notion d'utilité publique qui n'est pas définie dans la loi.

La détermination de notre association de s'opposer à ces mesures coercitives est d'autant plus importante que nous arrivons à présent justement dans une période où le Conseil d'Etat tente d'invoquer l'existence de cette utilité publique, mais sans l'avoir définie, pour inviter les députés du Grand Conseil à lui donner tous les pouvoirs pour procéder à des expropriations.

Je vous renvoie à titre d'exemple au projet de loi PL 11985\* qui vise une modification d'une zone agricole en zone de développement 3, dont l'article 4 est explicite. Ce projet de loi a d'ailleurs été approuvé par le Grand Conseil le 11 mai 2017.

Conscients du risque que cette pratique soit instaurée systématiquement, nous avons estimé utile d'adresser un courrier clair au Conseil d'Etat pour marquer notre opposition, tout en posant un certain nombre de questions. Je vous renvoie pour votre information à la lecture de cette correspondance dans le présent numéro. La réponse du Conseil d'Etat vous sera bien évidemment communiquée\*.

Soyez certains que notre association veillera à défendre les intérêts de nos membres et tentera, par tous les moyens, de s'opposer à ces procédés, notamment en sensibilisant nos élus pour influencer leur vote. Leurs positions en la matière vous seront également communiquées.

En tout état, je vous invite à rester très attentifs sur ce sujet qui est assurément d'actualité! ■



Les projets de loi et rapports peuvent être consultés sur le site Internet du Grand Conseil  
<http://ge.ch/grandconseil/index/>

\*Lien direct pour le PL 11985 <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11985A.pdf> lire également les articles en pages 12 et 14.



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

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

*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](mailto:geneve@gindraux.ch) - [www.gindraux.ch](http://www.gindraux.ch)



## La croissance, une alliance étonnante entre la Droite, la Gauche et les Verts !



 **Alain Burri**  
Vice-président Pic-Vert  
Assprop Genève

Il est étonnant de voir qu'à Genève, la Droite prône la croissance économique pour résorber entre autres le déficit cantonal et, de l'autre côté, la Gauche et les Verts prônent la croissance du nombre de logements pour détendre le marché immobilier.

Notre Conseiller d'Etat, membre des Verts, peut construire autant d'immeubles que nécessaire pour accueillir une immigration qui représente 78% de la croissance genevoise (8'033 personnes en 2015 dont 6'265 immigrés dont les trois quarts sont de nationalités étrangères et un solde naturel de 1'768 personnes soit 5'219 naissances moins 3'451 décès)\*.

La croissance économique forte et peu maîtrisée que nous connais-

sons provoque la croissance démographique. Les entreprises recrutent du personnel, particulièrement hors des frontières cantonales pour fonctionner. Le nombre de résidents augmente très rapidement avec son corollaire en besoin de logements, en destruction d'espaces verts et de quartiers de villas, de densification effrénée. C'est le consensus politique autour de la croissance. C'est le dogme de la « crise du logement » savamment maintenue tant par la Gauche que par la Droite, alliés objectifs dans cette spirale, le Plan Directeur Cantonal 2030 n'est autre que la partition qui met en musique l'accueil de 135'000 personnes supplémentaires dans les 20 ans !

**Mais qu'en est-il des habitants?** Il faut bien admettre que l'on jouit d'une situation économique enviable par rapport au reste de l'Europe et qu'il ne faut pas tuer la poule aux œufs d'or. Au niveau de notre qualité de vie par contre, on en paie le prix fort. Le trafic augmente, les transports publics sont bondés, les infrastructures sont surchargées. Nous n'avons pas inauguré de nouveaux parcs depuis des lustres. On a le sentiment de devoir se serrer de plus en plus...

Genève n'est pas encore Hong Kong ou New York. Pourtant, dans notre espace géographique limité, entouré de notre zone agricole et de nos frontières naturelles notre croissance ne peut que tendre vers ces exemples. Est-ce vraiment ce que nous voulons ?

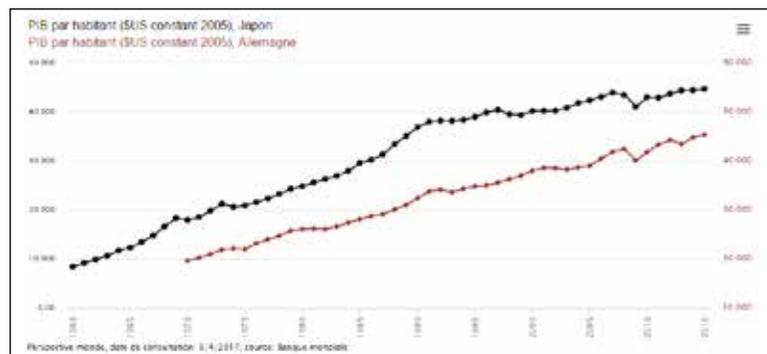
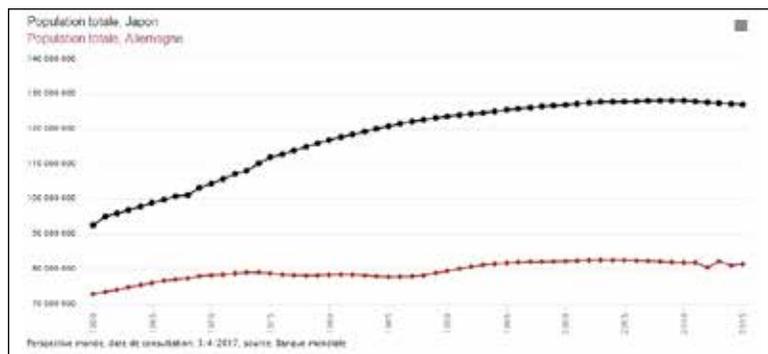
Ne faudrait-il pas construire d'abord en priorité pour les besoins de la population résidente actuelle et pour nos enfants afin de préserver ainsi notre qualité de vie ? Aujourd'hui, avec des fondamentaux qui restent cependant fragiles, notre économie se porte relativement bien. Ne serait-il pas prudent de relâcher un peu l'accélérateur ? Engager prioritairement la promotion économique dans le remplacement des entreprises qui quittent Genève. Ralentir la croissance tout en la consolidant dans des domaines de compétences reconnus nous semble être la juste politique à mener dans l'intérêt de tous.

**Les Allemands et les Japonais montrent qu'il est tout à fait possible de conserver son niveau de vie avec une population qui se stabilise voire qui diminue.** Ces deux pays ne font plus assez d'enfants pour renouveler leur popu-

lation. Celle-ci diminue depuis 2004 en Allemagne et 2008 au Japon\*\*. Et pourtant, contrairement aux croyances bien établies, les PIB allemand et japonais (Produit Intérieur Brut) sont toujours en progression. Idem pour le PIB par habitant qui continue de s'accroître de manière intéressante pour des pays dits développés ! Les Allemands et les Japonais continuent donc à s'enrichir malgré une baisse de la population depuis 13 ans (avec des rebonds en 2013 et 2015 mais toujours inférieurs au pic de population en 2004) pour l'Allemagne et 9 ans de baisse continue pour le Japon !

La croissance n'est donc pas corrélée au nombre d'habitants et ne doit donc pas être un but en soi. La qualité de vie pour tous doit être notre objectif commun. A nos politiques de maîtriser notre croissance et l'augmentation disproportionnée des logements par rapport aux besoins de la population résidente actuelle à Genève aujourd'hui. ■

\* Office cantonal de la statistique  
\*\* Source: Banque Mondiale (<http://donnees.banquemondiale.org/pays/>)





# Des centres pour découvrir la nature



 Christina Meissner  
Membre du comité  
Pic-Vert Assprop Genève

Pro Natura est l'association pionnière pour la protection de la nature en Suisse. Elle a été créée en 1909 et sa section genevoise en 1928. Ses deux missions principales sont la création et l'entre-

tien de réserves naturelles et la sensibilisation à la nature. Cette deuxième mission est essentielle car on ne peut avoir envie de préserver que ce que l'on connaît et que l'on a appris à aimer. Ainsi, les centres nature de Pro Natura offrent une occasion unique pour le public et particulièrement les jeunes, de rentrer en contact avec la nature. Chacun peut appréhender la nature comme il le souhaite, par les expositions, les animations nature et des sentiers didactiques des centres nature de Pro Natura. Nous vous proposons de découvrir celui de Champ-Pittet et les deux centres genevois de la Pointe à la Bise et de l'Allondon. ■



© Clément Grandjean

[www.pronatura-champ-pittet.ch](http://www.pronatura-champ-pittet.ch)

## Centre Nature de Champ-Pittet



Le Centre Pro Natura de Champ-Pittet, situé à Yverdon au sud du lac de Neuchâtel et aux portes de la réserve naturelle de la Grande Caricaie, permet de découvrir le plus grand marais lacustre de Suisse, en empruntant plusieurs des sentiers de découverte. Il y a le sentier qui se faufile dans la roselière et permet grâce à plusieurs plateformes aménagées d'observer en toute discrétion la vie lacustre. Vous pouvez aussi emprunter un sentier forestier ou un tout nouveau parcours «hérisson» qui traverse les divers milieux qui entourent

le centre: potager, verger, prairie fleurie entourée de haies touffues, pierrier, etc. En suivant les traces du hérisson, les heureux propriétaires de jardin pourront aussi trouver une foule d'idées pour réaliser un jardin naturel propice au hérisson mais aussi à de nombreuses autres espèces sauvages. L'exposition temporaire actuelle «Faites place, les animaux se déplacent!» met en lumière les parcours périlleux que les animaux doivent emprunter mais aussi les passages astucieux que l'on peut aménager pour leur faciliter la vie. ■



© Christina Meissner



## Rencontre avec Layne Meinich, sous-directrice du centre nature de Champ-Pittet

Biologiste spécialisée dans l'éducation à l'environnement, Layne est responsable de la gestion des projets, des expositions permanentes et temporaires, des sentiers pédagogiques, des visites guidées pour les classes, les familles, les groupes ou entreprises. Elle s'occupe aussi du site Internet et des stagiaires qu'elle accom-

pagne dans l'acquisition du bagage professionnel adéquat en éducation à l'environnement. Comme aime à le rappeler Layne, son job c'est d'amener les gens vers la nature à travers le jeu pour leur faire prendre conscience de l'impact de leurs choix sur nos ressources.

*« On protège ce que l'on connaît et ce que l'on a appris à aimer ».*

Robert Hainard



© Christina Meissner



© Christina Meissner

Tout près de chez soi, il y a une nature magnifique, un trésor! Il suffit de prendre le temps de l'observer pour entendre les sons, découvrir les couleurs et les formes extraordinaires que nous offre la nature.

Sauf qu'à force de vivre en ville, rivés sur nos écrans de réalité virtuelle, la nature sauvage finit par faire peur! Trop d'enfants ne sortent plus du milieu urbain, ils jouent dans des parcs aménagés sur des jeux sécurisés, tellement normés qu'ils laissent plus aucune place

à l'imaginaire, dont le libre cours est nécessaire à un développement équilibré. Cet éloignement de la nature, finit par nous faire oublier à l'âge adulte, à quel point nous en sommes dépendants et à minimiser l'impact de nos comportements individuels.

Se préoccuper de la nature n'est pas un discours d'écolo réservé aux nantis, sans nature on n'a rien à manger! Notre propre survie en dépend. Ce n'est pas la nature qui a besoin de nous, mais nous qui avons besoin de la nature!



[www.pronatura-ge.ch](http://www.pronatura-ge.ch)



## Centre nature de Pointe à la Bise, à Collonge Bellerive

Le Lac Léman, depuis la nuit des temps, occupe une place bien particulière dans le cœur des genevois. Aujourd'hui, il reste un coin du Canton où le lac baigne encore ses rives originelles : c'est la Réserve de la Pointe à la Bise.

Depuis 1999, Pro Natura Genève offre au public de découvrir ce site dont la richesse naturelle n'a pas

d'équivalent sur le Léman genevois. À la Pointe à la Bise, vous trouverez un centre nature, un jardin didactique, un sentier et une tour d'observation. Le centre organise tout au long de l'année des animations gratuites pour les classes, des visites guidées de la réserve, des anniversaires, des cours pour les enfants, des centres aérés, des expositions et des conférences. ■



© Laurent Guiraud



## Centre nature du Vallon de l'Allondon, à Dardagny

Pro Natura Genève a acquis le domaine des Granges de Malval en 2012 avec comme objectif d'offrir au public genevois un nouveau Centre Nature d'importance au cœur d'un des plus merveilleux sites naturels du canton. Le centre nature est ouvert depuis 2015, il permet d'offrir les mêmes animations que celui de la Pointe à la Bise avec, en plus, des salles de séminaire et un restaurant pour goûter aux produits du terroir dans un cadre magnifique et calme. ■



© Studiosregards

## ARBORITECH SOINS AUX ARBRES

AVANT TAILLE



EXPERTISES

TAILLE



ELAGAGE

ABATTAGES

SPECIALISTE DES GRANDS ARBRES

APRES TAILLE



Tél. 076 578 38 41 - [info@arboritech.ch](mailto:info@arboritech.ch) - [www.arboritech.ch](http://www.arboritech.ch)



# Quartier de l'Amandolier,

## le Conseil d'Etat exproprie servitudes et droits à bâtir



*Ariane Dreyfus  
Présidente de l'Association  
des habitants de la Campagne  
Charles-Martin*

Le Grand Conseil devra prochainement se prononcer sur un projet de loi déclarant d'utilité publique le plan localisé de quartier (PLQ) 29504 projetant la réalisation de 5 immeubles qui comprennent plus de 60% de logements d'intérêts publics, situés en bordure de l'Avenue de l'Amandolier, le long de la Promenade Charles-Martin. Il s'agit d'une première: le Conseil d'Etat fait usage de la nouvelle disposition introduite dans la loi générale sur les zones de développement (LGZD) dans le but de procéder non seulement à l'expropriation des servitudes mais aussi des droits à bâtir. Le problème est que le promoteur ne peut construire la totalité de l'immeuble planifié sur son terrain qu'en acquérant les droits à bâtir de la parcelle voisine dont il n'est pas propriétaire; l'implantation des immeubles définie par le PLQ est telle qu'une proportion importante (plus de 40%) de droits à bâtir ne sont pas rattachés à la parcelle correspondant à celle sur laquelle l'immeuble est projeté.

La Commission du logement a rendu son rapport après avoir consulté divers représentants du département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE), notamment de l'office cantonal du logement et de la planification fon-



© A. Dreyfus

cière (OCLPF). On y lit avec surprise qu'« une négociation initiée par les promoteurs et relayée par le département a eu lieu », que « des négociations ont été menées dès 2010 mais qu'elles se sont soldées par un échec », « que le Conseil d'Etat a tout fait pour éviter d'en arriver à l'expropriation » et que, concernant les droits à bâtir, « dans le cadre des négociations entre les promoteurs et les propriétaires, des sommes très élevées ont été proposées ». Les membres de l'Association des habitants de la Campagne Charles-Martin, qui regroupe les propriétaires d'une vingtaine de parcelles du quartier, souhaitent apporter les précisions suivantes:

### **Une négociation en forme de Oui/Non**

Concernant les servitudes, la négociation a consisté en un unique courrier de l'OCLPF datant de mai 2016, sollicitant les propriétaires à

se déterminer sur une renonciation à leurs servitudes, une réponse à l'aide d'un formulaire permettant de cocher la case « oui » ou « non » étant requise. Les membres de l'Association interpellés ont proposé une négociation. Ils considèrent que le quartier bordant la Promenade Charles-Martin avec d'un côté le secteur de l'Amandolier et de l'autre celui de la Petite-Boissière, lequel fait actuellement l'objet d'un autre projet d'urbanisation étudié par la Ville de Genève, forment une unité paysagère, qui présente de surcroît un intérêt particulier vu les parcs et les maisons à valeur patrimoniale qu'il contient. Ils ont signifié qu'ils étaient disposés à envisager la levée de leurs servitudes à la condition que le département s'engage à ce que le projet en voie d'élaboration par la Ville de Genève garantisse la préservation du site du Cénacle, situé au centre du quartier, comme zone verte – conformément aux fiches du plan

directeur cantonal – et respecte les valeurs patrimoniales recensées par le service du patrimoine et considérées par la Commission de la nature, des monuments et des sites (CMNS) comme méritant protection. Cette réponse, qui ne fermait pas la porte au dialogue, a eu pour toute réponse une fin de non recevoir, l'OCLPF signifiant que le DALE n'a pas la compétence de statuer sur les projets d'initiative communale.

### **L'autorisation de construire est déjà accordée**

Concernant les droits à bâtir, la famille propriétaire des droits manquant aux promoteurs n'a plus été sollicitée depuis 2010 et ce jusqu'à juin 2016. A cette date, ils ont reçu un courrier du Conseiller d'Etat sollicitant leur détermination quant à une possible cession de gré à gré de leurs droits à bâtir, étant précisé qu'en cas de réponse négative, le

DALE n'aura d'autre choix que de proposer au Conseil d'Etat de faire application de la loi sur l'expropriation publique. Aucun prix n'a jamais été articulé. Précisons que les propriétaires desdits droits à bâtir ont plus de 90 ans. Avec l'appui de leur famille, ils ont entamé un processus de négociation qui est toujours en cours, désirant réaliser eux-mêmes leurs droits à bâtir; ce scénario est cependant fortement compromis car le département vient de délivrer au promoteur une autorisation de construire non seulement pour les 2/3 de l'immeuble mais également pour construire la totalité des parkings et des surfaces commerciales. La pression exercée par le département en faveur du promoteur porte atteinte au droit de la propriété.

Pour rappel, le PLQ 29504 a été adopté en octobre 2007, sans avoir fait l'objet d'aucune concertation de la part ni des autorités, ni des

constructeurs. Bien que conscients que ce quartier est voué à la densification et que des modifications radicales de son paysage seront dessinées, les propriétaires résidents se sont opposés à ce plan de quartier, contestant notamment l'implantation des immeubles projetés qui est mal pensée et les expose aux pressions des promoteurs et des autorités. La réponse obtenue a été que les promoteurs construiront des portions d'immeubles conformément aux droits à bâtir dont ils disposent, laissant aux autres propriétaires la possibilité de conserver leurs droits et de les utiliser ou de les vendre selon leur convenance. Or la société immobilière C2I, ayant participé à l'élaboration du PLQ, propriétaire d'un terrain sur lequel un immeuble entier est implanté, a refait ses calculs et, surprise notamment par la qualité aqueuse du sol – nous sommes donc dans le secteur des Eaux-Vives – et des coûts de fondation qui s'avèrent nécessaires, révèle

que seule la construction d'un bâtiment entier est rentable, à moins d'obtenir une autorisation pour déplafonner les prix limites, autorisation par ailleurs déjà décernée.

#### Absence de concertation, patri-moine bafoué

Genève manque de logements et les habitants du quartier le savent bien: nombreux sont ceux qui ont des enfants qui fondent une famille et peinent à trouver un appartement. Attachés à leur quartier, ils souhaitent être acteurs de son avenir et voir se dessiner une urbanisation au sein de laquelle ils pourraient se projeter y vivre avec plaisir et fierté. Faire coïncider conditions des constructions en zone de développement avec une intégration réussie des futurs bâtiments dans ce site exceptionnel, comportant parcs et bâtiments d'intérêt historique et architectural, nécessite une bonne dose de créativité. Ils souhaitent

également que la qualité de vie des personnes, a fortiori les personnes âgées, qui désirent rester dans leur maison soit respectée, or elles font l'objet de menaces et de pressions qui ne s'apparentent guère à des négociations et qui, pour certaines, atteignent leur santé. Ils souhaitent enfin que les droits des propriétaires ne soient pas bafoués au profit des intérêts des promoteurs.

Les conflits actuels sont le résultat d'une absence totale de concertation. Exclus de toute discussion dans la conception et la réalisation de ce PLQ, la seule voie d'expression des propriétaires habitant le quartier a été de s'opposer, opposition prévue par la loi, qui leur est au final reprochée, et qui n'aboutit qu'à des mesures de pressions supplémentaires. On ne peut qu'espérer que la concertation inscrite dorénavant dans notre constitution nous permettra à l'avenir d'éviter de telles impasses. ■



# Fait ici, pour ici.

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

[www.sig-vitale.ch](http://www.sig-vitale.ch)



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





# Déclassement à Bernex, Vailly,

## expropriation des terrains, des servitudes et des droits à bâtir ?



© Guy Reyfer

*Le terrain déclassé se situe au milieu de l'image, entouré de maisons de style villageois construites en terrasse pour épouser la pente et préserver une vue dégagée.*

Le 11 mai 2017, le Grand Conseil a adopté le projet de déclassement en zone de développement 3 du lieu-dit « Vailly sud – Route de Chancy » situé sur la commune de Bernex (PL 11985). Lors du débat, plusieurs fois le renvoi en commission a été demandé mais il a été à chaque fois refusé. Notre association avait écrit au Conseiller d'Etat

pour marquer son inquiétude face au fait que pour la première fois, l'expropriation des terrains soit d'emblée décrétée au niveau du projet de loi de déclassement.

Les projets de développement « Bernex-Est » et « Vailly Sud » apporteront des changements très conséquents pour cette commune. Ces futures habitations feront aug-

menter la population de Bernex de 10'000 à minimum 15'000 personnes !

Enfin, le déclassement de ce périmètre s'effectue contre la volonté des habitants, contre la volonté du Conseil municipal et contre la volonté du Conseil administratif de Bernex. Personne ne s'oppose à l'urbanisation de ce périmètre,

c'est le type de zone choisi (ZD3) qui autorise des gabarits en total désaccord avec le caractère villageois et la méthode qui est jugée inacceptable. Les promesses du Conseiller d'Etat de porter une attention particulière à la concertation ne suffiront sans doute pas à rassurer les habitants, les associations et les autorités communales. Affaire à suivre... ■

## Extrait du courrier de Pic-Vert Assprop Genève au Conseiller d'Etat Antonio Hodgers

... Ce projet de loi prévoit que le Conseil d'Etat peut décréter **l'expropriation des terrains**, aux conditions fixées par les articles 7 et 8 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, et si nécessaire et à la demande des propriétaires de parcelles situées à l'intérieur de ce ou ces plans localisés de quartier, **celle des servitudes** aux conditions fixées par l'article 6A de la Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, **et des droits à bâtir** au sens de l'article 2 de la Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, selon les modalités prévues par les articles 5 et 30 et suivants de cette loi.

En résumé, nous comprenons que le Conseil d'Etat entend se prévaloir de l'utilité publique relative à l'obligation de créer des logements, sans pourtant définir de quels type de logements il s'agit, pour inviter le Grand Conseil à lui déléguer toutes les compétences visant à exproprier des terrains, des servitudes et des droits à bâtir au sens des dispositions légales précitées.

Bien que nous ayons lu dans l'exposé des motifs que les procédures d'expropriation ne seraient que des *ultima ratio*, ces procédés ne peuvent être tolérés par l'association Pic-Vert Assprop Genève, en tant qu'ils portent une grave atteinte aux droits de propriété des propriétaires visés. Son inquiétude est ainsi marquée par le fait qu'elle craint que ce procédé ne s'applique à terme également sur la zone villas.

Il sied de rappeler par ailleurs que la notion même d'utilité publique pouvant potentiellement entraîner pareille expropriation n'est pas définie de manière claire en l'état à notre connaissance, ce qui est rappelé dans le rapport RD 1108 que le Conseil d'Etat a adressé au Grand Conseil.

Cela étant, bien que ce projet de loi vise une zone agricole et non une zone villas, sur laquelle se trouve la majeure partie de nos membres, nous vous saurions infiniment gré de bien vouloir nous revenir à votre plus proche convenance avec vos réponses aux questions suivantes :

- 1 La création de quel(s) type(s) de logements serait considérée comme relevant de l'utilité publique ? S'agit-il de constructions de logements subventionnés ? Si oui, de quels types et dans quelle proportion ?
2. Qu'entendez-vous par « *ultima ratio* » concernant l'application des procédures susmentionnées ?
3. Pourriez-vous envisager d'agir de la même manière en zone villas ?

Les réponses à ces questions nous semblent fondamentales pour l'avenir de l'aménagement du territoire dans le canton de Genève. Nous estimons ainsi très important de pouvoir informer en conséquence nos membres et les différents députés avec lesquels notre association est en communication permanente.

Il va de soi que Pic-Vert Assprop Genève restera très vigilante pour tout projet de loi dont le contenu pourrait être similaire et qui viserait directement la zone villas...

# Sauvez le village du Petit-Saconnex !



Christian Gottschall  
Membre du comité Pic-Vert  
Assprop Genève

Le dernier village de Genève, au Petit-Saconnex, autour des cafés du Soleil et du Commerce, est voué à la destruction et à la densification.

Le Conseil Municipal de la Ville de Genève (PLR, PDC, Verts, Socialistes, Ensemble à Gauche) a décidé, le 17 mai dernier, qu'il fallait sacrifier cet espace sur l'autel de la croissance et du logement.

Convivial et très apprécié par tous les habitants du quartier et

même bien au-delà, c'est pourtant sans discernement, sans état d'âme, sans réflexion sur ce que nous souhaitons léguer aux générations futures que ce vote est intervenu.

Seuls l'UDC, le MCG et Pierre Gauthier (indépendant) ont soutenu la position de l'association pour la Sauvegarde du Petit-Saconnex Village qui se bat, avec l'appui de plus de 2000 habitants, pour maintenir cet espace de ver-

ture et de qualité, typique du patrimoine genevois.

Les habitants, l'association pour la Sauvegarde du Petit-Saconnex Village, Pic-Vert Assprop Genève et les partis qui soutiennent ce quartier n'entendent pas en rester là, un référendum a été lancé.

**Habitants de la Ville de Genève, signez au plus vite le référendum disponible notre site Internet: [geneve.assprop.ch](http://geneve.assprop.ch) ■**



# Déclassement à Bernex, quel futur pour les portes de la Champagne?



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

Situé jusqu'ici en zone agricole, ce terrain en pente douce borde l'ouest du village de Bernex. Il forme un ourlet vert autour de ce dernier et offre une vue dégagée aux maisons construites en terrasse qui le bordent.

Le village de Bernex est protégé par une zone ad hoc, soit la zone 4B protégée, qui permet de maintenir sa qualité et son harmo-

nie. Au fil des ans, les nouvelles constructions se sont inscrites discrètement dans le paysage existant. Au lieu-dit Vailly, les constructions ont épousé la topographie du site à flanc de coteau et le village s'interrompt en ménageant des vues sur la vaste plaine agricole qui se déploie à ses pieds.

## Une rupture d'échelle totale et choquante

En lieu et place d'une extension villageoise (en zone 4) qui n'eût pas posé de problème particulier, c'est une extension urbaine, soit un déclassement en zone de développement 3, qui vient, malheureusement, d'être voté par le parlement (PL 11985). Les très grandes constructions qui peuvent ainsi être autorisées dans cette zone domineront complètement le paysage ainsi que le bâti actuel.

Un tel déclassement permet, en effet, une planification de bâtiments de 7 à 9 étages, soit avec des gabarits de 21 à 27 mètres. Le tout risque donc désormais d'aboutir à un quartier hors d'échelle, composé de barres d'immeubles comblant intégralement les vues de part et d'autre et occultant définitivement toute perspective paysagère. Ainsi serait créé, sur les 3 derniers champs libres de l'Ouest bernésien, un quartier «en rupture».

## Un écran de béton en guise de vue

Faut-il préciser que les bâtiments villageois avoisinants ne pourront pas être adaptés et encore moins réhaussés? Pour leurs occupants, il s'agit d'une perte irréversible de qualité d'habitat, sans possibilité d'adaptation future.

La nécessité de construire des logements pour une population

grandissante est légitime, mais il est parfaitement possible de le faire de manière économe et qualitative dans le cadre d'une approche urbanistique sensée et sensible. Les autorités politiques genevoises devraient s'en assurer et se saisir d'avantage de la question morphologique et paysagère, au bénéfice des résidents actuels et futurs. L'Etat aura, désormais, fort à faire pour éviter qu'une atteinte irréversible soit définitivement portée à la qualité des «portes de la Champagne».

Pour conclure, il est stupéfiant de constater le peu de considération que les élus cantonaux Socialistes, Verts et PLR ont pour leurs collègues siégeant au Conseil municipal de Bernex! L'incohérence politique relevée dans ce dossier est malheureusement récurrente et totalement regrettable. ■



**BOSSON**  
Combustibles SA

**La chaleur  
sous toutes ses formes**

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

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



**90 ans**  
Au cœur de l'immobilier  
depuis 1926

**STOFFEL IMMOBILIER**  
agence immobilière

**ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?**  
www.stoffelimm.ch - +41 22 349 12 49

uspi<sup>g</sup> geneve



## Surélévation et qualité de la ville



Nicole Valiquer Grecuccio,  
députée au Grand Conseil  
et sociologue

**La surdensification et ses conséquences n'interpellent pas seulement les habitants des quartiers de villas. Son impact se ressent sur le paysage construit, sa qualité et donc le plaisir à vivre dans un quartier quel qu'il soit. Bien que composée majoritairement de propriétaires de villas, Pic-Vert Assprop Genève compte de plus en plus de propriétaires d'appartements. Il est donc important que notre association s'intéresse aussi à l'évolution des quartiers plus urbains. Députée au Grand Conseil, la sociologue Nicole Valiquer Grecuccio est très engagée sur les problématiques du logement social et du territoire, c'est à ce titre que nous avons souhaité qu'elle exprime son opinion dans les colonnes de notre journal.**

Lors de sa séance du 17 mars 2017, le Grand Conseil s'est opposé à prendre en considération deux pétitions au Conseil d'Etat portant sur des projets de surélévation d'immeubles en Ville de Genève, marquant une opposition forte entre d'une part, la droite et le MCG, favorables au principe même de la surélévation, et d'autre part, la gauche, opposée à ces deux projets particuliers, mais plus largement à la sur-densification.



Exemple d'une surélévation malheureuse à la rue de la Servette.

Ces projets sont emblématiques des enjeux portant sur les questions du développement urbain et de la densité; ils questionnent la qualité de vie et posent le principe d'égalité de tous et toutes à l'accès à cette même qualité. C'est à ces quelques réflexions et à un débat citoyen ouvert que j'aimerais vous convier.

### Des projets de surélévation contestés par les habitant-e-s concernés

Le premier projet porte sur les immeubles des 2 et 4 rue du Môle et 41, rue des Pâquis. Malgré un préavis négatif de la Ville de Genève, puis le rejet de ses recours, l'autorisation de construire a été délivrée. La pétition de l'Association des habitants des Pâquis (SURVAP) munie de 435 signatures pose de manière pertinente la question centrale de la surdensification d'un quartier déjà en manque d'espace libre et de verdure.

Le second concerne l'ensemble du bâtiment des allées 46 à 56 avenue d'Aire. Une pétition munie de 501 signatures invite le Conseil d'Etat à refuser l'autorisation; à l'heure où j'écris ces lignes, celle-ci

n'est pas encore délivrée. La Ville de Genève a émis un préavis défavorable, suivant en cela les signataires de la pétition relevant la forte densité du quartier des Charmilles où de nombreux projets ont vu le jour et où d'autres encore sont en cours d'instruction.

### Un rappel nécessaire

Le Grand Conseil a adopté le 17 février 2006 la loi rendant possible la surélévation de 6 m, soit deux étages, des immeubles en zones 2 et 3 au bénéfice d'un permis d'habiter de plus de 5 ans. La hauteur maximale des constructions passe ainsi de 24 m à 30 m en zone 2 et de 21 à 27 m en zone 3.

Cette loi a fait l'objet d'un référendum de l'Asloca et d'un comité référendaire réunissant les syndicats, les partis de gauche, des associations de quartier et d'habitants, le Rassemblement pour une politique sociale du logement, la Société d'Art public (SAP) et Action patrimoine vivant, qui a abouti avec plus de 12'000 signatures.

M. Mark Muller, alors conseiller d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), a réuni les différents protagonistes pour trouver un accord sur la question des surélévations, à savoir les référendaires, les auteurs de la loi contestée et des représentants de l'Etat de Genève.

Au terme de discussions nourries, un accord est intervenu pour permettre une hauteur de 3 m si la rue présente une largeur égale ou inférieure à 21 m en zone 2, respectivement une largeur égale ou inférieure à 24 m en zone 3 et une hauteur de 6 m au maximum si l'artère est plus large.

La prise en compte de la largeur de la rue s'explique notamment par la préoccupation de ne pas péjorer les conditions d'habitabilité des logements et/ou locaux existants dans les étages inférieurs des immeubles voisins de ceux qui seraient construits plus haut que ne le permettait la loi en vigueur.

Référence est alors faite à des cartes indicatives d'immeubles sus-





ceptibles d'être surélevés ; il s'agit de déterminer si la surélévation est ou non possible, en tenant compte de la qualité architecturale du bâtiment et/ou d'un ensemble et de la qualité urbanistique d'une rue.

Le Grand Conseil accepte la nouvelle loi concrétisant l'accord signé par les parties, rendant ainsi caduque la mise au vote populaire de la loi contestée par référendum.

### Une loi qui ne produit pas les effets escomptés

Les cartes indicatives ont permis l'acceptation de la loi sur les surélévations. Toutefois, elles se sont révélées une fausse bonne idée, car il était impossible de définir dans toute la ville quels immeubles pouvaient être surélevés.



Exemple d'une surélévation heureuse à la rue Daubin

Les surélévations heureuses et malheureuses se sont opérées. En effet, la qualité intrinsèque des projets n'est pas toujours été au rendez-vous, même si, stricto sensu, la loi est respectée. Quant aux gains attendus en quantité de logements, nous ne disposons pas d'un bilan probant en la matière.

De 2008 à 2013, 109 projets de surélévations sont autorisés, pour un nombre de logements inconnus. Les statistiques ne comptent ces derniers que depuis 2013 : il y a eu ainsi 90 appartements créés cette

année-là, soit 7% de la production totale. Plus de 90% des dossiers se situent en Ville de Genève. En regard du nombre de logements créés, il faudrait avoir le nombre de pièces et le montant des loyers.

Comprenant la nécessité d'asseoir une politique générale sur une analyse plus fine du territoire concerné, l'Etat et la Ville de Genève se sont mis d'accord pour mandater un architecte afin d'établir un canevas d'analyse et des critères d'analyse

identiques. La densité existante serait enfin prise en compte dans la pesée des intérêts.

Toutefois, l'examen de 18 surélévations réalisées montre que si 10 d'entre elles auraient pu recevoir un préavis favorable en suivant la méthode d'évaluation mise en place, 8 d'entre elles par contre auraient pu être notablement améliorées. Et pourtant ces 8 opérations sont aujourd'hui réalisées...

### Quelle ville voulons-nous ?

Il ne s'agit pas ici de s'opposer à des surélévations ponctuelles, il faut examiner leur opportunité et leur compatibilité, non seulement avec le patrimoine bâti existant, mais avec les espaces urbains et la densité des quartiers ; c'est là que la faiblesse du processus et de la réflexion apparaît.

La loi sur les surélévations ne parle pas de la densité ; elle met l'accent en priorité sur l'esthétique. Ce n'est

## LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE AVEC SOLSTIS

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

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

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

**solstis SA** - Route de Saint-Julien 74 - 1212 Grand-Lancy  
T +41 22 786 37 00 - geneve@solstis.ch - [www.solstis.ch](http://www.solstis.ch)



pas un hasard si seule la commission d'architecture est consultée quand bien même un projet peut avoir un impact sur un ensemble d'immeubles et sur un quartier en termes de renouvellement urbain et donc d'urbanisme. Exigeons que les dossiers portant sur une surélévation et d'autant plus dans le cas d'un ensemble architectural dans un quartier dense, soient soumis au préavis de la commission d'urbanisme. Si le critère de la forme urbaine est vraiment un des critères énoncés, il doit faire l'objet d'une appréciation métrier.

Les habitant-e-s concernés ont le sentiment, souvent justifié, que certains quartiers déjà denses subissent seuls les projets de surélévations et de densification. Est-il donc oppor-

tun de les densifier encore et de ne pas au contraire leur apporter des espaces de respiration?

« Construire la ville en ville » conduit à une sur-densification. La ville se réduit à une addition de logements et d'emplois; les espaces interstitiels sont comblés les uns après les autres; les cours sont envahies. Il s'agit au contraire de dédensifier le cadre bâti existant au profit d'espaces publics pour contrer le courant qui fait de certaines parties du canton un agrégat composé exclusivement de logements et d'emplois.

Ce desserrement doit s'accompagner de programmes ambitieux de constructions de logements, d'espaces publics, d'équipements,

de vrais morceaux de ville qui s'articulent dans un ensemble équilibré et non des poches de disparité sociale et urbaine. Ne nous cachons pas derrière des mesurette qui permettent juste de se voiler la face et de faire porter, voire supporter, à des parts de notre territoire et donc des citoyen-ne-s souvent sans relais, la création de logements et d'emplois répondant pourtant à l'intérêt général.

### Un vrai engagement pour le droit à la ville!

Il est piquant de constater que celles et ceux qui pensent intensifier le bourrage de la ville au nom de la crise du logement, oublient un peu vite que nombre d'entre eux sont en faveur de la baisse de

la densité de grands projets d'envergure dans le canton ou de la baisse des gabarits des immeubles prévus (Communaux d'Ambilly, Grands-Esserts ou Cherpines).

L'intérêt général nous demande un nécessaire engagement pour une vision juste et solidaire du territoire, en développant notre canton sur les deux rives, en concertation avec la population concernée, selon les objectifs du plan directeur cantonal. Les querelles servent trop souvent de remparts pour éviter de devoir assumer que le droit au logement est indissociable du droit à la ville et que l'effort de la collectivité doit être celui de tous et toutes pour un territoire partagé et de qualité. ■



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  
SUNNYSTORES

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



# bâtidiag

diagnostic immobilier

**Diagnostic Amiante, PCB et Plomb**

**Suivi de chantier de désamiantage**

**Bâti diag sàrl**

Avenue Cardinal-Mermillod 36  
1227 Carouge  
Tél. +41 22 301 67 73

info@batidiag.ch  
www.batidiag.ch



# Le photovoltaïque, profitable métamorphose



Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**Des systèmes de stockage d'électricité de dernière génération et une réglementation sur l'autoconsommation: les propriétaires peuvent enfin exploiter avantageusement leur installation photovoltaïque. L'offre est signée Autos & Energies, grand pionnier des énergies renouvelables.**

Capter et valoriser les énergies renouvelables, tel est depuis trente ans le cap de la dynamique entreprise genevoise qui potentialise aujourd'hui les nouvelles avancées technologiques au profit des propriétaires. « Le stockage de l'électricité, porteur d'autoconsommation élargie, c'était la révolution attendue, observe Pierre Scholl, fondateur et directeur d'Autos & Energies. Il était temps qu'elle vienne clouer au pilori les difficultés d'amortissement des installations photovoltaïques, engendrées par la baisse de la rétribution du courant injecté dans réseau public (SIG) ».

Sur un marché libéralisé, les prix du courant solaire ont effectivement chuté de plus de 50% en une dizaine d'années, passant à 11 cts le kWh. Heureusement toutefois, le règlement de 2014 permettant aux propriétaires d'installations solaires de consommer simultanément leur



Installation photovoltaïque sur mesure intégrée à la toiture.

propre courant constitue une alternative intéressante aux contraintes commerciales appliquées par le distributeur local.

### Les atouts du stockage

En parallèle, les systèmes de stockage individuels se développent. « Finis les formats comme des armoires et la fabrication artisanale. Equipés de batteries de nouvelles génération au lithium, les modules grands comme des mini frigos sont capables d'assurer des capacités de stockage sur mesure. » Dans tous les cas, ces installations per-

mettent de raisonner en terme de combinaison énergétique répondant à toutes les options entre stockage individuel et injection au réseau. « Programmable, le recours plus ou moins important à l'un ou l'autre tient compte des saisons, de la météo et des plages de production d'électricité, ainsi que des besoins spécifiques de chaque ménage. » En été, le privé peut directement consommer le courant qu'il fabrique, remplir ses accumulateurs et vendre le solde au service public. En hiver, il stockera davantage et injectera moins au réseau. Dans tous les cas de figure, on sort

gagnant de coordonner l'usage du consommateur avec la production solaire. « Une parfaite organisation du système de stockage assure au final une baisse drastique de la facture d'électricité. »

### L'entreprise du sur mesure

L'avantage de l'autonomie énergétique est qu'elle incite le propriétaire à adapter l'usage de ses appareils électriques au rythme de la production solaire. C'est sur ce point crucial qu'intervient en préambule le spécialiste genevois. Installateur de panneaux photo-



© Autos&Energies

Onduleur couplé à son système de stockage (en noir), garant d'une baisse drastique de la facture d'électricité.

voltaïques clé en main, il quantifie et dimensionne chaque projet selon les besoins. Aujourd'hui, il opère de même avec ses systèmes de stockage choisis chez les meilleurs fabricants. «Un accumulateur représente un surcroît de 4'000 francs sur un coût total dès 12'000 francs, mais le retour sur investissement est certes plus profitable que l'injection systématique au réseau public». Stockage décentralisé, PV moins chers mais de qualité garantie 20 ans, accès à la viabilité économique: la révolution du propre est vraiment en action!

Rappelons qu'en parallèle, l'entreprise est spécialisée dans l'écomobilité. Sous l'appellation Scholl Autos Electricité, elle figurait déjà, en 1985, parmi les pionniers de véhicules électrosolaires. Dans ses deux sphères d'activités, son esprit d'innovation et sa capacité à satisfaire les attentes les plus spécifiques restent aujourd'hui réputées au-delà des frontières. ■

**Auto & Energies Sàrl**  
**133, route de Peney**  
**1214 Vernier / Genève**  
**022 341 08 74, www.a-e-ch**



© Autos&Energies

Panneaux solaires de dernière génération.



© Autos&Energies

Chaque projet dimensionné selon les besoins et le contexte. Sur un toit plat, panneaux solaires installés à 10° d'inclinaison.

## Et si vous produisiez votre propre énergie ?

**autos energies**  
 écomobilité et énergies renouvelables

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

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



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



# Aux petits soins avec son salon



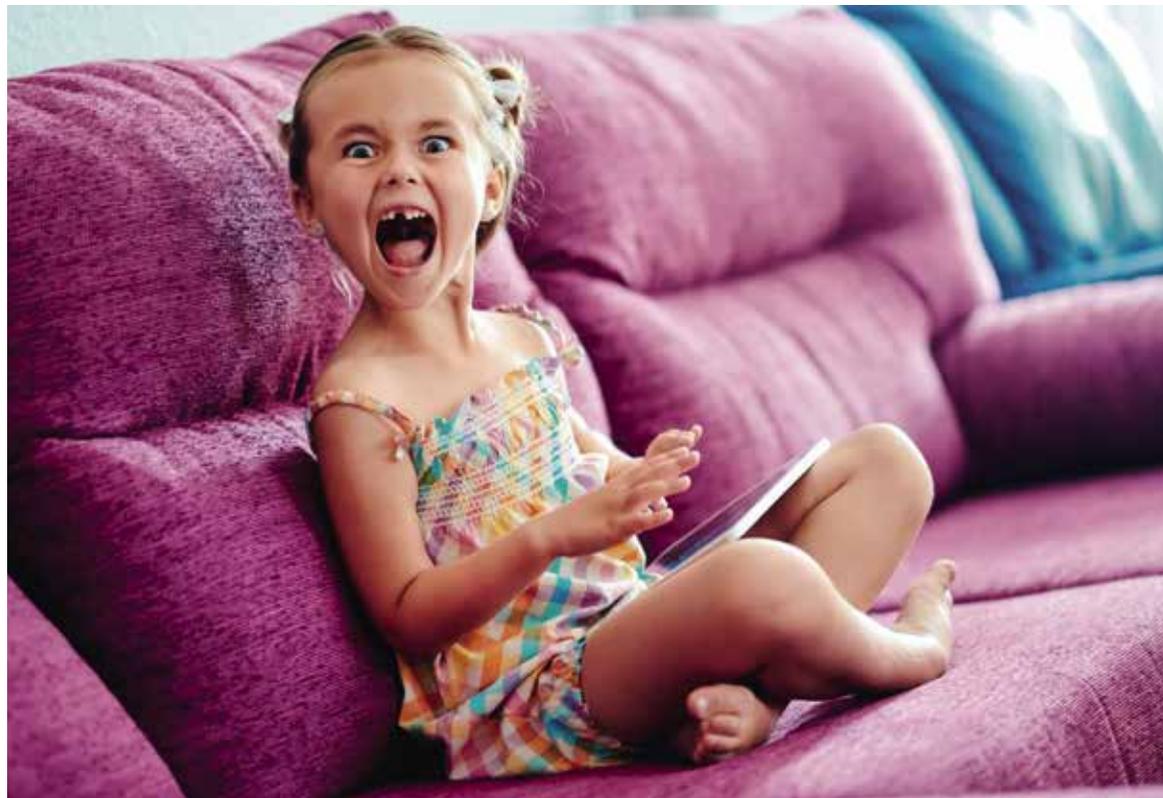
Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**Pour protéger la vie de cet achat d'importance et conserver au revêtement du mobilier son aspect d'origine le plus longtemps possible, il s'agit de suivre des règles d'entretien essentielles. Le point avec Procure Systems, expert des fibres textiles et du cuir.**

Qu'il s'agisse de pièces anciennes, d'une fabrication d'exception ou de marques haut de gamme, l'ameublement de notre salon est souvent mis à rude épreuve. Les enfants se servent du canapé ou des fauteuils comme piste d'atterrissage, nos amis à quatre pattes se les approprient et même les adultes s'y affalent sans retenue après une journée de dur labeur. La tache de thé ou de chocolat sur une étoffe de laine, de coton, d'alcantara ou de textiles mélangés, une bavure sur le siège du bureau en synthétique, l'empreinte d'un petit pied d'enfant sur un velours, un trait de stylo sur une soie immaculée... Des plus résistants aux plus précieux, les tissus n'échappent pas à l'accident. Alors, comment bien vivre avec ses meubles en tissu et comment les faire durer ?

### Prévenir le désastre

D'emblée, dès l'achat, la protection hydrofuge s'impose contre les taches. Il existe bien des protections d'origine, mais tous les meubles n'en disposent pas systématiquement, les tests en



laboratoire n'étant pas une obligation absolue dans tous les pays producteurs. De plus, « leur efficacité est insatisfaisante, transitoire, voire même parfois dommageable », selon Guy Costanza, ce professionnel de haut vol dont l'expertise et la passion du tissu l'ont conduit à fonder Procure Systems. Voilà 16 ans que cette entreprise genevoise spécialisée dans le traitement et le nettoyage des fibres, dotée de son propre laboratoire d'analyses et d'une équipe rompue au sur mesure, reste à l'avant-garde de la technologie avec des produits affûtés et des procédés exclusifs qui s'adaptent en permanence aux dernières évolutions du secteur textile. Qu'il s'agisse d'une protection à base aqueuse pour les tissus moins délicats comme le coton, la laine, ou à sec pour les mélanges de fibres parfois complexes et les tissus raffinés,

les velours naturels, l'alcantara, la soie, l'efficacité est sans appel. Et ce, sans altérer la nature de la fibre ni sa couleur. « A l'évidence, une protection antitache performante contribue inéluctablement à prolonger la durée de vie du revêtement. »

### La tache ? Faire confiance à l'expert

Qu'il s'agisse de fibres naturelles, de textures composites ou synthétiques non ou mal protégées au préalable, et même sur les tissus les plus délicats, le détachage opéré par le spécialiste garantit un résultat à 95%. Il est du reste l'un des rares à intervenir avec toutes les précautions nécessaires, voire manuellement, sur des soies, velours ou moires, qu'il s'agisse de tissus de mobilier, mais aussi de doubles rideaux ou de tentures murales. Il considère aussi très attentivement le type de rem-

bouillage des assises et la qualité de la plume, du crin ou de la mousse, qui nécessitent une intervention plus ou moins complexe.

La prestation intègre automatiquement la protection du textile. Quant à la garantie annuelle, elle s'assortit d'un kit de détachage à l'usage du personnel de maison, qui cible plusieurs sortes de tissus et de taches, ainsi que d'un service d'urgence. « Malgré nos explications et le mode d'emploi, en cas de doute, mieux vaut nous donner un coup de fil, nous sommes immédiatement à disposition. » Par ailleurs, certaines substances brûlantes font exploser la protection.

### L'entretien du cuir

Protéger un cuir comme on le fait d'un tissu n'est pas envisageable. En revanche, il est impératif de

l'entretenir. Pour que le matériau reste vivant, sans se dessécher ni prendre une craquelure, il s'agit de le nourrir et de l'hydrater. Procure Systems traite et revigore le cuir en profondeur grâce à son émulsion à base de lanoline entièrement naturelle qui a également pour effet de rendre le précieux revêtement moins sensible aux taches et aux rayures. « La robustesse du matériau mérite une grande délicatesse. Notre expertise consiste d'abord à étudier rigoureusement le type de cuir et mettre tout en œuvre pour maintenir sa brillance, sa couleur

et son élasticité d'origine, grâce à nos produits et techniques très étudiées. » Toujours porteuse de recommandations avisées même avant l'achat d'une nouvelle pièce en tissu ou en cuir, l'entreprise à force de know how minutieux est devenue le maître incontesté de la durabilité de notre mobilier. Et de ce fait, le protecteur de nos investissements! ■

**PROCARE SYSTEMS**  
Route des Jeunes 5D  
1227 Genève Acacias  
022 301 73 01,  
[www.procure-systems.ch](http://www.procure-systems.ch)



La référence Genevoise du Traitement et de la Protection des fibres textiles

**TRAITEMENT - NETTOYAGE - PROTECTION**

**Mobiliers tissus ou cuirs**

Moquettes - Tapis - Double Rideaux - Tentures murales

[www.procure-systems.ch](http://www.procure-systems.ch)

 **Procure  
Systems**

Route des Jeunes, 5d 1227 – Genève – Acacias

*Proprement indispensable*

**022 518 37 79**



## Plutôt gris que vert le mois de mai...



 Christina Meissner  
Membre du comité  
Pic-Vert Assprop Genève

**Bétonner la zone villas, bétonner la zone agricole,... au nom de l'«inévitabile» croissance, le parlement n'a pas hésité à faire la part belle au béton quitte à risquer, pour une poignée de cailloux, la perte de notre joyau de biodiversité qu'est la réserve naturelle du Moulin-de-Vert. Voici un aperçu des objets votés au mois de mai et susceptibles d'intéresser nos membres.**

### Modifications de zones à Bernex adoptées

Le 11 mai, le Grand Conseil a décidé de traiter en urgence les projets de déclassement de Bernex Est (PL 11980A) et Vailly (PL11985A). Un article spécifique leur est consacré dans ce numéro (voir pages 12 et 14). Ces deux déclassements ont été adoptés. Le vote nominal ayant été demandé, la position de chaque député est connue.

### L'extraction de gravier a gagné

La résolution déposée par le Conseil d'Etat pour lever l'opposition de la commune de Cartigny au projet de gravière sis à proximité de la réserve naturelle du Moulin de Vert (RD 1067b et R 776B) a été adoptée par le Grand Conseil mais il s'en est fallu d'une voix! Forcé à voter face à l'égalité des voix, le président du Grand Conseil a choisi de

soutenir la gravière. Le vote nominal ayant été demandé, la position de chaque député est connue.

### Plan localisé de quartier en ville de Genève reporté

Faute de temps et non pas de volonté, le projet de loi (PL 11999A) du Conseil d'Etat déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier de l'avenue de l'Amandolier, a été reporté à une session ultérieure. (voir à ce propos l'article en page 10).

### La portée des zones réservées limitée dans le temps

Dans les zones destinées à la densification, la loi sur l'aménagement du territoire limite à 2 ans la capacité pour l'Etat à bloquer un projet de construction conforme à la zone (refus conservatoire). Ce délai étant supposé couvrir la période entre le moment où un déclassement est voté et son entrée en vigueur. Constatant le dépassement systématique de ce délai et le parlement lui ayant refusé une prolongation de délai au niveau de la loi, le Conseil d'Etat avait introduit au niveau réglementaire et publié en juin 2015, une carte des zones réservées. Cette nouvelle catégorie de zones, valable pendant 5 ans, avait pour but de donner un peu plus de temps à l'Etat pour examiner la situation avant de procéder à la modification de zones en tant que telle. Cependant, sur les 11 périmètres publiés en juin 2015, aucun n'a fait l'objet d'un Arrêté du Conseil d'Etat. Dès lors, la question se posait de savoir à partir de quel moment le délai de 5 ans courrait. Pour lever cette incertitude qui impacte évidemment les propriétaires, leur droit et la valeur de leur bien, un projet de loi (PL12023A) a été déposé par le PLR. Il détermine que le délai de validité des zones réservées commence à courir dès

l'adoption de la zone réservée sur le périmètre concerné. Ce projet de loi a été adopté par le parlement.

### Logements LUP en zones de développement

L'article 4A de la loi générale sur les zones de développement introduisait au niveau la loi la notion de logement d'utilité publique (LUP) et en fixait la proportion pour une durée de 10 ans, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007. L'initiative 161 demandant de modifier la proportion de logements LUP à construire en zone de développement actuellement frappée d'un recours retardant la consultation populaire, le risque de vide juridique était évident. Il a incité le PLR à déposer un projet de loi (PL 12074A) pour prolonger cette durée de 2 ans et la majorité du parlement l'a suivi.

### Selon où, le Conseil d'Etat ne déclasse pas de la même manière

Identifiée au niveau du plan directeur communal de Bellevue comme abritant des qualités patrimoniales à préserver, le projet de loi 12126, vise le déclassement de la parcelle des Grands Champs actuellement en zone villas, en zone 4B. Un PLQ valant plan de site permettra de préserver ses qualités paysagères et patrimoniales actuelles. Le Conseil municipal a préavisé favorablement ce projet. A Vernier, le projet de loi 12127 prévoit de déclasser pour du logement et des activités le dernier périmètre abritant des villas datant des années vingt le long de la route de Vernier à Châtelaine près du Pont de l'Ecuyer. La partie boisée sera entièrement rasée mais «heureusement» replantée le long des voies ferrées. Le Conseil municipal a préavisé défavorablement ce projet. ■



Tous les objets parlementaires (texte de loi, rapports et débats) sont consultables sur le site Internet du Grand Conseil.

Lorsque le vote nominal est demandé, les noms et position de chaque député figure également dans le rapport de la session. Pour la session du mois de mai: <http://ge.ch/grandconseil/sessions/seances/2017/010403>

LA FENÊTRE SWISS MADE

**COUCOU** 

**ZURBUCHEN**

Fabrication & Pose [www.zurbuchensa.ch](http://www.zurbuchensa.ch)

Fenêtres - Portes - Vérandas



# Rencontre avec les députés et conseillers municipaux



Christian Gottschall  
Membre du comité Pic-Vert  
Assprop Genève

Confrontés aux multiples règlements et lois complexes de notre législation en matière d'aménagement, à l'accélération des procédures diverses et variées qui touchent nos membres, aux enjeux considérables inhérents à la mise en œuvre du Plan Directeur Cantonal 2030, Pic-Vert Assprop Genève doit adapter ses actions et son organisation.

Le renforcement de son comité va se poursuivre, particulièrement sur le plan juridique. Une communication plus étoffée et adaptée aux nouvelles technologies devrait commencer à porter ses fruits dans le courant du deuxième semestre 2017. Des relations plus étroites avec les médias afin que notre message et nos valeurs soient plus largement diffusées et partagées. Ces évolutions contribueront à ce que notre association puisse apporter toute l'aide et le soutien nécessaires à nos membres.

Aussi importante que soit l'organisation interne de Pic-Vert Assprop Genève, force est de constater que cela n'est plus suffisant dans le contexte actuel genevois. La pression mise par les autorités sur l'ensemble de notre canton et sur un grand nombre de nos membres pour densifier et construire des logements à tout prix est devenue

telle qu'il nous faut également agir au niveau politique.

Dans notre démocratie parlementaire, ce sont les députés et les conseillers municipaux, femmes et hommes de milice, qui votent les lois et les règles qui régiront notre espace de vie de demain. Confrontés à cette complexité législative et aux enjeux des décisions à prendre pour notre aménagement, nos « miliciens » n'ont souvent pas le temps, ni les moyens, ni toute l'information et parfois l'expérience nécessaire pour mesurer dans toute sa complexité l'impact des décisions qu'ils prennent.

Et pourtant, voter un déclassement d'une zone devrait impérativement être évalué dans sa globalité. Analyser les conséquences des modifications de zones sur:

- les infrastructures existantes,
- la fiscalité,
- la mixité sociale,
- l'environnement et la biodiversité,
- l'économie du canton,
- la population que l'on souhaite accueillir ou faire revenir à Genève.

Croyez-vous réellement que ces analyses soient toujours réalisées au moment du vote? Et quels sont les impacts d'éventuelles mauvaises décisions sur nos espaces de vie?

Nous avons acquis la conviction que les décisions prises actuellement en matière d'aménagement relèvent plutôt d'automatismes que d'une analyse approfondie de la réalité des besoins de logements. Faut-il blâmer nos députés et conseillers municipaux, souvent très motivés et engagés, mais soumis à cette pression constante de toute part, sans discernement, sur l'urgence de créer du logement et plus globalement

sur la croissance de notre canton? A tel point que cette urgence se transforme en dogme? Assurément pas.

C'est sur ces constatations que nous avons décidé d'agir. Tout d'abord, en prenant position sur la mise à jour du Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn 2030). Ce travail important (voir sur notre site <http://geneve.assprop.ch/amenagement-logements-fuite/>) a été très largement diffusé, jusqu'à la Confédération. Il nous sert de base de travail à nos actions.

Nous avons récemment commencé à prendre contact avec un certain nombre de députés et conseillers municipaux. Nous souhaitons ainsi partager nos positions et aider nos élus à intégrer les enjeux globaux sur la base d'exemples concrets. Nous essayons de travailler sur des projets en cours de discussion dans les commissions, tels que : projets de modification de zones, de déclassements, de levées de servitudes, d'impacts sur l'environnement,...

Les premiers entretiens sont encourageants. Soulignons tout d'abord l'accueil ouvert, intéressé et franc que l'on nous a réservé. De ces dis-

cussions sortiront, nous l'espérons, des décisions politiques qui intégreront un nombre plus large de paramètres pour des décisions, in fine, plus équilibrées.

Nous encourageons également fortement nos associations partenaires à agir directement auprès de leurs conseillers municipaux et députés pour faire valoir leur position. Si les discussions interviennent suffisamment tôt, nous sommes convaincus qu'elles permettront de faire passer tout ou partie de nos idées.

Dans une prochaine édition de notre journal, nous ferons un compte rendu des décisions qui auront été prises in fine par les députés et conseillers municipaux des différents partis sur la base de nos rencontres.

Vous pourrez ainsi évaluer avec des informations objectives vous concernant directement, ceux qui vous soutiennent réellement sur la durée et non pas seulement en période d'élection.

Souhaitons que nous pourrions faire passer quelques unes de nos préoccupations dans l'intérêt de notre canton! ■



*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](mailto:info@chauffage-assistance.ch)**



## Lettre ouverte d'une de nos membres qui décrit ce qu'endurent les petits propriétaires en zone de développement

Permettez-moi d'exprimer d'une manière libre mes sentiments à propos de ce que nous vivons et sans que cela ne soit dirigé personnellement contre les faiseurs de projets. Chacun fait de son mieux, mais certaines choses méritent une réflexion.

### Par rapport à la densification du quartier du Point-du-Jour

Comme notre Association a dû vous l'écrire, nous sommes majoritairement des propriétaires de maisons familiales sans aucune volonté de vendre. Nous avons là nos souvenirs, notre vie ; nos enfants comptent continuer à y vivre aussi ! Nous nous connaissons entre voisins, nous nous fréquentons entre adultes et les enfants jouent ensemble. Certes, certains propriétaires seraient intéressés de vendre ou ont déjà vendu. Il s'agit surtout de personnes qui ont acquis leur propriété ces dernières années ou alors d'une personne qui n'habite plus la Suisse.

La superficie du quartier du Point-du-Jour est minime par rapport à celle d'autres projets et pourtant c'est chez nous et dans des quartiers similaires au nôtre que l'Etat s'acharne à vouloir utiliser un indice d'utilisation du sol extrêmement élevé sans tenir compte des êtres humains qui y habitent. Certains d'entre nous ont hérité de leur maison, d'autres l'ont acquise au prix de longues années de travail. Les habitants des immeubles qui nous entourent sont heureux d'avoir de l'air et du soleil et non pas un bloc de béton de 8 ou 10 étages.

Bien sûr construire est un droit. Mais il faut le faire en tenant compte des habitations qui existent et des gens qui veulent continuer à

vivre chez eux. Préserver la qualité de vie du quartier et des humains est un devoir de la part d'un état de droit.

C'est dans des quartiers comme les nôtres que l'indice d'utilisation du sol doit être au minimum et non pas dans les terrains dont la superficie est à perte de vue et où on pourrait à la rigueur parler dans ce cas de « gaspillage du sol ».

### Par rapport au droit

Les lois sont la création des hommes, elles ne sont ni immuables, ni éternelles. Elles sont souvent (en particulier les lois administratives) faites pour répondre à un besoin ou faux besoin immédiat, médiatique, ou politique.

Les principes de droit fondamental, tel que le droit de la propriété, sont des valeurs sûres, à moins qu'on ne vive dans une dictature. Ce droit fondamental et constitutionnel doit impérativement être préservé. Lors d'une réunion les représentants de l'administration nous ont déclaré « heureusement nous ne sommes pas en Chine » et les propriétaires ne seront pas obligés de vendre.

Or concrètement : Quand les propriétaires n'ont pas le droit de se prononcer sur la hauteur des futurs immeubles, la concertation n'est plus qu'un leurre. Construire des tours de béton à l'image de ce qui se construit actuellement à côté de petites villas/chalets est une expropriation indirecte.

### Par rapport à l'équité et la justice

Même si le représentant des autorités a reconnu durant la séance dite « de concertation » du 24 janvier que le prix plafonné à 1'000 CHF

est « injuste », je ne comprends toujours pas comment, dans un pays de droit, libéral et respectueux des droits humains, on peut arriver à cette aberration.

L'Etat pense-t-il réellement que par amour du prochain, une partie de la population (et seulement une partie, la classe moyenne) a l'obligation de se SACRIFIER en vendant la maison qu'elle a entretenue, aimée, pour un prix dérisoire qui lui permettra à peine d'aller s'entasser dans un petit appartement « soviétique » à un prix exorbitant, alors qu'une autre partie s'enrichit légalement et allègrement ?

Genève est-elle divisée en deux régions et deux systèmes ? Libéral d'une part et « soviétique » (que les Soviétiques eux-mêmes ont dénigré) d'autre part ?

### Par rapport à la destruction de Genève

Genève est une magnifique ville. Ce n'est pas en détruisant tout ce qui fait son charme qu'on la préservera.

Les constructions des dernières années ne sont qu'un amas de béton ici et là, sans aucune architecture digne de ce nom. En continuant ainsi, Genève ressemblera bientôt à n'importe quelle ville bétonnée du tiers-monde.

### Par rapport à cet acharnement sur la rive droite

Si cela devait continuer, la densité de la rive droite deviendra inhumaine.

On est en train de créer des banlieues. Les riches d'un côté et les pauvres de l'autre. Bientôt la rive

droite ne sera plus qu'une cité triste, ce qui peut devenir problématique dans le futur.

En résumé, personne n'est contre la construction (sauf peut-être les propriétaires des grands domaines habités un mois l'année, mais heureusement pour eux, ils sont protégés par le droit de la propriété). Mais cette construction destructive est insupportable, injuste et indigne de ce pays. L'Etat doit tenir compte de la qualité de vie de tous les citoyens, de toutes les classes. L'Etat doit s'abstenir de démolir la vie des gens au nom du « bien général » !

Qu'on ne me réponde surtout pas ironiquement avec un des titres préférés des médias « Construire oui mais pas à côté de chez vous ! ». Je répondrai : « Pourquoi ne pas Construire à côté de chez moi, si le propriétaire du terrain le désire, mais qu'il le fasse de manière à ne pas m'asphyxier ou à m'obliger à vendre parce que je n'ai plus un seul rayon de soleil et que je ne peux plus ouvrir ma fenêtre sans voir le béton à la place du ciel ».

Et permettez-moi de rajouter : Les lettres des promoteurs que nous recevons continuellement pour nous rappeler l'entrée en force des PLQ, nous apprendent qu'on ne peut pas continuer à habiter chez nous, cet acharnement pour pousser à vendre, à construire, à partir... n'est autre qu'un harcèlement moral, quand bien même il n'est pas illégal.

Je vous remercie de votre écoute et vous prie d'agréer, mes sentiments les meilleurs. ■

Tania Meyer

# Les constructions amplifient le bruit aérien au détriment de la santé

Au voisinage d'un aéroport le bruit des avions est amplifié par les réverbérations acoustiques multiples sur les façades des bâtiments. Cette amplification peut atteindre, de 10 à 100 fois le bruit provenant des avions. La santé des habitants de ces régions en est grandement menacée.

La détermination du bruit aérien est régie par une ordonnance fédérale (l'annexe 5 OPB), qui ne prend pas en compte ces réverbérations, comme le précise le Manuel du bruit aérien (p25 §332). Selon ce manuel l'effet de réverbération acoustique des bâtiments n'est pas pris en compte car :

«Le calcul déjà complexe pour le bruit aérien deviendrait trop compliqué pour être encore faisable. Il n'existe actuellement aucun programme de calcul du bruit aérien qui tienne compte des bâtiments.»

Cette situation est basée sur l'hypothèse contestable que: «L'effet des réflexions, lesquels se manifestent principalement sur les façades «à l'ombre» du bruit aérien, est selon l'état actuel des connaissances estimé bien moindre que l'effet écran provoqué par les immeubles sic.»

Elle ne tient pas compte des réflexions latérales induisant des réverbérations sonores multiples sur les faces exposées aussi bien que sur les faces « à l'ombre » (voir schéma ci-dessous).

**Il est inacceptable de ne pas tenir compte de l'effet sonore considérable des réverbérations sur les bâtiments.**

Les zones à construire, proches de l'aéroport deviennent, par ce laxisme, des zones dangereuses pour la santé des familles qui vont y habiter.

Nous demandons simplement l'application d'un coefficient de correction aux courbes OPB basé sur de nouvelles mesures pour connaître le bruit réel qui sera généré et subi par les nombreux projets de construction, avant de donner les autorisations de construire.

Le coefficient de correction peut être mesuré près des bâtiments déjà construits en bordure de l'aéroport, comme cela a été fait à l'aéroport de Schiphol d'Amsterdam en avril 2016. Il sera ainsi aisément vérifiable que le niveau des valeurs OPB sera multiplié par un facteur allant de 10 à 100 en

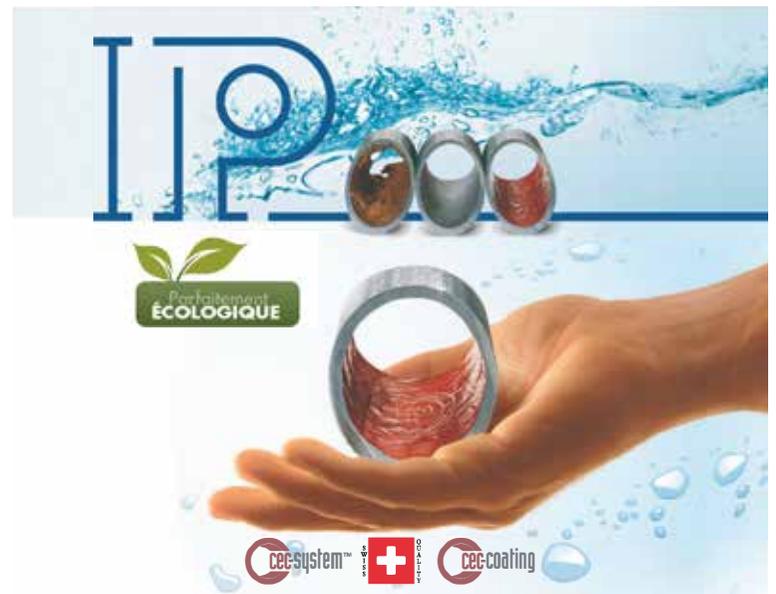
fonction de la taille des bâtiments projetés. Une seule journée de mesure permettra d'obtenir les chiffres en question.

**Pour la santé des habitants riverains des aéroports**, nous demandons urgemment une mise à jour de l'application de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) en vertu des récentes mesures faites à l'aéroport Schiphol. Ces mesures mettent en évidence d'une manière incon-

testable une augmentation considérable de bruit provoquée par 2 bâtiments de 4 étages (R+3). Qu'en sera-t-il avec les projets d'immeubles de 10 à 15 étages? Les enjeux économiques sont probablement importants. Ils ne doivent cependant en aucun cas se substituer à la santé des futurs habitants du quartier. ■

Serge Reynaud,  
Président Association  
Cointrin-Ouest

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



**SOUVENT COPIÉ JAMAIS ÉGALÉ, il y a moins bien, mais c'est plus cher!!!**

Robinetterie bouchée, eau colorée, perte de débit, corrosion des tuyaux dans votre habitat, fuites, "DITES STOP!". Nous avons la confiance de nos clients depuis plus de 29 ans.

**Nous traitons et avons la solution pour l'eau sanitaire, les eaux claires, pluviales et usées, les conduites de chauffage et chauffage au sol.**

Nous travaillons avec une technologie brevetée en Suisse et dans le monde, fabriquée par nos équipes à Cugy VD. Nous travaillons et sommes reconnus par L'Agence Fédérale pour la sécurité alimentaire. **Nous sommes certifiés respecter les normes sur le BISPÉNOL.**

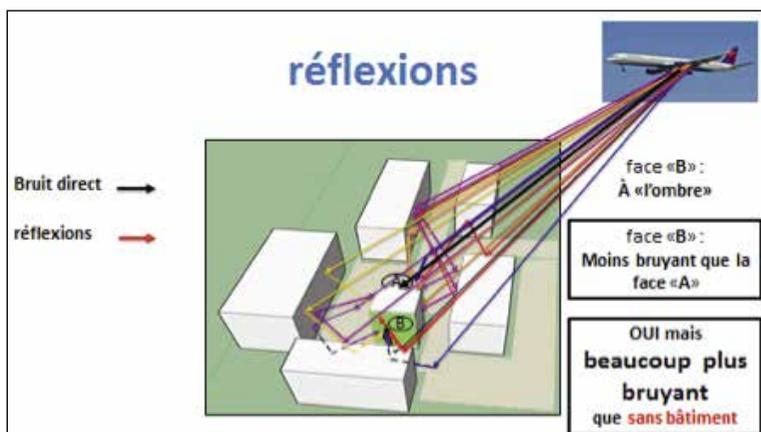
**Nos travaux sont garantis 15 ans avec plus de 29 ans de recul. Demandez sans tarder un devis sans engagement !**

Pour plus d'informations: [www.interprotection.ch](http://www.interprotection.ch) / [g.vatchev@interprotection.ch](mailto:g.vatchev@interprotection.ch)

Cugy: 0217311721

Genève: 022 735 42 72

Berne: 031 333 04 34





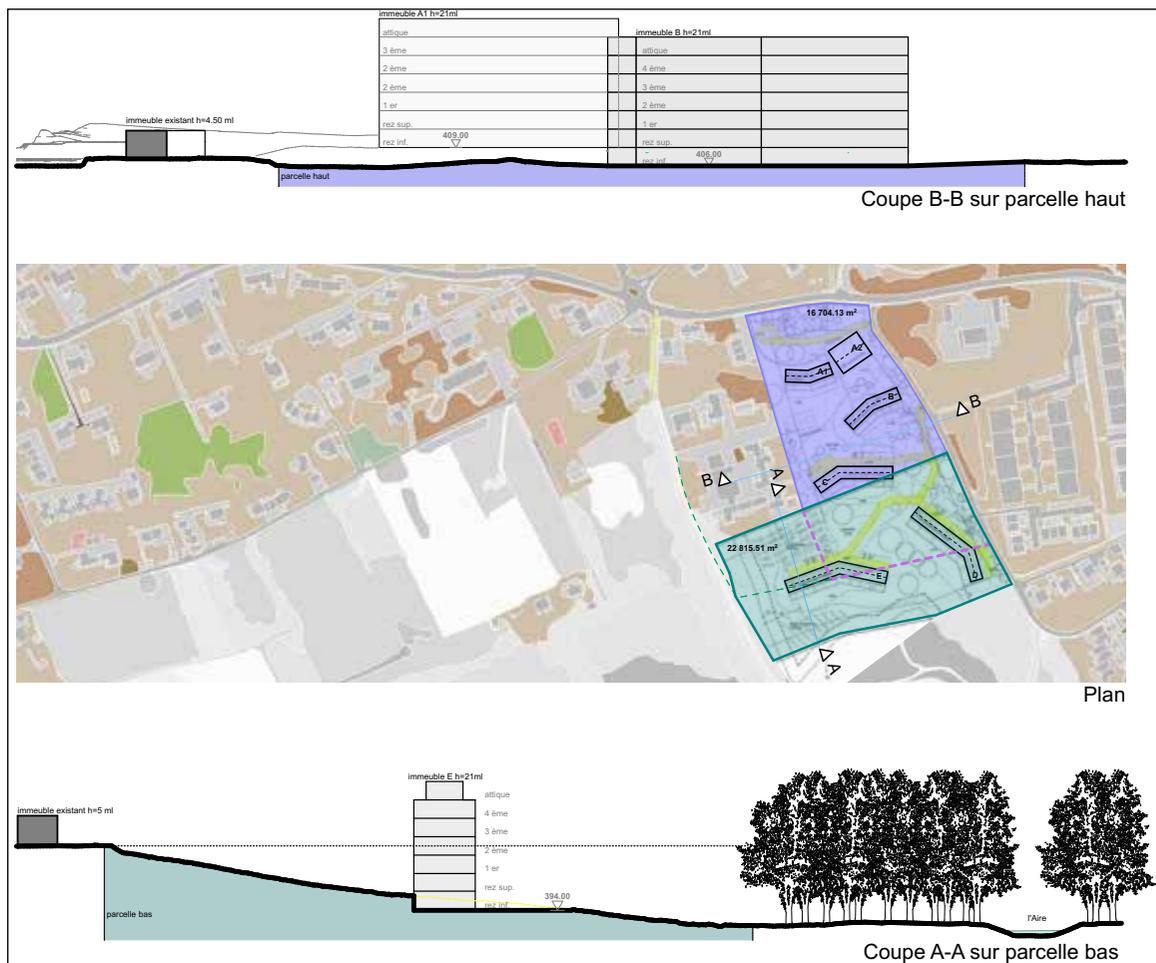
## L'ANPVA s'engage pour la sauvegarde du patrimoine de la commune d'Onex et propose un projet alternatif pour la parcelle du Foyer des Ormeaux

Depuis le début de cette année l'Association Nature et Patrimoine du Val d'Aire (ci-après ANPVA) est très préoccupée par le projet de densification des parcelles de l'Etat de Genève occupées par la Fondation officielle de la jeunesse (Foyer des Ormeaux) sise 163 route du Grand-Lancy.

Le futur plan de site du vallon de l'Aire, dont notre association en est l'une des instigatrices, ne doit pas s'arrêter à l'ouest du chemin du Pont-du-Centenaire. En effet, tant la partie arborée, que la partie ouverte de ce lieu magnifique situé à l'Est du Pont-du-Centenaire font partie du couloir biologique reconnu du vallon de l'Aire et doivent être préservées comme un ensemble.

Le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) préserve d'ailleurs de toute construction l'ensemble de ce secteur en indiquant la prolongation de la pénétrante verte (projet prioritaire) jusqu'à et y compris la vallée naturelle de l'Aire depuis Sous-Moulin jusqu'à la Rampe de Pont-Rouge à Lancy.

L'Etat de Genève, propriétaire des terrains mentionnés ci-dessus souhaite densifier ses parcelles. A la suite d'une étude par un bureau d'architectes, il a déposé en 2016 une demande de renseignements DR 18487-3 en vue de construire des barres d'immeubles de 7 étages (rez inf, rez sup, 4 étages et un étage en attique représentant ainsi des hauteurs d'immeubles pouvant aller jusqu'à 21 ml en couronnement, en pleine campagne). Les architectes ont implanté ces barres



Le projet de l'Etat.

immeubles sans tenir compte de la morphologie naturelle du territoire et du PDCn 2030. En effet, deux des plus grands immeubles empiètent sur le couloir biologique et la pénétrante de verdure (projet prioritaire).

Pour la partie du haut, en s'implantant à 14 ml de la copropriété de villas de Solbois, le projet se heurtera à une confrontation inévitable. Sans connaître le programme de cet ensemble, on peut estimer que plus de 230 logements seront ainsi

créés avec, semble-t-il, un programme public.

L'ANPVA est consciente que le secteur de la zone réservée, où se situe le Foyer des Ormeaux, inscrite comme « Densification différenciée à dominante habitation de la zone villas », soit destiné aux nouvelles constructions et densifié. Elle ne s'oppose donc pas à la densification de la parcelle de l'Etat de Genève, qui devrait être cette année encore déclassée de zone 5 en zone 4A quand bien même un

déclassement comme le secteur de Belle-Cour en 4B serait plus judicieux en campagne (hauteur des bâtiments à 10 mètres).

Toujours pro active, l'ANPVA a produit une étude d'analyse sur ce secteur du Vallon de l'Aire intitulée « **Sauvons notre environnement naturel** ». Cette analyse est basée sur l'état des lieux, sur des observations des couloirs biologiques, sur la morphologie des milieux naturels relevés tels que décrits par l'Etat lui-même (base de données

des systèmes d'information du territoire de l'Etat de Genève (SITG)). Il a été procédé à des superpositions des cartes du PDCn 2030, des surfaces d'assolement, des surfaces de densifications différenciées, des cartes morphologiques de la nature des sols et des arborisations et des grands couloirs biologiques observés qui se situent au dessus des bois publics des bords de l'Aire. Le tout met en évidence les endroits d'importance pour la nature.

Sur la base de cette analyse, l'ANPVA demande d'étendre au Nord la pénétrante de verdure du PDC 2030 (soit une superficie de 0.6 ha); d'intégrer la grande culture actuelle d'une surface d'un hectare, dans les surfaces d'assolement du canton et de préserver ainsi le couloir biologique. Ces mesures permettent de concentrer la densification des constructions sur un seul secteur et d'éviter une dispersion des constructions sur un territoire sensible et fragile. L'étude de la DR révèle que les architectes urbanistes n'ont pas intégré les paramètres écologiques de la morphologie du lieu et de la nature existante. Ils ont produit une notion d'urbanisme d'une autre époque faisant fi de l'environnement naturel. Cette composition « d'immeubles dans les champs » peut paraître bucolique, mais elle est gaspilleuse d'espaces libres précieux pour la flore et la faune et particulièrement aux oiseaux.

A l'issue de cette première étude et forts de cette volonté de ne pas s'opposer à une densification en faveur du logement sur le secteur des Ormeaux, l'ANPVA a produit une deuxième étude de recherche pour un développement harmonieux intitulée « **Proposition de l'ANPVA pour une densification contrôlée et intégrée à la nature** ».

Cette étude tend à prouver, en reprenant des éléments évoqués

dans le document d'analyse, qu'un autre projet urbain préservant le milieu naturel et offrant un nombre presque identique de logements et d'équipements publics, est possible.

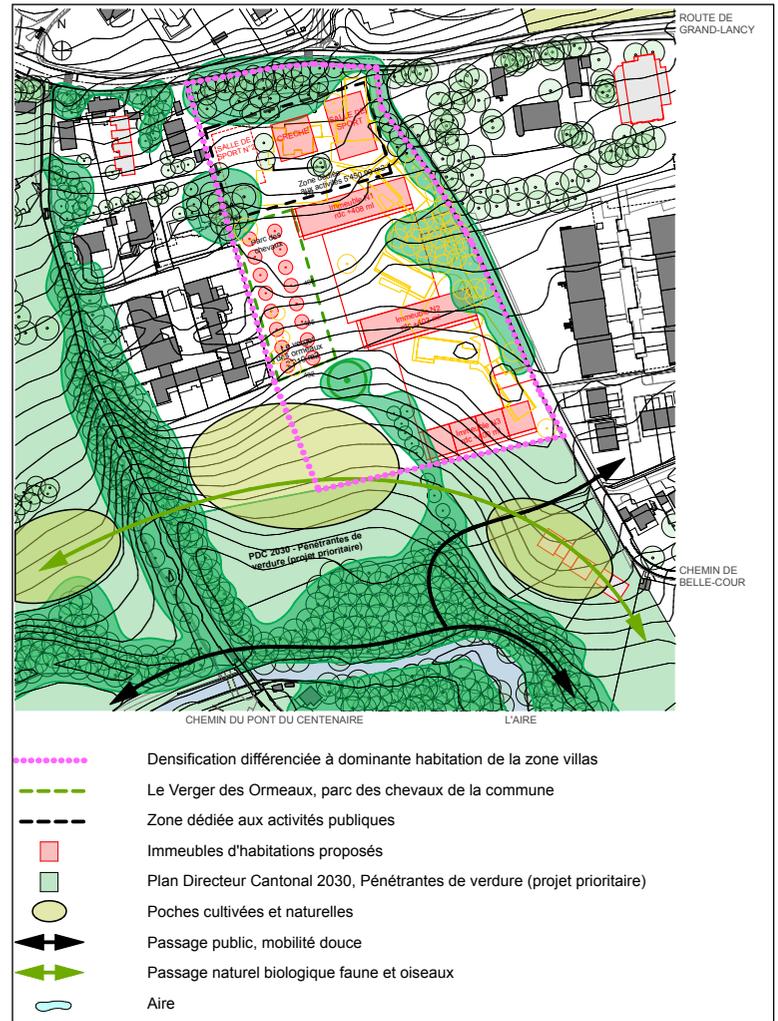
Notre proposition tient compte de la morphologie et de la composition naturelle du lieu. Il identifie l'arborisation à conserver et à préserver. Le grand chêne existant est la pièce centrale de l'articulation naturelle du lieu. La grande culture, poche principale du couloir biologique, est conservée et proposée comme surface d'assolement. Sur la partie nord-est, la conservation du verger des Ormeaux, le parc à chevaux actuel de la commune, offrira un espace récréatif pour les futurs habitants et permettra de maintenir une distance entre les constructions existantes et futures. La partie des terrains de sports et de la demeure (qui peut être démolie, si personne ne veut la conserver) se prête parfaitement à l'accueil d'une crèche, d'une salle de gymnastique et/ou d'autres activités publiques.

Sur le solde du terrain, nous proposons de développer, selon les règles de la zone 4A, deux variantes d'implantation de constructions offrant des densités comparables à la DR de l'Etat.

La variante Nord-Sud suit la déclivité naturelle du terrain et permet ainsi de laisser l'ensemble de la parcelle, où se trouve l'actuelle demeure, à disposition pour des constructions à caractère public.

La variante Est-Ouest, permet l'implantation des constructions en limite de la végétation côté chemin de Belle-Cour. Cette variante laisse moins de place sur le secteur du haut pour les constructions à caractère public.

Ces esquisses d'implantations ont pour objectif de démontrer que, sans perdre en qualité de loge-



La proposition de l'ANPVA (variante Nord-Sud).

ments, on peut davantage regrouper les immeubles. Ce faisant, on laisse des grands espaces entre ces immeubles et on préserve les espaces naturels du Vallon de l'Aire.

Les alternatives proposées permettent la création d'un large programme public (salle de gymnastique, crèches, lieu de rencontre, etc..) dans sa partie Nord et selon les variantes de 180 à 250 logements. Pour analyser la justesse de la modification de zone, nous avons développé des variantes en zone 4A et 4B, bien que sachant que le projet de déclassement se porte en zone 4A.

Les études, plans et esquisses sont à disposition sur demande auprès de notre association.

Nous avons interpellé les magistrats de la commune d'Onex en espérant que ces derniers entrent en matière sur notre projet qui fait la part belle au bien-être et au bien commun. ■

Pour l'ANPVA :

Michel Marti, vice-président  
Jacques Roulet, membre



## Le cauchemar habite la porte d'à côté !



Stéphanie Haenni,  
médiatrice

« Cette fois ce n'est plus possible... cette fois, je n'en peux plus, ils exagèrent!!  
Je vais porter plainte et tant pis, ils auront la guerre!! »

Mais de quoi parlons-nous? De la Syrie? de Donald Trump? de la Corée du Nord? de Marine Le Pen? Pas du tout, il s'agit tout simplement d'un conflit de voisinage.



© roejulian - Fotolia



Le droit de voisinage doit permettre à chaque propriétaire d'utiliser son bien de manière à ce qu'il n'occasionne pas d'effets dommageables excessifs pour ses voisins. La question qui s'impose est donc celle-ci : Comment définir un excès?

Le terme d'excès est ce que l'on appelle une notion juridique

floue. Le profane parle de « subjectivité ». On qualifie d'excessif ce que la jurisprudence et la majorité des gens considèrent comme un excès. C'est une justice au cas par cas, autrement dit, on ne peut décider que dans chaque cas isolé s'il s'agit d'un excès ou si cela se situe encore dans les limites de ce que les voisins doivent tolérer.

Voyons ensemble quelques questions :

- *Combien de fois votre voisin a-t-il le droit de faire des saucisses grillées au barbecue?*

En principe, il peut en faire tous les jours car le barbecue est autorisé. Il n'est par contre pas autorisé d'incommoder les voisins par de la fumée excessive... Un voisin doit savoir tolérer la fumée jusqu'à un certain point. Toutefois, s'ils sont exposés en permanence à un nuage de fumée, il s'agit d'un effet dommageable excessif contre lequel ils peuvent se défendre

- *Est-ce que le fils de mes voisins à le droit d'écouter de la musique à un volume assourdissant toute la journée?*

Contrairement à une croyance répandue, les nuisances sonores ne sont pas plus autorisées pendant la journée que pendant la nuit. Il existe en effet une obligation générale d'éviter tout

excès de bruit, quel que soit le niveau ou le moment. Ce principe doit toutefois être suivi plus strictement pendant la nuit afin de ne pas troubler le repos des voisins.

### « La paix », mais à quel prix ?

Parce que j'estime avoir raison, je vais prendre mes armes et ouvrir action. Cependant, j'aimerais bien savoir combien de temps cela va me prendre, quel est le budget que je devrai consacrer, combien d'énergie à dépenser et comment je vais faire quand mes voisins recevront la première lettre de mon avocat?? Cela va être l'enfer... Suis-je vraiment prêt à cela ?

Mais je n'en peux vraiment plus et je voudrais simplement être tranquille chez moi! Je ne sais plus que faire, je n'ai pas d'autre solution pour me défendre que d'aller déterrer la hache de guerre et ouvrir action et mon porte-feuille ...



Comptabilité - Fiscalité - Expertises

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

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

## L'alternative existe : la médiation

En comparaison rapide, deux voies proposées sur le tableau ci-dessous.

Procédure juridique	Médiation
Dure au minimum 1 an entre l'ouverture de l'action et le 1 <sup>er</sup> jugement.	Intervention rapide, se traite souvent en 2 ou 3 séances
Requiert le versement d'une provision importante	Ne requiert pas de provision
Ne prend pas en considération les circonstances des actes	Tient compte de la communauté
Etablit la culpabilité	Cherche à connaître les besoins des uns et des autres
Recherche la justice par l'opposition des parties, par la confrontation	Recherche la vision des réalités par le dialogue
Aucun lien entre les « victimes » et les « auteurs »	Restaure les liens, chacun a une place
Une grande distance est cultivée	Œuvre à retablir une proximité
Nourrit une dépendance	Garantit une autonomie volontaire
Tend au règlement du litige immédiat	Pose les bases d'un futur respectueux et harmonieux.



### Si vous pensez que la médiation est chère, essayez la justice !

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

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

Les médiateurs sont des facilitateurs. Ils oeuvrent pour le rétablissement d'une communication respectueuse et constructive entre voisins.

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

Ce qui nous importe est aussi de relever le résultat:

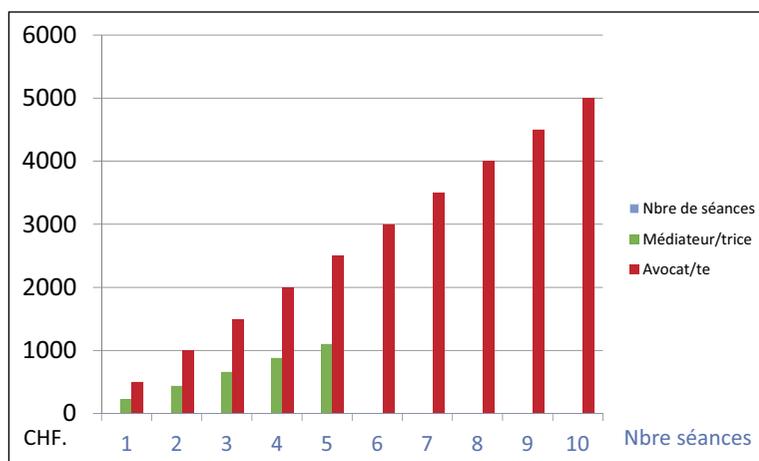
Après avoir entamé des démarches, une procédure avec l'aide d'un avocat, finalement, après gain de cause, pourrez-vous vivre tranquillement, sereinement et en paix chez vous?

Aurez-vous réussi à gagner une certaine paix sociale? Comment vous sentirez-vous?

Ou alors...

Après avoir entamé un processus de médiation, avoir pu communiquer respectueusement avec mes voisins avec le soutien d'un tiers bienveillant, le médiateur; exprimer mes attentes, écouter les leurs, trouver des solutions communes...Comment vous sentez-vous?

Nous avons aussi pensé que le graphique comparatif suivant démontrant le temps et le budget à consacrer pourrait vous intéresser :



Nous estimons qu'un processus de médiation est généralement composé de cinq rencontres ce qui signifie 5x CHF 220.-/heure; un montant global de CHF 1'100.-. Ceci est une estimation au vu de nos expériences.

Quant à une procédure juridique, elle est composée d'une première provision estimée à CHF 5'000.-

Le rapport d'un processus juridique à celui d'un processus de médiation est tout de même 4 fois plus onéreux! ■



**ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA**

**DEVIS  
GRATUIT**

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

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

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA Ch. de la Pallanterie 7 - 1252 Meinier

www.asv-sa.ch e-mail: info@asv-sa.ch Tel: 022 772 11 11

**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  
Tel. 022 906 05 60 - Fax. 022 906 05 66  
www.guimet.ch



# Expropriation, un mythe ou une réalité ?



M<sup>e</sup> Michel Schmidt  
Président Pic-Vert Assprop  
Genève

Certains d'entre vous ont récemment contacté notre association, notamment ses juristes, pour s'enquérir sur le risque qu'ils soient expropriés étant donné que leurs parcelles se trouvent directement visées par des projets d'urbanisation encouragés par le Canton.



© Comugno Silvana - Fotolia

Nous estimons donc utile par la présente de répondre à cette question sur la base des dispositions légales applicables en la matière.

En vertu de l'article 1 de la Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique de Genève (LEx-GE), le

droit d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être exercé pour des travaux ou des opérations d'aménagement qui sont dans l'intérêt du Canton ou d'une Commune.

Selon l'article 2 LEx-GE, «*Peuvent faire l'objet de l'expropriation: les droits réels immobiliers (propriété et droits réels restreints), les droits immobiliers résultant des dispositions légales en matière de rap-*

*ports de voisinage, les droits personnels portant sur des immeubles, qu'ils appartiennent à des communes, à des établissements publics ou à des particuliers, ainsi que les droits à bâtir résultant des*

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

Reprise de machines usagées à l'achat d'une tondeuse John Deere

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS TOUTES MARQUES

**Chalut**  
Green Service

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

**JOHN DEERE**  
fr.johndeeredistributor.ch

Depuis 45 ans, des travaux de 1<sup>ère</sup> qualité

**PEINTURE**  
**PAPIERS PEINTS**  
**CREPIS & DECORATION**

**EP**  
PEINTURE

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

*schémas de répartition et de localisation de tels droits figurant dans les plans localisés de quartier ou résultant de l'accord du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et de tous les propriétaires concernés qui pourrait s'y substituer et qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés. L'expropriation peut être totale ou partielle, définitive ou temporaire. »*

L'article 3 LEx-GE requiert néanmoins que l'utilité publique à l'origine de cette expropriation soit établie par :

- a) une loi décrétant d'une manière générale l'utilité publique des travaux, d'opérations d'aménagement dont elle prévoit l'exécution ou de mesures d'intérêt public et appliquant à ceux-ci les dispositions légales sur l'expropriation, ou
- b) une loi déclarant de manière ponctuelle l'utilité publique d'un travail ou d'un ouvrage déterminé, d'une opération d'aménagement ou d'une mesure d'intérêt public et désignant, sur présentation des pièces mentionnées par l'article 24, les immeubles ou les droits dont la cession est nécessaire, sous réserve d'une spécification plus complète par le Conseil d'Etat dans l'arrêté décrétant l'expropriation.

A Genève, trois lois générales pourraient entrer en ligne de compte conformément à la lettre a) ci-dessus.

**La Loi générale sur les zones de développement (LGZD)**, lorsque

les parcelles visées sont en zone de développement.

Son article 3 al. 8 prévoit ainsi qu'en cas de plan localisé de quartier, « L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 3 est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les articles 30 et suivants de cette loi.

Son article 4 al. 4 prévoit au demeurant la cession fiduciaire des droits à bâtir en stipulant: *Afin de favoriser la réalisation du plan localisé de quartier, les droits à bâtir ne pouvant s'exercer dans un sous-périmètre peuvent être soumis à l'obligation d'une cession fiduciaire à l'Etat de Genève, à charge pour celui-ci de les rétrocéder aux mêmes conditions au cédant initial si celui-ci, ou son successeur, démontre être en mesure de poursuivre lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers leur réalisation ou, à défaut, de les céder à des tiers au prix maximal admis par l'Etat dans les plans financiers, le prix de vente étant rétrocédé au cédant initial ou à ses successeurs ou à toute autre personne qu'il aurait désigné. »*

Ces dispositions découlent des révisions de la LGZD des 21 mars 2015 (pour l'article 3 al. 8) et du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (pour l'article 4 al. 4).

L'article 6 LGZD relève pour le surplus qu'afin « d'éviter les effets de

**servitudes de restriction à bâtir**, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir. » Il s'agit ici de la loi Giromini. Cette

disposition est plus ancienne, car elle date de 1993.

**La Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt)** lorsque les parcelles visées se trouvent en zone ordinaire.

Son article 3 al. 7 prévoit: « L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 2 est



GPF | Gestion de Patrimoine Foncier

Simonin devient  
GPF | Gestion de Patrimoine Foncier SA  
www.gerances.ch



déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les articles 30 et suivants de cette loi.»

Son article 7 ajoute également: « Afin d'éviter les effets de **servitudes de restriction à bâtir**, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir. » Il s'agit ici toujours de la loi Giromini.

### La Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)

Son article 7 précise que « Pour remédier à la pénurie de logements, l'Etat et les communes intéressées peuvent acquérir par voie d'expropriation les terrains qui leur sont nécessaires à la construction

d'ensembles de logements d'utilité publique. »

Son article 8 ajoute que « Dans le cas d'expropriation prévu à l'article 7, l'Etat et les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que s'ils ne disposent pas eux-mêmes des terrains adéquats nécessaires à la réalisation du projet conformément au plan d'aménagement localisé applicable et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans un délai de 5 ans à partir de l'adoption de ce plan. »

Enfin, son article 9 stipule concernant la construction de logements d'utilité publique que « L'Etat, ou la commune, est tenu de concéder en droit de superficie aux fins de construction de logements d'utilité publique les terrains acquis en vertu du droit de préemption légal ou d'expropriation. Les droits de superficie peuvent être concédés à des collectivités publiques, à des fondations de droit public, à des organismes de droit privé sans but lucratif, à des coopératives d'habitation ou à des associations sans but lucratif. La commune peut, en outre, construire elle-même des logements d'utilité publique sur lesdits terrains.

Des échanges de terrains acquis en vertu du droit de préemption ou d'expropriation peuvent être effec-

tués contre d'autres terrains situés en zone de développement qui offrent des droits à bâtir au moins équivalents, si ces échanges permettent de favoriser la construction de logements d'utilité publique. »

**Par ailleurs, comme expliqué ci-dessus, le Conseil d'Etat peut aussi prévoir une loi spéciale soumise au Grand Conseil pour votation, dans laquelle il lui demande de reconnaître l'utilité publique d'un projet et lui confère un droit d'expropriation.**

### En conclusion

Vous comprendrez donc que la notion d'**utilité publique** est au centre de toutes ces atteintes aux droits de propriété...

Or, elle n'a pas été clairement définie à notre connaissance.

Le Conseil d'Etat l'a d'ailleurs clairement souligné dans son rapport RD 1108. S'agit-il de la simple création de logements ou s'agit-il de la création de logements subventionnés et si tel est le cas de quels types et dans quel pourcentage?

Une réponse claire du Conseil d'Etat à ces questions semble indispensable. L'association l'a interpellé en ce sens.

Il n'en demeure pas moins que les textes législatifs autorisant pareille expropriation existent déjà dans le Canton de Genève, de sorte qu'il appartiendra au Conseil d'Etat et au Grand Conseil de décider s'ils entendent les appliquer ou non, comme cela a déjà été fait en application de la Loi Giromini susmentionnée.

Affaire à suivre donc... ■



Notre permanence juridique est à votre disposition pour toute question juridique

**Lundi et mercredi de 14h à 18h**

☎ 022 592 52 70

Email: [juridique@assprop.ch](mailto:juridique@assprop.ch)



**Chauffage  
Ventilation  
Climatisation**  
www.thermex.ch  
contact@thermex.ch

SAV - Dépannage  
Maîtrise fédérale

**Energies Renouvelables**

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



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](mailto:info@mazzoli.ch) - [www.mazzoli.ch](http://www.mazzoli.ch)



## Chauffage

### une bonne alternative au mazout, le chauffage aux granulés de bois (pellets)



Alain Gaumann  
Ingénieur-conseil en énergie,  
Membre du comité Pic-Vert  
Assprop Genève

Lorsque votre chaudière arrive en fin de vie c'est le bon moment d'avoir une réflexion afin de trouver une alternative au chauffage au mazout. Lors de cette démarche plusieurs paramètres sont à prendre en compte, notamment la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment, la place disponible pour le stockage des pellets, l'adaptation éventuelle d'un local de stockage, le lieu de l'habitation. Ce dernier point est important car un chauffage au bois, même si il est 100% renouvelable, a un impact sur l'environnement puisque il émet des particules fines (PM 10) et

des oxydes d'azote (NOx). Il faut donc contacter l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) ou le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA), avant d'entreprendre quoi que ce soit.

Voici un exemple de transformation du chauffage d'une villa d'une surface de référence énergétique (SRE) de 215 m<sup>2</sup> avec indice de dépense de chaleur (IDC) de l'ordre 535 MJ/m<sup>2</sup> qui a été construite en 1988 avec une faible qualité thermique de l'enveloppe (selon les normes actuelles).

Trois alternatives se présentaient (l'option gaz n'étant pas envisageable compte tenu de l'absence de réseau à proximité) :

- 1) L'installation d'une nouvelle chaudière à mazout à condensation (avec un meilleur rendement), couplée à des capteurs solaires.
- 2) La mise en place d'une pompe à chaleur air-eau - PAC (une PAC sol-eau n'était pas envisageable en raison de l'impossibilité de

placer des sondes géothermiques).

- 3) L'installation d'une chaudière à pellets avec chargement automatique.

L'option 1 ayant été rapidement écartée, restait la PAC air-eau et le chauffage aux pellets. L'inconvénient de la PAC était d'une part son rendement annuel (COPa) assez médiocre compte tenu de la faible qualité thermique de l'enveloppe de la villa, du système de chauffage à haute température (pas de chauffage au sol) et du fait de son fonctionnement à l'électricité, ce que le propriétaire ne souhaitait pas pour son chauffage.

Le choix s'est donc porté sur un chauffage aux pellets. La configuration des locaux aurait permis d'utiliser un local de rangement jouxtant la chaufferie, mais avec comme inconvénient la perte dudit local. Finalement la solution retenue a été d'installer le silo à pellets de 4 tonnes dans le garage extérieur moyennant la perte d'une demi-place de parking. La liaison

entre la chaufferie et le silo étant assurée par des tubes souples dans lesquels les pellets sont transportés par aspiration (transport possible des pellets jusqu'à 20 m.)

A noter qu'il est très souvent possible d'utiliser le local citerne à mazout pour le silo à pellets. Dans le cas présent cela engendrait des difficultés car il s'agit d'un local commun à 3 villas mitoyennes.

La chaudière existante avait une puissance de 28 kW, la nouvelle chaudière a une puissance de 15-20 kW. Il a été possible de diminuer la puissance de la chaudière en raison de la modification de la norme SIA (en rapport avec la température minimum extérieure en hiver) et du fait que les anciennes chaudières étaient régulièrement surdimensionnées.

Les dimensions du local de la chaufferie ont permis l'installation d'un boiler de 510 litres avec un chauffe-eau à bain-marie de 204 litres pour



Silo à pellets de 4 tonnes.



Conduites de liaison à la chaufferie.



l'eau chaude sanitaire. L'accumulateur de chaleur permet le branchement de capteurs solaires, ce qui sera réalisé ultérieurement.

Finalement le coût de l'installation de la nouvelle chaudière et du silo s'élève à CHF 39'000.-, montant incluant le tubage de la cheminée (obligatoire) de CHF 4'000.-. Une subvention cantonale de CHF 3'750.- a été octroyée pour cette installation.

L'analyse des coûts d'exploitation sur 20 ans a montré que le coût du chauffage aux pellets était de 17.4 cts/kWh en comparaison au chauffage au mazout + capteurs solaires de 15.7 cts/kWh (soit environ 11% de plus mais avec un prix actuel très bas du mazout, ce qui risque de ne pas durer).

Le gros avantage du chauffage aux pellets est qu'il s'agit d'une énergie 100% renouvelable, neutre en CO2

et indigène avec une très faible variation de prix des pellets alors que les fluctuations du prix du mazout sont importantes au-delà des considérations environnementales.

Une connexion internet RJ45 installée en chaufferie permet au propriétaire de pouvoir piloter à distance son chauffage notamment depuis son smartphone (marche/arrêt, état de fonctionnement, modification des paramètres de température, etc.)

Cet exemple montre qu'il est possible, sans grande difficulté, de renoncer au chauffage au mazout, cependant une bonne analyse des avantages ainsi que des contraintes est nécessaire avant d'entreprendre les travaux. Par conséquent les conseils d'une personne indépendante des fournisseurs d'énergie peuvent s'avérer judicieux dans le choix du mode de chauffage. ■



Chaudière 15-20 kW.



Accumulateur de 510 l.

## Pas de chance pour les propriétaires riverains de l'aéroport!

A cause de la pollution atmosphérique engendrée par l'aéroport, l'Etat ne leur autorisera pas une telle conversion de leur chauffage à mazout pour des pellets.



Nous sommes là pour vous aider. Faites appel à notre permanence Energie

Le lundi de 16h à 18h

☎ 022 777 16 18

Email : [ogi@eco-logique.ch](mailto:ogi@eco-logique.ch)

Web : [www.eco-logique.ch](http://www.eco-logique.ch)

**cuivretout**<sup>®</sup>  
LES TOITURES  
*the top roofing*

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité • Entretien

30 ans  
1986 DÉBUT DE LA COMPAGNIE 2016  
★★★★★

**TOITURES**  
Les Spécialistes

Avec Cuivretout,  
prenez la bonne direction...

Route de Chêne 82  
1224 Chêne-Bougeries

T: 022 781 81 81  
F: 022 800 29 29

[info@cuivretout.ch](mailto:info@cuivretout.ch)  
[www.cuivretout.ch](http://www.cuivretout.ch)



## Transfert immobilier avec réserve d'usufruit



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

Suite à la parution dans l'édition de mars de l'article relatif à l'usufruit en tant qu'outil successoral, il nous paraissait opportun de vous présenter un exemple de constitution d'usufruit et des charges financières et fiscales y relatives. En effet, il ne faut pas sous-estimer l'impact économique de la constitution d'un usufruit.



© lovegr35 - Fotolia

A titre de rappel, la constitution d'un usufruit sur un bien immobilier permet au contribuable de transmettre ce dernier tout en conservant un certain usage. Le contribuable reste ainsi redevable de charges tout aussi voire plus importantes que lorsqu'il

était propriétaire. Vous trouverez ci-dessous un exemple chiffré dans un cas de vente et de donation avec réserve d'usufruit.

Les éléments de départ sont les suivants:

Achat du bien immobilier	
il y a 20 ans pour	CHF 700'000
Valeur fiscale actuelle	CHF 840'000
Valeur locative (IFD)	CHF 20'000
Hypothèque	CHF 350'000
Intérêts hypothécaires	
annuels (2.5%)	CHF 8'750

Charge fiscale avant le transfert:	
Impôt foncier	CHF 840
Impôt sur le revenu	CHF 0
Impôt sur la fortune	CHF 600
Charge hypothécaire	CHF 8'750
<b>Charge totale supportée en lien</b>	
<b>avec le bien immobilier:</b>	<b>CHF 10'190</b>

**METRY SA**

**MAÇONNERIE  
TRANSFORMATION  
RÉNOVATION  
ENTRETIEN DE BÂTIMENT**

Tél. 022 348 17 46 - Natel 079 301 11 88  
info@metry-sa.ch

Ch. du Bois-des-Arts, 51 - 1226 Thônex / GE

FERBLANTERIE, COUVERTURE  
INSTALLATIONS SANITAIRES  
CONCESSIONNAIRE GAZ

**V. GINDRE & FILS SA**

Ch. J.-Ph.-de-Sauvage 5	Tél. 022 796 12 44
1219 Châtelaine	Fax 022 796 12 43
Pascal Gindre	Mobile 079 203 68 61
Philippe Gindre	Mobile 079 443 29 94
e-mail: v.gindre@bluewin.ch	



## Vente avec réserve d'usufruit

Le contribuable peut vendre son bien immobilier à un proche ou à un tiers, tout en conservant l'usage de ce dernier.

Dans notre exemple, le bien immobilier est vendu au prix de CHF 1'600'000, et la valeur de l'usufruit se monte à CHF 400'000. La dette hypothécaire est également transférée. Le vendeur percevra ainsi la somme de CHF 850'000 (1'600'000-400'000-350'000).

D'un point de vue fiscal, le vendeur doit continuer à déclarer le bien immobilier dans sa fortune immobilière, pour la nouvelle valeur de CHF 1'600'000, avant de déduction de l'abattement de 40%, soit une valeur nette de CHF 960'000. La valeur locative du bien immobilier reste inchangée.

Il devra également s'acquitter de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, estimé en l'espèce à CHF 8'200.

De plus, le vendeur désormais usufruitier devra continuer à assurer le paiement des intérêts hypothécaires, ainsi que l'impôt immobilier complémentaire et les charges d'entretien courantes du bien immobilier. Il ne pourra toutefois pas bénéficier de la déduction de la dette hypothécaire, cette dernière étant reprise par l'acheteur. Le total des charges est ainsi le suivant:

Impôt foncier	CHF 1'600
Impôt sur le revenu	CHF 0
Impôt sur la fortune	CHF 11'280
Charge hypothécaire	CHF 8'750
<b>Charge totale supportée en lien avec le bien immobilier:</b>	<b>CHF 21'630</b>

## Donation avec réserve d'usufruit

La seconde variante qui consiste en la donation du bien immobilier, à un enfant par exemple, avec réserve d'usufruit est assez fréquente. Elle permet notamment au donateur de se séparer de sa maison, tout en pouvant conserver l'usage du bien. Cet outil est fréquemment utilisé en vue de régler une partie de sa succession (cf. l'article paru dans le journal de janvier 2017).

La donation en ligne directe présente l'avantage d'être exemptée de tout impôt en ligne directe (enfant). Toutefois, le donateur ne recevra aucune contrepartie financière et devra, en tant qu'usufruitier, continuer d'assurer des charges financières relatives au bien. Aucun impôt sur les gains immobiliers ne sera dû dès lors que l'imposition

est différée en cas de transfert par donation. Quant à la dette hypothécaire, elle est souvent transmise au donataire, mais peut, sous certaines conditions, être conservée par le donateur (élément à prévoir dans le contrat de donation).

Les charges financières se présentent comme suit:

Impôt foncier	CHF 1600
Impôt sur le revenu	CHF 0
Impôt sur la fortune	CHF 8'400
Charge hypothécaire	CHF 8'750

**Charge totale supportée en lien avec le bien immobilier: CHF 18'750**

A la lecture de ce qui précède, vous constaterez que le transfert immobilier avec réserve d'usufruit engendre une charge fiscale supplémentaire pour l'ancien propriétaire (usufruitier). Bien



**berney associés**  
**expert en fiscalité immobilière**

berneyassociés.com | t +41 58 234 90 00

© photographe : joël tettamanti | architecte : lacroix chessex sa

que dessaisi de la pleine propriété, il reste néanmoins responsable du paiement de charges financières et fiscales importantes. Un tel transfert ne doit ainsi pas être réalisé dans l'optique d'une économie pécuniaire. Bien qu'engendrant une charge financière plus importante, le recours à la vente permet au propriétaire de jouir de liquidités inexistantes dans la variante de la donation.

Les deux variantes exposées ci-avant présentent des avantages et des inconvénients; la décision de recourir à l'une ou l'autre option doit ainsi être prise à la lumière de divers éléments, tels que le besoin en liquidités, le souci de transmettre son bien à un enfant avant la succession. Nous vous recommandons dès lors fortement de bien estimer et anticiper les charges relatives au nouvel usufruit avant de songer à le mettre en place. ■



Notre permanence fiscale est là pour vous aider:  
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

**Le mardi de 14h à 16h**

☎ 022 787 09 90

Email : [fiscal@assprop.ch](mailto:fiscal@assprop.ch)

**JS Rénovations de fenêtres**

**Avant** **Après**

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

Jean Simond  
202, route de Veyrier - 1234 Vevey  
Natali 076 380 47 57  
Tél. 022 784 30 04  
E-mail: [simond@bluewin.ch](mailto:simond@bluewin.ch)

### Valeurs détaillées

Impôt immobilier complémentaire (impôt foncier)  
1% de la valeur fiscale immobilière (avant abattement)

Valeur locative IFD nette:  
Valeur locative IFD (20'000) – frais forfaitaire de 20% (4'000) – intérêts hypothécaires (8'750)  
**= CHF 7'250**

Valeur locative ICC nette:  
Valeur locative ICC (VL IFD – 40% = 12'000) - frais forfaitaire de 20% (2'400) – intérêts hypothécaires (8'750)  
**= CHF 850**

Prix de vente = **CHF 1'600'000**

Usufruit = **CHF 400'000**  
Usufruitier âge de 60 à 69 ans révolus = ¼ de la valeur du bien immobilier (valeur vénale)

Prix versé au vendeur (valeur vénale – usufruit – reprise dette)  
**= CHF 850'000**

### IBGI

Valeur vénale – valeur usufruit – valeur fiscale du bien majorée de 130% au taux d'imposition de 10% (détenition de 20 ans)  
(1'600'000 - 400'000 – 1'118'000) = 82'000 x 10%  
**= CHF 8'200**

### Fortune de l'usufruitier après la vente:

Nouvelle valeur fiscale du bien  
CHF 960'000 (1'600'000 x 60%)  
Reçu en cash = 850'000 (1'200'000 – 350'000)  
. / . IBGI sur vente = 8'200  
**= CHF 1'801'800**

### Fortune de l'usufruitier après la donation:

Nouvelle valeur fiscale + donation de la dette  
CHF 960'000 (1'600'000 x 60%) + CHF 350'000  
**= CHF 1'310'000**

**Durlermann SA**  
Installations thermiques & Energie renouvelable

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24

Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement

- 36, rue Peillonex  
1225 Chêne-Bourg
- T: 022 348 18 03
- F: 022 348 69 81
- E: [info@durlermann.ch](mailto:info@durlermann.ch)
- [www.durlermann.ch](http://www.durlermann.ch)



[www.lemanrisco.com](http://www.lemanrisco.com)

**NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES**

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



## Retour sur l'Assemblée générale de Pic-Vert Assprop Genève du 28 mars 2017



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

Le Conseiller d'Etat, Luc Barthassat, responsable du Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA) était invité à exposer son point de vue en matière de mobilité, de bruit et de densification auxquels doivent faire face les quartiers de villas et leur environnement. Plus de 300 membres ont fait le déplacement.

Divers sujets touchant les habitants des quartiers de villas ont été évoqués : comment concilier densification de l'habitat et préservation de la biodiversité, quelles solutions pour les riverains par rapport au bruit qui ira en augmentant avec la croissance de l'aéroport, comment préserver à la fois la zone agricole

et la zone villas, etc. Mais le thème phare a bien entendu été la mobilité dans notre région.

### Rapport du président

La soirée a débuté avec le traditionnel rapport du président aux membres. M<sup>e</sup> Michel Schmidt, a rappelé les actions menées en 2016 dont le travail engagé par l'association sur le dossier des zones réservées et pour répondre au plan directeur cantonal 2030 et au Conseil d'Etat sur sa politique du logement. Pour rappel, cette réponse a fait l'objet d'un document qui peut être consulté sur le site Internet de l'association. Le soutien aux membres reste l'objectif majeur de notre association et les permanences à leur disposition sont constamment étoffées pour y répondre. Ainsi, une nouvelle permanence, devis.ch a été mise en place (voir journal de septembre 2016) et une collaboration instaurée avec pillier public.com (voir journal de mars 2017). Notre Président a terminé sa présentation en remerciant chaleureusement le Conseiller d'Etat pour le soutien accordé par son département (direction générale de l'agriculture et de



© C. Meissner

la nature) à notre action de plantation de haies d'espèces indigènes qui rencontre un vif succès auprès des membres.

### Intervention du Conseiller d'Etat

Le Conseiller d'Etat a commencé son intervention par une présentation des enjeux en matière de mobilité en se référant notamment aux 100 mesures proposées par son département. Une large part

de la soirée a ensuite été consacrée à l'échange et le Conseiller d'Etat a répondu de manière ouverte et transparente aux questions très diverses des membres. Il est intéressant de noter que la question de la croissance est revenue plusieurs fois.

Il ressort de cette soirée que rien n'est simple. Bien au contraire. Il s'agit de devenir de plus en plus « créatif » pour parvenir à concilier



**POINT FORT  
FICHET**  
1976-2016

## COFFRE CLÉS SERVICE

*Alain FAVRE*

**Constructeur de portes blindées sur mesures ou standard - Portes anti-feu EI30 - EI60**  
**Serrures multipoint - Serrures à code - Contrôles d'accès**  
**Coffres-forts toutes catégories - Coffres anti-feu**

11, rue Dizerens (angle rue Dancet) 1205 Genève • Tél. 022 809 56 36 • Email: favre@cc-s.ch • www.coffreclsfavre.ch



## VOS ASSOCIATIONS

la croissance à laquelle notre canton doit faire face et les besoins en mobilité accrue qui l'accompagne. Le Conseiller d'Etat a rappelé qu'une augmentation de 25% de la population est prévue d'ici à 2040.

### Zone agricole vs zones construites

Le Conseiller d'Etat a rappelé que les réserves émises par la Confédération pour protéger la zone agricole, avait contraint le Conseil d'Etat à revoir son Plan directeur cantonal 2030 dans le sens d'une densification plus élevée des quartiers déjà construits (zone villas) et des grands projets. Pour illustrer le défi en matière de densification et de mobilité, il a pris pour exemple le grand projet des Cherpines (Plan-les-Ouates deviendra une des 30 villes les plus denses de Suisse (2'700 hab. au km<sup>2</sup>)) et le transport par câble. Pour réta-

blir la confiance, il a rappelé que la densification des quartiers faisait l'objet de nombreuses séances publiques menées de concert avec le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers. Le Conseiller d'Etat a toutefois concédé que trouver l'équilibre entre la densification des quartiers, les besoins accrus de mobilité et la préservation de la biodiversité, était un exercice difficile...

### Mobilité

En matière de transport individuels, le Conseiller d'Etat a évoqué les efforts réalisés en matière de réglages des feux qui permettent de fluidifier le trafic. Des ondes vertes ont été implémentées sur plusieurs grands axes et d'autres sont prévues notamment sur le pourtour du lac en collaboration avec la ville de Genève. De nouvelles routes de contournement sont aussi prévues

pour soulager le centre des villes péri-urbaines et les villages.

En matière de transport collectifs, la Direction Générale des Transports (DGT) qui est rattachée au DETA, a constaté que les déplacements en transports publics ne représentaient actuellement que 18% de la mobilité et que 50% sont encore effectués en transports privés. L'objectif est d'augmenter la part des transports publics à 40% en 2040.

Le transport public du canton de Genève est organisé de manière axiale, ce qui signifie que les lignes de bus et tram convergent toutes vers le centre-ville. Dans le but de désengorger le centre, il y a un besoin impératif de créer une 3<sup>em</sup> ligne tangentielle, reliant entre eux les différents pôles extérieurs. Le choix s'est porté sur un transport par câble. Différents pôles d'échange sont prévus pour relier la télécabine aux transports exist-

tants. (Aéroport, Blandonnet, Loëx, Bernex, Cherpines et plus tard Bardonnex, où un P+R serait créé). Il serait long de 12 km, compterait 8 stations, aussi rapide que le tram et coûterait 4 fois moins cher. Le transport par câble préconisé sera beaucoup moins bruyant que les télécabines de nos montagnes. Les cabines pourront accueillir 35 personnes et seront facilement accessibles aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite. La distance entre les pylônes (d'une hauteur d'environ 60 m) serait de 800-900 mètres. Au niveau du phasage, un crédit d'étude de 800'000 francs a été accepté par le Grand Conseil et 90 millions de francs sont inscrits au plan d'investissement de l'Etat pour la réalisation prévue dès 2022.

La soirée s'est terminée par une verrée et nous remercions le Conseiller d'Etat d'avoir partagé avec nos membres ce moment d'échange et de convivialité. ■

réfection de toiture  
**profitez des subventions**



**e+** solutions énergétiques

subventions exceptionnelles en 2017!

**contactez-nous**

022 795 10 77  
cerutti-toitures.ch



Consulter la présentation du DETA sur la mobilité sur le site Internet de l'Association de Sauvegarde de Confignon (ASC) qui a également reçu le Conseiller d'Etat Luc Barthassat lors de son assemblée du mois de mai. Le futur tracé du transport par câble peut être visualisé le site Internet de l'ASC.

<http://www.asconfignon.ch/>

**SilvaStores**  
**Stores et Volets**

**Tous types de stores • Réparations**

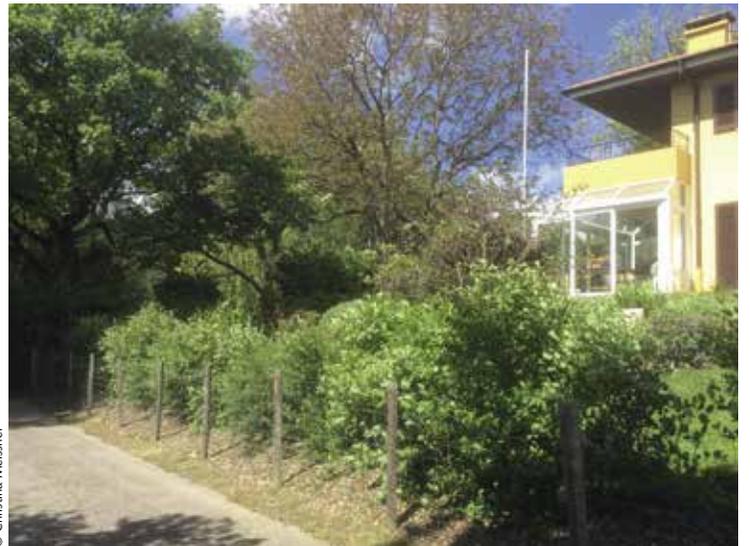
Brise soleil orientables • Volets aluminium  
Stores Intérieurs • Rollos • Moustiquaires • Vénitiens

**Route de Puplinge 39 - 1241 Puplinge / GE**  
**022 344 12 44 - [silvastores@gmail.com](mailto:silvastores@gmail.com)**  
**[www.silva-stores.ch](http://www.silva-stores.ch)**

## Visite des plantations de haies d'espèces indigènes



Rien de tel que de sortir sur le terrain pour évaluer la qualité du travail accompli. Le 9 mai dernier, les responsables de l'action au niveau de l'Etat et de notre association ont rendu visite à 7 propriétés en rive droite sur lesquelles des haies d'espèces indigènes avaient été plantées dans le cadre de notre action menée avec le soutien du canton de Genève (direction générale de l'agriculture et de la nature du DETA). Lors de cette sortie nous avons pu constater que ces haies plantées depuis 2-3 ans déployaient tout leur intérêt en matière de biodiversité, de paysage et de qualité de vie. Le projet se poursuivra cette année. Pour les personnes intéressées, ne manquez pas notre numéro de septembre.



**Fermeture estivale du secrétariat**  
**Du 31 juillet au 20 août**

**NEO FLAM**  
MAZOUT

**FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE  
DEPUIS VOTRE CANAPÉ !**

Commandez votre mazout en quelques clics sur [neoflam.ch](http://neoflam.ch) !

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY

**VARO**



## Rigaud-Montagne: une nouvelle association d'habitants est née



Le 30 avril dernier, une nouvelle association d'habitants est née à Chêne-Bougeries. Son nom? L'association Rigaud-Montagne. Ses membres entendent défendre les intérêts et la qualité de vie des habitants du quartier résidentiel aux abords de ces deux artères.

En effet, depuis quelques années, la commune de Chêne-Bougeries se développe de façon spectacu-

laire. Régulièrement, de nouveaux immeubles et « résidences » sortent de terre. Ce développement peut être bénéfique. Ainsi de nouvelles familles s'installent, synonymes de rajeunissement de la population.

Mais davantage de personnes, cela signifie également des besoins accrus en infrastructures, notamment en écoles, crèches, mobilité douce, etc. Or force est de constater que trop souvent l'entourage immédiat n'est pas consulté et se voit imposer les décisions « d'en haut » alors même que des contre-propositions constructives mériteraient d'être débattues.

Ainsi la nouvelle association Rigaud-Montagne s'est fixée plusieurs objectifs, notamment:

- maintenir une zone de verdure et une densité modérée d'habitation
- privilégier la mobilité douce

- limiter le trafic automobile de transit
- favoriser la sécurité des piétons de tous âges

L'association Rigaud-Montagne est apolitique et neutre. Son souci d'être représentative du plus grand nombre lui permettra de se faire le porte-parole de chaque communier du quartier souhaitant faire part aux autorités de sujets relatifs à la qualité de vie, au trafic ou la densification du territoire, par exemple.

De plus, elle se veut participative. Les remarques des habitants au sujet du quartier sont importantes pour l'association et seront prises au sérieux. Le comité rendra compte de ses activités au travers notamment de son site internet. Tout un chacun est invité à y poster un commentaire.

Soucieuse de coopérer avec les autres groupes partageant une

même communauté d'intérêts, Rigaud-Montagne soutient le comité référendaire visant à conserver la dernière parcelle du fermier Grosjean et est également partenaire de l'association Pic-Vert Assprop Genève.

Enfin, l'association serait ravie de compter des jeunes parmi ses membres, alors parlez-en à vos ados ! Rigaud-Montagne compte un membre qui n'a pas encore 13 ans et ses idées et remarques pertinentes sont très utiles au comité. ■

Pour avoir de plus amples informations, rendez-vous sur le site internet [www.rigaud-montagne.ch](http://www.rigaud-montagne.ch). Si vous n'avez pas internet, vous pouvez écrire à la Présidente:

Association Rigaud-Montagne  
c/o Céline Pillonel Mathey-Doret  
Chemin de Couvaloux 4  
1224 Chêne-Bougeries

**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](mailto:rjemmely@bluewin.ch)

**Code d'accès  
pour les réponses  
aux questions  
sur le site Internet  
[geneve.assprop.ch](http://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 - CCP 01-29971-8

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' [www.assprop.ch](http://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](http://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](http://www.securitas-direct.ch) | Tél. 0800 80 85 90  
Services de sécurité | Systèmes d'alarme | Interventions