Pic Vert

POUR LA PRÉSERVATION DE NOTRE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

PARTICIPEZ À NOTRE ACTION DE PLANTATIONS DE HAIES D'ESPÈCES INDIGÈNES

nº 118 - Septembre 2017

Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

ASSPROP.CH

NovaSon, 42 rue de la Terrassière, 1207 Genève / Eaux-Vives - 022 840 27 40

Qu'est-ce que tu dis ?

... qu'il est temps d'aller chez NOVASON

ACOUSTIQUE MÉDICALE

Harba S.A.

Plus de 50 ans

d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

www.adoucisseur.ch

Détartrage tuyauterie

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

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

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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

Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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

IMPRESSUM

ASSPROP.CH

Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

SECTION GENÈVE

Pic-Vert Assprop Genève
10, place des Philosophes
1205 Genève
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

Photo de couverture:
© Christina Meissner

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

MIXTE
Papier issu de sources responsables
FSC® C008839

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 5

ACTUALITÉ Sauvez le village du Petit-Saconnex, la première étape est gagnée ! 6
Densification de la zone villas. Le canton élabore un guide en guise de cadre 7
Les réponses du Conseiller d'Etat aux questions du WWF 8

MAISON Murs végétaux 10

JARDIN Participez !
Plantation de haies d'espèces indigènes, l'action se poursuit et s'élargit aux arbres ! 14

TERRITOIRE A propos des mandats d'études parallèles et de la conversion des zones villas en quartiers urbains 16

QUALITÉ DE VIE Contre l'enlaidissement de Genève 18

ARTISANS À VOTRE SERVICE Panneaux solaires, de la couleur enfin ! 19
En finir avec les graffitis ! 22
Contre l'enfer des acariens 24
PilierPublic.com. S'informer des projets de construction grâce à des alertes ciblées 26

LA PLUME EST A VOUS Première révision du PDCn 2030 à Confignon 28
Le service cantonal du bruit (SABRA) réfute qu'il y aura plus de bruit après la construction d'immeubles à Cointrin mais sans étayer ses dires 29
Demi-jonction autoroutière - Barreau de Montfleury 30

ARCHITECTURE/ENERGIE Assainissement énergétique des bâtiments 32

JURIDIQUE Le Conseil d'Etat adopte les premières zones réservées 33

NOTAIRE Le droit de préemption de l'Etat et de la commune 34

FISCALITÉ Annonce spontanée d'éléments immobiliers non déclarés 36

ASSURANCE Votre hypothèque nous intéresse… 38

VOS ASSOCIATIONS Bon vent à Laurence et bienvenue à Coralie 39

ASSPROP

10, place des Philosophes - 1205 Genève

Administration et secrétariat : le matin de 8h30 à 12h30 (sauf le vendredi)
✆ 022 810 33 20

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

Obtenez aujourd'hui des subventions pour vos travaux de rénovation !

Il ne vous reste que quelques mois pour déposer votre dossier et en profiter !
En effet, Genève dispose – en 2017 – de 25 millions de francs pour aider les propriétaires genevois à rénover leurs bâtiments.

Tout propriétaire de bâtiment construit avant l'an 2000 peut prétendre à une subvention pour ses projets. Les nouvelles constructions sont concernées puisque tout bâtiment neuf visant l'excellence énergétique est également soutenu financièrement.

Vos avantages

- Faire des économies à court terme (subventions) et à long terme (économies d'énergies),
- Diminuer votre revenu imposable,
- Préserver voire augmenter la valeur de votre bien,
- Améliorer votre confort de vie et la qualité de l'environnement.

Pour faciliter vos démarches et accéder aux subventions, SIG et le canton de Genève ont créé GEnergie2050.ch, plateforme d'encouragement à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables.

Exemples de travaux subventionnés :

- Assainissement de la toiture, des murs, fenêtres et sols.
- Installation de panneaux solaires thermiques.
- Installation de chauffage de source renouvelable comme pompe à chaleur, chauffage au bois avec réservoir, etc.

Dépôt des dossiers avant le **31.12.2017** et avant le démarrage des travaux

Pour passer à l'action :
www.genergie2050.ch

Info service : 022 546 76 00

Le Programme Bâtiments

Ce programme de la Confédération et des cantons évolue. Dès 2017, les cantons allouent les subventions selon leurs priorités et spécificités pour favoriser les économies d'énergies et les énergies renouvelables.

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

PROGRAMME ÉCO21

SIG

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

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

FondationGelbert

ÉDITORIAL

Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève

Le combat permanent de notre association pour préserver la zone villas continue et a été marqué ces dernières semaines d'un succès important et d'un revers regrettable.

Concernant notre succès tout d'abord, vous aurez certainement appris que le Conseil d'Etat a adopté pendant les vacances d'été un guide intitulé *« Les nouveaux quartiers – jardins du XXI^ème^ siècle »*. Sachez que l'association est en quelque sorte à l'origine de ce guide, étant donné que ses représentants se sont fréquemment plaints de l'urbanisation intensive et déstructurée de la zone villas – appelée à rester comme telle – en application de l'article 59 al. 4 de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). Nous avons ainsi été entendus et ce guide vise à fixer un cadre, qui manquait dans le passé, afin que les projets s'intègrent au caractère, à l'harmonie et à l'aménagement des quartiers concernés. Soyez certains que notre association suivra de très près l'application de ce guide, afin de s'assurer notamment que les droits des propriétaires soient préservés, comme nous l'a garanti Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers. Je vous renvoie aux pages 7 et suivantes du présent numéro pour plus d'informations.

Le revers, quant à lui, concerne les zones réservées qui ont fait couler beaucoup d'encre ces derniers mois. Malgré l'opposition de nombreuses associations, dont Pic-Vert, et d'un nombre considérable de propriétaires, soit plusieurs centaines, le Conseil d'Etat a adopté le 28 juin 2017 quatre zones réservées sur les communes d'Onex et de Carouge. Les nombreux arguments d'opposition n'ont pas suffi à le faire plier. L'autorité judiciaire a été saisie, de sorte que le combat n'est pas terminé. Le plus étonnant dans cette affaire a été la position des députés, notamment des partis de droite, qui n'a été que contradictoire ces derniers mois. Je peux vous assurer que nos membres en sont parfaitement conscients et en en tireront les conséquences qui s'imposent ! Je vous renvoie à la page 33 du présent numéro pour plus d'informations.

Enfin, je profite de l'éditorial pour vous informer que notre association souhaite accueillir de nouvelles forces vives au sein de son comité et s'est rapprochée pour ce faire de professionnels à forte valeur ajoutée que j'aurai l'occasion de présenter lors de la prochaine assemblée des délégués du mois d'octobre. Elle a également réorganisé son secrétariat pour répondre au mieux à vos attentes, comme expliqué en page 39. ■

swiss made
GINDRAUX Fenêtrier®
FENÊTRES & PORTES
Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu
Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure
Fabrication et pose par nos soins Suisse
« Entreprise familiale depuis 1907, ... Bien plus qu'une fenêtre »
Devis sans engagement
Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - **www.gindraux.ch**

Sauvez le village du Petit-Saconnex, la première étape est gagnée !

Christian Gottschall
Membre du comité Pic-Vert Assprop Genève

Pour mémoire, le Conseil Municipal de la Ville de Genève (PLR, PDC, Verts, Socialiste, Ensemble à Gauche), a voté en date du 17 mai dernier (PR 1219A), le sacrifice du dernier village de la Ville de Genève situé autour des cafés du Soleil et du Commerce sous l'autel de la croissance (voir journal Pic-Vert n° 117, juin 2017).

Malgré une démarche de sensibilisation personnalisée réalisée conjointement par l'association de Sauvegarde du Petit-Saconnex Village (ASPSV) et de Pic-Vert Assprop Genève auprès d'un grand nombre de conseillers municipaux de tous les partis, rien n'y fit. Seuls l'UDC, le MCG et un indépendant de gauche ont soutenu la sauvegarde du quartier.

Loin de se laisser abattre et fortes de leur capacité de mobilisation, habituées à relever des défis importants, l'ASPSV et Pic-Vert se sont engagées avec force et conviction dans le lancement d'un référendum contre cette votation.

Organisation efficace et professionnelle de stands à travers toute la ville par les partis politiques et l'ASPSV, mobilisation importante des habitants (qui avaient été plus de 2'000 à avoir signé une pétition pour sauvegarder leur quartier), participation des commerçants du Petit-Saconnex et alentours ; c'est assez rapidement que le nombre de 4'000 signatures nécessaires au dépôt d'un référendum en Ville de Genève a été atteint et même largement dépassé. Au final, c'est plus de 6'000 signatures qui ont été déposées à la Chancellerie.

Nous relevons ici qu'un jeune de 14 ans, motivé par la démarche et plein d'aplomb, est parvenu, à lui seul, à faire signer plus de 100 résidents genevois.

Si la première manche du combat menée contre les autorités municipales est gagnée, reste à convaincre les habitants de la Ville de Genève lors de la votation qui devrait avoir lieu en 2018. Il s'agira d'un autre combat difficile à mener.

L'opportunité sera ainsi donnée à la population de la Ville de Genève dans son ensemble, de se déterminer sur la politique de densification actuelle menée tambour battant pour loger essentiellement de nouveaux arrivants. Mais ce n'est qu'une étape. Un débat de fond devra impérativement avoir lieu. Les dérives actuelles de l'aménagement de Genève ont un tel impact sur notre patrimoine, notre environnement, nos infrastructures et la qualité de vie en général d'un nombre croissant de résidents que l'on souhaite la mise en œuvre d'un moratoire. Nous prendrions ainsi le temps nécessaire à la réflexion au-delà des seuls critères économiques, et pour redonner du sens à notre développement.

C'est avec conviction que Pic-Vert Assprop Genève et ses associations partenaires sollicitent ce débat de fond et nous appelons les partis politiques à le lancer. ■

Le référendum «Grand Bernex : Non au développement démesuré de notre commune» (PLQ 30'020 Saint Mathieu) a abouti avec plus de 1'200 signatures

Un groupe d'habitants très dynamique, motivé par la détermination du conseiller municipal UDC, Walter Bisol, a réussi à mobiliser, en pleine période de vacances, un nombre considérable de bernésiens. Il s'agit assurément d'un magnifique succès sur le plan démocratique (et logistique…). L'opportunité est ainsi donnée à la population de se prononcer sur des projets de développement considérables qui transformeront radicalement leur cadre de vie. La votation aura lieu le 4 mars 2018.

Manifestement, le projet du Grand Bernex avec la construction prévue de 5'000 logements… ne passe pas auprès de la population sans explication. Les infrastructures prévues (routes, écoles, loisirs,…) sont-elles suffisantes ? Ne faut-il pas privilégier les emplois à haute valeur ajoutée ? Quels types de logements, pour qui et avec quelle fiscalité ? Quelles limites fixer au développement de la commune ? Toutes ces questions devront être traitées par les autorités et des réponses crédibles fournies aux habitants. Seule une croissance maîtrisée et raisonnable permettra de redonner confiance aux habitants qui s'interrogent sur l'avenir que leur réservent les autorités cantonales et communales.

surpris par le froid ?

…votre mazout livré en 48 h

FERNAND BASSO SA
FOURNISSEUR EN ÉNERGIES

www.basso-ge.ch
Tél. 022 736 35 73

Densification de la zone villas

Le canton élabore un guide en guise de cadre

Rappel du contexte

Le 26 janvier 2013, l'article 59 al. 4 de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) est entré en vigueur. Cet article a pour objectif de permettre de construire davantage en zone villas, en y autorisant des densités pouvant aller jusqu'à 0,6 dans des cas spécifiques. Il s'agissait d'une exception qui ne doit s'appliquer que lorsque les circonstances le justifient et que le projet de construction prévu est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

© Etat de Genève

Donner plus de marge au propriétaire pour disposer de son terrain s'est avéré une fausse bonne idée

Ce qui devait être au départ une dérogation accordée dans des cas particuliers et après une analyse minutieuse des services spécialisés est devenu la règle, les autorisations étant systématiquement accordées sans qu'il soit tenu compte de l'insertion des projets dans le tissu bâti et environnemental.

Cette pratique a favorisé l'émergence de projets de construction surdimensionnés avec, pour corollaire, des problèmes de mobilité sur des voies trop étroites et une perte de la qualité patrimoniale des quartiers de villas.

Face au risque avéré de disparition du caractère même de la zone villas, notre association a interpellé Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers. Elle se réjouit d'avoir été entendue et d'avoir pu se prononcer sur le guide publié en juin par son Département (DALE) et intitulé « Les nouveaux quartiers – jardins du XX^{ième} siècle ».

En substance, ce guide vise à proposer des critères d'appréciation pour permettre aux communes et aux services de l'Etat d'apprécier un projet de construction au regard des conditions strictes de l'art. 59 al. 4 LCI, les droits des propriétaires restant garantis ce qui est essentiel pour nous. Pic-Vert Assprop Genève accueille donc favorablement le dit guide et espère que les critères choisis permettront à tout un chacun (requérants, voisins, communes et canton) de s'y référer et d'en tenir compte pour parvenir en toute harmonie à des projets de qualité assurant la préservation du patrimoine bâti et naturel de la zone villas.

POLYTEC S.A.
Service d'hygiène et de salubrité

Plus de 40 ans d'expérience à votre service

DÉSINSECTISATION
DESTRUCTION
DÉRATISATION
DÉSINFECTION
DÉPIGEONNAGE
DEVIS GRATUITS

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

Cours de Rive 2 - C.P. 3173
1211 Genève 3
Tél. **022 311 03 22**
Fax 022 311 04 20
Site : www.polytecsa.ch
E-mail : info@polytecsa.ch

Les réponses du Conseiller d'Etat aux questions du WWF

A l'instar de Pic-Vert Assprop Genève, le WWF Genève s'était aussi préoccupé de la densification de la zone villas. Pour le WWF, bien que nécessaire, cette densification rapide n'a pas laissé de place à la nature et a abouti à détruire massivement un patrimoine vert d'une grande richesse en biodiversité et en arborisation pour faire place à du bétonnage ou de la végétation pauvre et non diversifiée.

Le guide du DALE est également salué par le WWF Genève qui s'interroge cependant sur sa force légale. L'association a donc décidé de poser directement ses questions au Conseiller d'Etat Antonio Hodgers. Ses réponses sont publiées intégralement ci-dessous et nous remercions le WWF Genève et sa présidente, Sylvia Leuenberger, de les partager avec les lecteurs de notre journal.

Q: Le bétonnage amène chaleur et sécheresse de l'air et favorise les poussières de toute sorte. Comment le DALE se positionne-t-il quant aux conséquences de la réduction des zones vertes et du recul de l'arborisation comme conséquence d'une densification intensive et trop souvent non soucieuse des problèmes liés au réchauffement climatique?

Effectivement, on sait aujourd'hui à quel point les villes « béton » sont nocives pour la santé et insatisfaisantes d'un point de vue qualitatif. C'est pour cela que là où le département prévoit des logements, il y aura aussi des espaces verts publics. Dans le cadre de la construction de nouveaux quartiers, près de 600'000 m² de nouveaux espaces verts, soit dix fois la surface du parc des Bastions, vont être créés. Avec l'image d'une ville qui aurait plus d'arbres que d'habitants, le département réconcilie la mutation urbaine et la durabilité.

Q: Quelles ont été les motivations à l'origine de ce guide?

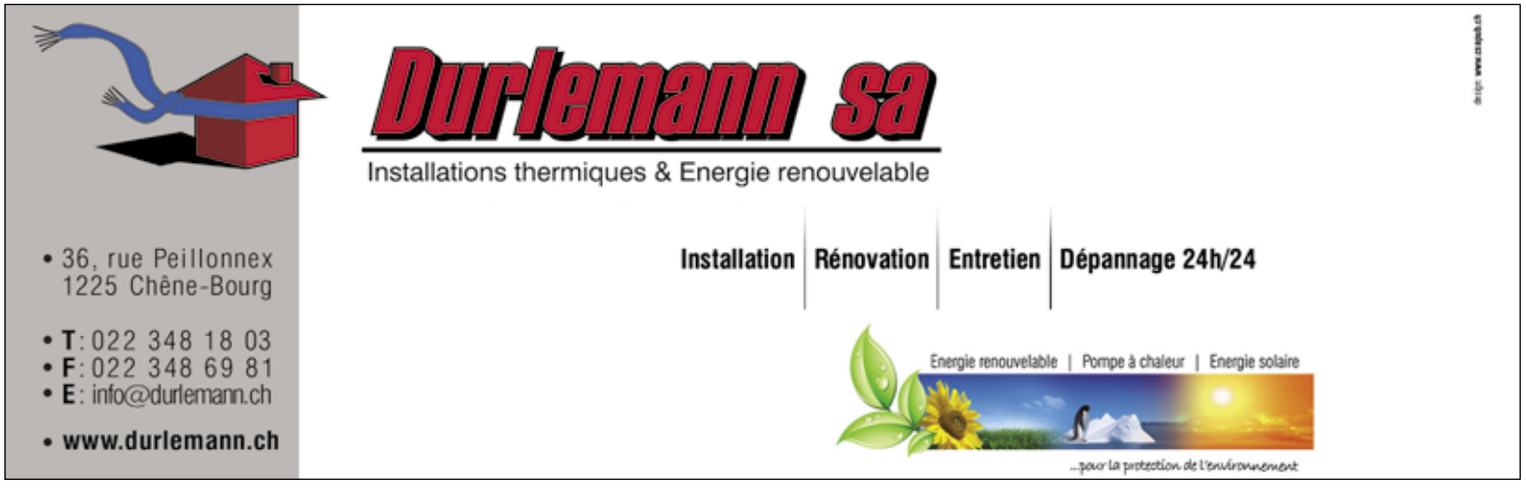
La motivation principale est de permettre à la zone villas, dont 89% est appelé à garder ce statut, de pouvoir se développer avec des critères qualitatifs. Depuis janvier 2013, les propriétaires qui le souhaitent peuvent augmenter la densité de leurs parcelles sans modification de zone. Aujourd'hui, l'Etat, les communes et les habitants eux-mêmes constatent un développement non-coordonné dans la zone villas: répétition des formes des bâtiments, augmentation significative du nombre de véhicules, morcellement accru du territoire ainsi que diminution de la qualité paysagère et des essences végétales. Ces constats rendent nécessaire un meilleur encadrement de cette densification, souvent néfaste pour la nature et la qualité de vie.

Q: Est-ce que ce guide est une simple information et proposition d'aménagement plus respectueux de l'environnement ou un véritable outil pour prendre en compte dans le futur de façon plus contraignante les enjeux environnementaux liés à la construction sur notre territoire bâti ou à bâtir? Est-ce que, par exemple, les autorisations de construire pourraient être refusées si ce guide n'est pas respecté?

Absolument. Il n'y a pas que les lois et règlements qui ont une force obligatoire, la pratique administrative aussi. Comme la méthodologie élaborée avec la Ville de Genève sur les surélévations, ce guide est la grille de lecture qui permet de valider un projet ou pas. Il n'est donc pas qu'information puisqu'il synthétise les nouvelles règles du jeu. Je précise qu'il prend en compte les enjeux environnementaux mais pas seulement, et c'est là tout son intérêt. Il répond aussi aux incidences spatiales, fonctionnelles, économiques et de cohésion sociale.

Q: Quel type de contrôle y aura-t-il une fois la construction finie pour voir si l'aménagement vert est bien conforme?

Le département autorise les projets *a priori*. Il n'effectue des contrôles *a posteriori* que si des infractions sont portées à sa connaissance. Nous avons prévu une évaluation de la méthode d'ici deux ans. Pendant ce laps de temps, le département pourra suivre l'évolution des projets selon des indicateurs précis. Enfin, les communes via leurs plans directeurs communaux pourront formuler des objectifs pour leurs zones villas. Entre elles et l'Etat, il y a aura donc une double vigilance.



Q : A-t-il trouvé l'aval de tous les décideurs à Genève ?

Ce guide est une réponse de l'administration à un souci répété et partagé par certaines communes, soit l'évolution désordonnée de leurs zones villas. La démarche a été menée par l'Etat dans un groupe interdépartemental auquel étaient associées les commissions d'architecture et d'urbanisme, qui représentent les professionnels, couplée d'un échange régulier avec l'Association des Communes Genevoises. L'association Pic-Vert Assprop Genève a salué la démarche et s'est réjoui de la sortie de ce guide. Aujourd'hui, le département veille à ce que les architectes et plus largement les métiers du bâtiment aient accès au guide, comprennent la méthodologie et intègrent ces critères dans leurs prochaines opérations. ■

Le Guide figure déjà sur notre site Internet mais une séance de présentation pourrait aussi vous intéresser. Celle du 2 octobre, organisée conjointement par la Fédération des entreprises romandes et le département, s'adresse plus particulièrement aux architectes et métiers du bâtiment mais les propriétaires individuels qui souhaitent développer leurs parcelles sont également les bienvenus. Si les inscriptions dépassent la limite des places disponibles, une présentation ultérieure sera organisée.

Zone villas : vers des quartiers jardins

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

Séance de présentation

(organisée pour les architectes)

Lundi 2 octobre 2017 – 12h à 13h

(Entrée libre)

Apéritif-dînatoire sur place de 13h à 14h

Fédération des entreprises romandes (FER) – Auditorium
Rue de St-Jean 98 – 1201 Genève

Inscription : dale.information@etat.ge.ch

Important : pour des questions d'organisation, veuillez mentionner votre nom. prénom, votre qualité de membre Pic-Vert, si vous restez pour l'apéritif et le nombre de personnes qui vous accompagnent

inscription indispensable à renvoyer avant le 30 septembre 2017

Au cas où les inscriptions dépasseraient les places disponibles, une autre séance ultérieure et spécifique sera organisée

Murs végétaux

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

© hcast - Fotolia

Si la toiture végétalisée est un thème récurrent dans nos colonnes, le mur végétal est un sujet un peu différent.

Apparue il y a une dizaine d'années sur quelques façades parisiennes réalisées par l'architecte Jean Nouvel, cette mode a déjà beaucoup fait parler d'elle. Outre l'exemple parisien, la ville de Berlin encourage fortement ce type de développement en allant jusqu'à financer plus de la moitié du coût de ces façades. Plus près de chez nous, à Lausanne, difficile de ne pas remarquer la sortie du M2 au Flon depuis le Grand-Pont ; cette entrée en verre et métal est recouverte d'une toiture végétalisée en vague qui se termine par un mur végétal. Cet élément assure la continuité jusqu'au sol telle une « coulée de verdure » au cœur de la ville. Serait-ce un phénomène de mode, vraiment ? De l'avis général en tous cas, une façade végétalisée serait toujours plus belle qu'un horrible mur en béton au pied maculé de graffitis…

Le principe n'est pourtant pas nouveau, le charme intrinsèque de vieux murs de pierres recouverts de lierre ou de glycine est indéniable. L'œuvre du temps et le manque d'entretien sont les premiers signes d'une nature qui reprend ses droits mais l'Homme du 21e siècle ne saurait se satisfaire de ce concept. Pourtant, si les avantages sont évidents, les inconvénients liés à la technique de mise en œuvre ne sont pas sans conséquences sur la volonté de rendre le bâtiment écologique ou économique :

Les avantages du mur végétalisé

Bon pour le climat

L'absorption par le béton ou l'asphalte des différentes longueurs d'onde dans sa masse est directement responsable du phénomène d'augmentation locale de la charge thermique d'un bâtiment ou d'un quartier. Ce phénomène est particulièrement observable en période de canicule, certains quartiers très « bétonnés » ont une température plus élevée que des zones plus végétalisées telles des parcs, des avenues et la zone villas principalement. Ainsi, les toitures végétalisées mais aussi les murs végétaux contribuent efficacement à diminuer cette accumulation de chaleur.

Augmentation de la biodiversité

En effet, si un mur en béton est stérile ou presque, la paroi végétale incite les insectes pollinisateurs à revenir en ville et à se multiplier. On sait à quel point leur diminution actuelle est dramatique. Si grâce aux parois et toitures végétales leur nombre augmente significativement, la variété et la multiplicité des végétaux qui nous environnent aussi. Les oiseaux insectivores et les chauves-souris en profiteront également.

Dépollution et filtration de l'air

Dans une certaine mesure, les surfaces végétales et leur substrat contribuent à la pureté de l'air en piégeant les particules fines, COV (Composés Organiques Volatiles) BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) et les oxydes d'azote qui sont les principaux polluants urbains. Par ce procédé, appelé aussi bio-filtration, des bactéries digèrent les polluants avant que leurs cadavres soient à leur tour recyclés par les plantes.

Offre d'une protection thermique et phonique supplémentaire

Si à lui seul, le substrat ne peut être considéré comme un isolant, il est effectivement un excellent complément et la combinaison isolation et végétalisation est redoutable en terme d'efficacité. Ce type de façade contribue également à abaisser le niveau sonore de la rue. Avec l'humidité d'une telle façade, en été, la climatisation, presque

naturelle, de l'air extérieur se remarque agréablement.

Les inconvénients du mur végétalisé

Les frais d'entretien à prévoir

Si un écosystème en milieu naturel se règle par lui-même, ce n'est pas le cas d'un écosystème artificiel dont la technologie actuelle de mise en oeuvre n'égale pas encore la nature. Ainsi, il convient d'éliminer régulièrement les espèces colonisatrices concurrentes (ou mauvaises herbes), ceci représente un travail régulier et il faut bien trouver quelqu'un pour s'en occuper...

Un arrosage important

Les chiffres varient passablement d'une entreprise à l'autre mais la moyenne de 200 l/m² par an est un ordre de grandeur tout à fait vraisemblable sous nos latitudes. Cela correspond à un arrosage d'au minimum une à deux fois par semaine en temps normal et de trois fois par semaine en période sèche. Si, à Genève, l'eau du robinet n'est encore pas trop chère, ce n'est pas le cas dans bien d'autres villes. L'eau reste une denrée précieuse, il convient de bien réfléchir avant de l'utiliser pour l'arrosage d'une façade extérieure.

L'importation de plantes exotiques

Dans bien des cas, le mur végétalisé urbain est considéré comme une prouesse technique, une œuvre d'art (pour ne pas dire « d'architecte ») ou encore comme un décor faisant étalage de puissance financière.... Dans ces trois cas de figure, le végétal est totalement dissocié de l'aspect environnemental ou écologique. Ainsi, le recours à des plantes exotiques est une véritable ineptie, qui, en plus de son coût prohibitif, ne va pas sans poser divers problèmes de colonisation exogène de notre environnement.

La consommation électrique et la technologie de pointe fragile

Dans le cas d'un mur végétalisé intérieur, de nombreux autres problèmes techniques se posent et la réponse qui est actuellement apportée passe par l'usage d'un renouvellement de l'air adapté (mais surtout compliqué), d'une gestion fine de l'éclairage artificiel (lampes spéciales avec longueurs d'onde appropriées) ou même de dispositifs complexes de goutte-à-goutte combinés avec un aquarium... En bref, difficile de s'en sortir sans une sérieuse étude de projet et le concours d'un ordinateur en charge de la régulation de l'ensemble. Ainsi, vouloir vivre en ville en se donnant l'illusion d'être « au vert » se révèle coûteux et contraignant, juste l'inverse de l'intention initiale.

En terme de mise en œuvre

Les parois végétales s'utilisent dans différents cas de figure tels que façades borgnes en ville, murs antibruit en bordure de route, façades de bâtiments à portée symbolique, murs d'un hall intérieur (pour un hôtel ou un aéroport, par exemple), voire des murs à l'intérieur d'un logement. Suivant le cas, la technologie employée varie fortement. Certains procédés consistent en un substrat humide et compact élaboré à partir de sphaigne du

▶

Chili. D'autres méthodes, moins coûteuses, plus locales et moins dommageables pour la flore d'alleurs sont élaborées à partir de sandwichs de résilles structurantes et de toile dont une couche en feutre imbibée d'eau permet aux racines de se nourrir simplement à son contact. En général, le procédé le plus fréquent reste la structure métallique ou plastique accrochée à la façade ou directement contre l'isolation. Sur cette structure, un réseau de tubes et de goutte-à-goutte alimente des alvéoles autonomes de différentes tailles, constituées de métal ou de plastique. Ces « pots-de-fleurs » avec arrosage automatique montés sur cadres normés sont emplis d'un substrat (terre, charbon, argile expansé ou autre...) où diverses espèces de plantes poursuivent leur croissance de manière indépendante. A noter que les plantes grimpantes sont généralement bannies de ce type d'assemblage pour favoriser les plantes à feuilles tombantes, plus faciles à contrôler.

© C. Ogi

Mur antibruit protégeant un lotissement de villas le long de la route d'Hermance à Vésenaz.

Bien que la proposition soit séduisante pour l'ensemble du paysage urbain et manifestement pour le bien de la collectivité tout entière, le propriétaire qui se lance dans l'aventure, doit, quant à lui, bien garder à l'esprit que, dans la pratique, les solutions proposées restent encore onéreuses, tant à la pose qu'à l'entretien, et que de nombreux détails techniques restent à résoudre. Contrairement à ce que laissent entendre les vidéos enthousiastes que l'on trouve sur Youtube, avant toute réalisation, l'installation d'une paroi végétalisée doit être mûrement étudiée et faire l'objet d'une analyse objective. Toutefois, il existe aussi d'autres voies plus « permacoles » pour l'aménagement d'une paroi verte à partir de palettes de récupération, par exemple, et d'essences locales ou encore l'alternative de murs en mousses et lichens mais ceci est une autre histoire...

Note : pour approfondir le sujet, on peut consulter l'ouvrage *Architecture Végétale* de Jean-François Daures, Editions Eyrolles ■

PORTALES & BONNET

Carburants & Combustibles

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

022 753 24 00
www.portalesbonnet.ch

Alarme Sécurité Vidéo
ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

DEVIS GRATUIT

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

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

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

LEMAN RISCO

EXPERTS EN ASSURANCES

AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT TOUT DEVIENT CLAIR

www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS

Léman Risco SA ▪ 211, Route de Ferney ▪ CH-1218 Le Grand-Saconnex ▪ Tél. +41 (0) 22 338 03 10 ▪ info@lemanrisco.com

Participez !

Plantation de haies d'espèces indigènes, l'action se poursuit et s'élargit aux arbres !

Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Voilà plusieurs années que notre association a lancé l'action de plantation de haies d'espèces indigènes avec le soutien de l'Etat de Genève (direction générale de l'agriculture et de la nature, département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA)). Plus que jamais, le canton désire favoriser la nature en ville et a donc décidé d'étendre l'action de plantation de haies à la plantation d'arbres également. L'enveloppe financière est augmentée en conséquence et la contribution du canton s'élève à 40%, le reste du montant étant à la charge du propriétaire.

En 2013, l'Etat de Genève et Pic-Vert ont lancé conjointement un projet pilote de plantation de haies. Concrètement, il s'agissait de remplacer des haies de laurelles ou de thuyas par des haies d'essences indigènes. Le but poursuivi étant d'augmenter la biodiversité dans les quartiers résidentiels tout en promouvant les bonnes pratiques. Le projet présente de multiples avantages environnementaux, sociaux et pédagogiques :

- environnementaux : création d'espaces favorables à la faune et la flore ;
- sociaux : étant situées en bordure de propriétés et modifiant le cadre paysager les plantations de haies indigènes permettent d'encourager les liens entre voisins ;
- pédagogiques : la démarche se veut une promotion et découverte des plantes locales, ce qui bénéfice aux parents et aux enfants au sein des quartiers de villas.

Cette phase pilote a été un succès. De 2013 à 2015, 41 projets ont été réalisés totalisant 1732 mètres linéaires de haies plantées. Ce bilan positif nous a encouragé à poursuivre l'action avec cette fois le soutien de la Confédération par le biais de la convention-programme nature et paysage. Près de 1000 mètres linéaires supplémentaires ont été plantés entre 2015 et 2016.

Des haies mais aussi des arbres !

Notre « Action plantation » couvre dorénavant le remplacement des haies exotiques par des haies indigènes ainsi que la plantation d'arbustes et d'arbres indigènes sur les biens-fonds privés. Tout comme les haies d'espèces indigènes, la végétation arborée fournit gîte et nourriture à la faune sauvage. Les arbres donnent à votre jardin une autre dimension paysagère, ils contribuent aussi au maintien d'une nature riche et diversifiée tout en favorisant un climat agréable en milieu urbain. Si vous disposez de l'espace nécessaire à l'implantation d'un arbre, et pas seulement d'arbustes sous forme de haie, cette action vous concerne aussi !

Inscrivez-vous vite !

Si votre participation est retenue car votre projet présente un intérêt certain pour la nature, le 40% du coût de la plantation sera prise en charge jusqu'à concurrence du

Coupon à renvoyer avant le 15 octobre 2017 à Pic-Vert Assprop Genève, 10, place des Philosophes, 1205 Genève

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

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Commune et code postal : .....

Tél : ..... Email : .....

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

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

La plantation d'un ou plusieurs arbres est-elle prévue? Si oui, précisez le nombre : .....

montant total accordé pour cette action. Alors, inscrivez-vous sans tarder ! Les premiers inscrits seront les premiers servis.

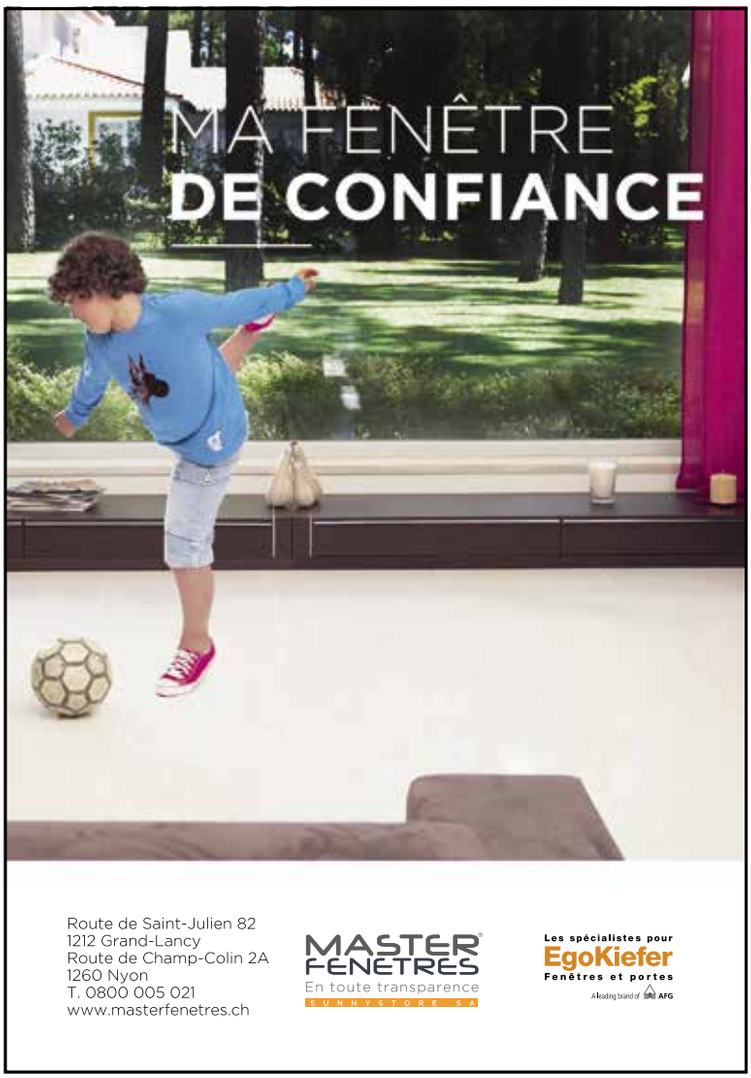
Dès que vous nous aurez renvoyé le coupon réponse, nous vous proposerons de prendre contact avec un arboriculteur-paysagiste spécialiste des espèces indigènes avec lequel vous pourrez discuter de votre projet et de son coût. Il vous conseillera sur le choix des espèces, en fonction du lieu, du sol, de l'ensoleillement et de l'espace à disposition. Les plantations se dérouleront de novembre 2017 à mars 2018. Alors, n'hésitez plus ! Pour plus de diversité, de couleurs, de parfums et de vie dans votre jardin, rien de tel que des arbres et arbustes d'espèces indigènes. ■

Les étapes d'une plantation réussie

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

© C. Meissner

Un bel exemple d'arbre et de haie d'espèces indigènes.



bâtidiag
diagnosticimmobilier

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

A propos des mandats d'études parallèles
et de la conversion des zones villas en quartiers urbains

Isabel Girault
Architecte urbaniste

Directrice de l'Office de l'Urbanisme jusqu'à fin 2015, Isabel Girault a notamment mis en oeuvre la réforme de la procédure des plans localisés de quartier (PLQ) souhaitée par le Conseil d'Etat et validé par le parlement cantonal. Elle travaille aujourd'hui pour le bureau Urbanité(s). En regard de son expérience et de son expertise en la matière, il nous a semblé intéressant de recueillir, à travers l'article ci-dessous, l'avis d'Isabel Girault sur l'approche territoriale actuelle.

Un des trois projets retenus par la Ville de Genève dans le cadre du mandat d'études parallèles (MEP) du quartier du Point-du-Jour dont les résultats ont été rendus publics en juin 2017.

Du 1er au 22 juin 2017 la Ville de Genève exposait les résultats des mandats d'études parallèles (MEP) du quartier du Point-du-Jour. Le sujet portait sur l'une des problématiques les plus actuelles de l'aménagement du territoire à Genève: comment convertir les zones villas en quartiers de centre-ville sans procéder par table rase? La question n'est pas seulement architecturale, elle est même surtout opérationnelle: comment concrétiser la mutation d'un périmètre fragmenté entre de multiples propriétaires dont les stratégies patrimoniales sont propres à chacun?

Malheureusement, le sujet a une fois de plus été traité sous le seul angle formel, débouchant sur un résultat aussi décevant que l'espoir d'innovation était important, le choix du jury s'étant même porté sur le projet qui fait la plus grande impasse sur les aspects de planification foncière.

Le propos n'est pas de dire que la qualité urbaine et architec-

LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl
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

turale issue du processus de réflexion n'est pas centrale, elle l'est, mais ce seul aspect n'ouvre pas la première porte du mécanisme de transformation de ces territoires. Les études de transformation architecturale du tissu pavillonnaire montrant toutes les solutions de phasage imaginables sont toutes fausses puisque l'acteur principal, le propriétaire de la parcelle, ne se range pas par miracle dans une stratégie planificatrice dont les intérêts lui échappent.

Comment planifier l'implanifiable ?

Assurément pas en posant la question du projet urbain sur le plan de la seule forme urbaine ni en réservant l'exclusivité des échanges aux seuls architectes par un collège d'experts et des équipes de conception qui garantissent cet entre-soi. Le résultat qu'on nous donne à voir est un plan masse abouti, dont on ne saisit pas le processus de construction qui est pourtant le cœur du système.

Deuxième écueil, nos instruments d'aménagement, impropres à laisser de la souplesse d'aménagement.

La réforme du PLQ a échoué dans sa volonté d'assouplissement car la majorité des acteurs immobiliers et institutionnels n'en voulaient pas. Faut-il pour autant abandonner cette piste de réforme ? Ne faut-il pas inventer un outil capable d'encadrer l'évolution urbaine tout en laissant aux propriétaires privés la liberté de transformer leur bien ? J'entends d'ici les arguments sur l'immobilisme du propriétaire privé. Pourtant, on voit actuellement à quelle rapidité le paysage des zones villas se transforme par le simple changement d'indice de densité de la LCI (Loi sur les construction et installations). L'aspect financier est un puissant moteur. Loin de moi l'idée qu'il s'agit d'une panacée, ce changement efficace a été fait sans introduire aucune contrepartie d'intérêt public. La conséquence est une mutation ravageuse pour l'économie territoriale car la densité double sans aucune exigence sur les infrastructures, les équipements, l'organisation urbaine, le patrimoine et les espaces publics.

Alors peut-on faire autrement ?

Tout en connaissant l'inertie du système et l'incommensurable difficulté à réformer les modes de faire, je me risquerai à quelques suggestions.

Réaliser des plans d'ensemble où figurent, opposables aux tiers, les invariants de l'espace public, les équipements nécessaires, et les limites de constructibilité exprimées en densité ou en gabarits, profondeurs de bâtiments, distances aux limites (on peut renvoyer aux règles de zones de la LCI), mais pas les implantations. Ces plans d'ensemble pourraient être érigés en instrument d'aménagement du territoire pour constituer un type de PLQ valant modification de zone, qui ne précise pas l'implantation au-delà des alignements et hauteurs de bâti qui forment l'espace public invariant. Ils n'attribueraient donc pas des chiffres précis de droits à bâtir, ne donneraient pas la sécurité juridique préalable aux autorisations de construire des bâtiments, ceux-ci la trouvant avec la procédure d'autorisation de construire. En revanche, ils garantiraient pour les autorités les équipements et espaces publics et pour les propriétaires une constructibilité déduite de la densité autorisée et des règles de gabarit.

A défaut d'aboutir à l'instauration d'un nouvel instrument juridique de type PLQ, confisquant de surcroît la compétence des modifications de zones détenue, à Genève, par le Grand Conseil (une lourdeur toute genevoise), les plans d'ensemble pourraient être inscrits dans les plans directeurs communaux (PDCom) et imposer a minima le respect des espaces et équipements publics en contrepartie d'une densité améliorée.

Laisser chaque propriétaire libre de valoriser son bien avec une fiscalité – la taxe sur la plus-value semble l'outil le plus équitable - qui corresponde à la prise en charge des équipements publics nécessaires. Instaurer des conditions fiscales qui se détériorent dans le temps sur tous les périmètres voués à muter selon le plan directeur cantonal (PDCn) : des incitations fiscales qui diminuent ou à contrario une taxation qui s'alourdit. Attribuer des bonus pour les ententes entre propriétaires qui réunissent du foncier afin d'atteindre une dimension d'opération immobilière rationnelle. Fixer l'obligation de créer un pourcentage de logement social dans l'opération elle-même, ou, en dessous d'une certaine dimension d'opération, contribuer à une opération de logement social à proximité, dans un rayon déterminé.

La raréfaction du foncier et le renforcement de la protection des terres agricoles orientent l'urbanisation majoritairement vers le reconditionnement des territoires déjà urbanisés dans une logique de reconstruction de la ville sur elle-même. A Genève, la zone villas devient le principal gisement potentiel de densification pour le futur. Mais à la condition de trouver les clefs pour en accélérer la mutation. ■

Contre l'enlaidissement de Genève

Pr Dr Leïla el-Wakil
Professeure en histoire de l'art et de l'architecture

© Suzanne Kathari

A l'heure où la ville perd ses marques architecturales et paysagères tant et si bien qu'en haut lieu on la trouve « pas belle », voire carrément « laide », fallait-il baster sans réticence et laisser faire cette démolition ? Villa de l'Amandolier construite par l'architecte Louis Philippon en 1897 démolie pour faire place à un immeuble qui ne s'intègre absolument pas dans le quartier.

Le 6 décembre 2016 la Page Facebook « Contre l'enlaidissement de Genève » a été créée pour dénoncer tout à la fois la dégradation accélérée du territoire genevois, de son tissu urbain et de sa qualité architecturale. « Contre l'enlaidissement de Genève » est un mouvement lanceur d'alerte, qui utilise les réseaux sociaux pour tenter de fédérer le mécontentement diffus d'une grande partie de la population genevoise à l'égard des transformations massives et brutales que subit sa ville et son canton. Convaincu de l'emballement de la machine immobilière sous l'effet d'une volonté discutable et non négociable de densification de la part de nos autorités cantonales, « Contre l'enlaidissement de Genève » résume alors son ras-le-bol de façon percutante :

« Trop c'est trop ! Surélévations, emballages, dénaturations en tout genre. Halte ! Genève n'est pas un terrain de jeu pour promoteurs sans scrupules. »

Dépossédé de la question architecturale et patrimoniale, le peuple n'a pas eu à se prononcer sur l'adoption du Plan Directeur Cantonal 2030, voté par le Grand Conseil, et qui est à l'origine de tous les maux actuels. Partant du constat que les spécialistes (architectes, urbanistes, techniciens, etc.) confisquent le débat architectural et urbain, « Contre l'enlaidissement de Genève » a aussi pour but d'engager une discussion avec les différents usagers de la Ville et du Canton, dont les conditions de vie se détériorent. Ces derniers voient, impuissants, se volatiliser le bien commun. La végétation, l'arborisation, la biodiversité, le patrimoine bâti, l'harmonie urbaine, les vues, les dégagements, l'ensoleillement ... toutes ces valeurs qui contribuaient à l'exceptionnelle qualité de Genève disparaissent pour un soi-disant besoin de logements et au profit des affairistes dans une fuite en avant effrénée. L'urgence et l'action responsable en terme de durabilité et de bon sens seraient d'occuper d'abord les planchers vides, les appartements soustraits au marché, les lits froids, les AirBnb illégaux, etc.

Ce faisant Genève s'enlaidit.

Parmi les cent et quelques bâtiments surélevés à Genève suite à l'adoption de la loi sur les surélévations, certaines réalisations ont ruiné des alignements de maisons et des quartiers avec le blanc-seing des instances de contrôle. Des bâtiments ont vu le jour dans des interstices en péjorant la qualité de vie des résidents. Des villas et des domaines ont été dépecés comme au temps des Bandes noires dénoncées par Victor Hugo dans *Guerre aux démolisseurs !*

Des pétitions pour sauver notre patrimoine

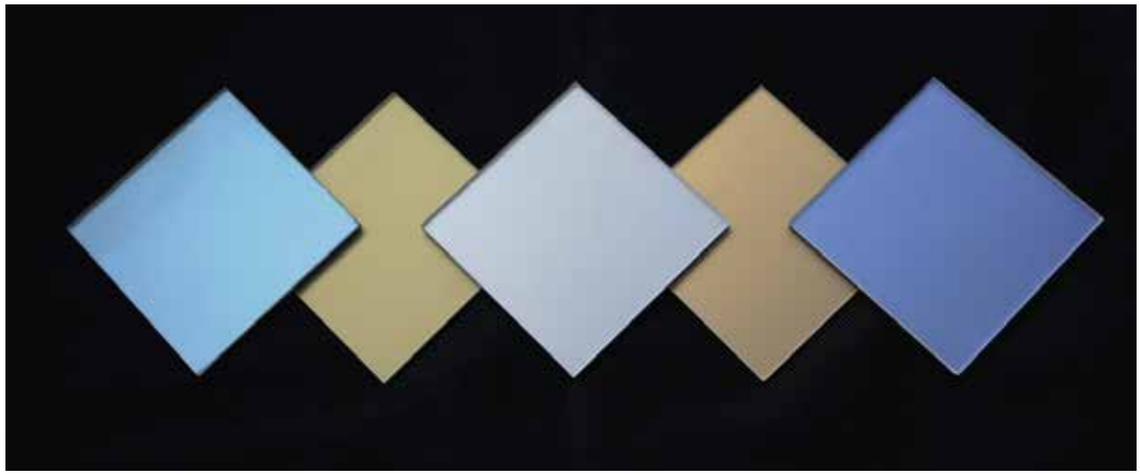
« Contre l'enlaidissement de Genève » a initié des pétitions en ligne et papier pour tenter de sauver 1) la Gare des Eaux-Vives, cœur symbolique du quartier du même nom, sacrifié sur l'autel des CFF, 2) l'asile de l'enfance à Jargonnant à côté du Temple des Eaux-Vives et construit par le même architecte, Jacques-Louis Brocher, qu'on projette de remplace par un gros immeuble, 3) le bâtiment du Jeu de l'Arc aux Allières construit en 1900 par Louis Montfort et lauréat d'un concours de façades. Le mouvement s'est également manifesté contre le concours d'idées pour la rade, lancé par le maire de Genève, en marge de toute légalité puisqu'en dépit du plan de site qui protège l'ensemble de la rade et ses aménagements !

Donnons-nous le temps de réfléchir

« Contre l'enlaidissement de Genève » et ses membres ont encore réagi au début de l'année 2017 à la première mise à jour du Plan directeur cantonal 2030 en faisant envoyer quelques centaines de lettres de remarques au DALE. Le mouvement a demandé au Conseiller d'Etat Antonio Hodgers un moratoire pour que l'on se donne le temps de réfléchir et que s'arrête la fuite en avant et les regrettables pertes et dégâts irréversibles qu'elle entraîne. Le succès grandissant du mouvement sur les réseaux sociaux reflète désormais le profond fossé qui s'est creusé entre la population et ses élites politiques. ■

Panneaux solaires, de la couleur enfin !

Viviane Scaramiglia
Journaliste



© Idd

En toiture et en façade, esthétique et haute résistance des verres exclusifs Kromatix.

Et si les capteurs photovoltaïques étaient enfin devenus des éléments architecturaux à part entière ? Entre verres colorés et tuiles solaires en première mondiale, le défi est gagné avec Solstis, installateur, distributeur et principal acteur du solaire en Suisse.

Le manque d'esthétisme des capteurs photovoltaïques fait toujours consensus. Mais avec la distribution exclusive en Suisse romande des panneaux colorés développés par Swiss Inco et l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, Solstis change la donne. Toujours à l'avant-garde depuis plus de 20 ans, l'entreprise fondée en 1996 par deux ingénieurs de l'EPFL est aussi la seule à proposer l'ultime avancée technologique: les tuiles solaires dont la couleur terre cuite correspond parfaitement à celle des tuiles traditionnelles. Une première mondiale conçue par le pôle d'excellence de l'école lausannoise, en collaboration avec le CSEM, centre neuchâtelois de recherche et d'industrialisation.

© Idd

Imitant les tuiles, les panneaux solaires Terracotta permettent de séduire tous les toits des villas ou maisons traditionnelles.

Couleurs et qualités inégalées

A l'heure où de plus en plus de propriétaires sont attirés par l'énergie durable, les restrictions esthétiques sont moins limitatives que jamais, donnant aux installations photovoltaïques un haut pouvoir d'intégration à l'architecture et à l'environnement. Noirs et sobres, les panneaux solaires permettent déjà depuis quelques années une certaine cohérence visuelle avec les toits de tuiles, la pierre grise ou anthracite. Désormais, habillés de jaune, rose, vert ou bleu avec la gamme Kromatix, les capteurs solaires trouvent leurs applications en toiture ou en façade tout en affirmant d'indéniables performances. Il est en fait quasiment impossible de déceler les composants technologiques derrière ces verres solaires opaques, ▶

au fini mat. Le procédé de coloration basé sur l'utilisation d'un revêtement nanométrique complexe leur confère une excellente résistance aux conditions extrêmes, à la chaleur, à la lumière et au temps, pour une perte d'efficacité énergétique insignifiante.

Pour leur part, les panneaux solaires Terracotta qui se confondent avec les tuiles permettent de séduire tous les toits à pans de maisons privées, villas, bâtisses traditionnelles ou anciennes fermes. D'autant que ces tuiles ont une double fonction, la production d'électricité et l'étanchéité étant assurées de manière indissociable.

100% suisse et européen

Sur un marché en pleine expansion, la clientèle privée n'est pas atteinte par les risques de concurrence générée en grande partie par les fabricants chinois, généralement spécialisés en produits de masse à bas coût. Pour des résultats à la hauteur des exigences, Solstis ne recourt qu'aux technologies de pointe et n'installe que des produits suisses et européens dûment testés. Un panneau coloré a, certes, un coût plus élevé qu'un produit standard, le prix d'une tuile solaire est supérieur au prix d'une bonne tuile. Mais l'efficacité, la durabilité et le rendu esthétique prévalent généralement quant il s'agit de son propre habitat. A ce propos, rappelons que toute installation photovoltaïque en dessous de 180 m² bénéficie d'une aide fédérale de l'ordre de 20 à 25% des coûts d'investissement.

Partenaire clé en main

Forte de sa solide expérience, maîtrisant les différents systèmes de montage et offrant des panneaux solaires couvrant toutes les possibilités du marché, Solstis propose des installations photovoltaïques sur mesure, adaptées à chaque demande. De la conception du projet à la mise en service en passant par l'étude de faisabilité, la simulation de production, les demandes d'autorisation de construire et de rachat de l'électricité, l'entreprise s'occupe de tout. Y compris la coordination avec les éventuels autres intervenants du chantier, tels que le ferblantier ou le charpentier.

« Lorsque nous avions lancé Solstis, notent Jacques Bonvin et Pascal Affolter, nous étions loin de

© ldd

Parfaite cohérence entre panneaux solaires colorés et matériaux de construction.

penser que notre expertise puisse être le point de départ d'une passionnante aventure. Partis à deux, nous sommes aujourd'hui près de 80 collaborateurs. Nos trois bureaux en Suisse romande et un réseau de partenaires spécialisés assurent largement notre présence sur tout le territoire suisse, français et italien. » ■

SOLSTIS SA
Route de Saint-Julien 74
1212 Grand-Lancy / Genève
022 786 37 00,
www.geneve-solstis.ch

© ldd

Les tuiles solaires à la fois étanches et productrices d'électricité.

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE
AVEC SOLSTIS

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

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

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

solstis

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

solstis SA - Route de St-Julien 74 - CH-1212 Grand Lancy
T 022 786 37 00
info@solstis.ch - www.solstis.ch

En finir avec les graffitis !

Viviane Scaramiglia
Journaliste

Pour éviter que le remède ne devienne pire que le mal, sachons que le retrait des tags et graffitis sur vos murs et façades est une affaire de professionnel expérimenté. Le point avec l'entreprise spécialisée, Bertolit SA.

L'hydrogommage, un mélange ciblé d'eau et de poudre. Un traitement 100% écologique, sans aucun dommage pour la façade.

« Les « graffs » et tags: des dégradations impressionnantes, car très visibles, sans compter l'emploi de nouvelles peintures encore plus résistantes… ». La remarque de Frédéric Gros, directeur de Bertolit, va de pair avec les techniques contemporaines que l'entreprise met en œuvre pour en venir à bout et même les prévenir.

Importés de Etats-Unis il y a plus de 30 ans, ces bombages et inscriptions ont peu à peu envahi nos territoires. Véritable phénomène de société, ils se répandent sur les monuments, bâtiments publics et façades privées. Appliqués à la va-vite, au feutre épais, marqueur ou peinture en aérosol, les graffitis s'affichent le plus souvent en toute illégalité et sont hélas bien rarement à retenir au nombre des œuvres d'art.

Une intervention globale

La solution est d'appeler à la rescousse sans tarder. Car il faut savoir que le tag appelle le tag. Selon le fameux syndrome du carreau cassé, moins vite vous réagissez, plus grand est le risque de voir apparaître de nouvelles salissures sauvages sur les murs et façades de votre propriété. De plus, les graffitis sont généralement très résistants, notamment sur les matières poreuses, d'où la nécessité de recourir à des professionnels qualifiés à même d'agir selon la nature et la qualité du support et d'assurer les précautions d'hygiène et de sécurité. Spécialiste dans la rénovation et l'entretien de l'enveloppe des bâtiments à Genève et dans toute la Suisse romande, Bertolit met à profit ses compétences dans sa guerre contre les tags, graffitis, taches et coulures. Son intervention ne se borne pas à les nettoyer, mais développe un processus global et précis en vue d'un résultat optimal. Le tout en stricte conformité avec les recommandations des services de protection du patrimoine bâti.

Performance et écologie

Au cœur de l'intervention, la phase de l'hydrogommage met en œuvre la projection d'un mélange de poudre (pierre, verre ou calcite) et d'eau à basse pression. Réputé doux, ce traitement écologique préserve les façades les plus sensibles et se révèle idéal sur les supports naturels ou poreux, pierre, brique, marbre, bois, béton et enduits. Le diagnostic minutieux du type et de l'état de la façade permettra notamment le choix de la poudre adéquate à appliquer. Quant au processus de nettoyage, il englobe le retrait des substances dangereuses (amiante, plomb, hydrocarbures, salpêtre, calcium). Enfin, pour faciliter ultérieurement le traitement des surfaces maculées, l'exécution inclut également une opération de protection préventive qui ne permet ni aux feutres, peinture ou aérosols de pénétrer dans le support.

En conclusion, lorsque l'on veut enrayer radicalement le problème tout en maintenant l'esthétique de son habitat, mieux vaut ne pas confier ses murs à n'importe qui! L'entreprise Bertolit cumule plus de

cinquante ans d'expérience dans le ravalement, l'assainissement et la transformation des façades. Avec une équipe de 60 professionnels aguerris, elle poursuit sur sa trajectoire à succès avec une philosophie bien ancrée dans la qualité suisse, tant au niveau des délais d'interventions que dans le respect environnemental. ■

BERTOLIT SA GENEVE
Route des Jeunes 43
1227 Carouge
022 777 77 81, www.bertolit.ch

Après le nettoyage, un traitement préventif pour un résultat optimal.

BERTOLIT

- Assainissement de l'enveloppe des édifices
- Retrait des substances dangereuses

www.bertolit.ch

Contre l'enfer des acariens

Viviane Scaramiglia
Journaliste

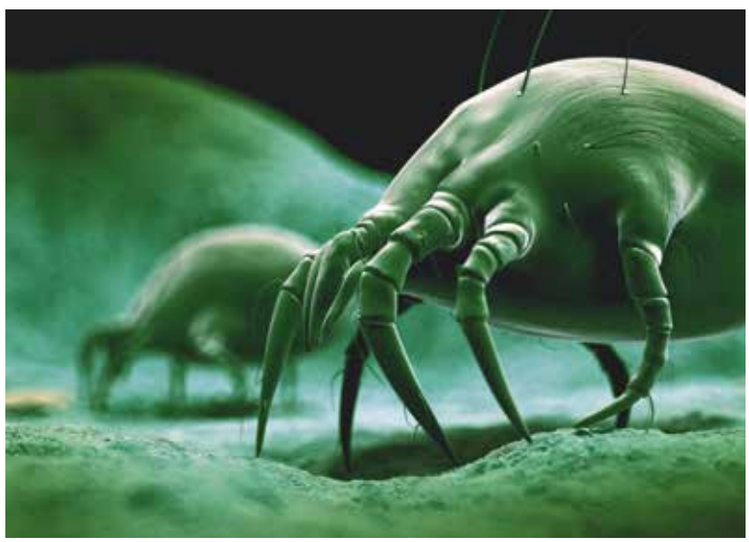
Au grand dam des personnes allergiques, l'automne et l'hiver génèrent la recrudescence des acariens. Des colonies invisibles qui se nichent dans vos moquettes, tapis, rideaux, tentures, tissus d'ameublement… La solution radicale avec l'expert des fibres textiles, Procare Sytems.

© shutterstock

Les acariens adorent le douillet, moquettes, tapis, canapés et même les peluches.

La pollution domestique: un vrai problème. Asthme bronchique, rhinite, maladies de la peau, les yeux ou la gorge qui piquent, maux de tête, fatigue générale… Selon les recherches, les acariens seraient responsables de plus de 50% des allergies et sont la cause la plus fréquente de troubles respiratoires avant les pollens de graminées.

En Suisse, plusieurs centaines de milliers d'adultes et enfants souffrent de ces microscopiques bestioles qui affectionnent particulièrement les endroits douillets tels que les moquettes, tapis, rideaux, tentures murales, meubles capitonnés, coussins. Et même les peluches d'enfant. En bref, ils empoisonnent notre quotidien. Comme ils se nourrissent de squames (ces petits débris de peaux mortes que l'on perd de façon continue), c'est donc tout naturellement qu'on les retrouve chez soi, au travail et dans toute zone trop confinée. La situation est encore pire en automne et en hiver, quand le temps est plus humide et que nous aérons moins nos lieux de vie. Le chauffage et la ventilation réduite sont les conditions idéales à leur prolifération. Ajoutez-y le manque d'entretien des textiles, et voilà réunis tous les facteurs propices à cet infernal envahissement. Un gramme de poussière peut contenir 2000 acariens. Impressionnant quand on sait que seul 2 milligrammes d'acariens par gramme de poussière peuvent suffire à provoquer une réaction allergique et que 10 milligrammes peuvent causer une crise d'asthme.



© shutterstock

Humidité et chaleur font leur bonheur.

Heureusement, le remède est implacable !

Agir en profondeur, capter le mal à la racine, tels sont les le points forts de Procare Systems. Forte de près de 20 ans d'expérience, leader romand spécialisé dans le traitement et la protection des fibres textiles d'ameublement, l'entreprise oppose aux acariens un anti-allergisant non toxique et infaillible qui évite que l'acarien ne niche tout au long de l'année.

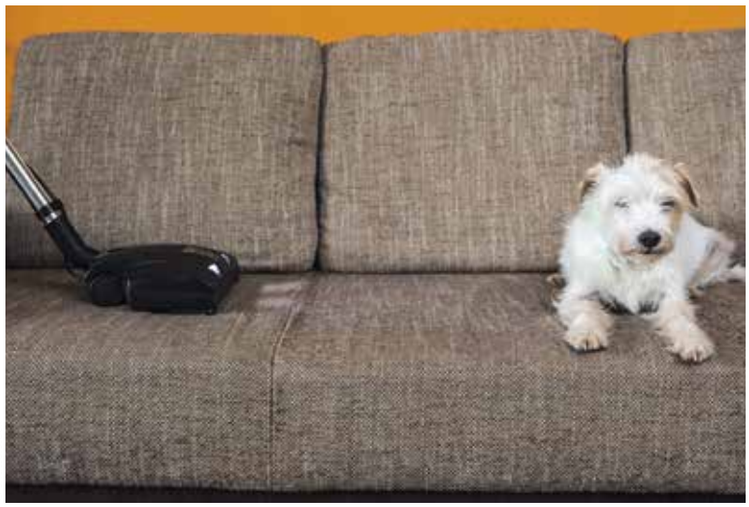
Appliqué aussi bien aux fibres synthétiques que naturelles, sans en changer ni la couleur ni la constitution, cette opération est inclue, selon les besoins, dans les inter-

ventions de l'expert fondées sur une technologie d'avant-garde, des méthodes et des produits exclusifs. Le traitement qui permet d'enlever 95% des taches et redonner durablement une nouvelle vie aux moquettes, tapis, rideaux, tenture ou meubles rembourrés, peut également s'adjoindre des produits de pointe antimicrobiens, anti odeurs et antistatiques.

Service élargi

Témoins du succès, les nouveaux espaces de Procare Systems ont été considérablement agrandis cet été, comptant avec des surfaces techniques qui sont passées du simple au double. « Parfois, nos clients préfèrent que nous traitions leurs biens en entreprise plutôt qu'à domicile. Par ailleurs, notre laboratoire est amené à conduire des analyses et tests les plus complexes », explique le fondateur, Guy Costanza. « Nos services, souligne-t-il, s'adaptent aussi au milieu professionnel et à ses contraintes ». ■

PROCARE SYSTEMS
Route des Jeunes 5D
1227 Genève - Acacias
022 301 73 01,
www.procare-systems.ch



© shutterstock

Un coup d'aspirateur ne suffit pas à déloger les centaines de milliers d'acariens.

PilierPublic.com

S'informer des projets de construction grâce à des alertes ciblées

Guilhem Tardy
Fondateur de PilierPublic.com

PilierPublic offre un service d'alerte pour les avis d'enquête publique dans les cantons de Genève, Neuchâtel et Vaud. Entièrement automatisé, ce système vous envoie un mail lorsqu'un nouvel avis d'enquête publique publié par la FAO se trouve dans votre périmètre de surveillance. Après avoir pris connaissance des détails d'un projet, vous pourrez établir une lettre d'opposition avec l'aide d'un juriste ou d'un avocat et de l'assistance juridique de Pic-Vert Assprop.

Juriste fiscaliste, Guilhem Tardy était confronté à des difficultés presque insurmontables pour se tenir informé des projets mis à l'enquête publique. Il y a tout juste une

Dans l'application, chaque bulle de la carte interactive représente un avis d'enquête publique, en orange si dans votre périmètre de surveillance. Un lien mène aux informations détaillées du projet publiées par la FAO.

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

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

année, il décidait d'apporter une nouvelle solution à ce problème jusque-là récurrent en Romandie. Aujourd'hui, les témoignages d'usagers jugeant PilierPublic *« beaucoup plus efficace et facile d'accès que le site officiel de la FAO »* sont pour lui la source d'une grande satisfaction.

Depuis cette année, la FAO genevoise est mise à jour en flux continu (du lundi au vendredi). C'est pourquoi PilierPublic regroupe les éventuelles alertes dans un seul mail envoyé en fin de matinée. Même si aucun nouvel avis d'enquête publique ne vous concerne, après une période sans alerte (que vous pouvez configurer de 1 semaine à 1 mois) un mail intitulé *« Pas de nouvelle, bonne nouvelle ! »* vous servira de **confirmation que le système fonctionne.**

Pour s'inscrire dans l'application la toute première fois, il suffit de suivre les instructions sur le site https://pilierpublic.com/fr/sign-up

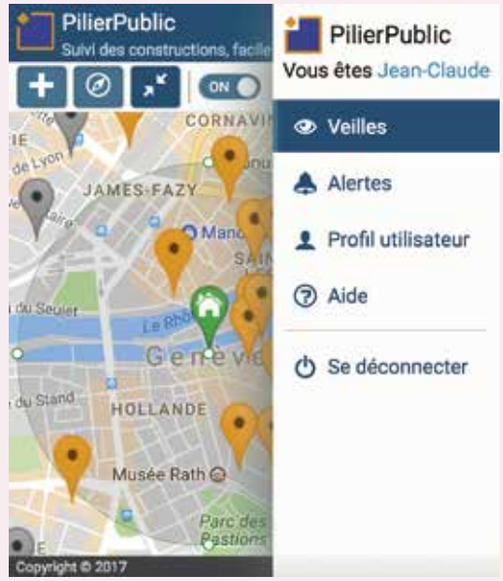
Une fois connecté dans l'application, vous pourrez **créer une veille d'un simple double-clic** sur la carte interactive, sans oublier d'enregistrer ensuite vos modifications ! Un récapitulatif des avis d'enquête publique en cours correspondants vous sera envoyé le lendemain. (Des explications détaillées sont disponibles sur le site Internet et dans l'application.)

Chacun bénéficie d'un **essai gratuit & sans engagement** (service interrompu après 1 mois d'essai, vous n'aurez rien à faire si vous ne désirez pas poursuivre). L'abonnement *« Privé »* commence à CHF 21,45 par année, et l'abonnement *« Privé + Info »* à CHF 26,85 par année. Vous recevrez autant d'alertes que nécessaire pendant la période d'abonnement, sans coût supplémentaire. Mais pour surveiller simultanément plusieurs adresses différentes (ex : maison principale, chalet), il faut évidemment acheter plusieurs abonnements.

Déjà opérationnel **dans les cantons de Genève, Neuchâtel et Vaud,** PilierPublic compte étendre ce service à d'autres cantons prochainement. Son application fonctionne sur PC, Mac, et la plupart des Smartphones. Les professionnels de l'immobilier et de la construction ont accès à des fonctionnalités spécifiques, mais tous les usagers – et bien-sûr aussi les particuliers – bénéficient des mêmes informations obtenues auprès des services cantonaux compétents puis traitées et améliorées par PilierPublic.

PilierPublic est une entreprise locale et totalement indépendante, avec pour seule stratégie la satisfaction de ses usagers. Toujours prêt à collaborer avec une administration cantonale ouverte au progrès, PilierPublic a répondu favorablement à la demande d'audition du Grand Conseil sur le projet de loi 12086 intitulé « Pour le retour à une FAO lisible, pratique et efficace ». ■

Pour **s'inscrire dans l'application la toute première fois,** il suffit de suivre les instructions sur le site https://pilierpublic.com/fr/sign-up



Application compatible avec les principaux navigateurs

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

Première révision du PDCn 2030 à Confignon

© ASC

Confignon : sa mairie, son église

En juin dernier, sous l'impulsion de quelques habitants de Confignon, une pétition a été lancée avec pour titre « Confignon au top 10 des villes les plus denses de Suisse ? », reprenant une affirmation exprimée publiquement par des collaborateurs du Conseiller d'Etat Luc Barthassat. Cette action était soutenue par cinq associations communales dont l'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs. Ce document informait la population sur tous les projets en cours ou à venir dans notre région, s'opposait à ce développement urbain démesuré faisant passer Confignon de 4'600 à près de 20'000 habitants et encourageait le public à participer à la séance du conseil municipal portant sur la délibération de la première mise à jour du PDC2030. Une centaine de personnes se sont déplacées le 20 juin pour assister à ce conseil municipal et ainsi manifester leur inquiétude, voire leur opposition à une telle évolution de leur village. En effet, une telle démesure est stupéfiante pour un petit territoire de 2,76 km^2 qui, jusqu'à maintenant, était essentiellement rural et villageois, et où les habitants se sont installés pour vivre à la campagne plutôt qu'en ville.

1111 signatures de soutien à cette action ont été récoltées en seulement deux semaines environ, dont plus de 700 sur Confignon (sur 1760 ménages). Cette mobilisation démontre qu'une large part de la population veut garder une qualité de vie que les développements prévus ne sauraient préserver et préfigure d'une opposition forte à ces projets.

Vote du Conseil municipal sur la première mise à jour du PDCn 2030

Le Conseil municipal, dans sa majorité, a préavisé ***défavorablement*** *à la première révision du Plan directeur cantonal 2030, mais a avalisé de façon un peu sournoise la densification du quartier des Cherpines voulue par le conseiller d'Etat M. Antonio Hodgers. Le CM a également conditionné les projets de développement à des solutions de mobilité adéquates, refusé l'extension urbaine sur la zone agricole au nord du quartier de Cressy, demandé l'inscription de la réalisation d'un plan de site sur le Vallon de l'Aire, refusé l'inscription d'une zone réservée de part et d'autre de la route de Chancy.*

Deux amendements supplémentaires ont été proposés et refusés. Il ne pouvait pas en être autrement puisque le règlement du conseil municipal n'a pas été respecté (art. 51) ajoutant beaucoup de confusion pour la plupart des conseillers présents, ainsi que du public. En effet, ce règlement stipule que les amendements doivent être discutés et votés avant le texte principal de la résolution mais, lors de ce Conseil, la présidente de séance a choisi la solution inverse. En faisant passer d'abord le texte principal, l'opposant ainsi aux amendements, elle ne laissait pratiquement aucune chance à ces derniers.

Les mois à venir seront décisifs pour Confignon et sa région en regard des grands projets d'aménagements et des différents plans à l'étude : zones réservées, Plan directeur cantonal 2030, plan directeur communal, PLQ (plan localisé de quartier) de Tréchaumont, PLQ Bernex Est, PLQ des Cherpines, concours d'architecture aux Hutins, prolongement des trams 14 et 15, télécabine urbaine, bus urbain, 3ème voie autoroutière, classement du vallon de l'Aire, protection des espaces verts dans le village, etc…

Ce mouvement insufflé par des citoyens et soutenu par les associations va continuer à se manifester dès la rentrée et son rôle sera majeur. Il consistera notamment à continuer d'informer la population et à participer aux différents ateliers et rencontres qui seront organisés par l'Etat ou la commune, pour tenter d'influer sur les différents projets, même si l'expérience de notre participation aux ateliers de concertation sur la densification des Cherpines a été un échec cuisant parce qu'inutile, en regard de l'attitude des autorités privilégiant le passage en force plutôt que le compromis. Et peut-être pourrons-nous entraîner dans notre dynamique les associations des communes avoisinantes ?

Cependant, soulignons que l'expression souvent employée « construisons pour nos enfants » est un prétexte et un leurre bien entretenu par l'Etat pour justifier le bétonnage du canton et l'atteinte à notre patrimoine. Les chiffres prouvent qu'avec le nombre de décès et le taux de natalité, les Genevois ont bien assez pour se loger. Dès lors, on construit bien pour soutenir l'essor économique du canton comme le mentionne le PDCn2030 et comme l'a admis M. Antonio Hodgers lors d'une rencontre avec nos associations. Pour contrer cette volonté de construire à outrance, nous sommes persuadés que nous pouvons compter sur le soutien de la population car, lorsqu'elle est informée de façon claire, elle comprend mieux les enjeux de la région et dans quel environnement elle vivra dans quelques années.

Et ce n'est qu'en se mobilisant que les habitants pourront infléchir la politique communale, voire cantonale ! ■

Margareth Robert-Tissot
Vice-présidente de l'Association de Sauvegarde de Confignon et environs (ASC)

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

Le service cantonal du bruit (SABRA) réfute qu'il y aura plus de bruit après la construction d'immeubles à Cointrin mais sans étayer ses dires

Le SABRA veut classer les engagements pris le 2 décembre entre Monsieur le Conseiller d'Etat Luc Barthassat et l'Association Cointrin Ouest (ACO). Sans tenir compte des mesures qui démontrent le contraire, le SABRA affirme que la situation à Cointrin après les constructions sera moins bruyante que maintenant ! Nous contestons ces affirmations car les réflexions de bruit ne sont pas prises en compte, leur calcul dépassant les capacités des logiciels actuels. Le DETEC (département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication), l'avait d'ailleurs confirmé par écrit (cf. Pic Vert de juin 2017).

Le 2 décembre 2016 lors de notre réunion avec M. Barthassat, nous avions exprimé nos craintes en nous appuyant sur les documents de Schiphol fournis par le DETEC (voir le journal Pic Vert de décembre 2016). Ces documents montrent une très forte augmentation de pic de bruit sur 10 secondes. Nous avions alors convenu que si ces mesures se confirmaient à Genève, une démarche serait entreprise auprès de la Confédération pour demander une modification du contexte légal *(annexe 5 OPB - p25 §332)*, la législation actuelle ne protégeant pas la population des risques encourus par les réverbérations du bruit des avions.

Les craintes révélées par les mesures de Schiphol ont été confirmées par les mesures faites le 23 mai 2017, avec les experts d'EcoAcoustique. Elles montrent des valeurs de pics atteignant 10 dB, et ceci malgré le micro de référence perturbé par les réverbérations des 2 barres des immeubles des Avanchets et la grande distance (1200 m) qui nous sépare de la piste comparée au 700 m de l'étude de Schiphol.

Le 18 août, nous avons donc demandé par écrit au Conseiller d'Etat Luc Barthassat de faire en sorte que le SABRA tienne les engagements pris avec l'ACO devant la Commission des Pétitions du Grand Conseil le 2 décembre 2016 et nous transmette les résultats de l'étude et que selon ces résultats, il engage une démarche auprès de la Confédération pour demander que :

- *Pour l'amplification due aux réverbérations, la source de bruit soit **les façades des constructions éventuelles** et non les avions*
- *Que le **pic de bruit** réverbéré soit pris en compte par l'application de coefficients **mesurés** sur des surfaces de références en plus de leur charge sonore (comme pour les hélicoptères ou les coups de fusils d'un stand de tir).*

Avec Pic-Vert Assprop Genève, nous avons également interpellé nos représentants parlementaires fédéraux, avec un dossier complet, afin que la législation fédérale soit modifiée en conséquence.

L'Etat cache-t-il les résultats d'une étude scientifique cherchant à protéger la santé des gens de nuisances prévisibles afin qu'il puisse autoriser des constructions les plus hautes possibles en utilisant les failles de la législation actuelle sans tenir compte de l'esprit de la loi ?

Sans attendre le résultat des mesures de bruit, le Conseil d'Etat a en effet déposé auprès du Grand Conseil les projets de modification de zones villas actuelles en zone de développement. (PL 12316 et PL12317).

© Rio patuca - Fotolia

Les autorités cantonales ne se soucient guère des nuisances dues au bruit des avions que subiront les habitants des immeubles qu'elles entendent construire à Cointrin. Nous nous en soucions, raison pour laquelle, dans le cadre de la procédure d'opposition aux modifications de zones, nous avons demandé un gel de ces modifications de zones et des autorisations de construire en attendant l'aboutissement de cette démarche.

Les réverbérations du bruit des avions sur les bâtiments futurs prévus, quelles que soient leurs orientations futures, entraîneront une augmentation considérable du bruit sur la zone concernée. ■

Serge Reynaud,
Président de l'Association Cointrin Ouest

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

Demi-jonction autoroutière - Barreau de Montfleury, un projet dénué de réflexion à long terme

A la demande de l'AIVV et suivie par sept autres associations de Vernier et Satigny, l'Etat et ses services sont venus le mercredi 31 mai présenter le projet. Bizarrement la FTI (Fondation pour les Terrains Industriels) n'était pas présente … alors qu'elle est chargée de la gestion des zones industrielles, dans ce cas de celle dite de la Tuilière située entre la Route de Peney et la route du Canada.

© C. Meissner

Le projet de demi-jonction autoroutière rejoindrait le nouveau barreau routier de Montfleury là où aujourd'hui s'étendent les champs, la forêt et les jardins familiaux. Une coupure irréversible du paysage et des liaisons biologiques et de promenade.

Contrairement à notre demande d'une présentation publique, l'Etat voulait réserver cette information à quatre membres par association ce qui ne répondait en rien à notre demande initiale. Pour ces motifs chaque association a informé ses propres membres et c'est devant plus d'une centaine de personnes à l'Aula des Ranches que s'est déroulé la présentation du projet.

Les services de l'Etat et de l'Office fédéral des routes (OFROU) ont expliqué que le tracé retenu correspondait le mieux à la résolution de l'engorgement des routes, du Nant d'Avril, de Vernier, de Louis-Pictet, de Peney et du Mandement. La demi-jonction autoroutière serait raccordée à l'autoroute de contournement au niveau du pont sur le Rhône et rejoindrait la route desservant l'usine de Givaudan. Elle reprendrait le tracé de cette dernière en tranchée ouverte à l'ouest des habitations du quartier du Québec, un giratoire de 27 mètres de diamètre permettrait une première sortie au niveau du terrain actuel dans la boucle de la route du Canada à la hauteur du chemin des Montagnais. La jonction desservirait la route de Peney puis partirait (futur barreau routier de Montfleury) en direction des jardins familiaux dont une partie devrait disparaître, et se raccorderait par deux nouveaux giratoires aux routes de Satigny et de Montfleury.

Les habitants des régions traversées, mais aussi ceux du bas du chemin des Vidollets et du chemin des Bouleaux apprécieront la dégradation de leur cadre de vie imposée pour de motifs économiques. Si l'on peut croire qu'une partie du trafic (voitures et camions) provenant de la ZIMEYSA et voulant rejoindre la France voisine utilisera ce tronçon routier au lieu de passer par la route de Vernier pour rejoindre la sortie actuelle de l'autoroute de contournement, cette demi-jonction ne sera d'aucune utilité pour le trafic venant et allant en direction de Lausanne puisque seul l'accès de et vers la Haute-Savoie est prévu. De plus, l'expérience nous prouve qu'après quelques années, les demi-jonctions sont transformées en jonction complète d'où des emprises de terrain supplémentaires ainsi que les nuisances sonores et de pollution de l'air qui vont avec. Souvenez-vous des deux demi-jonctions reliant l'autoroute de contournement aux routes de Vernier et de Meyrin qui furent transformées en deux jonctions complètes quelques années plus tard. Jonctions qui, par leur configuration entrecroisées, sont source d'embouteillages quotidiens gigantesques affectant même la desserte de l'aéroport.

Le tracé en surface retenu par les services de l'Etat pour la nouvelle demi-jonction autoroutière est ce que l'on appelle une variante low-cost, qui n'a rien à voir avec l'intégration maximale dans le paysage de l'autoroute de contournement actuelle (tunnel et tranchée couverte), entre Vernier et Arare, intégration obtenue grâce à un référendum en 1980…

De plus, il n'existe aucune coordination entre le Canton et la Confédération. La demi-jonction cantonale est prévue vers 2024, sauf oppositions multiples… et l'élargissement à 3 voies de l'autoroute de contournement à l'horizon 2035… Interrogé lors de la séance du 31 mai, le représentant de l'OFROU a clairement répondu que si les deux ouvrages s'avéraient incompatibles, la demi-jonction pourrait être… détruite. Réaliser un ouvrage dont la durée de vie pourrait ne pas dépasser une décennie, c'est un bétonnage et gaspillage des deniers publics (et d'argent du contribuable) inacceptable à l'heure du développement durable !

Ce projet est le symbole même d'un manque absolu de vision à

long terme puisqu'il ne sert qu'à régler partiellement une situation certes insatisfaisante à ce jour, mais sans chercher à proposer de solution respectant les riverains, le paysage et la nature. Si au moins il réglait les problèmes de trafic, mais rien n'est moins sûr. Le Canton nous dit prévoir simultanément la mise en place des cars, navettes, etc… afin d'offrir une alternative au transport individuel. Ce genre de mesure ne nécessite pas de nouvel ouvrage autoroutier. Alors qu'attend le Canton pour la mettre en place ? Le projet ne soulagera pas la surcharge des routes actuelles, il pourra à peine absorber le nouveau trafic prévu par le déménagement des entreprises sises au PAV (Praille Acacias Vernets). Les 10'000 places de travail nouvelles dans la ZIMEYSA amèneront dans la zone plus de 7'500 voitures. L'actuelle autoroute de contournement inaugurée en 1993 est saturée depuis 2012 déjà et l'Etat veut répéter cette situation ! Vision à court terme proche de la myopie …

Aucune réflexion n'est menée sur l'augmentation indispensable des transports publics, navettes et park and ride depuis la France voisine pour diminuer le nombre de voitures ayant 1 seul occupant, en sachant que 75% des travailleurs de la ZIMEYSA viennent en voiture.

On peut garantir que dans 20 ans (soit moins de 4 ans après l'inauguration de cette nouvelle demi-jonction), on se retrouvera exactement dans la même situation qu'aujourd'hui et l'Etat nous expliquera qu'il faudra encore plus de routes et élargir celles qui existent. Si gouverner c'est prévoir, on en est bien loin.

Les associations rencontreront au mois de septembre le mandataire du canton pour faire connaître leur position. Elles comptent sur les communes de Satigny et de Vernier et leurs conseillers municipaux pour se tenir à nos côtés en exigeant la couverture des ouvrages routiers prévus (demi-jonction pour Vernier et barreau routier de Montfleury pour Satigny).

Une séance publique étant prévue le 6 novembre 2017 en présence du Conseiller d'Etat responsable du dossier Luc Barthassat, nous serons très attentifs à ses propos et le remercions d'ores et déjà de son soutien. ■

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

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

réfection de toiture
profitez des subventions

e+ solutions énergétiques

subventions exceptionnelles en 2017 !

contactez-nous

022 795 10 77
cerutti-toitures.ch

cerutti

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 BISPHÉNOL.**

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 / g.vatchev@interprotection.ch

Cugy: 0217311721 Genève: 022 735 42 72 Berne: 031 333 04 34

Assainissement énergétique des bâtiments

Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

L'obligation de mise en conformité énergétique s'applique-t-elle au propriétaire dont la villa se situe dans un périmètre voué à la densification ?

En clair, l'obligation de changer les vitrages, d'installer des panneaux solaires en cas de rénovation de la toiture, de procéder à l'isolation thermique du bâtiment, etc. en conformité avec les prescriptions de la Loi cantonale sur l'énergie, s'applique-t-elle dans les zones vouées à la densification (périmètres jaunes, rouges et bordeaux de la carte intitulée Programme de densification des quartiers de villas (dernière mise à jour du 27 juillet 2017)* ?

Suite à un courrier de notre association relayant les interrogations de nombreux propriétaires, le Conseiller d'Etat responsable du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a répondu très clairement et nous l'en remercions : pour autant qu'il en soit fait la demande de dérogation, cette obligation ne s'appliquera pas dans ces périmètres. (cf. courrier ci-contre). ■

* Pour consulter la dernière version de la carte intitulée Programme de densification des quartiers de villas (dernière mise à jour du 27 juillet 2017) : ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/programme_densification_quartiers_villas.pdf

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

DALE
Case postale 3880
1211 Genève 3

Pic-Vert - Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable
32, chemin Grange Collomb
1212 Grand-Lancy

A l'attention de Messieurs
M. Schmidt et A. Fabjan

Genève, le 16 JUIN 2017

Concerne : programme de densification des zones villas - travaux d'amélioration énergétique

Messieurs,

Votre courrier du 20 mars 2017 relatif à l'objet précité m'est bien parvenu et a retenu toute mon attention.

J'ai l'avantage de vous informer que l'office cantonal de l'énergie octroiera, sur demande des propriétaires, des dérogations énergétiques pour les périmètres dévolus à l'urbanisation.

Parlant de la prise en compte des investissements pour l'assainissement des fenêtres dans l'estimation des maisons, ce sont les mêmes principes d'abattement que ceux qui ont été retenus pour d'autres mesures obligatoires qui s'appliquent. Toutefois, il me paraît opportun de préciser que l'ultime date de travaux retenue pour ce calcul sera l'échéance de l'obligation, donc le 31 janvier 2016.

Je vous prie de croire, Messieurs, à l'assurance de ma considération distinguée.

Antonie Hodgers

DALE • Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 • 1204 Genève
Tél. +41 (0) 22 327 94 00 • Fax +41 (0) 22 327 94 09 • www.ge.ch
Ligne TPG 36 - arrêt Hôtel-de-Ville

R. MAZZOLI SA
Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles
50 ans
de qualité pour vous servir 1966 -2016
Chemin de la Mousse 135 / CH-1226 Thônex GE
Tél. +41(0)22 348 39 64 - info@mazzoli.ch - www.mazzoli.ch

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
Web : www.eco-logique.ch

Le Conseil d'Etat adopte les premières zones réservées

Andreas Fabjan
Avocat, membre du comité Pic-Vert Assprop Genève

La saga des zones réservées se poursuit dans le Canton de Genève. Pour rappel, l'instauration de zones réservées a pour but d'anticiper un futur déclassement, en «gelant» temporairement la zone, pendant une durée maximale de cinq ans. Cela permet à l'Etat de refuser la délivrance d'une autorisation de construire pour tout nouveau projet dans le périmètre concerné, dans l'attente de la modification de zone envisagée. Cette mesure s'inscrit dans la mise en œuvre du Plan directeur cantonal 2030.

Par Arrêtés du 28 juin 2017, le Conseil d'Etat a approuvé la création d'une zone réservée dans quatre des cinq périmètres pour lesquels il avait initié une procédure. Il s'agit des périmètres de la Route de Chancy et de Pierre-Longue, tous deux situés sur le territoire de la Commune d'Onex, ainsi que des secteurs de Pinchat et de la Route de Drize, tous deux situés sur le territoire de la Commune de Carouge. Il a en revanche abandonné, du moins pour l'instant, la procédure d'adoption d'une zone réservée dans le secteur de Philibert-de-Sauvage, sur le territoire de la Commune de Vernier.

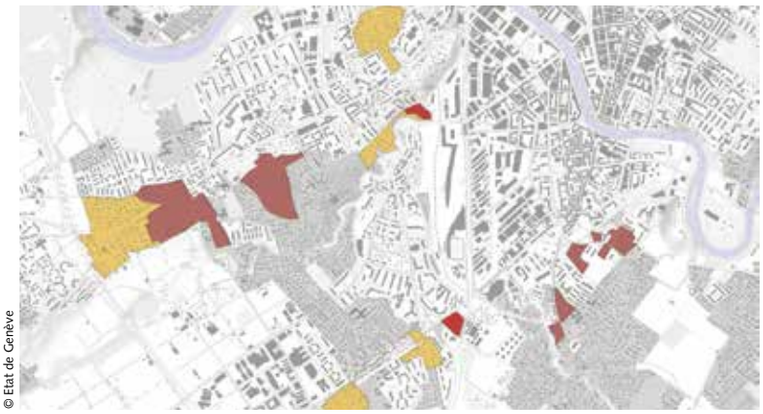
La zone villas paie le prix du développement du canton

Le Conseil d'Etat a simultanément rejeté l'ensemble des oppositions formées par les très nombreux propriétaires directement concernés et qui s'opposent légitimement à l'instauration de cette mesure qui les frappe de manière particulièrement aigüe.

L'Etat démontre ainsi qu'il entend mener sa politique de création de logements en procédant prioritairement et principalement par la densification de la zone villas. Ce sont ainsi les propriétaires privés situés dans les périmètres concernés qui doivent payer le prix du développement du Canton.

On peut légitimement s'interroger sur l'ordre des priorités fixé par le Département lorsque l'on sait que de grands périmètres déclassés de la zone agricole, et donc non bâtis, qui avaient été identifiés dans le Plan directeur cantonal 2001, n'ont toujours pas permis de concrétiser la réalisation du premier logement plus de 15 ans plus tard. Ainsi, dès lors que plus de 30 ans seront nécessaires pour réaliser le potentiel de ces périmètres, pourquoi «geler» des périmètres entiers de zones villas construits et habités, comme s'il était envisageable qu'ils puissent être densifiés à court ou moyen terme. Il n'en est évidemment rien, et ces périmètres ne pourront être développés, le cas échéant, que sur le très long terme.

La permanence juridique est à votre disposition pour répondre à vos questions ou vous aider dans le cadre des procédures qui vous concernent.
Lundi et mercredi de 14h à 18h
✆ 022 592 52 70
Email : juridique@assprop.ch



© Etat de Genève

Extrait de la carte du Programme de densification de la zone villas. Les zones réservées adoptées par le Conseil d'Etat le 28 juin 2017 figurent en couleur bordeaux.

L'instauration de zone réservée est disproportionnée et inutile

Dans l'intervalle, le combat se poursuit et les propriétaires concernés par l'adoption d'une zone réservée peuvent recourir auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice pour tenter de contester l'instauration de cette mesure.

Le Grand Conseil limite la portée des zones réservées

Le Grand Conseil genevois a adopté récemment une nouvelle disposition dans la loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire, qui a pour objectif de préciser et de limiter les effets des zones réservées.

Les procédures d'adoption des zones réservées avaient en effet été précédées par la publication par l'Etat, en 2015 déjà, d'une carte permettant d'identifier les zones concernées. Cela a eu pour conséquence de créer un effet anticipé immédiat pour les parcelles visées, dès lors que tous les acteurs concernés (notamment les banques, les acquéreurs potentiels, etc…) ont considéré que les zones réservées en question avaient déjà été adoptées.

Afin d'éviter ce phénomène, la nouvelle disposition prévoit que l'Etat ne publie plus aucune carte de manière anticipée. Cela étant, le mal est désormais consommé pour tous les périmètres concernés. Le texte adopté précise en outre que le délai de 5 ans commence à courir dès l'adoption formelle de la zone réservée, et non dès la publication de la carte. Cela est regrettable dès lors que l'effet réel de la mesure excédera largement ainsi les des cinq ans prévus formellement.

La nouvelle disposition précise encore qu'aucune autre mesure conservatoire, tel que notamment un refus conservatoire, qui produit des effets similaires à ceux d'une zone réservée, ne peut être prononcée pour les parcelles visées, que ce soit avant ou après l'adoption de celle-ci.

Si l'on peut saluer la volonté de clarifier et de préciser certaines questions soulevées par les zones réservées, on peut s'étonner du calendrier retenu par le Grand Conseil dès lors que les zones réservées peuvent faire l'objet de recours et ne sont donc pas définitives, et que le principe même de ces zones réservées demeure contesté à juste titre par de très nombreux propriétaires et associations concernées. ■

Le droit de préemption de l'Etat et de la commune

Me Jérôme Schöni
Notaire

© Comugnero Silvana - Fotolia

Peut-être êtes-vous propriétaire d'une villa en zone de développement ou ayant fait l'objet d'une modification des limites de zone. Vous êtes dans ce cas probablement concerné par le droit de préemption en faveur de l'Etat ou de la commune du lieu de situation de votre parcelle.

En effet, conformément à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), l'Etat et les communes disposent d'un droit de préemption légal aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Quels biens immobiliers sont grevés de ce droit de préemption ?

Il s'agit des biens-fonds faisant l'objet d'une modification des limites de zone au sens de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) et les biens-fonds sis en zone de développement, qui peuvent être affectés à la construction de logements. Le droit de préemption est en principe mentionné au Registre foncier, mais pas systématiquement.

a) Il doit donc s'agir d'un *bien-fonds*. La vente d'un appartement en propriété par étages n'est donc pas soumise au droit de préemption, sauf en cas de vente groupée de l'ensemble des appartements se trouvant sur la parcelle. Par ailleurs, la vente d'une part de copropriété d'un bien-fonds à un tiers est également un cas de préemption ;

b) le bien-fonds a fait l'objet d'une *modification des limites de zone* depuis le 1er août 1987, date de l'entrée en vigueur de la LaLAT ;

c) ou le bien-fonds est situé en *zone de développement* au sens de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) ;

d) et le bien-fonds doit pouvoir être *affecté à la construction de logement*. Par conséquent, une parcelle ne comprenant pas ou plus de droits à bâtir n'est pas soumise au droit de préemption.

Quelles opérations ouvrent la voie à l'exercice du droit de préemption ?

Il s'agit des actes d'aliénation avec contre-prestation pécuniaire, soit notamment les ventes, les promesses de vente avec droit d'emption, les enchères volontaires et l'exercice d'un droit d'emption. En revanche, les partages successoraux, les donations et les constitutions d'un droit de superficie ne constituent par exemple pas des cas de préemption.

Il est précisé que le droit de préemption des copropriétaires d'une parcelle est prioritaire par rapport à celui de l'Etat et de la commune. Par conséquent, la vente d'une part de copropriété à un autre copropriétaire n'est pas un cas de préemption.

Quelles sont les conditions de l'exercice du droit de préemption ?

Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements d'utilité publique. Ces logements sont énumérés de manière limitative à l'article 16 LGL en trois catégories : HBM (immeubles d'habitation bon marché), HLM (immeubles d'habitation à loyers modérés) et HM (immeubles d'habitation mixte, soit comprenant des logements avec subvention et des logements sans subvention).

L'exercice de ce droit de préemption par la collectivité publique n'implique pas nécessairement comme condition la présentation d'un projet de construction détaillé. Le Tribunal fédéral a reconnu la possibilité d'acquérir des ter-

rains pour des besoins futurs, à la condition qu'il s'agisse d'un but précis et de besoins qui devront être satisfaits tôt ou tard, dans un avenir qui n'est pas trop éloigné. Lorsqu'elle acquiert un bien-fonds par voie de préemption, la collectivité doit cependant tenir compte de la situation, des caractéristiques de la parcelle et de ses environs. Elle doit faire un pronostic sur les possibilités de bâtir, à moyen terme, des logements sur l'emplacement considéré.

Quelle est la procédure ?

Une fois l'acte d'aliénation signé, le notaire en communiquera aussitôt une copie certifiée conforme à l'Etat et à la commune.

Dans les communes de moins de 3'000 habitants, le droit de préemption communal est prioritaire sur celui de l'Etat.

L'Etat et la commune disposeront de 60 jours, puis respectivement 30 jours pour déclarer :

- soit renoncer à l'exercice du droit de préemption,
- soit acquérir aux prix et conditions fixés dans l'acte,
- soit offrir d'acquérir aux prix et conditions fixés par le préempteur,
- soit encore recourir à la procédure d'expropriation, à défaut d'acceptation de l'offre mentionnée ci-dessus.

Les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du Registre foncier, les honoraires du notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé lui sont remboursés par le préempteur. A titre exceptionnel, le remboursement d'autres frais peut être pris en considération si l'équité l'exige.

Lorsque l'Etat ou la commune envisagent de préempter, ils doivent préalablement entendre le propriétaire et l'acquéreur.

Une fois que l'Etat a notifié sa décision aux intéressés et à la commune dans les 60 jours, cette dernière a ensuite 30 jours pour se déterminer et notifier sa propre décision.

La commune n'a donc que très peu de temps pour agir. Elle doit d'abord prendre contact avec le propriétaire du bien-fonds et l'acquéreur, les informer de la volonté de la commune d'exercer son droit de préemption et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens. Elle doit ensuite faire voter une délibération au conseil municipal portant sur le principe de l'exercice du droit de préemption et ouvrant le crédit nécessaire. Si la commune décide de faire voter la délibération avant même que l'Etat ne se soit déterminé sur l'exercice de son droit, une réserve sur ce point doit être ajoutée à la délibération. Quant à l'approbation par le Conseil d'Etat de la délibération du conseil municipal dans le délai imparti par la loi, elle n'est pas indispensable pour l'exercice valable du droit de préemption. Par contre, la délibération reste soumise au référendum facultatif. Le conseil administratif ou le maire de la commune doit ensuite notifier, dans le délai imparti, sa décision au propriétaire et à l'acquéreur. Elle peut le faire dès le vote du conseil municipal, sans attendre l'approbation de la délibération par le Conseil d'Etat.

Une fois le droit de préemption valablement exercé, l'acquéreur inscrit entre temps comme propriétaire au Registre foncier aura l'obligation de transférer la propriété à l'Etat ou à la commune contre paiement du prix et remboursement des frais mentionnés ci-avant.

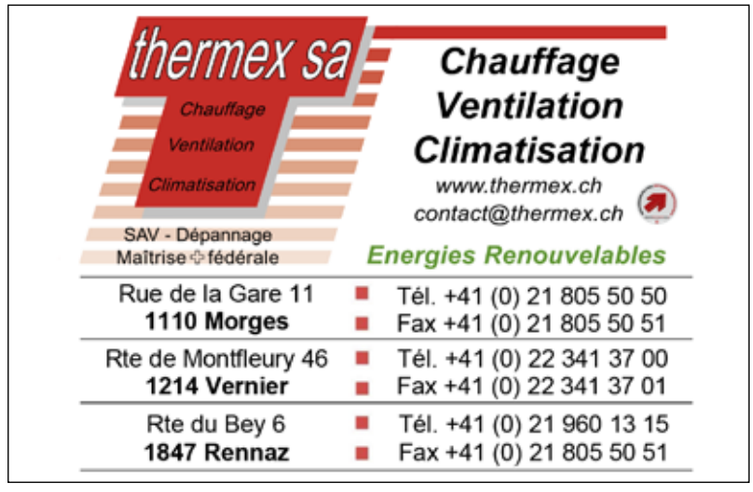
Conclusion

Toute cette procédure laisse le propriétaire et son acquéreur dans l'incertitude pendant plus de 3 mois. Il est par ailleurs très difficile de savoir à l'avance si l'Etat ou la commune a des vues sur le bien-fonds en question. Toutefois, si votre villa se trouve voisine ou proche d'un secteur où l'Etat ou la commune sont déjà propriétaires de parcelles, ou si votre villa est touchée par un plan localisé de quartier (PLQ), il peut y avoir un risque plus grand de préemption. A l'inverse, si votre villa se trouve en zone de développement 5, il sera en principe renoncé à l'exercice du droit de préemption. ■

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**



Annonce spontanée d'éléments immobiliers non déclarés

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

Depuis le 1er janvier 2010, le contribuable soumis à l'obligation de déposer une déclaration fiscale a la possibilité d'annoncer des éléments non déclarés, sans amende ni poursuite pénale. Cette procédure est applicable en cas d'annonce spontanée par le contribuable, mais également en cas de succession par les héritiers.

Fréquemment utilisée pour annoncer un bien immobilier détenu à l'étranger, la déclaration spontanée permet, notamment en cas de vente dudit bien, de rapatrier les fonds en Suisse. En effet, les banques helvétiques demandent désormais systématiquement de justifier la provenance des fonds et la preuve que le bien immobilier avait été déclaré au fisc suisse.

En cas d'annonce, le contribuable devra déclarer les éléments de revenus et de fortune afférents au bien immobilier. Le rappel d'impôts porte sur les dix dernières années, pour autant que le bien ait été détenu depuis cette période. Nous relevons ici, que d'expérience, les reprises fiscales sur l'annonce d'un bien immobilier détenu à l'étranger sont souvent relativement faibles. Ceci dû au fait que le bien à l'étranger n'est pas imposé en Suisse, sa valeur et les revenus qui lui seraient rattachés étant utilisés uniquement pour déterminer le taux d'imposition.

De plus, nous constatons bien souvent qu'un ou plusieurs comptes bancaires sont détenus en lien avec ledit bien. Il est ainsi important que la déclaration spontanée porte aussi sur ces comptes. D'autant plus que la Suisse a ratifié l'accord sur l'échange automatique de renseignements avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2017 pour une majorité des pays signataires. Les pays signataires de cet échange (notamment France,

Espagne, Italie, Portugal) enverront automatiquement au fisc suisse les informations bancaires relatives aux personnes détentrices d'un compte mais domiciliées en Suisse. Les données collectées concerneront l'année 2017 et seront transmises en 2018. À noter toutefois que certains pays communiqueront déjà en 2017 des informations concernant l'année 2016 à la Confédération helvétique.

Selon les informations portées à notre connaissance, le fisc genevois laisse toutefois une marge de tolérance ***jusqu'au 30 septembre prochain,*** *laquelle est encore fortement susceptible d'être prolongée jusqu'au 31 décembre 2017,* pour annoncer spontanément des éléments non déclarés qui feront l'objet de l'échange automatique de renseignements. Nous ne pouvons dès lors que vous recommander d'annoncer tout élément non déclaré jusqu'à ce jour très rapidement afin de bénéficier du rappel d'impôts sans amende et sans poursuite. ■

La permanence fiscale de Pic Vert se tient à votre disposition pour répondre à vos questions en matière d'annonce spontanée.

Le mardi de 14h à 16h
✆ 022 787 09 90
Email : fiscal@assprop.ch

© C. Meissner

Solu Tubes® SA
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

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

ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE depuis 1873

Dépannage 7/7 - 24/24

- VIDANGE HYDRAULIQUE
- NETTOYAGE HAUTE PRESSION
- CANALISATIONS
- COLLECTEURS COLONNES DE CHUTE
- POMPAGE DE FOSSES
- CAMERA-VIDEO
- MAÇONNERIE
- STATIONS DE POMPAGE

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

Depuis 45 ans, des travaux de 1ère qualité

EP PEINTURE

PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION

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

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

Votre hypothèque nous intéresse…

Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

Les fluctuations des taux d'intérêt hypothécaires constituent une préoccupation majeure. Est-ce le bon moment d'acheter ? Les taux peuvent-ils encore baisser ? Doit-on attendre encore un peu ou au contraire se dépêcher pour renouveler son prêt hypothécaire ?

Si vous êtes propriétaire de votre logement ou si vous allez le devenir, ce sont des questions qui vous préoccupent et auxquelles il est difficile de répondre compte tenu des nombreux facteurs qui ont un impact sur l'évolution des taux.

Depuis 2008, les taux d'intérêt hypothécaires n'ont cessé de baisser au gré des crises économiques et politiques qui ont secoué cette dernière décennie.

En Suisse, près de la moitié des crédits immobiliers vont arriver à échéance

Sur les 924 milliards de francs d'hypothèques en cours à fin 2015 en Suisse, 419 milliards prennent fin entre 2017 et 2021. Le risque est, pour les emprunteurs, de devoir payer des intérêts plus élevés qu'aujourd'hui.

Des milliers de ménages sont concernés. Ceux qui ont profité des taux bas pour devenir propriétaires vont bientôt devoir renégocier les conditions de leur prêt. Et ce, dans une période qui verra les taux suisses retrouver un semblant de normalité, après presque une décennie au plancher, voire en dessous.

Selon les prévisions, les taux de référence de la Banque nationale suisse (BNS) pourraient remonter en 2018. Un mouvement qui, forcément, aura des répercussions sur le coût des crédits en général et hypothécaires en particulier: ils vont renchérir.

© Waralkorn - Fotolia

Comment amortir le choc ?

Comment réduire la facture lors du renouvellement de son hypothèque ? La situation dans deux ans ou plus est très difficile à prévoir. Par contre, ceux qui doivent renégocier leur crédit dans une année devraient sérieusement réfléchir à leur stratégie. Il est également à noter que, pour la première fois depuis un an et demi, la demande en échéance à long terme a enregistré un recul, au profit des échéances courtes et moyennes.

Il existe 4 types de prêts hypothécaires :

- Prêt hypothécaire à taux fixe pour une durée déterminée jusqu'à l'échéance et ce quelle que soit l'évolution future des taux.
- Prêt hypothécaire à taux variable qui dépend de différents agrégats macro-économiques. Il est sélectionné pour le court/moyen terme et lorsque l'emprunteur observe l'évolution des taux. Ce type de prêt n'a pas d'échéance et peut généralement être résilié dans un délai de 3 à 6 mois.
- Prêt hypothécaire indexé sur le LIBOR qui est le taux interbancaire auquel les différentes banques se prêtent mutuellement de l'argent sur le marché monétaire. C'est un prêt à taux fixe à échéance courte (1, 3, 6 ou 12 mois).
- Prêt hypothécaire Forward dont la différence par rapport à un crédit hypothécaire classique réside dans le fait de pouvoir bloquer aujourd'hui un taux d'intérêt pour une acquisition qui se réalisera dans le futur.

Aujourd'hui, même si le marché a subi une légère correction, les conditions restent des plus intéressantes. Ainsi les taux d'intérêt devraient rester stables ces prochains mois, et pourraient subir une légère hausse sur les taux à long terme. ■

A votre disposition pour tous conseils

Léman Risco SA a une forte expérience dans le domaine et propose des hypothèques avec une large palette de partenaires.

N'hésitez donc pas à nous solliciter afin de revoir ensemble vos conditions et ainsi planifier la bonne stratégie pour votre avenir. Nous sommes là pour vous !

Lundi et mercredi de 14h à 18h
✆ 022 592 52 70
Email : juridique@assprop.ch

Bon vent à Laurence et bienvenue à Coralie

Merci Laurence

Depuis 2010 Laurence Favre a travaillé pour Pic-Vert Assprop en tant qu'assistante au secrétariat. Au-delà de tâches courantes hebdomadaires du bureau, Laurence assurait le suivi de notre action de plantation de haies. A ce titre elle assurait le relais des dossiers entre les arboriculteurs, l'association et le Canton. Douée d'une sacrée dose d'énergie et d'enthousiasme, Laurence était d'une disponibilité rare qui nous a dépanné plus d'une fois! Excellente cuisinière, lors de lunchs ou d'apéritifs, Laurence rajoutait toujours au menu du « traiteur » ses tartes délicieuses. Souhaitant ralentir son activité professionnelle pour se consacrer davantage à sa famille, Laurence a quitté son poste d'assistante. Notre association remercie du fond du cœur Laurence pour son engagement, sa bonne humeur et tous ses talents.

© C. Meissner

Restructuration du secrétariat

De fait, notre secrétariat est en cours de réorganisation. Depuis le mois de septembre, c'est Coralie Gallay qui s'occupera du secrétariat de notre association. Ce dernier déménage au 10, Place des Philosophes et le jour de fermeture passe du mercredi au vendredi. (voir encadré en page 3).

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
www.silva-stores.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 - Place des Philosophes 10 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch
Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association ? _____

_____