



**AÉROPORT, L'ENQUÊTE
PUBLIQUE EST LANCÉE**

**NOUS NE CONSTRUISONS
PAS POUR NOS ENFANTS!**



**AMÉNAGEMENT, PLUS DE POUVOIR
POUR LES COMMUNES?**

**HOMMAGE À NOTRE SECRÉTAIRE
HÉLÈNE TORELLI**

n° 119 - Décembre 2017



Qu'est-ce que tu dis ?

... qu'il est temps d'aller chez NOVASON⁺
ACOUSTIQUE MÉDICALE

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

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

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



Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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



Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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

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,
Paul Hanna,
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:
© Imhof79ch - Fotolia

Le journal paraît 4 fois par an

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

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



SOMMAIRE

ÉDITORIAL	5
ACTUALITÉ Nous ne construisons pas pour nos enfants!	6
DOSSIER Rêvons d'une zone agricole agréable, ouverte et utile à tous les Genevois	7
L'agriculture genevoise agit en faveur de la population et de l'environnement	10
MAISON La coopérative Equilibre construit un vrai immeuble « écolo »	12
JARDIN Renards ou blaireaux, Faut-il craindre leur arrivée dans son jardin?	16
TERRITOIRE Fabrique de la ville et démocratie participative à Versoix	18
Le point de vue de l'AHQLAC (Association des Habitants du Quartier Lachenal-Canal)	19
Les enjeux du développement de Saint-Mathieu à Bernex	21
Projet des Grands Esserts: La commune de Veyrier devra respecter l'initiative populaire!	22
ECHOS DU PARLEMENT Adoption des PLQ: quel rôle pour les communes?	23
A VOTRE SERVICE Les Rentes Genevoises, 168 ans d'histoire au profit de la prévoyance	24
LA PLUME EST A VOUS Confignon: séance publique sur les zones réservées	26
Nous voulons que l'Etat nous présente une variante couverte!	28
Un mauvais projet de construction passe la rampe du Conseil Municipal de la Ville de Genève	29
La fiche PSIA pour la croissance de l'aéroport est à l'enquête publique	30
JURIDIQUE Le Canton menace d'exercer son droit de préemption en zone villas, puis se rétracte	33
NOTAIRE Les servitudes foncières	36
FISCALITÉ Economies d'énergie et déductions fiscales	38
VOTRE ASSOCIATION Retour sur l'Assemblée des délégués	40
Hommage à Hélène, décédée le 23 octobre 2017	41
Pic d'or et pic béton	42



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



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

garden care and design

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

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

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

Jardin Suisse



AMIANTE
PCB
PLOMB

EST-CE VRAIMENT SANS DANGER ?

À GENÈVE, UNE PROPORTION IMPORTANTE DE BÂTIMENTS CONTIENT ENCORE DE L'AMIANTE, DES PCB OU DU PLOMB

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

POUR DES TRAVAUX SANS DANGER



Fondation **Gelbert**



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Chers Membres,

J'ai l'immense tristesse de vous annoncer que la secrétaire de notre Association, Hélène Torelli, est décédée dans la nuit du 22 au 23 octobre dernier, des suites d'un cancer foudroyant.

C'est avec une très grande émotion que les membres du Comité ont appris cette terrible nouvelle, étant donné que nous entretenions avec Hélène une excellente relation qui s'est développée au fil de ses six années de fonction au sein du secrétariat. Nous l'avons énormément appréciée notamment pour son dynamisme, sa bonne humeur et son sens de l'humour. Tous nos vœux accompagnent sa famille.

La maladie d'Hélène a contraint notre Association à réorganiser son secrétariat, comme vous l'avez lu dans le précédent numéro du journal. A toutes fins utiles, je rappelle ainsi que Mademoiselle Coralie Gallay en est devenue la nouvelle secrétaire et que son siège a été déplacé au 10, place des Philosophes, 1205 Genève.

Dans un registre plus joyeux, j'ai le plaisir de vous informer que notre Association a remporté une belle victoire en faisant reculer le Canton qui souhaitait exercer un droit de préemption en zone villas! Je vous renvoie aux pages 33 à 35 à ce sujet.

Je vous annonce par ailleurs que l'assemblée des délégués du

10 octobre dernier a approuvé à l'unanimité l'entrée au Comité d'un nouveau membre, en la personne de M^e Paul Hanna, avocat spécialisé en droit immobilier. Son expérience et ses compétences juridiques viendront ainsi compléter celles des avocats d'ores et déjà présents dans le Comité. Je lui souhaite donc une nouvelle fois la bienvenue!

Enfin, notre Association a été en mesure de conclure ces dernières semaines un nouveau partenariat qui me paraît être essentiel pour la défense de vos intérêts face à la volonté de plus en plus marquée du Conseil d'Etat de construire à tout prix en zone villas.

Elle a conclu un contrat de collaboration avec PilierPublic, dont nous vous avons déjà fait état dans les précédents numéros du journal. Cette collaboration permettra à notre Association d'informer, au stade de l'enquête publique sur les projets de déclassements, plans localisés de quartiers et/ou zones réservées, les propriétaires visés par une correspondance explicative. Le but sera ainsi de leur

permettre de décider, en toute connaissance de cause, des suites à donner auxdites procédures, notamment pour préserver leurs droits de propriété. En d'autres termes, grâce à PilierPublic, notre Association pourra assurer une veille active pour tous les projets de déclassements, plans localisés de quartier et/ou zones réservées et ainsi informer rapidement les propriétaires concernés, pour ensuite leur offrir ses nombreux services dans le cas où ils deviendraient membres (s'ils ne le sont pas déjà).

Comme vous le comprendrez, nous continuons ainsi à explorer toutes les options envisageables pour d'une part vous renseigner au mieux sur les étapes d'aménagement du territoire du Canton qui pourraient potentiellement porter atteinte à vos droits et d'autre part vous assister de la manière la plus efficace possible pour les protéger.

Au nom du comité de notre Association, je vous souhaite, chers membres et chers lecteurs, de très belles fêtes de fin d'année. ■

PilierPublic .ch **Vous alerte des avis d'enquête publique**

Seule solution qui localise précisément les avis d'enquête publique,
... parfois mieux que l'Administration cantonale !

Nous sommes heureux d'offrir aux membres de Pic-Vert :

1 an acheté, 3 mois offerts *

* Offre valable jusqu'au 31 janvier 2018 pour un abonnement « Privé ».

Une fois votre abonnement acheté, il suffit de suivre les instructions sur le site
www.pilierpublic.com/fr/pic-vert



Nous ne construisons pas pour nos enfants !

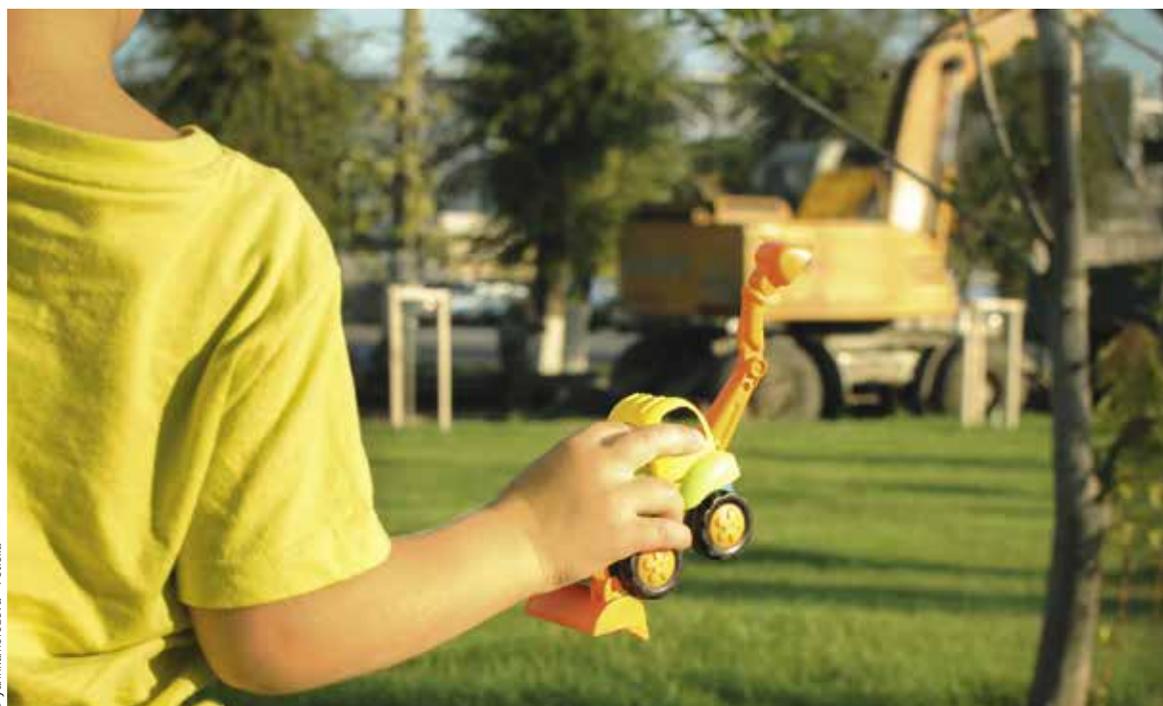


Christian Gottschall
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Entre 2014 et 2016, la population totale du Canton de Genève s'est accrue de plus de 19'400 personnes, dont un solde naturel (naissances./décès) de 5'200 personnes¹ (env. 1'800 par an), soit une arrivée nette de 14'300 personnes. Chaque année, environ 3'200 personnes décèdent à Genève et « libèrent » ainsi environ 1'500 logements² soit la capacité de loger plus de 3'000 personnes³ par an sur la base du seul parc immobilier existant. C'est largement plus que la croissance naturelle du canton.

Nous ne construisons pas pour nos enfants, comme l'affirment encore nos autorités, mais pour une population fraîchement établie ou non encore arrivée. La densification de nos espaces, la disparition de notre patrimoine, la saturation de nos infrastructures, ... sont pour l'essentiel liées à la croissance démographique exogène, elle-même le reflet d'une économie en plein boom qui en veut toujours plus. Le récent projet de construction pour plus de 4'000 habitants sur l'emplacement de la caserne des Vernets est emblématique de ce que signifie la densification et la qualité de vie à Genève.

Pourtant, malgré l'afflux de nouveaux arrivants, les rentrées fiscales des personnes physiques stagnent



© YarinKamozova - Fotolia

voir diminuent à Genève. De plus, si l'on en croit les demandes de nouveaux permis de travail faites récemment par les ministres de l'Economie de Genève, Vaud, Bâle et Zürich, ces nouveaux arrivants ne correspondent pas forcément aux besoins de notre économie. D'ailleurs, le fossé devrait encore s'accroître si l'on en croit ces mêmes milieux, qui prédisent une disparition importante d'emplois due à la transition numérique⁴ de l'économie qui s'accélère.

D'un côté, une population qui ne cesse d'augmenter et pour laquelle nous devons mettre en place les infrastructures nécessaires (logements, crèches, écoles, routes, hôpitaux,...) avec des coûts colossaux, une densification effrénée et des rentrées fiscales à la baisse; de l'autre côté, une économie en pleine mutation, avec de fortes réductions d'emplois prévues, en recherche de profils dotés de compétences parti-

culières que les nouveaux arrivants ne présentent pas forcément.

Le constat est accablant: un fossé qui se creuse et s'accroît sans que des réponses ni même des réflexions systémiques ne soient proposées par nos autorités pour anticiper ces problèmes majeurs. Le risque est énorme.

Le Plan Directeur Cantonal 2030 et ses perspectives de croissance considérable tant en nombre de personnes que de logements est emblématique de cette approche trop sectorielle des problèmes que nous devons affronter. Aucune vision globale pour une croissance maîtrisée, raisonnable, tenant compte des limites de notre territoire et de nos ressources. Quels types d'emplois souhaitons-nous privilégier et quels arbitrages doit-on mettre en place? Quelles sont les coûts réels de notre développement et quelles sont les ren-

trées fiscales espérées? Comment faire revenir les personnes qui ont quitté Genève et dans quels logements souhaitent-elles habiter? Le Grand Conseil devra se prononcer prochainement sur la révision du Plan Directeur Cantonal 2030. Souhaitons qu'il se trouve des élus pour aborder ces questions et obtenir des réponses crédibles sécurisant notre avenir dans un monde en profonde mutation et assurant le maintien d'une certaine qualité de vie. ■

¹ Office Cantonal de la Statistique (OCSTAT), Mouvement démographique dans le canton de Genève, depuis 2014 T01.02.2.1.1.01.

² OCSTAT, www.ge.ch/statistique/tel/publications/2010/resultats/dg-rs.2010-12.pdf Moyenne de 2,1 résidents par logement

³ ibid

⁴ «les entreprises vaudoises et la transition numérique» – Chambre vaudoise de Commerce et de l'Industrie – janvier 2017.



Rêvons d'une zone agricole agréable, ouverte et utile à tous les Genevois



Alain Burri
Vice-président
Pic-Vert Assprop Genève



Christina Meissner
Députée, membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève



La zone agricole a toujours été intouchable et elle le restera car pour les «urbains» que nous sommes devenus, elle véhicule une image bucolique avec des espaces verts et «vides» (par opposition aux espaces urbains). De plus, l'idée d'une cer-

taine sécurité alimentaire est ancrée au plus profond de chacun.

Malheureusement cette image ne correspond plus beaucoup à la réalité. Nous sommes assaillis de nouvelles consternantes relatant le bétonnage des sols, la perte de

fertilité de ses derniers, la disparition des abeilles et plus généralement de la biodiversité. Quant aux saveurs des fruits et légumes, comme la madeleine de Proust, elle reste ancrée dans notre mémoire olfactive mais ne se retrouve plus dans notre assiette.

Même s'il faut souligner les efforts de nos agriculteurs genevois, (à qui nous donnons la parole, voir l'article d'AgriGenève) force est de constater que la situation est alarmante.





GINDRAUX
Fenêtres

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



Pollution de nos cours d'eau par les produits phytosanitaires¹

Une étude de la Confédération décrit pour la première fois de façon complète la problématique des micropolluants qui parviennent dans les eaux non pas par les stations d'épuration, mais à partir de diverses autres sources: il s'agit surtout de l'agriculture et, dans une moindre mesure, des zones urbaines. Les substances les plus significatives sont les produits phytosanitaires (insecticides, herbicides et fongicides), quelques biocides (d'origine agricole ou urbaine) ainsi que le cuivre et le zinc, tous deux des métaux lourds. Ces apports combinés au fait que les rivières manquent de plus en plus d'eau (changements climatiques, pompes excessifs), ont des conséquences dramatiques pour la biodiversité aquatique.



© Khorzhovska - Fotolia

Malgré les surfaces agricoles consacrées à la compensation écologique, la biodiversité disparaît

Les abeilles meurent de faim² et elles ne sont pas les seules! La nature propose pourtant des milliers de végétaux ronces, fleurs sauvages, orties, bourdaine, sureau, noisetiers, tilleul, érable, etc. dont certains sont jugés indésirables par les agriculteurs ou jardiniers. Les haies et les jardins disparaissent du paysage, certaines exploitations

couvrent des hectares de monoculture, certains jardins de particuliers ressemblent à des greens de golf toxiques et gourmands en eau. Soulignons que Pic-Vert s'engage avec succès pour la plantation des haies d'espèces indigènes et ce depuis plus de cinq ans par une action ouverte à tous les propriétaires de villas.

En effet, à cause de notre utilisation de plus en plus intense du

territoire qu'il soit urbanisé ou agricole, les animaux sauvages ne trouvent pas assez de nourriture. En 40 ans, 50% du nombre de mammifères a disparu³ et 80% de la biomasse des insectes d'Allemagne a disparu en moins de 20 ans⁴! Et quand on sait qu'ils pollinisent 80% des végétaux et représentent la base de la nourriture des oiseaux, chauve-souris et autres mammifères, sauf à laisser plus de place à la nature par

tout, la pose de ruchers ou autres nichoirs ne servira pas à grand-chose.

Souveraineté alimentaire toute relative

Quant à la production locale sous serre ou sous tunnel, qui représente 20% des cultures⁵, son bilan écologique est meilleur que pour des productions comparables venues d'ailleurs mais elle soustrait des


 Au cœur de l'immobilier
 depuis 1926
STOFFEL IMMOBILIER
 agence immobilière


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

 **usp^p geneve**


La chaleur
 sous toutes ses formes



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

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

kilomètres carrés de terres fertiles et pour le côté bucolique... Au niveau de la sécurité alimentaire, c'est un leurre total car notre zone agricole ne fournit que 10% des besoins de la population genevoise⁶ alors que sa surface occupe la moitié du canton. Au niveau Suisse, ce n'est guère mieux car le degré d'autosuffisance net ne couvre que la moitié des besoins alimentaires⁷. Cette situation est irréversible sauf à diminuer dramatiquement le nombre d'habitants.

Que peut-on donc faire pour rendre notre zone agricole vraiment agréable et ouverte aux Genevois ?

D'abord tenter de cerner les besoins et envies de la population. Cette dernière apprécie la zone agricole pour sa qualité paysagère, une vue dégagée et un espace vert et non bâti. La population désire pouvoir s'y promener librement et s'y rendre en famille le week-end. L'idéal d'une promenade en campagne étant de pouvoir profiter de la nature sauvage ou cultivée qui s'y trouve. La réalité d'aujourd'hui nous en éloigne car notre zone agricole est constituée de parcelles privées céréalières, maraîchères ou viticoles et le public ne peut s'éloigner du chemin.

Quant au vert il est remplacé par du verre. Il est bien loin le temps des vergers à hautes tiges sous lesquels il faisait bon pique-niquer en cueillant des cerises !

Une zone agricole verte plutôt qu'une mer de verre

Au lieu de s'évertuer à maintenir une agriculture qui a besoin d'engrais, de pesticides et de pétrole (pour chauffer les serres, faire fonctionner les tracteurs, etc.), transformons nos champs en cultures saines, en prairies fleuries parsemées d'arbres fruitiers hautes tiges et privilégions les animaux de rente qui nécessitent peu d'entretien et pas d'étable pour passer l'hiver (vaches Highland, moutons, etc.). Moyennant quelques précautions, rendons la zone agricole davantage accessible au public notamment pour le pique-nique et la détente. Dans un canton urbain comme Genève, un tel accès offrirait une amélioration notable de notre qualité de vie et renforcerait nos liens avec la terre et ceux qui la cultivent. Il va de soi que les nouvelles serres hors sol devraient être construites en zone industrielle (elles ne nécessitent pas de sol naturel). La chaleur produite par les « data centers » de plus en plus nombreux, servirait

à les chauffer ce qui présenterait un double avantage. Avec un peu d'imagination d'autres synergies pourraient être envisagées dans une véritable politique de développement durable.

Pour les agriculteurs, la production de « paysage » serait un grand changement dans la manière de percevoir leur métier et leurs revenus. Ils pourraient conserver les paiements directs de la Confédération soit 20.9 millions de francs⁶ pour le canton de Genève, mais ils trouveraient aussi des revenus complémentaires par le biais de l'élevage extensif, le sport équestre, les loisirs permis en zone agricole (labyrinthe dans un champ de maïs, jeux divers possibles sur les prairies, etc.) et la transformation des annexes de leur ferme en habitation.

La loi fédérale est d'ailleurs en train de s'assouplir quant à la transformation de ferme pour l'habitation et on pourrait imaginer des échanges de zone (sans diminution de la surface agricole) avec et autour des fermes actuelles.

Un rêve réalisable

Une ville plus proche de la campagne, une agriculture plus saine

grâce à la suppression des engrais, fongicides et autres pesticides de synthèse, une biodiversité préservée et visible, des habitants heureux de se promener dans un beau paysage, des logements à taille humaine dans les fermes et leurs annexes... Des solutions existent, rêvons que l'on ait le courage de les chercher ensemble et de les réaliser. ■

¹ <https://www.admin.ch/gov/fr/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-58624.html>

² <https://www.picbleu.fr/page/causes-et-consequences-de-la-disparition-des-abeilles>

³ http://www.lemonde.fr/biodiversite/article/2016/10/27/la-moitie-des-vertebres-a-disparu-en-quarante-ans_5020936_1652692.html

⁴ <http://biosphere.blog.lemonde.fr/2017/05/30/catastrophique-moins-dinsectes-sur-nos-pare-brise/>

⁵ <http://www.fzas.ch/pdf/555qg.pdf>

⁶ L'agriculture genevoise en chiffres, Etat de Genève, Novembre 2017.

⁷ <https://www.agrarbericht.ch/fr/marche/developpement-du-marche/taux-dautosuffisance>

cuivretout[®]
LES TOITURES
the top roofing

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité • Entretien

30 ans
1986 PRÉSENTS EN SUISSE 2016
★★★★★

TOITURES
Les Spécialistes

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...

Route de Chêne 82
1224 Chêne-Bougeries
T: 022 781 81 81
F: 022 800 29 29
info@cuivretout.ch
www.cuivretout.ch



L'agriculture genevoise agit en faveur de la population et de l'environnement



François Erard
Directeur d'AgriGenève

La paysannerie se trouve aujourd'hui au centre de polémiques en tous genres : campagnes qui stigmatisent les agriculteurs pour l'usage des produits phytosanitaires, résidus de ces produits dans les eaux, prise en otage par les *anti Monsanto* pour l'emploi du glyphosate, etc. Premièrement, ces attaques, parfois d'une rare violence, relèvent d'un grand manque de considération pour celles et ceux qui travaillent chaque jour pour apporter à la population la nourriture dont elle a un vital besoin. Ensuite, elles démontrent une méconnaissance de la réalité agricole d'aujourd'hui. Ici, il faut relever que l'imagerie d'Epinal véhiculée par certains distributeurs sur l'agriculture n'existe pas. Au même titre que plus personne ne fait sa lessive à la fontaine du village, que les familles ne partent plus en vacances sur une charrette attelée et qu'il est d'usage de consommer des médicaments lorsque l'on tombe malade, l'agriculture a évolué et continue à le faire. Elle n'a d'ailleurs d'autre choix pour remplir sa mission première qui est de nourrir la population, dans un contexte de raréfaction des sols et d'augmentation démographique, ce tout en préservant son environnement.

De la production de biens alimentaires à la multifonctionnalité

En juin 1996, le peuple suisse adopte l'article 104 de la Constitution: la



Village de Choulex.

Confédération veille à ce que l'agriculture, par une production répondant à la fois aux exigences du développement durable et à celles du marché, contribue à la sécurité de l'approvisionnement de la population, à la conservation des ressources naturelles, à l'entretien du paysage rural et à l'occupation décentralisée du territoire. Concrètement, les agriculteurs sont rétribués d'une part pour les biens alimentaires qu'ils produisent mais aussi pour des prestations d'intérêt général «*non marchandes*», particulièrement en faveur de l'environnement et de la biodiversité. C'est l'application du principe de multifonctionnalité.

L'agriculture genevoise est multifonctionnelle!

... elle produit des biens alimentaires de qualité pour la population locale

Beaucoup l'oublient, en amont de ce qu'ils trouvent trois fois par jour dans leur assiette, il y a toujours un paysan. Le rôle premier de l'agriculture est sans conteste de produire des biens alimentaires pour la popula-

tion, se nourrir étant un besoin vital pour l'espèce humaine. Les Genevois l'ont bien compris en plébiscitant le 24 septembre dernier, avec 88.3% d'avis favorables, l'inscription de la Sécurité alimentaire dans la Constitution. Notre canton s'est doté, en 2005, d'une loi sur l'agriculture qui prévoit, en autres, de promouvoir une production diversifiée, saine et de qualité. De cette loi est née la marque Genève Région-Terre Avenir (GRTA), qui propose aux consommateurs locaux des produits qui défendent des valeurs de proximité de qualité et d'équité, tout en favorisant l'économie locale.

.... elle favorise la biodiversité

L'agriculture fournit de la biodiversité. C'est ce qui ressort du rapport sur l'Etat de la Biodiversité en Suisse, rédigé par 35 institutions scientifiques:

«*Les phases de défrichement, surtout au début du Moyen Âge, ont réduit le revêtement forestier de la Suisse et laissé libre cours à un paysage agraire diversifié. Des centaines d'espèces ont migré vers ce*

nouveau milieu. L'homme a créé une multitude de nouveaux habitats, qui se sont intégrés dans la mosaïque du paysage: champs, prairies, pâturages, lisières, haies, vignobles, bosquets et vergers. Bon nombre de ces nouveaux habitats sont extrêmement riches en espèces (...). Parallèlement au développement de ces riches biocénoses, l'élevage d'animaux de rente et la culture de plantes utiles ont suscité l'avènement d'une multitude de races et de variétés locales.»

A Genève, la zone agricole occupe 45% du territoire cantonal et la plupart des espèces recensées sont inféodées au milieu rural. En matière de biodiversité, les agriculteurs genevois sont précurseurs : bien avant l'entrée en vigueur l'article 104 de la Constitution, ils ont initié de nombreux projets, ciblés sur la protection d'espèces ou pour la réalisation de réseaux agroécologiques. Ils consacrent près de 14% - c'est le double que le minimum imposé par la législation- de leurs champs à des surfaces de promotion de la biodiversité. Ceci a permis à de nombreuses espèces de réapparaître ou

de voir leur population augmenter. Si la biodiversité genevoise est bien notée, c'est en grande partie grâce au travail des agriculteurs.

.... elle agit sur la qualité de l'environnement

De longue date, les agriculteurs genevois ont réduit l'impact de leur activité sur l'environnement. Ainsi, la totalité de la surface agricole est cultivée selon les règles de la Production intégrée ou de l'agriculture biologique. Ces règles ont notamment eu pour conséquence de diminuer l'usage d'engrais et de produits phytosanitaires. Dans les maïs, des lâchés d'un prédateur de la pyrale permettent de ne plus recourir aux insecticides. La presque totalité des surfaces consacrées aux cultures céréalières, 28% de la surface agricole, sont cultivées en mode extenso, sans produits phytosanitaires. Le vignoble genevois ne reçoit quasiment pas d'insecticides depuis 25 ans: des méthodes de lutte biologiques ont été installées pour réguler les principaux ravageurs de la vigne. En matière de protection des eaux, d'ambitieux projets ont été réalisés en collaboration avec le Canton pour limiter l'impact des produits phytosanitaires sur les eaux de surface, avec des résultats réjouissants. Pour terminer, l'agriculture genevoise œuvre à la protection du climat et des sols: sous l'impulsion d'AgriGenève, un concept d'agriculture de conservation a été mis en place. Il permet d'éviter l'érosion des sols, de favori-



Couvert végétal agriculture de conservation.

ser la biodiversité avec des couverts végétaux riches en espèce ou encore de diminuer les émissions de CO2 en réduisant l'usage des tracteurs.

.... elle est la garante d'un paysage de qualité

Un territoire sans agriculture est morne! En structurant le paysage rural, l'agriculture, grâce à ses différentes cultures, le fait vivre au fil des saisons. Les agriculteurs genevois ont en outre adhéré au Projet paysage genevois qui vise à enrichir encore la diversité de l'espace rural. Ce travail quotidien a été reconnu et récompensé en 2013, année où AgriGenève (les agriculteurs genevois) et l'Association des communes genevoises ont reçu le Prix

Paysage décerné par la Fondation suisse pour la Protection et l'aménagement du paysage.

Des aspirations individuelles à la réalité

Les Genevois ont la chance de disposer, aux portes de la ville, d'un espace rural de haute qualité. Certes, chacun de ses usagers souhaiterait qu'il réponde à ses propres envies qui sont variées: qui pour la promenade, qui pour cueillir des fleurs des champs, pour faire voler son drone ou pique-niquer. La zone agricole a ceci de particulier que c'est un milieu ouvert mais qui relève de la propriété privée: elle n'est donc pas un vaste parc public où tout serait autorisé.

La zone agricole est affectée à un secteur économique qui doit permettre à ceux qui y travaillent de vivre décemment. La loi sur l'aménagement du territoire impose en outre à cette zone une affectation agricole. Les agricultrices et les agriculteurs genevois sont fiers d'accomplir les diverses missions qui leur sont assignées, malgré un contexte économique difficile et en subissant une pression foncière qui a pour conséquence la disparition de 30 hectares de surface productive (30 terrains de foot) chaque année. Ils attendent en retour du respect de la part de la population. Ne l'oublions jamais: nous avons le privilège de disposer de nourriture en suffisance et ceci grâce aux paysans! ■



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

LA FENÊTRE SWISS MADE

COUCOU

ZURBUCHEN
Fenêtres - Portes - Vérandas

Fabrication & Pose
www.zurbuchensa.ch



La coopérative Equilibre construit un vrai immeuble « écolo »



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

On entend souvent dire que les architectes devraient habiter dans leurs cubes pour se rendre compte de ce que c'est... Dans l'exemple qui suit, l'architecte a installé ses propres bureaux dans sa construction; y aurait-il du nouveau à Genève? Le 27 juin dernier le public était invité par l'association «Éco-quartier Genève» à visiter la dernière réalisation de l'architecte ECO-BIO Stéphane Fuchs du bureau ATBA pour la coopérative Equilibre.



Comme le suggérait en son temps notre article du 10 août 2010 à propos des solutions écologiques que l'on pourrait mettre en œuvre dans la

construction d'immeubles en zone urbaine, notre confrère et ami a réalisé ici une prouesse qui mérite largement que l'on présente cette réalisation

dans nos colonnes. En effet, lorsqu'un exemple d'architecture écologique à grande échelle sort de terre à Genève, il s'agit d'un véritable exploit, tant le parcours du combattant pour y parvenir est semé d'embûches. Réalisé en 2017, au 7 chemin de Soubeyran, cette barre d'immeuble avec rez plus cinq niveaux habitables cache une nature bien différente des autres blocs du quartier. Voici donc les petits secrets de cette réalisation hors normes, pourtant si discrète en apparence.

der de plus près, elle se distingue nettement des autres immeubles du quartier. Côté parking, peu de voitures et beaucoup de place pour les vélos! Un système de *carsharing* avec quatre voitures collectives a été mis sur pied pour les habitants. Comme les dispositions réglementaires cantonales imposent le nombre de places de parc, il a fallu négocier avec le service concerné, qui a fini par accepter l'idée. Côté jardin, se trouvent un espace commun avec un petit amphithéâtre en pierre, une butte enherbée pourvue d'une fontaine ainsi qu'une curieuse terrasse en bois sur laquelle nous reviendrons plus tard.

Architecture

Il est vrai, qu'au premier abord, il s'agit d'une barre, semblable à tant d'autres... Pourtant à y regarder

L'inventaire à la Prévert des éléments originaux pourrait se pour-



Pimentez votre Immobilier!

Immo24x7[®]
International Real Estate
Swiss Edition
www.immo24x7.com

suivre ainsi: une entrée unique pour un bâtiment de 38 appartements avec trois cages d'escaliers jouissant d'un bel éclairage naturel pour encourager l'effort physique, un ascenseur unique de type monte-charge lent mais économique en frais d'entretien, des terrasses privées ou semi-privatives pour accueillir ses voisins, des portes personnalisées avec différentes couleurs et grands numéros d'étages engravés dans les murs pour donner une identité facilement reconnaissable, une buanderie à l'étage intermédiaire pour favoriser les rencontres, la dite buanderie est pourvue d'un bel éclairage naturel pour rendre la « corvée » plus agréable, des chambres d'ami collectives à réserver en fonction des besoins de chacun, des hauteurs d'étages de près de 3 mètres qui présentent un petit luxe fort appréciable en regard des boîtes à sardines que l'on habite habituellement, ainsi que divers autres éléments que nous allons tenter de détailler plus loin... D'une manière générale, la conception est conforme aux préceptes de l'architecture solaire, c'est-à-dire, orientation des espaces à vivre avec larges ouvertures au sud et façade plus fermée au nord, abritant les chambres à coucher. De grands et bien confortables balcons-terrasses jouent le rôle d'avant-toit protégé-

geant avantageusement la façade sud des rayons du soleil durant l'été.

Maîtrise des coûts

Comme son nom l'indique, il s'agit d'une coopérative. Les futurs habitants se regroupent en association, apportent le capital de départ nécessaire et conviennent d'un tarif de location à la pièce pour rembourser l'emprunt étagé dans le délai qu'ils se sont fixé. Parallèlement, en participant aux décisions relatives au concept d'ensemble, les futurs habitants s'impliquent tout particulièrement dès le début du processus. Par la suite, en mettant la main à la pâte, le coopérateur lui-même contribue à faire baisser sensiblement le prix de son logement. Ainsi, les travaux de peinture ou d'enduit des murs de façades sont aussi une façon de se sentir encore mieux dans ses propres murs. Au final, le coût de construction revient à un standard HBM (Habitation Bon Marché), c'est-à-dire le moins cher du marché genevois.

Structure

Elle est, comme pour de nombreux immeubles d'une certaine hauteur à Genève, en béton armé. Si au

premier abord ce choix n'apparaît pas aussi écologique que le bois, la raison en est un compromis entre réglementation contre les incendies, simplicité de mise en œuvre et la volonté, pour diminuer les coûts, de limiter le nombre des différents matériaux utilisés. Ainsi, la plupart des murs intérieurs sont laissés en béton brut apparent, simplement recouverts d'une couche de protection contre la poussière. L'aspect brut est renforcé par le choix du type de coffrage utilisé (type II), un peu sommaire mais très économique. Habituellement, ce standard est utilisé pour des murs destinés à être recouverts ou gypsés au plâtre mais ce n'est pas le cas ici. Les balcons au sud sont également construits en béton armé. Afin de ne pas générer d'inutiles ponts de froid, cette deuxième structure est indépendante de la première.

Enveloppe: de la paille!

Il s'agit, en effet, pour la façade nord, d'éléments préfabriqués ou presque, constitués de paille enserrée dans des cadres en bois. Ces cadres ont été assemblés par les futurs habitants directement sur le chantier dans un espace couvert, le futur garage. Une fois la paille compressée, l'enduit intérieur en terre est simplement lissé à plat, ce qui simplifie considérablement le travail. De même, l'enduit extérieur en terre-sable-chaux est aussi appliqué directement sur l'élément. L'épaisseur est celle des bottes de paille standard (entre 40 et 44 cm), ce qui permet au bâtiment non seulement de respecter les normes thermiques en vigueur mais aussi d'être certifié « THPE », c'est à dire Très Haute Performance Énergétique. A noter que ce type de mur reste respirant et ne nécessite pas la mise en place d'un pare-vapeur.

Toiture

Une terrasse commune offre une belle vue sur la ville et les montagnes; tables chaises et parasols

donnent le ton: c'est un lieu de rencontre convivial pour les habitants. Un grand jardin potager collectif permet de faire pousser des légumes bio. Quel plaisir de pouvoir faire son potager en ville en empruntant simplement un escalier!

Sur une autre partie de la toiture se trouvent les infrastructures techniques, dont les imposants tuyaux de ventilation cachés par des coffrages en bois ainsi que de nombreux panneaux solaires photovoltaïques. A ce propos, en raison de la difficulté de gérer en temps réel les pics de production, les Services Industriels préconisent maintenant de consommer au maximum cette énergie directement sur place. C'est ici l'option qui a été privilégiée, également pour abaisser le coût de l'installation photovoltaïque. A grande échelle, avec la constante augmentation de la production solaire individuelle, le problème de la gestion du réseau de distribution électrique risque de devenir de plus en plus important.

Systèmes de ventilation

Un échangeur de chaleur, (ou pompe à chaleur: PAC) air/eau pour chauffer l'eau chaude sanitaire (ECS) avec la chaleur récupérée sur le circuit de la sortie d'air vicié est combiné avec un système de ventilation à simple flux. Ce système évite une coûteuse et complexe installation à double flux préconisée par le standard Minergie. Ce dernier est en effet difficilement compatible avec la durabilité des systèmes utilisés, présente un coût de maintenance élevé et induit une augmentation significative du coût global lors de la construction. A noter qu'une PAC air/air utilisant directement l'air frais de l'extérieur a un rendement relativement mauvais et son usage n'est que très rarement indiqué. En utilisant l'air vicié intérieur encore chaud, le rendement devient alors bien plus intéressant.





Traitement des eaux

Les panneaux solaires d'eau chaude sanitaire (ECS) étant obligatoires maintenant, il est inutile de préciser qu'ils contribuent aussi au chauffage de l'eau sanitaire. Le concept de recyclage des eaux prévoit une séparation entre l'évacuation des eaux « grises » et des eaux « noires ». Ainsi, les eaux grises (eaux usées de douche, machine à laver et cuisine) passent par un filtre minéral et sont récupérées dans un réservoir extérieur. Cette eau filtrée est alors pompée et utilisée pour l'alimentation des chasses d'eau des wc et l'arrosage du jardin. Les eaux noires, quant à elles, sont séparées en deux grâce à des cuvettes de wc spécialement importées de Suède : ces cuvettes présentent la particularité de collecter les urines dans la partie avant et le reste dans leur partie arrière. Les urines, très riches en azote notamment, sont conditionnées séparément et utilisables directement comme engrais pour l'arrosage du jardin.

WC à lombrics

Enfin, voici peut-être, l'installation la plus spectaculaire et la plus innovante de cet immeuble. Les déjections humaines, impropres selon la législation en vigueur pour un épandage agricole, sont ici broyées et pulvérisées dans des cuves aérées contenant de la cellulose et de la paille. Ces dernières sont situées en dehors de l'assiette du bâtiment, sous la fameuse terrasse en bois du jardin. Un élevage de lombrics digère quotidiennement et intégralement toutes les matières fécales qu'il transforme en humus et en gaz. Plus la « nourriture » abonde et plus la colonie prospère. Les vers qui pourraient se sentir trop à l'étroit par une soudaine augmentation de population et qui profiteraient d'une belle averse pour tenter la grande évasion se retrouveraient alors en pleine terre. Bonne nouvelle, nos sols en général mais

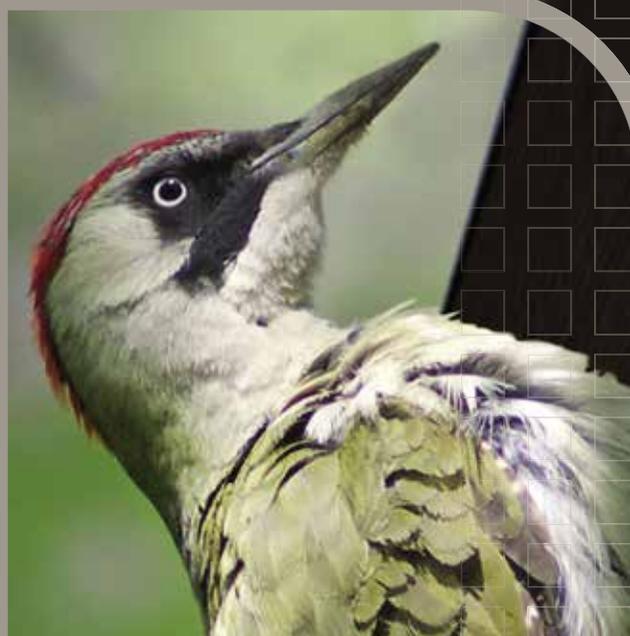
les sols des villes en particulier connaissent aujourd'hui une diminution sensible de cette fragile population indispensable à la santé des sols justement. Comme on le sait, les « turricules » (on ne parle pas de crottes dans ce cas) des vers de terre composent ce que nous appelons « terre végétale ».

Le système ne nécessite pas spécialement d'entretien hormis un ajout de paille occasionnel et un coup de fourche de temps à autre pour retourner un peu l'humus. Cet astucieux système, habituellement utilisé pour l'élevage bovin remplace avantageusement une installation de toilettes sèches, certes bien adaptée aux villas mais difficilement adaptable à un ensemble plus imposant.

En conclusion

Une fois de plus, la démonstration est faite : il est possible de faire beaucoup mieux que ces *boîtes à chaussures* habituellement proposées aux habitants de nos villes comme lieu de vie. Cet immeuble est un parfait exemple d'une réalité alternative tant sur le plan économique que sur celui d'une existence fondée sur des habitudes plus respectueuses de l'environnement tout en privilégiant les interactions sociales. En revoyant les dogmes figés de la conception de l'urbanisme actuel, en travaillant sur la simplification de nos règlements de construction, et en faisant tout simplement confiance aux architectes dont c'est le cœur du métier, un meilleur futur pour la ville devient alors envisageable. Dans l'espoir que cette réalisation inspirera d'autres coopératives et fondations pour le logement, gageons qu'à l'avenir, si les citoyens peuvent réellement peser sur le choix de l'urbanisme de leur quartier, de futures réalisations avec des formes et des gabarits d'inspiration plus proche de la nature pourraient fonder un nouveau standard de l'immeuble d'habitation urbain, qui sait ? ■





www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGES GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Renards ou blaireaux, Faut-il craindre leur arrivée dans son jardin ?



Alain Rauss
Chef du secteur des gardes de
l'environnement
Département de l'environnement,
des transports et de l'agriculture
Etat de Genève



Claude Fischer
Professeur HES gestion nature
Haute école du paysage,
d'ingénierie et d'architecture de
Genève



© taviphoto - Fotolia

La présence de renards ou de blaireaux autour de son jardin suscite régulièrement des interrogations, parfois des inquiétudes. Il faut d'emblée rassurer: la cohabitation avec ces animaux se passe en général sans problème et les seules précautions qui s'imposent sont les mêmes que celles qui s'appliquent en présence d'animaux domestiques.

Régulièrement, la centrale d'engagement et des transmissions des gardes de l'environnement (CET – direction générale de l'agriculture et de la nature) de l'Etat de Genève reçoit des appels de personnes qui sont inquiètes ou se disent impor-

tunées par des renards ou blaireaux. En réalité, seuls 5 à 7 cas par année confirment des dégâts objectifs sur des propriétés privées. Ces derniers – qui concernent en général les plates-bandes ou le gazon – sont ponctuels et l'œuvre d'un blaireau ou, plus rarement, de renardeaux.

En effet, le blaireau creuse le sol pour y rechercher de la nourriture ou pour aménager de petites cavités qu'il utilise comme des toilettes. Pour les renardeaux, c'est surtout dans le cadre de leurs jeux qu'ils se roulent dans les plates-bandes ou qu'ils chipent des chaussures ou tout autre objet irrésistible laissé à l'extérieur.

Une simple clôture de 40-50 cm de hauteur autour des plates-bandes suffit à éviter les débordements des renardeaux.

Des précautions pour éviter tout risque

Le plus souvent, les inquiétudes exprimées par les propriétaires de

jardin sont liées aux maladies que les renards pourraient transmettre à l'homme ou aux animaux de compagnie, notamment la rage et l'échinococcose.

La Suisse a été déclarée officiellement « libre de rage » en 1999 et les derniers cas recensés chez les renards à Genève datent de la fin des années 1980. Les autorités restent néanmoins attentives, n'hésitant pas à intervenir si des animaux présentent un comportement suspect.

L'échinococcose alvéolaire est quant à elle une maladie grave, toujours présente en Europe. Sa prévalence est heureusement limitée en Suisse, avec 2 à 3 cas par million d'habitants et par année. Le risque de contamination par un renard est donc très faible. De plus, cet animal n'est pas seul vecteur de cette maladie qui peut aussi être transmise par les chiens et, dans une moindre mesure, par les chats.

L'échinococcose alvéolaire est liée à l'ingestion des œufs minus-

cules d'un petit ver parasite (env. 3 mm) qui peut vivre dans l'intestin des renards ou des chiens ayant consommé des rongeurs contaminés. Ces œufs peuvent ensuite se retrouver dans les crottes de ces animaux et parvenir jusqu'à l'homme lorsque ce dernier mange des aliments souillés par des excréments (aucun risque avec l'urine). Pour pallier ce risque il est recommandé de

- vermifuger très régulièrement votre chien et votre chat, en espérant que les animaux domestiques du voisinage sont aussi traités (n'hésitez pas à en parler avec vos voisins);
- de cuire ou de bien laver à l'eau courante les aliments qui auraient pu être souillés (la congélation ne réduit pas le risque).

On peut également placer des branches de ronces, d'épicéa ou d'autres épineux pour empêcher les animaux, y compris les chats, d'entrer dans un potager.

Des animaux jamais agressifs

Pour les habitants, il n'y pas lieu de craindre des attaques de renards et de blaireaux: les statistiques démontrent que ces derniers ne sont pas agressifs vis-à-vis des humains. Dans les faits, pratiquement la totalité des blessures dues à des animaux sont le fait d'animaux de compagnie, notamment des chiens. Une part non négligeable de ces cas concerne d'ailleurs des canidés connus de la personne mordue.

Certains particuliers s'inquiètent parfois d'éventuelles atteintes qui pourraient être commises à l'égard des animaux domestiques (chats, chiens, poules, etc.). En règle générale, les renards et blaireaux ne s'attaquent pas aux chats et aux chiens. Les observations montrent même plutôt l'inverse, avec des renards qui évitent les jardins occupés par un chien ou qui cèdent la place aux chats. Il peut y avoir des exceptions vis-à-vis des très jeunes animaux, qu'il vaut mieux dès lors garder à l'intérieur la nuit.

Pour les petits animaux domestiques (volaille, lapins, etc.), des mesures de protection adaptées s'imposent. Pour cela, il faut

- placer ces animaux dans des enclos fermés; si l'enclos ne comporte pas de plancher, la clôture doit être enterrée d'au moins 30 cm,



- veiller à ce que la clôture soit suffisamment haute et qu'il n'y ait pas moyen d'utiliser des supports comme tremplins; en électrifiant le haut de la clôture (hors de portée des enfants) on augmente son efficacité, mais cela n'est généralement pas nécessaire.

Eviter de nourrir les animaux sauvages

Pour éviter une trop grande proximité avec ces animaux, la mesure la plus efficace consiste à réduire l'attrait et l'accessibilité de son jardin.

Les animaux sauvages, en particulier les renards, sont en premier lieu attirés par les sources de nourriture. Il convient dès lors de ne pas les nourrir intentionnellement ou indirectement. Un animal qui trouvera de la nourriture dans un jardin aura tendance à se rendre aussi dans les jardins voisins. Il faut ainsi veiller à rentrer les écuelles des animaux de compagnie durant la nuit et à couvrir les composts.

Il existe enfin différents moyens répulsifs - plus ou moins efficaces - notamment

- Des répulsifs odorants (par ex. Rakinol, ou autre produits que l'on trouve dans les magasins spécialisés et commerces agricoles);
- Des moyens d'éclairage adaptés, qui s'enclenchent par exemple de façon aléatoire ou en cas de

mouvements – un équipement dissuasif également à l'égard des cambrioleurs;

- Des jets d'eau qui s'activent en cas de passage;
- Des répulsifs sonores (ultrasons, radios, etc.)

Pour assurer durablement l'efficacité de ces mesures, il faut veiller à changer régulièrement le dispositif, car tous les animaux ont tendance à s'habituer.

Moyennant quelques précautions relativement simples, la présence de renards ou de blaireaux à notre porte n'occasionnent pas de souci particulier. En maintenant la distance juste, on peut même profiter de cette cohabitation avec la nature qui caractérise Genève et qui est bien souvent une réelle source de découverte. ■



La centrale d'engagement et des transmissions des gardes de l'environnement vous renseigne volontiers au 022 388 55 00. Dans les cas les plus problématiques, un garde peut venir sur place pour évaluer la situation et donner les meilleurs conseils ou décider le cas échéant d'une intervention.



Fabrique de la ville et démocratie participative à Versoix

Un projet de quartier s'ouvre radicalement aux habitants – une expérience à suivre en direct



Matias Echanove
Co-fondateur du collectif urbz

Confronté à un Plan localisé de quartier (PLQ 29 369-541) initié par le canton en 2011 dans lequel ils ne se reconnaissaient pas, les riverains du triangle Lachénal-Dégallier-Tilia situé proche de la gare de Versoix ont saisi les instruments démocratiques à leur disposition et lancé un référendum populaire communal. En mars 2014, 63% des électeurs versoisiens se prononcent contre le PLQ. Le conseil municipal, le conseil administratif et le nouveau magistrat Antonio Hodgers prennent acte et annulent le PLQ. Une belle démonstration de la vitalité de notre démocratie.

Oui – mais après, qu'est-ce qu'on fait ?

L'association référendaire – l'AH-QLAC – n'est pas contre le développement du quartier en soi. Certains de ses membres souhaiteraient au contraire que voient le jour des lieux de convivialité et de vie, pour les jeunes en particulier. La mairie et l'État veulent quant à eux saisir une belle opportunité de créer des nouveaux logements à proximité de la gare et de l'école primaire.

Pendant longtemps, Genève a eu peur de la concertation, jugée chronophage et improbable. Pour les professionnels de l'urbain elle com-

plique le projet, pour les promoteurs elle présente un risque de perte de contrôle. Même pour une partie des citoyens invités à assister à des présentations et à des tables rondes, elle ne semble pas servir à grand chose, car le projet disparaît inexorablement dans une boîte noire technocratique pour en ressortir sous forme de plans froids et nébuleux où on ne reconnaît plus les idées de départ.

On le sait, la concertation est maintenant obligatoire pour les PLQs

Pour une nouvelle génération d'urbanistes dont nous faisons partie, elle est une évidence. On ne conçoit plus un projet de quartier sans rechercher la participation active des habitants et usagers. La participation n'est pas un élément supplémentaire au cahier des charges, ou une étape à franchir. Elle est la matière première du projet.

Un processus participatif bien construit, qui bénéficie (comme c'est le cas à Versoix) du soutien des autorités, qui reflète les aspirations des riverains et des futurs usagers peut ajouter de la valeur au projet. Il peut aussi réduire la durée et le coût de l'étude – non seulement parce qu'il réduit les risques d'opposition, mais aussi parce qu'il s'appuie sur la connaissance des habitants, plutôt que de chercher à réinventer la roue. Nous estimons que rien n'empêche à priori l'intérêt des riverains, des propriétaires et des collectivités publiques de s'aligner pour produire un projet dans lequel tout le monde est gagnant.

Une expérience pilote

L'expérience pilote que nous menons en ce moment à Versoix



nous semble importante, d'abord parce qu'elle doit faire émerger un projet de quartier de qualité dans lequel des familles vont vivre et se succéder pendant des générations. D'autre part, ce projet nous rapproche un peu plus de l'idéal démocratique de Rousseau selon lequel un peuple souverain doit pouvoir exprimer sa volonté, mais aussi contribuer à la réaliser.

La Maison du Projet qui se trouve sur le site du futur quartier est ouverte à tous ceux et celles qui s'intéressent au projet. Sorte de cerveau ouvert et vivant, la Maison comprend différentes pièces

thématiques dont les murs sont remplis de notes, d'images, d'idées, de questions et d'esquisses pour réfléchir à un programme avant de dessiner un plan. C'est le nouveau quartier qui se dessine au fil des ateliers, des visites et des discussions.

Le Corbusier disait que pour un bon design il faut du talent, mais pour un bon programme il faut du génie. Ce génie n'est pas à chercher dans l'esprit d'un individu, mais bien dans l'intelligence créative de la collectivité. Notre travail d'urbanistes c'est de permettre à cette intelligence de s'exprimer. ■

**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

Le point de vue de l'AHQLAC (Association des Habitants du Quartier Lachenal-Canal)



Nathalie Santarelli
Présidente avec la collaboration de
Gilbert Prodhom

Fin juillet, le Service de l'Urbanisme de la ville de Versoix nous a informés qu'un mandat d'étude avait été lancé conjointement par l'Etat de Genève et la commune de Versoix sur le secteur Lachenal-Canal afin de démarrer une démarche participative en vue d'aboutir à une image concertée qui devrait servir de base à un nouveau projet. Le mandataire, choisi suite à un appel d'offres, est le bureau «urbz» conduit par Matias Echanove.

Pour mémoire, ce site de 15'000 m² est en zone de développement depuis les années 1960s mais aucun plan n'a à ce jour su convaincre l'ensemble des habitants. Le dernier plan localisé de quartier (PLQ) en date avait été rejeté par 63%

des votes des Versoisiens en 2014 lors du référendum organisé par l'AHQLAC, car jugé surdimensionné pour une si petite parcelle, peu harmonieux et mal intégré dans le quartier par les riverains, mais surtout parce qu'il nous avait été en quelque sorte imposé sans aucun type de concertation, et on nous avait même reproché, en raison de notre opposition, d'empêcher la commune de «créer des logements pour nos enfants»!

Nous avons donc été agréablement surpris par cette nouvelle approche et ne pouvons que saluer cette initiative, unique à Genève à notre connaissance. En effet, jusqu'ici on a confondu participation et simple information. C'est donc un progrès notable, visiblement le fruit de l'analyse des erreurs urbanistiques du passé mais aussi le reflet d'un changement politique tant à la tête de la commune que de l'Etat de Genève, où l'on semble maintenant privilégier une approche beaucoup plus consensuelle. Comme nous le confirmait le collectif urbz, il s'agit maintenant «d'imaginer le meilleur des mondes possibles, tout en s'appuyant sur une bonne connaissance du contexte et intégrant les aspira-



tions des acteurs les plus directement concernés – riverains, propriétaires et futurs usagers».

Le choix du mandataire n'est pas anodin

urbz n'est pas un simple cabinet d'architectes, mais un collectif d'étude et d'expérimentation spécialisé en programmation urbaine et en urbanisme participatif, fort d'une expérience de 10 ans, avec un réseau international et une équipe

pluridisciplinaire et multiculturelle composée d'architectes, d'architectes d'intérieurs, de paysagistes, d'urbanistes et de stratégestes. Ils ont été choisis pour mener un processus participatif qui permette à tous de s'exprimer et de contribuer au futur plan, mais aussi pour assurer la faisabilité du projet. A noter que le mandat pour l'exécution du projet n'est pas encore attribué mais les lignes directrices du nouveau projet doivent être présentées par

Votre fournisseur de pellets à Genève

Pellets de chauffage:
sacs de 15 kg
ou «en vrac»
Provenance de
la région.

Tél. 022 341 47 04
Satigny / Genève

www.energie durable.ch



Energie Durable
Générateur de biomasse



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl

Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

Tél. 022 - 771 44 74
Natel 079 - 606 30 80

rjemmely@bluewin.ch



urbz à l'Etat de Genève et la commune de Versoix au début 2018.

Nous avons été séduits par cette équipe jeune, talentueuse et dynamique que nous avons rencontrée dès septembre et c'est tout naturellement que notre collaboration a commencé. Tout d'abord, nous leur avons fait un tour du propriétaire pour les familiariser avec le quartier et leur expliquer nos attentes et aspirations. Nous avons également partagé avec eux l'histoire de ce PLQ et les préoccupations soulevées par le précédent projet. Finalement, nous avons relayé à nos contacts l'annonce de l'organisation de trois jours d'ateliers, de discussions, d'échange et d'activités festives pour les Versois de tous âges sous forme de

workshop bilingue et ouvert à tous dans le but de faire émerger des idées et des visions pour le futur quartier.

Autre point intéressant: le lieu choisi pour la tenue du workshop et qui est devenu la «Maison du projet» est une villa située sur la parcelle en question, propriété de la commune, qui a été mise à disposition du collectif. Trois semaines de travaux et de réaménagement intérieur de la maison au 6 chemin Louis-Dégallier menés par l'équipe urbz ont laissé place à un espace divisé en plusieurs pièces dédiées à des thématiques particulières telles que les préoccupations écologiques, les types d'habitation ou encore le développement économique du quartier.

Une vingtaine d'étudiants de Master en Design Urbain, ETH-Zürich, certains logés chez des Versois et d'autres dans l'abri PC du quartier pour favoriser une immersion complète dans le quartier, sont venus compléter l'équipe de spécialistes et de riverains, et ont fait preuve d'un grand engagement, motivation et magnifique travail créatif.

Visites guidées dans le quartier par les habitants, ateliers pour enfants dans le jardin et les rues adjacentes afin qu'ils s'approprient le quartier et plusieurs activités pour adultes à l'intérieur de la maison ont rythmé le weekend. Les participants sont venus en nombre et de façon continue pendant toute la durée du workshop: ils ont pu notamment visualiser d'autres quartiers de Versoix repérés par l'équipe de travail et restitués comme s'ils étaient insérés dans l'espace du triangle Lachenal-Dégallier afin d'étudier les possibilités, faire émerger les idées et les desideratas de chacun pour l'avenir du quartier et même de la commune, ou encore soulever la question des flux de production avec, notamment, un questionnaire sur la place des artisans.

L'équipe urbz a géré avec succès et enthousiasme ces 3 journées intenses et nous les remercions chaleureusement pour leur engagement et professionnalisme.

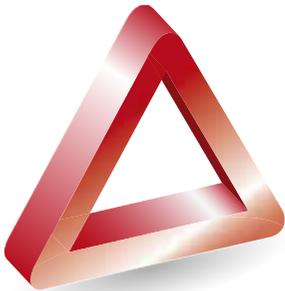
Une fois les ateliers terminés, le processus continue

Deux visites commentées ont déjà été organisées fin octobre pour pré-

senter aux riverains y compris notre association les résultats du workshop et nous permettre d'exprimer notre préférence par rapport aux différentes typologies urbanistiques présentées. D'autres contacts sont prévus pour suivre l'évolution du projet puisque la maison reste ouverte jusqu'en décembre pour permettre à tout un chacun de venir discuter directement avec l'équipe urbz.

Il est intéressant de noter que ces 3 jours ont permis non seulement l'émergence de toutes les opinions, les propositions et les remarques des Versois, y compris les plus farfelues, mais aussi de faire resurgir des problématiques sociales et économiques du quartier et de la commune qui vont bien au-delà du périmètre de notre PLQ ou de préoccupations urbanistiques. Ces idées seront scrupuleusement documentées et remontées à la commune par le collectif urbz pour un traitement ultérieur dans les commissions ou projets correspondants.

Quant au projet d'urbanisation de notre PLQ, le slogan qui chapeaute les résultats du workshop est: «DENSITY WITHOUT BIGNESS». Ailleurs, il est dit: «Préserver l'âme de Versoix». C'est un bon début. Il est clairement apparu que la densification à outrance pour maximiser le nombre de logements n'est plus à l'ordre du jour et qu'il faut privilégier des projets de quartier où il fait bon vivre, en harmonie avec l'environnement existant et qui sauront attirer les futurs habitants. ■



batidiag
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



La Maison de Projet reste ouverte jusqu'à décembre comme suit:
Mercredi et jeudi/16h00-20h00
Les 1^{er} et 3^e dimanches du mois/14h00-18h00

Visite sur rendez-vous: deltav@urbz.net - 076 371 81 87

Pour en savoir plus
www.facebook.com/deltaversoix et www.urbz.ch

Les enjeux du développement de Saint-Mathieu à Bernex



Christian Gottschall
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Le 4 mars prochain, les Bernésiennes et les Bernésiens seront amenés à se prononcer sur un référendum lancé contre le « PLQ 30'020 Saint-Mathieu » (voir journal Pic-Vert Assprop de septembre 2017).

Objet d'intenses et longues discussions entre les autorités communales et l'Etat, c'est finalement le 13 juin 2017 que le projet est accepté en délibération par le Conseil Municipal à une courte majorité. Ce projet prévoit la construction de plusieurs centaines de logements, dont une crèche, des commerces et la création d'un certain nombre d'emplois. Il est également étroitement lié à la réalisation préalable d'une nouvelle route de transit (le boulevard des Abarois) ainsi qu'à la destruction/reconstruction préalable de la zone artisanale.

Pourquoi une telle mobilisation autour de ce projet ?

Les enjeux sont considérables et engagent l'avenir de toute la commune et ses résidents actuels. Il s'agit de la première étape d'un plan qui vise à amener la Commune de Bernex à multiplier sa population par 1,5 d'ici à 2040 pour l'amener à 25'000 habitants¹ soit comme les Villes de Meyrin ou de Carouge. Ce projet est inscrit dans le Plan Directeur Cantonal 2030², voté par les députés sans que la population genevoise n'ait pu se prononcer.



Dans ce projet comme dans beaucoup d'autres malheureusement, nous constatons avec nos diverses associations de quartier, que les reproches formulés par le comité référendaire rejoignent les griefs régulièrement formulés à l'égard de nos autorités. Dans le cas de Bernex :

- Des concertations alibis organisées par le Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie (DALE). Tout est déjà décidé à l'avance, même le nom des promoteurs.
- Les infrastructures routières indispensables restent à l'état de projet.
- Pas de sécurité sur la densité finalement retenue du projet de Saint-Mathieu. Y aura-t-il comme aux Cherpines et aux Vergers (Meyrin) des modifications à la hausse des densités une fois le PLQ accepté ?

- Pas d'information transparente sur les coûts d'infrastructures considérables d'un tel projet, particulièrement pour les logements sociaux, ni sur les conséquences fiscales de ceux-ci sur les habitants de la commune.
- Qu'en est-il du bureau des autos que les autorités communales ne souhaitent pas accueillir ? Doit-on se satisfaire d'un simple moratoire de décision jusqu'en 2025 ?
- Le stand de tir, la zone artisanale existante et non amortie, les types d'emplois... tous ces points n'ont pas obtenu de réponses satisfaisantes selon les initiants.

Manifestement, vu la rapidité avec laquelle les référendaires ont obtenu leurs signatures en plein moi d'août, le sujet est brûlant.

Le débat du 13 décembre 2017 et celui prévu le 30 janvier 2018 au

Centre régional intercommunal des sapeurs-pompiers de Bernex/Confignon permettront aux autorités communales et aux opposants de faire valoir leurs arguments respectifs.

Mais c'est le signal que donnera la population lors de la votation sur le référendum le 4 mars 2018 qui sera déterminant. On ne peut que se réjouir du fait que la population puisse voter sur son avenir et espérer que les autorités communales tiennent compte du résultat de cette consultation pour continuer ou pas à poursuivre le développement à marche forcée prévu par l'Etat. ■

¹ Direction générale des Transports : débat public ASC et environ, planification de la mobilité.

² Plan Directeur Cantonal 2030 – première mise à jour – décembre 2016 – P04



Projet des Grands Esserts :

La commune de Veyrier devra respecter l'initiative populaire !



Marielena Gautrot
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Le 30 août, la Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice a demandé à la commune de Veyrier de respecter les droits démocratiques et de concrétiser l'initiative acceptée par les Veyrites « Pour un développement cohérent et responsable des Grands Esserts ».

Par ce jugement, la délibération du Conseil municipal du 24 janvier 2017, concernant la mise en œuvre de l'initiative populaire communale est annulée. La Cour de justice a considéré que la décision votée par le Conseil municipal ne reflète pas fidèlement la demande de l'initiative qui veut un seul plan localisé de quartier (PLQ).

En dénaturant un des points essentiels de l'initiative, les autorités communales n'avaient pas respecté les

droits politiques des citoyens signataires et du comité de l'initiative composé notamment des Vert'libéraux et du PLR. C'est la raison pour laquelle les initiants avaient fait appel devant la Cour de Justice.

Rappel des faits

L'initiative a récolté en un temps record près de 1'300 signatures lors de son lancement en décembre 2014. La population a ainsi envoyé un signal fort pour que le développement du périmètre qui prévoit 1'200 logements, se fasse en respectant leur environnement. Elle demande l'élaboration d'un seul PLQ pour permettre la réalisation des premiers logements simultanément avec la construction du centre commercial. Ceci afin d'assurer des recettes fiscales suffisantes à la commune et d'améliorer l'offre commerciale pour les 11'000 habitants de Veyrier plus ceux qui arriveront avec les nouveaux logements. L'initiative demande aussi des mesures de mobilité efficaces et qu'une priorité soit accordée aux habitants de la commune lors des attributions des logements aux Grands Esserts.

L'élaboration de ce seul PLQ entraînera, selon la loi Fédérale, une étude d'impact global sur l'environne-



Les Grands Esserts.

ment, une nécessité pour un projet de cette d'envergure. Les conséquences pour la nature, les nuisances sonores, l'accroissement de la mobilité vont enfin être étudiées en tenant compte de l'échelle du projet. La réalisation par étapes et le morcellement des PLQ proposé par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) n'auraient pas permis cette étude.

La suite

La concertation citoyenne dont le principe est inscrit dans la loi, doit permettre que les remarques des habitants soient prises en compte.

L'initiative populaire est le moyen dont dispose les habitants des communes pour faire valoir leurs droits lorsque la concertation citoyenne ne leur a pas permis de se faire entendre. Leur voix est importante et ils doivent pouvoir être acteurs des projets qui les concernent car la conception d'un territoire ne doit plus être façonnée uniquement par les décideurs. Ensemble nous pouvons faire un développement de qualité. Nous attendons maintenant que sur le dossier des Grands-Esserts, l'Etat entende la volonté des Veyrites et de la commune. La Cour de Justice s'est chargée de rappeler ce principe de base de notre démocratie. ■

surpris par le froid ?



...votre mazout livré en 48h

 **FERNAND BASSO SA**
FOURNISSEUR EN ENERGIES

www.basso-ge.ch
Tél. 022 736 35 73

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



Adoption des PLQ: quel rôle pour les communes* ?



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

Un projet de loi intitulé « Pour une adoption des plans localisés de quartier dans le respect de l'autonomie communale » (PL 12171) a récemment été déposé auprès du Grand Conseil. Celui-ci propose d'amender la loi générale sur les zones de développement en modifiant la procédure d'adoption des plans localisés de quartier afin de rendre contraignant le préavis de la commune.

Pour rappel, la loi prévoit que, dans les périmètres situés en zone de développement, il est nécessaire d'adopter un plan localisé de quartier avant de pouvoir construire selon les normes de la zone de développement. La procédure d'adoption d'un tel plan est initiée par une enquête publique lors de laquelle chacun peut communiquer ses observations au Département. La commune concernée dispose ensuite de 45 jours dès réception des observations pour émettre son préavis. Ce préavis est toutefois purement consultatif et ne déploie aucune force contraignante pour le canton, qui peut passer outre le refus de la commune.

Les auteurs de ce projet de loi constatent que les communes genevoises disposent de compétences modestes en matière d'aménagement du territoire. C'est en effet le



© Salle du Grand Conseil - Boris von Siebenthal

Salle du Grand Conseil de la République et canton de Genève.

canton qui est compétent, et non les communes, contrairement à ce qui prévaut dans le reste de la Suisse.

Il en résulte, de l'avis de ces auteurs, un manque de dialogue et de concertation, qui conduit à bâtir des quartiers sans âme. Les communes sont mieux à même de définir les besoins des habitants et de vérifier la pertinence d'une urbanisation ainsi que son caractère humainement et financièrement supportable. En substance, en donnant tous les pouvoirs au canton, la connaissance fine du terrain est perdue.

Le projet de loi a donc pour objectif de renforcer le préavis de la commune en prévoyant que la procédure d'adoption du plan localisé de quartier ne peut se poursuivre que si le préavis de la commune est positif.

La conséquence et le risque réel de ce projet est qu'en cas d'opposition des communes, plus rien ne se construit à Genève. Il serait toutefois simpliste d'écarter ce projet pour ce seul motif, sous-entendant que la

situation actuelle serait satisfaisante, alors même que la réalité démontre que l'opposition entre les communes et l'Etat est souvent forte.

Il n'est en effet pas contestable que canton et communes s'affrontent fréquemment, parfois de manière très virulente, dans le cadre de projets de développement. Les négociations ainsi que les procédures judiciaires qui en découlent sont parfois si longues que les plans ne sont en définitive plus adaptés à la situation lorsqu'ils sont finalement adoptés.

Il appartient désormais au Grand Conseil de décider de la suite qu'il entend réserver à ce projet et, le cas échéant, de définir le cadre et les limites dans lesquels le préavis de la Commune devrait s'inscrire, de manière à ce qu'il ne constitue ni une simple formalité, ni un droit de veto. ■

*Article paru dans la Tribune de Genève du 28 octobre 2017 sous la rubrique Echos des lois du supplément Immo

Bientôt une initiative

Plusieurs associations de quartiers actives dans la défense du patrimoine et de l'habitat s'organisent pour lancer, dès janvier 2018, une initiative cantonale pour donner plus de droits aux communes en matière d'aménagement. Comme cela se fait très majoritairement dans le reste de la Suisse, les communes, au plus près des citoyens, pourront ainsi mieux orienter et décider de leur avenir. Pic-Vert soutiendra cette initiative et vous tiendra informés après les fêtes de fin d'année.



Les Rentes Genevoises, 168 ans d'histoire au profit de la prévoyance



Pierre Zumwald
Directeur des Rentes Genevoises

En se baladant sur la place du Molard à Genève, face à la fontaine, on a tout de suite l'œil attiré par la vitrine ornée d'un immense logo en « verre sablé ». Il s'agit des Rentes Genevoises, un Etablissement plus que centenaire puisqu'il a été créé sous l'impulsion de James Fazy en 1849 avec comme objectif de venir en aide aux plus démunis en leur donnant la possibilité de passer les dernières années de leur vie dans un « asile pour vieillards », moyennant une cotisation prélevée sur leur salaire mensuel. Ainsi étaient nés en Suisse le « premier EMS » et le « premier système de prévoyance basé sur des cotisations volontaires ».

Près de 170 ans plus tard, les Rentes Genevoises sont toujours là, plus fortes et plus utiles que jamais. Avec près de 16'000 clients essentiellement genevois (puisque'il faut soit habiter Genève, soit travailler à Genève, soit être genevois), les Rentes Genevoises présentent une situation saine. Le bilan a dépassé, en 2017, les 2 milliards de francs avec des primes encaissées proches de 200 millions de francs. Le degré de couverture, un indicateur de santé mis en avant, notamment, dans le deuxième pilier, est supérieur à 114% (état: novembre 2017) et les Rentes Genevoises versent plus de 80 millions de rentes chaque année à leurs assurés.

L'entier du résultat au profit des assurés

Une des spécificités de l'Etablissement réside dans sa particularité cantonale. A l'instar de Retraites Populaires dans le canton de Vaud, et de la CCAP dans le canton de Neuchâtel, Les Rentes Genevoises



Place du Molard.

Chiffres clés des Rentes Genevoises (au 31.12.2016)

- Caisse mutuelle d'assurance sous la forme d'un établissement de droit public à but social
- Fondées en 1849
- Bilan : 1.95 milliards de francs
- Rentes versées : 82.9 millions de francs
- Degré de couverture : 112.8%
- Assurés : plus de 16'000 dont plus de 9'900 rentiers
- Immeubles : 39
- Appartements 965
- Valeur du parc : 440 millions de francs
- www.rentesgenevoises.ch
- info@rentesgenevoises.ch
- Place du Molard 11 – Case postale 3013 – 1201 Genève 3
- +41 22 817 17 17

sont un établissement cantonal d'assurance organisé sous forme d'une mutuelle. Dotées de la personnalité juridique, elles sont indépendantes mais surveillées par le Conseil d'Etat, comme le prévoit la Loi concernant les Rentes Genevoises. Elles n'ont donc pas d'actionnaires à rémunérer et consacrent l'entier de leur résultat aux assurés, que ce soit sous la forme de dotations aux réserves et aux provisions ou sous celle d'une redistribution aux assurés par le biais d'une « participation aux excédents ».

Des produits sûrs adaptés aux besoins de la clientèle

Présentes dans le segment du 3^e pilier, elles offrent des produits de prévoyance liée (3A), de prévoyance libre (3B) ou encore des produits avantageux fiscalement comme la Rente certaine. Elles proposent également des produits de libre-passage et réassurent des caisses de pensions. Le dénominateur commun de cette offre est la rente garantie, qui assure à son bénéficiaire un revenu garanti et régulier, généralement jusqu'à



RENTES GENEVOISES

Sécurisation de patrimoine depuis 1849

son décès, puisque la majorité des rentes versées sont des rentes viagères. Dans une société où la longévité ne cesse de s'accroître, la rente viagère reste un choix intelligent qui complète à merveille les rentes issues du 1^{er} et du 2^e pilier.

L'immobilier, présent depuis l'origine aux Rentes Genevoises

L'histoire des Rentes Genevoises est intimement liée à celle de l'immobilier puisque, lors de leur création en 1849, une de leurs premières missions a été d'acquérir l'immeuble qui deviendra « l'asile pour vieillards ». Puis, le développement des affaires aidant, elles ont acquis au fil du temps de nombreux objets à Genève faisant de son parc immobilier un ensemble de qualité. Avec 39 immeubles représentant 62 allées et près d'un millier d'appartements, du studio au 7 pièces, les Rentes Genevoises sont un propriétaire Responsable, dans tous les sens du terme.

L'immobilier Responsable comme philosophie de gestion du parc

L'Etablissement s'investit depuis de nombreuses années en tant qu'entreprise socialement responsable (ESR). Cela implique des loyers raisonnables, mais suffisants, pour assurer le rendement nécessaire découlant des contrats d'assurance. S'agissant d'investissement sur la durée, cela implique aussi un maintien à un niveau élevé de la qualité des immeubles et des logements. Pour une valeur au bilan de l'ordre de 440 millions de francs, les Rentes Genevoises engagent chaque année entre 5 et 7 millions pour l'entretien et l'amélioration de leur patrimoine.

Comme acteur local responsable, les Rentes Genevoises se sont investies dans des programmes d'économie d'énergie comme éco21. Elles ont également été dans les premières à systématiser les étiquettes énergétiques pour tout leur parc, mais également à mettre en place des programmes visant à mieux maîtriser les pertes d'énergie et à réduire leur empreinte écologique.

L'ensemble du parc immobilier certifié ISO 50001, une première européenne

Fortes d'une expérience de nombreuses années sur tous les aspects évoqués ci-dessus, les Rentes Genevoises ont pu certifier l'ensemble de leur parc ISO 50001 en 2013. Cette norme mise en place par ISO en 2011 permet de certifier les établissements et entreprises qui mettent en place une gestion efficace et efficiente des énergies. La certification ISO 50001 du parc a constitué une première européenne et reste encore aujourd'hui un exemple. Les efforts pour une meilleure maîtrise ont porté aussi bien sur l'amélioration des systèmes de production de chaleur et d'eau chaude, que sur l'éclairage des communs, sur l'isolation des façades, des toitures ou encore des menuiseries extérieures.

Une vision à long terme pour garantir la pérennité de l'Etablissement

L'engagement des Rentes Genevoises dans leur parc immobilier se retrouve aussi au quotidien dans leur métier d'assureur. Plus qu'un

engagement c'est une philosophie de travail. Quatre valeurs fortes guident l'Etablissement: Contemporanéité, Anticipation, Sécurité et Pérennité. A elles quatre, elles résument tout: comprendre le monde dans lequel on vit pour anticiper les besoins de demain, tout en proposant des produits sécurisés qui s'inscrivent dans la durée. C'est là, la force des Rentes Genevoises! Près de 170 ans d'histoire au profit de ses assurés, sans jamais faillir! Lorsqu'un client signe aujourd'hui un contrat d'assurance, il peut avoir la certitude que, le moment venu, il recevra la prestation convenue, que ce soit dans un an ou dans quarante ans. Et comme une situation personnelle mérite une attention tout particulière et peut évoluer, l'ensemble du personnel des Rentes Genevoises est à disposition de ses clients, du conseil pour le choix

du bon produit, à son adaptation éventuelle en cours de contrat, jusqu'à son extinction.

Une équipe à disposition pour un conseil de qualité

N'hésitez à contacter les Rentes Genevoises par mail ou par téléphone pour tout renseignement ou pour un rendez-vous. Ou restez informés en installant sur votre téléphone l'application des Rentes Genevoises (version iPhone ou GooglePlay) en flashant les QRcode. ■



Avec
DolceVita
plus de chaleur
pour votre argent



022 795 05 05

www.deville-mazout.ch



Confignon: séance publique sur les zones réservées

Affluence record à la salle communale de Confignon (400 personnes environ), où le Conseiller d'Etat, Antonio Hodgers, a déclaré **surseoir à l'adoption de la zone réservée prévue d'ici avril 2018 et le déclassement de la zone villas à Confignon-Bernex à l'horizon 2030** en regard de l'effort important déjà consenti par la commune pour le développement des Cherpines et Bernex-Est. En effet, Confignon est la commune du canton la plus sollicitée à accepter des projets de développement. Le débat reprendra après ce délai si le besoin de logements perdure et si l'économie se porte bien. Des discussions vont s'engager entre la commune et M. Hodgers pour inscrire cette décision dans le nouveau PDCommunal à l'étude.

La charge financière que va représenter pour la commune les grands projets tels que les Cherpines et le Vuillonex (Bernex-Est) a été un facteur important dans la décision de M. Hodgers de renoncer pour l'instant à la zone réservée de Confignon-Bernex. Il a ajouté que Confignon sera aidée financièrement grâce au système de la péréquation intercommunale et au

Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) car ses moyens en termes de ressources financières sont très limités.

Par contre, cette décision a une limite rappelle M. Hodgers car ce périmètre figure dans la 1^{re} mise à jour du Plan directeur cantonal (PDCn 2030) que la Confédération a validé. Elle a donc validé la densification de ce périmètre, on ne peut y renoncer totalement et il faudra reprendre la discussion d'ici une dizaine d'années. Les propriétaires peuvent cependant construire et rénover dans le respect des conditions mentionnées (voir encadré).

Non moins déterminante est la forte mobilisation des associations et des habitants durant ces derniers mois. Le Conseil municipal a ainsi voté la Motion 125 « Pour le renoncement de la zone réservée à Confignon » et a donné un préavis défavorable à la 1^{re} mise à jour du PDCn 2030.

M. Hodgers informe que seuls 11% de la zone villas du canton sont concernés par le développement urbain, mais il oublie de préciser que **pour la commune de Confignon, la zone réservée représente 60% de sa zone villas.**



© Etat de Genève

gnon, la zone réservée représente 60% de sa zone villas. Une répartition plus juste devrait être envisagée entre les communes, mais nous savons tous que les riches communes du canton au bord du lac sont très bien représentées politiquement et donc protégées.

Le Conseiller d'Etat reconnaît que le PDCn 2030 ne fait pas dans l'équité!

M. Hodgers a annoncé que si le projet de loi déposé au Grand Conseil (PL 12093) le 5 avril 2017 est adopté, la part des

Le refus de l'application de l'article 59 al. 4 LCI est malgré tout maintenu aux conditions suivantes selon la pratique administrative du DALE

- Indice d'utilisation du sol IUS maximal de 0.25 ou 0.3 pour les constructions à haute performance énergétique HPE
- Possibilité d'aller au-delà de l'IUS pour un agrandissement mesuré (+20% ou 40 m²) avec un abattement forfaitaire de 100'000 CHF
- Possibilité de construire un logement supplémentaire dans la norme IUS 0.25 ou 0.3 (HPE)
- Pas de restriction pour les requêtes visant à se conformer à des exigences énergétiques ou autres de l'Etat (isolation, double vitrage, canalisation séparative, ...)
- Renoncement à toute prétention pécuniaire pour les constructions de peu d'importance (p. ex. véranda non chauffée de moins de 20 m²).

Cartes disponibles sur:
www.ge.ch/document/programme-densification-quartiers-villas
 et
www.ge.ch/document/plan-directeur-cantonal-2030-1re-mise-jour



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

logements sociaux sera revue dans les zones de développement et passera probablement de 50% à 33% afin de répondre à la demande croissante de logements pour les familles de la classe moyenne et améliorer les plans financiers des communes.

Les professionnels de l'immobilier estiment aussi que la part de logement d'utilité publique (LUP) augmentera avec cette modification de la Loi générale sur les zones de développement alors que celle des appartements en loyer libre ou PPE diminuera péjorant ainsi les finances publiques des communes.

M. Hodgers souhaite **promouvoir la qualité architecturale des immeubles et des espaces publics** dans les nouveaux quartiers. Depuis qu'il a été élu, il répète qu'il ne désire plus un retour aux barres d'immeubles des années 60 comme par exemple la cité-nouvelle d'Onex. Or, force est de constater que ce qui sort de terre actuellement est monolithique comme les immeubles du quartier de la Chapelle ou ceux des Vergers à Meyrin.

M. Hodgers a enfin admis qu'on ne construit pas exclusivement pour nos enfants mais bien pour soutenir la croissance écono-

mique de Genève. Il a cependant ajouté qu'il n'était pas favorable à cette croissance et qu'il avait voté non au déclassement des Cherpines.

Nous sommes cependant heureux pour toutes les familles qui habitent les zones réservées de l'issue positive de ce dossier qui a mobilisé habitants et associations pendant de longs mois pour finalement être soutenu par la commune.

Cela montre qu'il n'est pas toujours vain d'unir nos efforts et que la détermination peut porter ses fruits.

Reste à nous assurer que ce qui précède sera mis en place. ■

*Christiane Isler
Présidente
Margareth Robert-Tissot
Vice-Présidente*

ASC (Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs)



Le compte-rendu complet peut être consulté sur notre site www.asconfignon.ch

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

Genève-Petit-Saconnex

**Bel appartement neuf de 5 pièces
Situé au dernier étage
d'un immeuble récent
Surface PPE de 148 m²
+ balcon de 40 m²
Place de parc en sous-sol et cave
CHF 1'083'000.-**

**A échanger contre villa sise
en zone de développement**

**Soulte en faveur du propriétaire
du bien le plus coûteux**

Renseignements et visites - FPLC

Patrick Didier - 022.322.20.74

patrick.didier@fplc.ch

Paola Vérolet - 022.322.20.76

paola.verolet@fplc.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
MIÈS 022 755 60 22
ACLENS 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch

 **JOHN DEERE**
fr.johndeeredistributor.ch

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



Nous voulons que l'Etat nous présente une variante couverte !

AgriGenève et les associations d'habitants se sont rendues à la séance publique du 6 novembre 2017 dédiée à la présentation du projet de nouvelle demi-jonction autoroutière dite du Canada et de nouveau barreau routier dit de Montfleury (voir journal Pic-Vert de septembre 2017).

Elles s'attendaient à ce que leur position unanime défendue au préalable (variante tranchée couverte ou souterraine) soit reprise dans la présentation effectuée. Malheureusement il n'en a rien été. Le seul projet présenté et ce sans ouverture vers d'autres études, a été celui d'une variante en tranchée ouverte telle que déjà présentée le 31 mai 2017 par les mêmes autorités cantonales. N'ayant reçu aucune écoute malgré la pseudo consultation effectuée, les membres des associations et les agriculteurs ont quitté la salle à l'issue de la présentation en signe de protestation contre l'attitude des autorités cantonales (DETA et DALE).



Satigny, Vernier: Tracé de la demi-jonction autoroutière et du barreau routier retenu (T4)

Les associations ont indiqué aux deux magistrats présents, les Conseillers d'Etat Luc Barthassat et Antonio Hodgers, qu'elles attendaient de leur part une reprise claire des études avec pour objectif la présentation d'une variante en tranchée couverte ou souterraine et, qu'à défaut d'une prise en compte de cette revendication légitime, le dialogue était rompu et qu'aucune négociation ne serait possible autour de l'unique variante présentée (variante tranchée ouverte T4).

En l'état du dossier, tant les associations d'habitants que les agriculteurs s'opposent par toutes les voies légales possibles à la réalisation de cette variante (T4).

Sur le fond, tant les associations d'habitants que les agriculteurs ne sont pas opposés au principe de cette nouvelle liaison qui fait sens mais elles s'opposent formellement à ce projet au rabais ne préservant ni les habitants, ni les intérêts des agriculteurs, ni ceux de la

nature et de l'environnement dans le secteur.

Ce communiqué de presse du 9 novembre 2017 est co-signé par la faïtière des agriculteurs (AgriGenève) et les associations d'habitants de Vernier et de Satigny: Association des Intérêts de Vernier Village (AIVV), Association de Montfleury, Association de Crotte au Loup, Association La Clairière, Résidences du Canada, Québec en Bois et Association des Habitants de Satigny (AHCSA). ■

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



**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



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

50 ans

de qualité pour vous servir 1966 -2016

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

Un mauvais projet de construction passe la rampe du Conseil Municipal de la Ville de Genève

Le 18 octobre dernier, alors que la commission de l'aménagement de la Ville de Genève reconnaissait les défauts majeurs du PLQ 30 009* (situé au Petit-Saconnex le long de l'avenue Giuseppe-Motta et du chemin du Pré-Cartelier) sans obtenir les réponses aux questions posées, le Conseil Municipal l'adopte à une faible majorité de 3 voix, celles du PDC (dont le concepteur de ce mauvais projet en est membre influent...)

Peu importe la qualité du projet, son incohérence par rapport aux constructions existantes, les nuisances sonores considérables qu'il

fera subir aux nouveaux habitants, la destruction de 16 logements habités par des personnes âgées et des étudiants, le manque de dialogue avec les habitants des immeubles existants. «Il faut du logement...», n'importe où, n'importe comment, sans en évaluer les conséquences.

Seuls l'UDC, le MCG et le PLR ont compris l'impact négatif de ce projet et ont soutenu la commission de l'aménagement de la Ville ainsi que les arguments développés par l'Association du Point du Jour et Pic-Vert Assprop en séance plénière. Les partis de



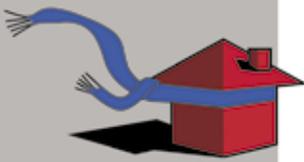
gauche (Verts, Socialistes et EAG) et le PDC ont soutenu ce mauvais projet. Ces conseillers municipaux pensent vraisemblablement qu'il est politiquement plus profitable de construire vite, par-

tout et n'importe quoi plutôt que d'évaluer les conséquences de ces choix sur Genève, son patrimoine, son histoire, son avenir et sur la qualité de vie de ses résidents actuels, sans parler des résidents de ce futur immeuble. La politique a ses raisons que la raison ignore. ■

*Claude Mottier-Gottschall,
présidente de l'Association
Point du Jour*

*<https://www.ville-geneve.ch/conseil-municipal/objets-interventions/detail-rapport-reponse/rapport-reponse-cm/1247-175e/>

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



Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24

Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire



...pour la protection de l'environnement

de pic: www.picvert.ch

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



La fiche PSIA pour la croissance de l'aéroport est à l'enquête publique

En tant que président de l'association des riverains de l'aéroport (ARAG), je vous livre mon analyse sceptique du projet de fiche Genève du Plan sectoriel d'infrastructure aéronautique (PSIA) qui vient d'être mis à l'enquête publique.

Je me félicite du fait que nos représentants cantonaux aient su arracher, pour la première fois, une petite concession de la Confédération en ce qui concerne les courbes de bruit. Mais dire, comme le Conseiller d'Etat Pierre Maudet, que le PSIA représenterait un « contre-projet » à l'initiative de la Coordination régionale pour un aéroport urbain respectueux de la population et l'environnement (CARPE), est un pas bien trop grand.

Comme son nom l'indique, la CARPE, qui regroupe une vingtaine d'associations genevoises ou nationales, de l'environnement ou d'habitants, prône le respect, vertu totalement absente du PSIA. Notre initiative vise une gestion démocratique du développement de

l'aéroport, tandis que le PSIA vise uniquement son développement, imposé depuis Berne.

Le plus choquant, c'est que le projet pharaonique (pour Fr. 3 mia) « Cointrin Vision » – secret jusqu'à sa révélation en mai 2016 par feu *L'Hebdo* – est ressuscité. Alors que Genève Aéroport nous avait fait croire qu'il était enterré comme trop coûteux, ce projet démesuré est désormais ancré dans le PSIA, sans avoir, que je sache, été soumis à la population ni même au Canton.

Les chapitres pieux du PSIA sur la « protection » de l'air/des eaux/de la nature ne parlent pas des impacts nocifs d'un chantier d'une telle envergure, alors que la construction constitue un facteur majeur de changement climatique, et qu'il est désormais acquis que la pollution de l'air cause des milliers de morts prématurées en Suisse.

Le fait est que l'aéroport, et l'aviation en général, malgré leur impact énorme sur la société, occupent une place à part dans les politiques

fédérales et cantonales, comme s'ils n'avaient rien à voir avec cette même société. Le Plan climat cantonal (PCC) 2015, par exemple, vise une réduction généralisée des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 40% d'ici 2030 par rapport à 1990, mais fixe un objectif spécial pour le trafic aérien consistant à stabiliser au niveau de 2014 les émissions de GES d'ici 2030. Ceci, bien sûr, sans compromettre l'activité économique de la région. Le PCC considère une telle stabilisation « ambitieuse », et parle d'élaborer une stratégie spécifique pour le trafic aérien et « d'engager une réflexion sur le développement de l'aéroport avec l'ensemble des parties ». Or, cette réflexion devra s'organiser rapidement car, dans le cadre du PSIA, le délai pour les prises de position des communes est court. Et le PSIA de réitérer la position de la Confédération que « l'aéroport doit pouvoir se développer de manière à répondre à la demande du trafic aérien dans le respect des principes du développement durable ». En plus Berne statue, de manière totalement

paradoxalement, qu'« une pollution de l'air excessive... doit être tolérée à moyen terme dans le périmètre de l'aéroport et des zones voisines ». Mis à part la définition de « moyen terme » et le fait que cette pollution ne saurait se limiter à ces zones-là, cela veut-il dire qu'à plus long terme nous aurons droit enfin à une pollution de l'air « normale » ? Sur ce point, la Confédération se garde bien de toute stipulation contraignante, préférant la langue de bois : « à long terme, il y a lieu de veiller à ce que les valeurs limites de l'Ordonnance sur la protection de l'air puissent être respectées ».

Il est clair que les aéroports en général ont évolué pas seulement en vaches sacrées, mais en vaches à lait pour les développeurs fonciers. Si 50% du chiffre d'affaires de Genève Aéroport provient des commerces, alors celui-ci a intérêt à continuer à en étendre l'offre, même s'il en existe déjà plein aux alentours.

De telles contradictions sont légion dans ce document. On parle de la « protection de la nature et du paysage (sic) » à l'intérieur même du périmètre de l'aéroport, et de la valorisation ou compensation « écologiques ». Pas besoin d'examiner de trop près le concept « psiatique » d'« écologie » – les mesures mentionnées sont de toute manière subordonnée au « besoin » de développement de l'aéroport. Quant à l'accès à l'aéroport, il est question de diminuer l'usage des voitures, tout en élargissant l'auto-route et construisant de nouvelles places de parc. Mise à part l'incohérence de ses propos, ce n'est guère le respect de l'environnement auquel on s'attend d'une société moderne et intelligente comme la Suisse. En même temps, le fait qu'il reviendra au Canton de

COMMENTAIRE

La croissance infinie... mais « sans bruit ». Promis!

L'Etat s'engage à réduire les nuisances sonores de l'aéroport! Voilà l'« annonce »! Mais en augmentant d'ici à douze ans et des poussières le nombre de passager de presque 50%... Et comment? En poussant les compagnies aériennes à acheter des avions plus silencieux. Bien sûr.

Tout cela est « détaillé » dans un langage des plus abscons: la « fiche PSIA » représente ainsi une série de « mesures » et de projets de développement « inévitables », et les « courbes » sont les zones où le bruit des avions est carrément dérangeant. Alors, certes ces zones vont d'abord s'élargir, reconnaît-on. Mais

après, promis, elles vont se réduire un peu.

On se croirait revenu quelques années en arrière, quand on nous assurait encore que les avancées technologiques nous sauveraient du réchauffement climatique... Sauf que plus personne n'y croit. Un décollage ou atterrissage chaque minute environ ne pourra pas déranger moins de monde! Non!

Plus de 14 500 citoyens ont déjà signé une initiative pour maîtriser le développement de l'aéroport, les nuisances et la pollution qu'il engendre. Mais les autorités, elles, choisissent la fuite en avant. Mais en nous assurant de leur bonne volonté. Promis juré! GKN

trouver les moyens financiers pour payer la longue liste de mesures stipulées par Berne afin d'étoffer le réseau des transports publics, pas pour subvenir aux besoins réels des Genevois.e.s mais uniquement pour soutenir le développement de l'aéroport, ne témoigne pas du respect de la population.

Quant au trafic aérien en tant que tel, alors que Genève Aéroport nous a répété maintes fois ces derniers mois que 25 millions de passagers « n'est pas un objectif », le projet de PSIA dit le contraire : de 40 mouvements par heure actuellement sur notre piste unique « l'objectif est d'en viser 47 ... à l'horizon 2030 ». Et pour ce faire, d'ordonner des chantiers de modification/ construction de bi-pistes, de positions supplémentaires d'avion, ou de nouveaux satellites.

Si je ne me trompe pas, 47 mouvements/heure équivalent à 3-4 mouvements toutes les 5 minutes. Aucun couvre-feu à l'instar de Zurich – au contraire, l'aire Nord sera désormais en service de 22h à 00h30, et on nous promet de surcroît encore 3 vols longs-courriers entre 22 heures et 00h30. On est soulagé d'apprendre que ceux-ci s'effectueront uniquement avec les avions « les plus performants au niveau acoustique », mais de quoi s'agit-il ? Vise-t-on la performance relative, au sein de chaque la ligne aérienne (qui pourrait alors utiliser un avion ancien mais toujours « le plus performant » de sa flotte individuelle), ou la performance absolue, en n'accordant de créneaux long-courrier qu'aux lignes aériennes qui auront déjà acquis les avions les plus performants sur le marché ? Question pertinente, puisqu'il n'existe pas encore d'avion long-courrier qui ne soit pas très bruyant car très lourd, avec le plein de passagers et de kérosène. Par ailleurs, il est à noter que la stipulation « les entreprises de transport aérien planifient avec grande retenue les vols durant la période nocturne », qui figurerait

dans le Protocole de coordination du PSIA, a été enlevée.

Quant au bruit, d'autres sont plus qualifié.e.s que moi pour analyser les courbes et leurs implications. En termes de politique, je note que Genève Aéroport devra effectuer une analyse annuelle du développement du bruit et, en cas de dépassement des niveaux admissibles, proposer des mesures correctives. Pourtant si « ces mesures se révéleraient impraticables pour des questions d'ordre technique, opérationnelle ou économique, l'aéroport proposera un nouveau bruit admissible ». C'est-à-dire que, si les avions ne sont, après tout, pas aussi « performants » que prévu, on rajustera les niveaux de bruit admissibles en fonction !

Toutes ces mesures sont subordonnées à la croissance du trafic aérien, mais qui définit les « nécessités » et « besoins » qui sous-tendent le PSIA ? Je n'y vois que des besoins économiques. Pour M. Maudet « le développement de Cointrin continuera, mais il faudra faire des choix ... On ne pourra pas avoir tous les vols à n'importe quelle heure, avec n'importe quel impact ». Il sera intéressant de voir quelles procédures seront utilisées pour faire ses choix. Quoi qu'en disent certain.e.s élu.e.s et représentant.e.s de la place économique genevoise, il ne revient pas au Conseil d'administration de Genève Aéroport de faire ses choix. Ce sont des choix politiques et pas administratifs, et la question est de savoir quelle en sera la portée. La Confédération nous annonce déjà la couleur : « les mécanismes cantonaux de surveillance de l'exposition bruit servent à alimenter les débats au niveau cantonal et ne lient pas la Confédération », en nous rappelant d'ailleurs que toute mesure sociale ou environnementale qui se révélerait impraticable pour des raisons économiques ou des motifs de « développement » ne sera pas mise en œuvre.



Tout cet argent, tous ces dérangements, cette pollution, ce bruit, ces avions enfin... pourquoi ? Pour en revenir à l'idée de M. Maudet que le PSIA serait un contre-projet à l'initiative de la CARPE, pour mémoire cette initiative vise, entre autres, l'ancrage de Genève Aéroport dans la Constitution genevoise à l'instar d'autres installations clés du Canton ; la confirmation du statut public de Genève Aéroport, afin d'écartier le risque de privatisation à la française (notamment pour chercher les Fr. 3 mia pour Cointrin Vision) ; et à obliger nos élu.e.s à imposer à Genève Aéroport des mesures efficaces destinées à assurer le respect dans les faits des autres articles pertinents de la Constitution sur la santé et l'environnement. Or, je ne vois rien de pareil dans le PSIA.

Il est évident que les décisions concernant notre aéroport sont trop importantes pour les laisser aux politiciens et aux techniciens.

La mise à l'enquête publique de la fiche PSIA à l'attention de la population, prendra fin le 8 janvier 2018. Je vous invite à consulter la fiche PSIA sur Internet : <https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/50349.pdf>

Quant à la CARPE, elle organise une série de réunions publiques pour informer au sujet de l'initiative, en vue d'une votation probable au cours de 2018, (voir <http://carpe.ch/events/>). Soyez les bienvenu.e.s !

*Nigel Lindup,
Président de l'ARAG*

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



Choisissez plutôt les systèmes d'alarme du leader suisse !

**OFFRE
SPÉCIALE**
ASSPROP

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

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

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



Le Canton menace d'exercer son droit de préemption en zone villas, puis se rétracte



Michel Schmidt
Président Pic-Vert Assprop Genève

Nous avons été informés d'un cas à Vernier, dans lequel l'Office cantonal du logement et de la planification foncière a communiqué aux propriétaires d'une parcelle sise en zone villas souhaitant la vendre que le Canton envisageait d'exercer son droit de préemption!

Le courrier reçu par les propriétaires en question, dont la parcelle se trouve sur le chemin de la Fleuriste, à Vernier, a suscité un très grand nombre d'interrogations des habitants du quartier, surpris du fait que le Canton semblait vouloir exercer son droit de préemption dans une zone villas qui n'a fait l'objet d'aucune modification de zone...

Notre Association a été interpellée à ce sujet par la Présidente de l'association partenaire du quartier en question, l'AICC.

Il lui a ainsi été répondu en substance ce qui suit.

L'article 3 de la Loi sur le logement (LGL) prévoit que :

¹ Les biens-fonds faisant l'objet d'une modification des limites de zones, au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement



du territoire, du 4 juin 1987, et les biens-fonds sis en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la présente loi.

² Le droit de préemption de l'Etat et des communes fait l'objet d'une mention au registre foncier.

³ Dans les communes de moins de 3000 habitants, le droit de pré-

emption communal est prioritaire sur celui de l'Etat.

⁴ Le droit de préemption en faveur de l'Etat et des communes est subsidiaire au droit de préemption légal de l'article 682 du code civil.

En l'espèce, la parcelle en question n'a pas fait l'objet d'une modification de limite de zones. Elle est toujours en zone 5 villas.

Par ailleurs, aucune modification de zone impactant cette parcelle n'est envisagée, étant donné que le Grand Conseil a **refusé** le projet de loi PL 10843 qui lui a été soumis par le Conseil d'Etat et qui visait justement à déclasser ce périmètre, suite notamment à l'intervention de notre Association auprès des Députés.



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



Ce constat permet ainsi d'arriver à la conclusion que la menace de l'éventuel exercice du droit de préemption par le Canton dans ce cas n'était légalement pas justifiée, ce qui la rend difficilement justifiable.

Notre Association a donc écrit en date du 18 octobre dernier un courrier au Conseiller d'Etat Antonio Hodggers pour contester la légalité de cette mesure, tout en sollicitant des explications. Vous trouverez ci-après sa réponse dont le contenu est explicite.

En résumé, ce dernier confirme que les aliénations des biens-fonds sis en zone ordinaire 5 (villas) non déclassée ne sont pas soumises à l'exercice d'un droit de préemption et que partant, le Canton y a renoncé dans le cas d'espèce. ■



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

Genève, le 18 octobre 2017
MS/mr.

Droit de préemption en zone villas

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Notre Association a été interpellée par la Présidente de l'Association des intérêts des habitants du chemin des Corbillettes, Madame Elisabeth Jobin, concernant l'exercice d'un droit de préemption de l'Etat de Genève en zone villas.

Selon nos informations, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, dépendant de votre Département, a adressé le 26 septembre dernier un courrier aux propriétaires de la parcelle n° 3843 de la Commune de Vernier en leur communiquant qu'il examinait la possibilité d'exercer son droit de préemption en raison de la vente de ladite parcelle.

Ce faisant, l'Office précité a posé un certain nombre de questions au sujet du prix de vente qui lui paraissait élevé, d'une part, et les objectifs poursuivis par cette vente, d'autre part, tout en se référant à une zone de développement et en impartissant un délai de deux semaines aux propriétaires pour répondre.

Ces faits nous ont fortement surpris, pour ne pas dire plus, étant donné que la parcelle visée se trouve en zone villas et n'a pas fait l'objet d'une modification de zone.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons en effet que le Grand Conseil n'a pas voté le PL 10843 visant à déclasser en zone de développement un large périmètre s'étendant de l'avenue Louis Casali au chemin des Corbillettes. Le 24 février 2017, il vous a invités en votant la motion M2350 à préparer un projet de loi de déclassement, mais en zone ordinaire 3, visant uniquement un périmètre restreint le long de l'avenue Louis Casali qui n'inclut pas la parcelle n° 3843 précitée...

Dès lors, il nous semble clair que les articles 3 et suivants de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires ne sauraient trouver application dans le cas d'espèce.

Sur la base de ce qui précède, nous vous prions de bien vouloir nous indiquer sur quelle base l'OC.FP se fonde aux fins d'envisager une préemption dans un tel contexte.

Au vu de l'urgence de la situation, nous vous remercions de bien vouloir nous répondre d'ici le 23 octobre prochain au plus tard.

Demeurant volontiers dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à l'assurance de notre respectueuse considération.


Pic-Vert Assprop Genève
Michel Schmidt, Président

Pic-Vert Assprop Genève - Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable
Place des Philadelphes 15, 1203 Genève www.picvert.ch T. 022 810 18 20 Email: info@picvert.ch



PANGALIFT SA

ACCESSIBILITÉ • AIDE À LA PERSONNE • MAINTIEN À DOMICILE



NOUVEAU



Raizer®

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

NOUVEAU



FlexStep

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



Monte-escalier (courbe ou droit)

ETUDE
DE FAISABILITÉ
+ DEVIS
GRATUIT

T. 022 796 74 30 www.pangalift.ch

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

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

Et si vous chauffiez à l'énergie solaire ?



ecomobilité et énergies renouvelables

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



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

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



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 ASSPROP GENEVE
Monsieur Michel Schmidt
Président
Place des Philosophes 10
1205 Genève

N^{réf.} : AH/OCLPF/VDA/igu
Aigle n° 512044-2017

Genève, le 13 novembre 2017

Concerné : Droit de préemption en zone villas

Monsieur le Président,

Votre courrier du 18 octobre 2017 concernant l'objet cité en titre m'est bien parvenu et a retenu ma meilleure attention.

En préambule et s'agissant du cas spécifique auquel vous faites référence, il sied de rappeler que mes services ont traité ce dossier dans le cadre d'une interpellation du notaire en charge de la transaction, qui a considéré que cette aliénation constituait un cas d'application.

Après examen des documents soumis, je vous informe que l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) considère que, en l'état, les aliénations des biens-fonds sis en zone ordinaire 5 en cours de déclassement ne sont pas soumises à l'exercice du droit de préemption, qui est conféré au profit de l'Etat et des communes par l'article 3 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (I 4 05 - LGL).

Une réponse en ce sens a été envoyée au notaire le 18 octobre dernier, qui a fait part de cette position aux parties liées par l'acte.

Au bénéfice de ces explications, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.



Antonio Hodgers



Les servitudes foncières



Frank Merlon
Notaire

Lorsque nous sommes propriétaires d'une maison, parfois sans le savoir, un certain nombre de nos faits et gestes quotidiens résultent de l'inscription de servitudes au registre foncier. Les canalisations de notre maison ou son chemin d'accès peuvent par exemple passer sur le fonds voisin. L'inscription de servitudes d'interdiction peut également permettre à un quartier de conserver sa tranquillité (interdiction d'exploiter un restaurant ou un garage ou limiter la hauteur des constructions par exemple).

Dans le présent article, nous vous proposons d'examiner plus en détail ces servitudes. Après en avoir donné une définition, nous verrons quelles sont les conditions de constitution de ces servitudes, les droits et devoirs des propriétaires concernés et, enfin, le mode d'extinction.

Définition

Il existe deux grands types de servitudes: les **servitudes personnelles**, inscrites au profit d'une personne déterminée et les **servitudes foncières**, inscrites au profit d'un immeuble, ou plus précisément du ou des propriétaires d'un immeuble. Ce sont ces dernières qui font l'objet du présent article.

La loi donne la définition suivante de la servitude foncière à l'article 730 du Code civil suisse (CCS): «la servitude est une charge imposée sur un immeuble (fonds servant) en faveur d'un autre immeuble (fonds dominant) et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.»

En d'autres termes, la servitude est une charge grevant un immeuble et qui oblige son propriétaire à tolérer certains actes (passage du voisin à pied et/ou véhicule pour accéder à son terrain, stationnement des véhicules, passage des canalisations) ou à s'abstenir lui-même de certains actes qu'il serait normalement en droit de faire (interdiction de bâtir de nou-



© O.K. - Fotolia

veaux bâtiments, limitation de la hauteur des constructions, interdiction d'exploiter une industrie bruyante).

Constitution

L'acte constitutif des servitudes doit revêtir la forme authentique (signature par devant notaire).

C'est dans l'acte constitutif que sont définis les contours juridiques de la servitude ainsi que son assiette. En cas de doute quant à l'étendue de la servitude ou son assiette, il faudra ainsi se référer tout d'abord à l'inscription telle qu'elle résulte du registre foncier avant d'examiner, en cas de doute, l'acte constitutif ou d'autres éléments telle que la façon dont la servitude a été exercée pendant longtemps.

L'assiette de la servitude, à savoir son étendue géographique (partie de l'immeuble faisant l'objet d'une servitude de passage, emplacement des canalisations, emplacement de la place de stationnement par exemple), est fixée sur un plan, généralement établi par un ingénieur-géomètre officiel, qui est également déposé au registre foncier.

C'est pourquoi il est important de constituer ces servitudes et de bien définir les droits et obligations des propriétaires concernés dans l'acte constitutif et pas se contenter d'une pratique ou d'un accord verbal entre voisins, qui ne serait pas opposable au futur acquéreur de l'un ou l'autre des immeubles.

Pour être parfaite, une servitude doit être inscrite au registre foncier, ce qui la rend opposable aux tiers, notamment aux nouveaux propriétaires du fonds servant qui ne pourraient dès lors pas empêcher les propriétaires du fonds dominant d'user de leur servitude.

Les servitudes légales

Généralement, l'inscription de servitudes résulte d'un accord entre les propriétaires des fonds concernés, mais il existe également des servitudes dites légales.

Il s'agit de servitudes qui peuvent être imposées à un propriétaire notamment pour assurer un passage nécessaire au propriétaire d'un immeuble (article 694 CCS) ou assurer le passage des canalisations (article 691 CCS). L'inscription au registre foncier reste néces-

JS Rénovations de fenêtres

Avant **Après**

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

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

saire pour constituer ces servitudes légales.

Droits et obligations des propriétaires des fonds dominants et servants

Le bénéficiaire de la servitude peut en user dans les limites de ce qui a été convenu avec le propriétaire du fonds servant dans l'acte constitutif et selon son assiette définie dans le plan. Conformément à ce que prévoit l'article 737 alinéa 1 CCS, il est également en droit de «prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user», ainsi le propriétaire du fonds dominant pourrait pénétrer sur l'immeuble voisin pour entretenir son chemin d'accès, tailler la haie qui le longe ou encore procéder à des travaux sur la canalisation.

Les frais de construction des éventuelles installations nécessaires à l'usage des servitudes sont en principe à la charge des bénéficiaires des servitudes.

Les charges d'entretien des servitudes sont à la charge du propriétaire du fonds dominant. En cas de pluralité de fonds dominants, les charges d'entretien sont réparties entre ceux-ci conformément aux règles de la copropriété.

Si les installations faisant l'objet de la servitude (par exemple un chemin) profitent également au pro-

priétaire du fonds servant, il doit participer aux frais de construction et d'entretien.

Les propriétaires de fonds dominant et servant peuvent, dans le cadre de l'acte constitutif, prévoir une répartition différente des frais de construction et des charges d'entretien.

Extinction

L'extinction d'une servitude doit généralement faire l'objet d'une radiation au registre foncier basée sur un acte juridique. Cet acte est généralement un contrat établi entre les propriétaires des fonds dominants et servants. Ce contrat n'a pas besoin de faire l'objet d'un acte authentique.

Le propriétaire du fonds dominant peut également renoncer unilatéralement à une servitude inscrite en sa faveur et la faire radier du registre foncier.

Dans certains cas, le propriétaire du fonds servant peut demander au juge de supprimer une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant, par exemple dans le cas où une servitude de passage n'est plus utile car un chemin public permet dorénavant l'accès à l'immeuble voisin.

Le juge peut décider de supprimer purement et simplement la servi-

tude ou ne la supprimer que partiellement (réduire l'assiette de la servitude par exemple).

Dans certains cas enfin, l'inscription de la servitude a perdu

toute sa portée, du fait de la disparition du fonds servant ou du fonds dominant, de l'impossibilité d'exercer la servitude ou de l'échéance du délai pour lequel elle a été créée. ■



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**

NEO FLAM

MAZOUT

FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE DEPUIS VOTRE CANAPÉ !

Commandez votre mazout en quelques clics sur neofflam.ch !

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY

Solu Tubes®

SA
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

Garantie 15 ans

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



Economies d'énergie et déductions fiscales



Frédéric Berney
Trésorier
Pic-Vert Assprop Genève

Pour conclure cette année 2017 et d'ores et déjà préparer l'année fiscale 2018, nous souhaitons vous présenter les différents aspects liés aux travaux réalisés sur votre bien immobilier dans le but d'économiser de l'énergie.

À ce jour, divers travaux peuvent être entrepris sur votre bien et destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Ces frais seront alors déductibles de votre revenu imposable. Sur la base de la Notice 1/2011 publiée par l'Administration fiscale cantonale (lien à la fin de l'article), nous pouvons notamment citer les travaux suivant:

- Isolation extérieure des façades
- Verre isolant double ou triple avec cadre en bois, plastique, aluminium ou cadre métallique
- Amélioration de l'isolation thermique
- Isolation thermique du toit par les combles
- Isolation intérieure jouxtant l'extérieur ou la cave
- Remplacement des aménagements de cuisine par des appareils à meilleure rendement énergétique
- Remplacement des machines à laver et sécher le linge par des appareils à meilleur indice énergétique
- Remplacement de la chaudière ou du brûleur par une installation plus moderne avec une production de chaleur optimale
- Les travaux mis en œuvre pour le changement d'énergie
- Installations complémentaires (régulation automatique de la production de chaleur, vannes thermostatiques, répartiteur électrique des frais de chauffage, cassettes chauffantes pour cheminée)
- Transformation d'une simple cheminée en une cheminée à air chaud
- Frais d'étude et d'honoraires concernant les travaux effectivement exécutés en vue d'économiser l'énergie et de recourir aux énergies renouvelables.

En fonction des travaux réalisés, une partie de ces derniers ne saurait être considérée comme des frais d'entretien déductibles ou destinés à économiser l'énergie, alors qu'une autre partie pourrait être perçue comme des travaux à plus-value, alors non déductible du revenu. À titre d'exemple:



berney associés
expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com | t +41 58 234 90 00

© photographe : joël tettamanti | architecte : lacroix chessex sa

Travaux dans la cuisine	Déductible (entretien/énergie)	Non-déductible
Remplacement du four existant	X	
Installation complémentaire d'un four à vapeur		X
Réparation du lave-vaisselle	X	

Aménagement des combles	Déductible (entretien/énergie)	Non-déductible
Aménagement de chambres		X
Installation de fenêtres		X
Isolation thermique du toit par les combles	X	

Déclaration fiscale et frais d'entretien

Depuis 2016, le fisc a intégré le tableau des frais d'entretien directement dans la déclaration fiscale. Il ne faut donc plus joindre de tableau séparé.

Dans le nouveau formulaire des frais, il y a tout d'abord lieu de sélectionner la nature des travaux (catégories). En choisissant ce premier élément, le formulaire offre une nouvelle liste sur le type de frais, le but étant de permettre au contribuable de détailler les frais engagés au maximum sur la base de présélection. Le nom de l'entreprise ayant réalisé les travaux et la date de la facture restent des éléments obligatoires.

La sélection des frais est basée sur la Notice de l'AFC n° 1/2011 que vous trouverez sur le site de l'Association.

Spécificité : les installations photovoltaïques

Très à la mode depuis quelques années, les installations photovoltaïques auront un impact sur votre fiscalité. En effet, les

dépenses d'investissements favorisant le recours aux énergies renouvelables augmentent la valeur fiscale du bien immobilier, qu'il soit existant ou nouvellement construit. À noter cependant une distinction dans le traitement fiscal – déductible ou non – en fonction de la préexistence du bien.

Pour les constructions existantes : les frais investis dans les installations favorisant les énergies renouvelables sont des frais d'entretien déductible du revenu imposable.

Pour les nouvelles constructions : les investissements réalisés ne sont pas des dépenses d'entretien déductibles mais font partie intégrante du coût de construction. Dès lors, en cas de revente du bien, les dépenses engagées seront déductibles du gain imposable, au titre de coûts d'investissements.

Sur la base de la jurisprudence, on peut partir du constat que toute installation photovoltaïque sur un bien dans les 5 ans suivant sa construction ne saurait être considérée comme des frais d'entretien déductibles.



© Andrey Popov - Fotolia

Rétribution du courant injecté

La rétribution pour le courant injecté constitue un revenu immobilier imposable. Il doit être déclaré en tant que « loyers encaissés » dans la déclaration fiscale.

Subvention et aide à l'investissement

Pour les constructions existantes : les aides et subventions perçues de tiers sont considérées comme un revenu de la fortune immobilière, les dépenses d'investissement pour le recours aux énergies renouvelables étant déductibles.

Pour les nouvelles constructions : les aides et subventions ne sont pas traitées comme un revenu imposable de la fortune immobilière. Au moment de la vente, les aides

et subventions viendront diminuer les impenses supportées par le propriétaire dans le calcul du gain, alors que les investissements réalisés seront considérés comme des impenses et viendront diminuer le gain imposable.

En conclusion, les frais engagés pour des travaux sur votre maison doivent être catégorisés selon le but recherché pour déterminer leur déductibilité fiscale ou non. Du moment où des investissements sont réalisés pour favoriser le recours aux énergies renouvelables, ils devraient être déduits du revenu immobilier, pour autant qu'il s'agisse d'une construction existante. Ces mêmes frais engagés sur une nouvelle construction affecteront la valeur fiscale du bien immobilier et auront un impact lors de la revente de dernier. ■



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

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email : fiscal@assprop.ch

Déduction des frais d'entretien : Notice de l'AFC no 1/2011 disponible sur notre site : geneve.assprop.ch/formulaires-utiles



Retour sur l'Assemblée des délégués



Paul Hanna
Avocat, membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Pic-Vert Assprop Genève et ses 45 associations partenaires ont tenu leur assemblée des délégués

automnale le 10 octobre 2017. Les délégués ont approuvé le maintien des cotisations à cent francs et l'entrée au comité de Paul Hanna, avocat. Il vient étoffer la commission juridique de l'association et lui apporter une aide précieuse. Le président a présenté Coralie Gallay, la nouvelle secrétaire et informé l'assemblée de la réorganisation du secrétariat suite à la maladie d'Hélène (voir éditorial et annonce ci-contre).

Le président a informé les délégués de la collaboration entre Pic-Vert

Assprop et Pilier Public qui permettra d'être tenu informé de toutes modifications touchant les zones réservées, les plans localisés de quartier et les déclassements (cf. article à ce propos dans le journal de septembre 2017 et encadré en page 5).

Enfin, Pic-Vert travaille sur un nouveau projet qui permettra aux personnes se connectant à notre site Internet de prendre connaissance en tout temps des textes les concernant traités par le Grand Conseil. Le vote des partis voire

même des députés en cas de vote nominal sera indiqué. Ces pages seront mises en ligne à fin janvier 2018 soit avant les élections du Grand Conseil du 15 avril 2018, elles seront ensuite régulièrement mises à jour.

La soirée s'est terminée par une discussion autour du droit de préemption exercé par l'Etat en zone villas (voir article en pages 33 à 35) et l'habituelle verrée permettant de poursuivre la soirée de manière conviviale. ■

réfection de toiture
profitez des subventions

e+ solutions énergétiques

subventions exceptionnelles en 2017!

contactez-nous

022 795 10 77
cerutti-toitures.ch

IP

Prochément **ÉCOLOGIQUE**

CEC-system CEC-coating

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



Hommage à Hélène, décédée le 23 octobre 2017

Ma chère Hélène,

Te rappelles-tu lorsque nous nous sommes rencontrées devant Uni Mail un soir d'octobre de 2011? Et puis plus tard avec Laurence cette fois, pour parler de Pic-Vert, de secrétariat, de job possible. C'est vrai que cela a tout de suite collé entre nous. Il y avait bien sûr tes compétences administratives, la disponibilité de Laurence mais surtout et c'est essentiel pour qu'une équipe fonctionne, le désir de travailler ensemble toutes les trois. Relever le défi des changements auxquels était confrontée l'association, voilà ce qui nous motivait. Et on a été servies! Remettre sur pied le secrétariat, se battre contre le papier accumulé, élucider les mystères du classement,... Le moment le plus marquant fut sans conteste le déménagement du secrétariat de la Praille à Grange Collomb. Passer d'une rue pleine de bruit, d'un immeuble vétuste à une sympathique maison nichée dans la verdure était une perspective enthousiasmante mais en route, que de poussière avalée, de cartons empilés mais aussi et surtout de fous rires! Pen-

dant 6 ans, tu as accompli ton job à la satisfaction de tous mais pas seulement. Avec Laurence et toi, c'était plus qu'un emploi, c'était joie et bonne humeur garanties. Vous avez tant donné de vous-mêmes pour le comité, les assemblées, les membres. Et patatras, en 2016, le mal t'a frappée en plein dans tes chairs, une saloperie de cancer. Oh, tu ne t'es pas laissée faire, tu l'as combattu cet intrus avec force et détermination et tu as gagné, une première fois. Mais sournoisement, l'ennemi est revenu, et tu t'es battue à nouveau, courageusement. Mais ta belle énergie, cette fois-ci n'a pas suffi. Tu as dû rendre les armes et l'âme et tu nous as laissé un champ de larmes. Mais là-bas dans le lointain, j'entends encore ton rire... Repose en paix ma chère Hélène, on ne peut pas t'oublier.

Christina Meissner, membre du comité et ancienne secrétaire générale de l'association Pic-Vert Assprop Genève



Le comité et le secrétariat de l'association vous remercie de votre fidélité et vous souhaite de joyeuses fêtes et une bonne nouvelle année!



De gauche à droite: Au premier rang, Marielena Gautrot, Coralie Gallay (secrétaire), René Volery, Christina Meissner, Andreas Fabjan.

Au deuxième rang: Paul Hanna, Christophe Ogi, Michel Schmidt (président), Christian Gottschall, Alain Burri (vice-président), Jean-Claude Michellod, Jean-François Girardet. Manquent: Frédéric Berney, Charles Denogent, Alain Gaumann, Guy Girod et Claude Miffon.

Photo © David Rosebaum Katzman.

Fermeture annuelle

**Pic-Vert prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 22 décembre 2017
au lundi 15 janvier 2018.**



PIC D'OR ET PIC BÉTON

Construire du logement, oui, mais du logement qui donne envie d'y habiter. A Genève, force est de constater la rareté de nouveaux quartiers d'habitation enthousiasmants. En matière de construction, il y a même des immeubles effrayants de laideur. Il paraîtrait que ce soit une question de point de vue, nous avons décidé de donner le nôtre, à travers la rubrique des Pic Béton lancée en 2015. **Avis à nos lecteurs, nous recherchons toujours de bons ou mauvais exemples afin de les publier dans nos colonnes !**

Cette année, nous décernons un **Pic d'Or** au projet Soubeyran de l'architecte ECO-BIO Stéphane Fuchs du bureau ATBA pour la coopérative d'habitation Equilibre (voir article pages 12 à 14). La forme de l'immeuble laisse encore à désirer, un peu trop « gris béton » à notre goût, mais le concept écologique et participatif nous plaît. La nature n'a pas été oubliée, les jardins se retrouvent jusque sur le toit et nous espérons bien que les plantes grimpantes se lanceront résolument à l'assaut des façades.

Quant au **Pic Béton** nous avons fait des émules dans cette catégorie ! Pas besoin de chercher, le concours lancé par Collectif des associations des habitants de quartier s'est chargé de trouver les mauvais exemples. Le 7 octobre, il a récompensé les pires projets immobiliers de Genève et décerné les prix de « La spéculation la plus lucrative », « Le pipeau d'or », « La surélévation la plus ébouriffante » et « La densification la plus étouffante » à d'« heureux gagnants ». Compte tenu de la piètre qualité des projets genevois, nous prédisons un brillant avenir à ce concours... ■



thermex sa
 Chauffage
 Ventilation
 Climatisation

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

SAV - Dépannage
 Maîtrise fédérale

Energies Renouvelables

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

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

**PEINTURE
 PAPIERS PEINTS
 CREPIS & DECORATION**

EP
 PEINTURE

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

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



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? _____

Je souhaite m'abonner à PilierPublic pour être informé des avis d'enquête publique (cf. geneve.assprop.ch/prestations/offres-speciales)



Mon revenu complémentaire
garanti à vie dès

2031

Et vous ?



RENTES GENEVOISES

Sécurisation de patrimoine depuis 1849