Pic Vert

LE BRUIT EST-IL UNE FATALITÉ ?

OUI AU PROJET PRAILLE-ACACIAS-VERNETS

NATURE EN VILLE : LA PETITE FAUNE EN DANGER

nº 121 - Mai 2018

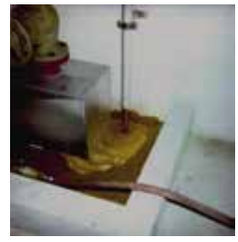
Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

ASSPROP.CH

Harba S.A.

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



Détartrage tuyauterie

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

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

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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

Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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

BERTOLIT

Un partenaire de confiance

www.bertolit.ch

55 ANS D'EXPERIENCE
DANS LA RESTRUCTURATION DU BETON ET DES FAÇADES

FAÇADES

TRAVAUX SPÉCIAUX

TRANSFORMATIONS INTÉRIEURES

DÉPOLLUTION

ÉTANCHÉITÉ

IMPRESSUM

ASSPROP.CH

Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

SECTION GENÈVE

Pic-Vert Assprop Genève
10, place des Philosophes
1205 Genève
CCP 01-29971-8

geneve.assprop.ch
Michel Schmidt, *Président*
Alain Burri, *Vice-Président*

COMITÉ
Frédéric Berney, *Trésorier*
Andreas Fabjan,
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*

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:
© THINK b – Fotolia.com

Le journal paraît 4 fois par an

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

Publicité :
HP media SA
Alain Dieudonné
T. 022 786 70 00
076 219 59 99
alain@hpmedia.ch

MIXTE
Papier issu de sources responsables
FSC® C008839

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 5

ACTUALITÉ Votation du 10 juin 2018: OUI au projet Praille-Acacias-Vernets 6

ECHOS DU PARLEMENT Retour sur les élections genevoises 9

ARTISANS À VOTRE SERVICE Découvrez HP media: notre nouveau partenaire pour la publicité 11
Evasion en terrasse 12
Le gage de la durabilité 14

TERRITOIRE Plan-guide de la zone villas à Onex: la Commune va-t-elle accepter la disparition de près de la moitié de sa zone villas? 16

QUALITÉ DE VIE Le bruit est-il une fatalité? 18

JARDIN 1001 petits bonheurs grâce à la nature en ville 20

LA PLUME EST A VOUS La petite faune en danger 22

FISCALITÉ Déductibilité des pénalités en cas de résiliation anticipée d'une hypothèque? 24

ARCHITECTURE La mauvaise architecture n'est pas une fatalité 27

ENERGIE Photovoltaïque: Révision de la loi sur l'énergie 30

JURIDIQUE Droit du bail: Propriétaires-bailleurs : attention au formalisme 33

MAISON Grande histoire pour petit coin 35

VOTRE ASSOCIATION Retour sur l'Assemblée générale de Pic-Vert Assprop Genève du 20 mars 2018 38

ASSPROP

10, place des Philosophes - 1205 Genève

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

info@assprop.ch - **www.assprop.ch**

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES
Tous les jours 24h/24
✆ 022 338 03 10
Fax: 022 810 33 21
Email: info@lemanrisco.com
Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE
Pour tous conseils sur les aspects liés à la construction et à l'énergie du bâtiment, audit énergétique, rénovations ou solutions d'isolation, subventions, autorisations. Pour les cas plus complexes, mandats et expertises sur place à tarifs privilégiés.
Le lundi de 16h à 18h
✆ 022 777 16 18
Email: ogi@eco-logique.ch
Web: www.eco-logique.ch

SÉCURITÉ
Conseils gratuits et tarifs privilégiés.
Securitas Direct pour les membres.
✆ 0848 123 678
Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITÉ
Pour tous conseils fiscaux privés
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière
Le mardi de 14h à 16h
✆ 022 787 09 90
Email: fiscal@assprop.ch

MÉDIATION VOISINAGE
En cas de situation de conflit de voisinage
SPGC, Stéphanie Haenni, Marc Rosset et Hervine Siegwart, Médiateurs
Jours ouvrables
✆ 0800 774 224
E-mail: picvert@spgc.ch

JURIDIQUE
Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.
Lundi et mercredi de 14h à 18h
✆ 022 592 52 70
Email: juridique@assprop.ch

NOTAIRES
Pour toutes questions et conseils relatifs au domaine notarial (achat, vente, succession servitudes, etc.) deux notaires sont à votre disposition par téléphone les jours suivants:

- **Lundi de 14h à 17h**
- **Jeudi de 14h à 17h**

Pour obtenir les coordonnées des notaires de notre permanence **merci de prendre contact avec notre secrétariat**

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

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

Genève dispose – en 2018 – de 32 millions de francs pour aider les propriétaires genevois à rénover leurs bâtiments.

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

Vos avantages

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

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

Exemples de travaux subventionnés :

- Assainissement de la toiture, des murs, fenêtres et sols.
- Installation de panneaux solaires thermiques.
- Installation de chauffage valorisant une source d'énergie renouvelable comme une pompe à chaleur.

Dépôt des dossiers avant le **31.12.2018** et avant le démarrage des travaux

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

Info service : 022 546 76 00

Le Programme Bâtiments

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

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

PROGRAMME ÉCO21 SIG

PilierPublic.ch

Vous alerte des avis d'enquête publique

Seul à localiser précisément les projets de construction, … souvent même mieux que l'Administration cantonale !

«Simple et efficace» «Plus besoin de lire la FAO» «Veilles automatiques très utiles»

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

1 an acheté, 3 mois offerts *

* Offre valable pour tout abonnement « Privé » acheté jusqu'au 30 juin 2018.

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

ÉDITORIAL

Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève

Les élections cantonales des Conseillers d'Etat et des Députés du Grand Conseil étant à présent terminées, il convient de tirer un bilan sur les activités de notre association au cours de la dernière législature et plus particulièrement lors de ces deux dernières années.

Jamais notre association n'a été aussi proche des prises de décision politiques pouvant affecter les droits de nos membres, que ce soit en matière d'aménagement du territoire ou de fiscalité notamment.

Je suis très fier de vous informer que nous discutons régulièrement avec les Conseillers d'Etat, un certain nombre de Députés du Grand Conseil et les élus communaux avec lesquels nous entretenons des relations cordiales.

Cette écoute plus attentive des élus résulte à mon sens de plusieurs facteurs. Le premier, qui paraissait essentiel il y a deux ans, a été de clarifier le message de notre association et les buts qu'elle poursuit en vue de préserver la qualité de vie des Genevois en général et de nos membres en particulier.

Comme vous le savez, nous avons eu l'occasion de les préciser dans notre rapport écrit sur l'aménagement et le logement qui compte plus de 50 pages et qui est disponible sur notre site Internet. Ce document a été très bien accueilli et nombreux sont ceux qui nous ont confirmé partager notre vision. D'ailleurs, je constate qu'un grand nombre d'élus, que ce soit des Députés ou même des Conseillers d'Etat, reprennent à présent nos conclusions visant à encourager une croissance raisonnée et qualitative en lieu et place d'une course en avant pour la création de logements à n'importe quel prix. La qualité de vie a enfin été remise au centre du débat politique, ce qui est une excellente chose !

Ensuite, notre association a pris la décision de communiquer plus fréquemment sur ses prises de position en rendant également accessibles sur son site Internet les votes du Grand Conseil sur les sujets touchant ses membres.

Enfin, nos interlocuteurs se rendent certainement compte de la compétence des personnes composant le Comité et de leur réelle valeur ajoutée. J'en profite pour vous informer à ce sujet que Messieurs Jean-François Girardet et René Volery ont malheureusement pris la décision de le quitter pour suivre de nouvelles orientations personnelles, de sorte que nous les remercions chaleureusement pour tous les efforts qu'ils ont fournis pour l'association. Ils succèdent ainsi au départ de Monsieur Charles Denogent que j'ai déjà eu l'occasion de remercier. Après avoir renforcé le Comité, en accueillant deux nouveaux avocats, nous souhaitons à présent y faire rentrer de nouveaux membres.

C'est sur la base de ce constat que les prochaines actions de l'association sont d'ores et déjà en train d'être organisées. A cet égard, je souhaite préciser très clairement que notre rapprochement avec les élus cantonaux et communaux, et les relations privilégiées que nous avons réussi à créer, n'influenceront pas notre indépendance dans le combat mené pour défendre sans concession vos droits.

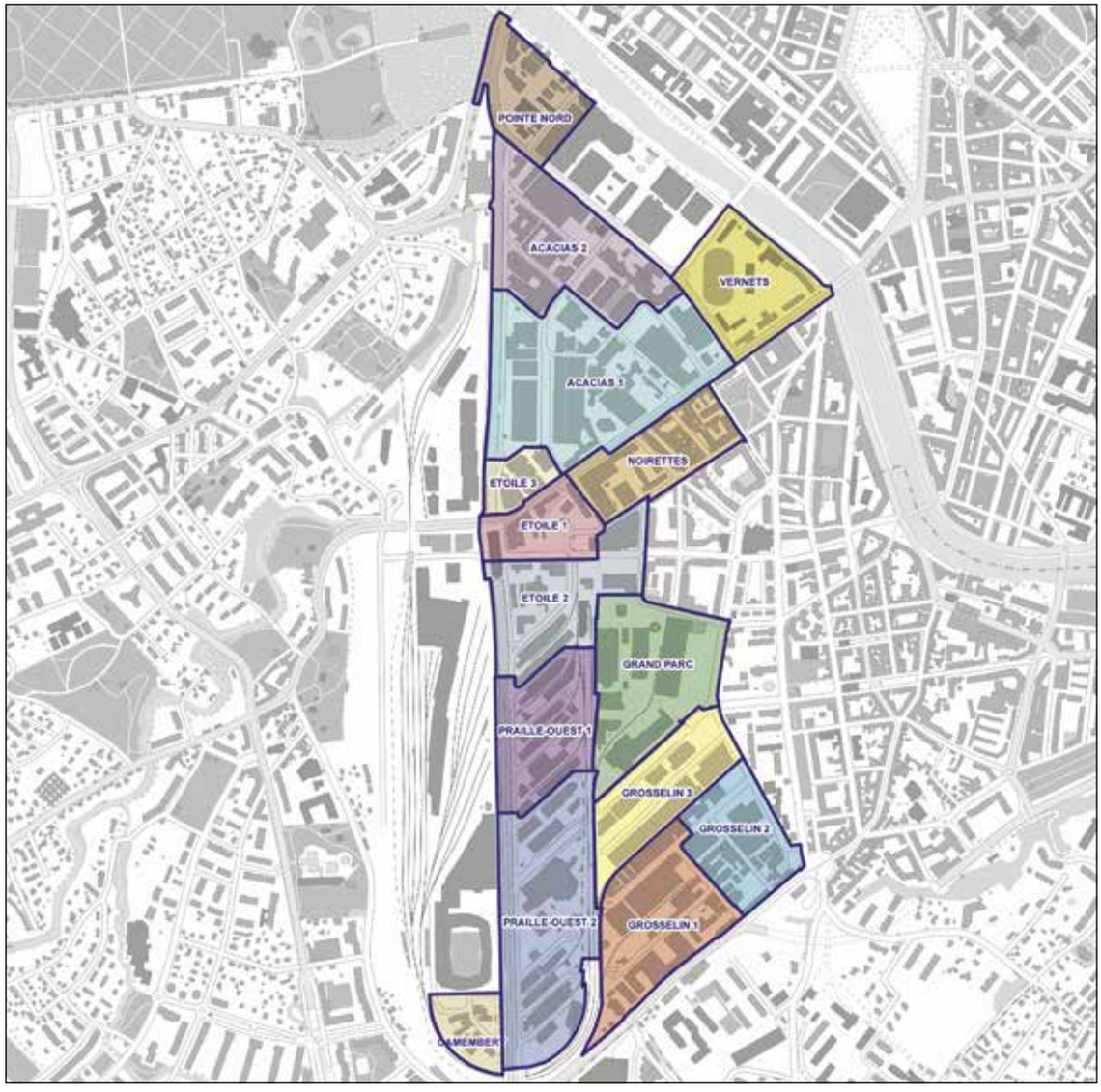
Dans cet objectif, une large majorité du Comité de notre association a pris la décision de soutenir le projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) du Conseil d'Etat qui fera l'objet d'une votation en juin de cette année. La réalisation de ce projet permettra la création de nombreux logements au cœur de la ville de Genève et réduira en conséquence la pression exercée sur la zone villas. ■

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

Votation du 10 juin 2018

OUI au projet Praille-Acacias-Vernets

Andreas Fabjan
Membre du comité Pic-Vert Assprop Genève



© Etat de Genève

Les Genevois seront appelés à se prononcer le 10 juin 2018 sur un projet de modification de la loi régissant l'aménagement du futur quartier Praille – Acacias – Vernets (PAV). Techniquement, il s'agit d'une modification de la loi de déclassement votée en 2011 pour permettre la mutation de ce périmètre, qui est actuellement encore une zone industrielle, en un nouveau centre-ville.

L'objectif de cette modification est de permettre d'accélérer et de faciliter la réalisation du PAV en palliant les difficultés et blocages constatés.

Nouveaux ratios de logements et d'emplois

La nouvelle loi prévoit notamment de modifier l'équilibre entre logements et activités en faveur du logement, dès lors que le nombre de logements disponibles dans le canton est toujours insuffisant par rapport à la demande, et que l'on constate un excès de surfaces commerciales disponibles.

Jusqu'à présent, le ratio prévu dans le périmètre était d'un nouveau logement pour un nouvel emploi. Il est désormais prévu de réaliser deux logements pour un emploi, soit 12'400 logements pour 6'200 emplois. Cela permet ainsi de passer de 10'500 à 12'400 logements, soit près de 2'000 logements supplémentaires, ce qui n'est pas négligeable. Par ailleurs, le nombre de nouveaux emplois est revu de 10'500 à 6'200. Ces nouveaux emplois s'ajoutent aux 20'000 emplois existants actuellement dans le périmètre.

Il est important de souligner que la surface globale des nouvelles constructions, et donc la densité, demeurent inchangées avec cette nouvelle loi. De la même manière, la nouvelle loi ne modifie pas le périmètre de la zone PAV, ni les différents types de zones, soit en l'occurrence la zone 2 (le périmètre de l'Etoile), la zone de développement 2, la zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes et la zone de verdure.

Modifications des typologies d'appartements

La nouvelle loi prévoit par ailleurs de modifier la répartition des catégories de logements afin d'assurer l'équilibre financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV. La nécessité de modifier le pourcentage des différentes catégories est à mettre en relation avec le coût élevé de libération et de mise à disposition du foncier dans le périmètre.

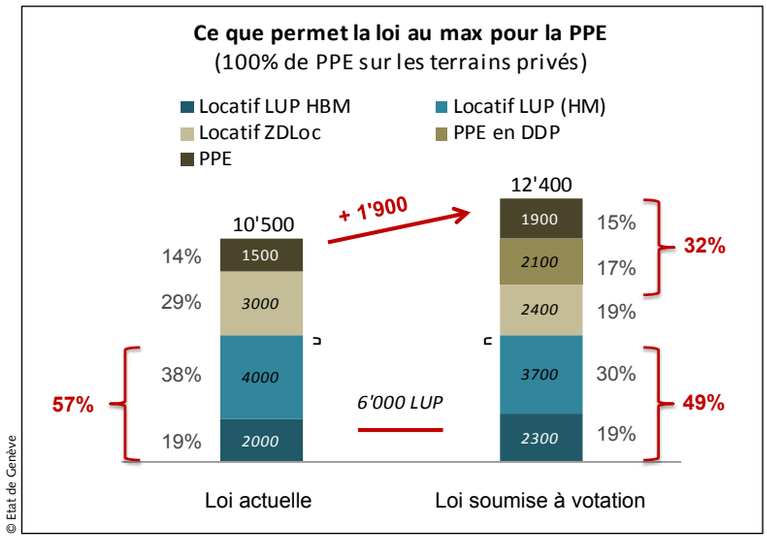
En effet, l'une des particularités du PAV est d'être un périmètre construit et occupé par des entreprises qui sont en activité. Il ne s'agit nullement d'une friche aban-

donnée. La libération des terrains implique par conséquent le déplacement des entreprises, ce qui engendre un coût qui se répercute sur le prix du terrain.

Afin que ces coûts puissent être absorbés par les plans financiers, il a été décidé d'introduire la possibilité de réaliser 12% de logements en propriété par étage (PPE) sur les terrains en mains publiques sis en zone de développement, alors que la loi actuelle n'autorise que des logements à louer. Il convient de préciser que la répartition des catégories de logements concerne exclusivement les terrains propriétés d'une collectivité publique. Autre modification introduite par la nouvelle loi, l'obligation de respecter des proportions de catégories de logements est limitée aux terrains publics en zone de développement, à l'exclusion des terrains en zone ordinaire. Ainsi, le secteur de l'Etoile, qui est constitué de terrains publics en zone ordinaire, ne devra pas respecter ces catégories. Il n'y aura donc pas d'obligation de créer des logements d'utilité publique (LUP) dans ce périmètre. Par ailleurs, les terrains en mains privées ne sont pas non plus concernés par ces ratios.

Si l'Etat reste propriétaire de ses terrains, cela implique que les appartements en PPE seront réalisés en droit de superficie. Cela signifie que l'acquéreur ne sera propriétaire que de l'appartement, et ce uniquement jusqu'à l'échéance du droit de superficie. Pour l'instant, aucun débat n'a encore eu lieu sur la question de savoir s'il était opportun que l'Etat vende une partie de ses terrains, si bien que cette question reste ouverte.

La conjonction de ces deux modifications aura pour conséquence de réduire le taux de logements d'utilité publique sur les terrains propriété de l'Etat de 66% à 56%. Le nombre total de logements LUP demeurera en revanche inchangé dans l'ensemble du périmètre, en raison de l'augmentation du nombre de logements crées.



Proportions et types de logements de la loi actuelle en comparaison avec la loi soumise à votation.

Les enjeux de la votation

Cette nouvelle loi a été adoptée de justesse par le Grand Conseil en date du 23 février 2018, par 50 voix favorables contre 49.

Les opposants font essentiellement valoir deux arguments contre cette nouvelle loi. Ils considèrent, d'une part, que la PPE en droit de superficie serait une forme de propriété altérée, ce qui n'est pas contestable. Toutefois, dès lors que l'Etat est propriétaire du terrain, la seule solution aurait été qu'il décide de vendre les terrains sur lesquels il est prévu de construire de la PPE. Or, il convient de constater qu'une telle possibilité, éventuellement souhaitable, n'a jamais été débattue.

D'autre part, les opposants souhaitent qu'il y ait davantage de PPE, soit en l'occurrence 24% au lieu de 12%. Compte tenu des négociations qui avaient permis d'aboutir à un accord (voir ci-après) pour présenter ce projet de loi, cette proposition n'a toutefois pas été retenue par le Grand Conseil.

Considérant qu'il était opportun que la population puisse se prononcer, le Grand Conseil a décidé que la nouvelle loi serait automatiquement soumise au référendum. L'objectif est de donner une bonne impulsion au PAV et de ne pas craindre l'opinion du peuple.

La question se pose donc de savoir s'il convient de soutenir ou non cette modification du projet PAV.

Un tiens vaut mieux que deux tu ne l'auras pas

Cette nouvelle loi constitue incontestablement un pas dans la bonne direction, puisque le nombre de logements global dans le périmètre est augmenté, le pourcentage de logements d'utilité publique réduit et des appartements en PPE créés

LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl
Comptabilité – Fiscalité – Expertises

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

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

© Lightmotif Blatt

Le périmètre du PAV. L'enjeu de la votation ne porte pas sur la densité mais sur le nombre et le type de logements. La loi modifie la répartition des catégories de logements afin d'assurer l'équilibre financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV. La loi ne concerne que les terrains en mains publiques.

sur les terrains de l'Etat. Elle est donc clairement préférable au statu quo.

Par ailleurs, la majorité parlementaire ayant adopté cette loi est restée inchangée suite aux récentes élections, si bien qu'il convient de se rendre à l'évidence qu'il n'y aura pas de majorité pour voter une loi correspondant aux souhaits des opposants.

En outre, même en supposant qu'un parti versatile change d'avis et accepte d'adopter un projet prévoyant davantage de PPE et moins de logements sociaux, il est d'ores et déjà prévisible qu'un tel projet serait immédiatement contesté par le Comité référendaire.

Il convient en effet de rappeler que le contenu initial de la loi résulte d'un compromis conclu entre l'Etat et un comité référendaire, composé du parti socialiste de la Ville de Genève, de l'Asloca et de la Communauté genevoise d'action syndicale, qui contestait le projet de loi de déclassement PAV. La nouvelle loi a été discutée avec ce comité, qui l'a approuvé de même que les communes concernées (Ville de Genève, Carouge et Lancy).

Enfin, comme il s'agit d'une loi de déclassement, toute modification d'une telle loi impliquerait la réouverture d'une procédure d'enquête technique, d'enquête publique et d'opposition, soit des procédures particulièrement longues, qui occasionneraient un retard substantiel. En outre, un refus de cette nouvelle loi serait interprété comme un signe de défiance de la population envers le PAV et marquerait très certainement un temps d'arrêt particulièrement préjudiciable au projet.

Réaliser le PAV, c'est protéger la zone villas

Finalement, il convient d'être conscient que si Genève ne construit pas ses logements en ville, et considérant qu'il n'est plus possible de toucher à la zone agricole, il ne restera plus que la zone villas. Le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers l'a d'ailleurs affirmé récemment dans un article paru dans la Tribune de Genève : « les réserves à bâtir qui nous restent, ce sont la zone de la Praille et la zone villas ».

Par conséquent, pour protéger la zone villas et permettre que le projet PAV se réalise sans attendre, il convient incontestablement de voter OUI à cette loi ! ■

Retour sur les élections genevoises

Christian Gottschall
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

© vege – Fotolia.com

Avec un taux de participation anémique, les Genevois ont renouvelé leur Grand Conseil et Conseil d'Etat pour les 5 prochaines années.

Que ressort-il des urnes ?

En premier lieu, que la grande majorité de la population ne se sent plus concernée par la politique et devient spectatrice à défaut d'être l'acteur de l'avenir du canton. Des milliers de personnes se contentent ou subissent les orientations prises par nos Députés et Conseillers d'Etat sans commentaire…. Un certain nombre de personnes motivées (il en reste heureusement….) souvent déjà bien en place, se présentent aux élections. Elles ont été adoubées par une minorité de votants pour diriger notre canton pour le meilleur comme pour le moins bon. C'est un phénomène de société, loin d'être spécifique à Genève, mais très préoccupant car il convient de rappeler que ces minorités influenceront directement notre avenir et celui d'une partie importante de nos membres.

Les constats sont les suivants

Première force du canton, le PLR rattrape les sièges qu'il avait avant la fusion entre les Radicaux et les Libéraux.

Les Verts sortent gagnants de ces élections en nombre de sièges, avec un effet «jeunes candidats» et certainement aussi un ras le bol des Genevois par rapport à la détérioration de l'environnement. Ceci est surprenant, étant donné que le Conseiller d'Etat en charge du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a été, lors de la dernière législature, le Vert à l'origine de la construction de nombreux logements dans le Canton et de la destruction de nombreux espaces verts pour y parvenir.

Le PDC reste stable au parlement avec le gain d'un siège mais perd un conseiller d'Etat.

Le MCG perd passablement de sièges suite au départ de leaders reconnus et porteurs de votes mais reste la charnière entre les partis de l'Entente et de la Gauche y compris au Conseil d'Etat.

L'UDC perd des sièges et frise l'éviction. Cette érosion est probablement liée à un manque de présence et de visibilité sur des thèmes qui lui sont propres et qui ont fait son succès.

A noter que le MCG et l'UDC ont toujours soutenu avec constance et conviction les petits propriétaires en général et, en conséquence, les membres de notre association durant la dernière législature.

En bref, au parlement peu de changement par rapport à la dernière législature. Au niveau du Conseil d'Etat, les deux blocs «gauche» ▶

« droite » se retrouvent à égalité. A tous les niveaux, les partis ne pourront agir sans alliance au-delà de leur famille politique. En considérant l'UDC comme un parti qui soutient en principe régulièrement les partis de l'Entente dans les choix politiques, le MCG restera l'arbitre sur un certain nombre de sujets importants. C'est dans cet environnement que nous devons placer nos réflexions, nos actions et agir dans l'intérêt de nos membres, de tous ceux qui veulent accéder à la propriété et qui souhaitent préserver notre cadre de vie.

Depuis sa fondation en 1986, notre association est restée apolitique et indépendante de tout groupe de pression ou parti politique. Elle doit impérativement le rester pour demeurer crédible et être écoutée par tous. C'est le cas aujourd'hui. Nous devons continuer à nouer des contacts au plus haut niveau politique pour faire passer nos messages, informer, échanger pour que nos convictions soient entendues et transformées en actes concrets au niveau du Grand Conseil et du Conseil d'Etat.

Nous devons continuer à soutenir et faire savoir avec plus de force encore, quels sont les partis et les députés qui agissent dans le sens des intérêts et des droits de nos membres.

De plus, dans le courant de ces prochaines semaines, nous allons également inviter de nouveaux députés sensibles à nos actions à nous rejoindre.

La croissance doit être débattue

Dans cette logique, nous allons prochainement renforcer encore notre communication en l'adaptant aux nouveaux outils et aux nombreuses préoccupations du moment. Défendre nos intérêts passe par une vision plus globale des enjeux, particulièrement ceux liés à la croissance forte que les autorités vont vraisemblablement continuer d'imposer et ses conséquences sur les dernières zones constructibles du canton dont la zone villas.

En parallèle, nous avons constaté, tout au long de ces derniers mois, qu'une partie toujours plus importante de la population était préoccupée par les conséquences et les nuisances de cette croissance sur notre canton. Le score très élevé de Willy Cretegny, candidat hors parti qui se bat pour une « prospérité maîtrisée », est un signe qui ne trompe pas. La population souhaite que ces thèmes soient mis au centre des débats. Deux manifestations dans ce sens ont été organisées à Genève récemment. Elles ont regroupés des associations diverses (dont la nôtre), issues de tous les milieux, de tous les partis pour signifier leurs préoccupations et leur insatisfaction. A noter que ces manifestations sont d'autant plus significatives qu'elles regroupaient des personnes qui n'ont pas pour habitude de descendre dans la rue….

La force potentielle de ces associations est importante tant par leurs diversités que par leurs convergences d'intérêts sur des sujets liés à notre environnement et notre croissance. C'est une alternative possible au désintérêt de la population face au monde politique. C'est également une opportunité pour faire pression sur nos élus afin qu'ils tiennent mieux compte de notre environnement et notre avenir à tous.

La coordination de ces associations pour catalyser leurs forces et devenir ainsi un partenaire crédible et écouté du monde politique reste à faire est un long travail. Il est largement possible, grâce notamment aux réseaux sociaux, si nous nous y engageons tous.

Soyez certains que nous continuerons à faire ce qui nous semble juste pour que Genève se développe raisonnablement, sans sacrifier les petits propriétaires. ■

Les deux candidates de notre comité

Christina Meissner, membre de notre comité, a été élue en tant que députée suppléante. Elle pourra continuer à s'engager pour porter notre voix auprès du parlement et nous nous en réjouissons. Quant à Marielena Gautrot, elle n'a pas été élue mais elle restera active au sein de notre comité. Nous remercions tant l'une que l'autre pour leur engagement.

Depuis 45 ans, des travaux de 1ère qualité
EP PEINTURE
PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION
Devis gratuit
TVA offerte pour les membres
de Pic-Vert (soit 8% de rabais)
079/301 00 02 ou 022/793 20 36
Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch

NEOFLAM MAZOUT
FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE DEPUIS VOTRE CANAPÉ !
Commandez votre mazout en quelques clics sur neoflam.ch !
0800 63 63 52
COLOURING ENERGY
VARO

Découvrez HP media

notre nouveau partenaire pour la publicité

Grâce à notre journal le Pic-Vert nous pouvons informer nos membres sur les sujets d'actualité les touchant de près, tels que la fiscalité, l'aménagement du territoire, les textes parlementaires votés, etc. Ses colonnes sont ouvertes aux associations partenaires, à nos responsables de permanences ou à des spécialistes lorsqu'il s'agit de traiter d'un objet plus complexe. C'est aussi le moyen de rendre compte des activités de notre association et de vous proposer des services ou des offres dans tous les domaines dignes d'intérêt pour vous.

Mais l'impression (et l'envoi) d'un trimestriel coûte très cher, raison pour laquelle nous avons recours à la publicité pour équilibrer les comptes du journal. La faillite en mars dernier de l'entreprise chargée de la recherche des annonceurs a mis notre association face à l'obligation de trouver une autre agence, en l'occurrence HP media. En tant qu'acteur ancré dans le territoire genevois, nous souhaitions résolument travailler avec une entreprise locale comme nous le faisons déjà pour l'impression du journal, avec Atar Roto Presse SA.

HP média non seulement reprend le flambeau publicitaire de notre journal dès ce numéro mais aussi la personne avec qui nous avions l'habitude (et le plaisir) de travailler, Alain Dieudonné. Ces changements (dans la continuité) nous donnent l'occasion de vous présenter un métier peu connu et les personnes qui l'exercent dont le directeur de HP media, Antoine Egli, que nos remercions d'avoir accepté de prendre la plume.

Pour le comité et la rédaction,
Christina Meissner

© HP Média

L'équipe de HP media SA à votre service.

Qu'aimons-nous ?

Le contact avec tant nos clients annonceurs, fournisseurs, lecteurs que nos collègues. Et pourquoi me direz-vous ? Certainement chacun d'entre nous aura une réponse sensiblement différente. Mais il y aura certainement un point commun, « la curiosité ».

Dans notre travail nous avons l'occasion de rencontrer les personnes de métiers et de générations très variés. Ces contacts nous permettent d'être au cœur des échanges et évolutions économiques. Nous sentons la progression ou les changements. Parfois avec plaisir, parfois sans possibilité de changer le cours des événements. Notre environnement direct, la presse, a subi de profondes transformations, et ce n'est pas terminé. En 1986, lorsque HP media a démarré, pour la publicité nous utilisions des bromures, des films des bleus de contrôle. Déjà à cette époque le monde de l'impression avait changé. Les caractères au plomb étaient pour nous déjà un souvenir.

Aujourd'hui qui connait encore les bromures ? Quel annonceur nous fournit des films et des épreuves en « cromalin » ? Et pourtant aujourd'hui les annonceurs nous font encore confiance et les lecteurs ne se sont pas détournés des magazines et des journaux. Les techniques ont également évolué et nous nous sommes mis à l'Inbound Marketing et au « mail automation » : nouvelle approche digitale pour le même objectif – garder le contact avec nos clients et partenaires. Mais là encore rien ne remplacera le contact humain et Alain Dieudonné qui nous a rejoints pour nous apporter son professionnalisme poursuivra les liens tissés avec les annonceurs du Pic-Vert.

Mon clin d'œil personnel, dans le plaisir de travailler pour le « Pic-Vert » est que tant le Pic-Vert qu'HP media nous procédons de la même façon ☺

Comment me direz-vous ?

Pour trouver sa nourriture, le Pic-Vert, avec son bec, frappe le tronc où il sait qu'il trouvera de la nourriture ! HP media, pour trouver les clients du magazine frappe aux portes !

Cette métaphore vous fait sourire ? Alors nous pouvons faire un bout de chemin ensemble. Et c'est avec plaisir que nous le ferons. ■

Antoine Egli, directeur

Evasion en terrasse

Viviane Scaramiglia
Journaliste

Des stores articulés à grande portée.

Pièce outdoor mais pièce quand même, la terrasse devient l'élément central de la maison dès l'arrivée des beaux jours. Pour s'y évader en toute zénitude, au meilleur prix et selon votre style, le spécialiste du store Ki Va Bien vous tend ses toiles.

Le store s'inscrit en capitales dans les gènes de Franck Trebillod. Fils de storiste, il a fondé son entreprise genevoise avec succès après avoir œuvré de longues années dans de grandes firmes suisse du genre. Son fer de lance: « Un service de qualité et des produits professionnels négociés au plus juste, afin d'offrir au meilleur prix des solutions exclusives, innovantes et personnalisées. » Ki Va Bien, marque déposée à l'IPI (Institut fédéral de la Propriété Intellectuelle), c'est aussi une firme à taille humaine, proche de ses clients, qui vous aide à définir le projet qui vous ressemble, valorise le sur-mesure, assure un travail minutieux et le service après-vente. Autant d'atouts majeurs pour les propriétaires de villas ou d'appartements qui constituent sa sphère d'activités privilégiée. Bien normal donc qu'avec la belle saison, ses compétences globales se propagent côté terrasses et balcons.

L'été en paix avec des moustiquaires quasi invisibles.

A l'ombre des toiles stylées

Solutions phares pour des grandes surfaces et des avancées jusqu'à 4 mètres, les stores de toile à bras articulés avec coffre de protection se fixent aisément en façade. Principalement adaptés aux terrasses, bien conçus aussi pour les balcons, ils protègent du soleil, mais aussi de la tombée de l'humidité en soirée. Pour une utilisation optimale, les installations peuvent être commandées manuellement ou être motorisées (moteur ou radio) et équipées d'un système automatique de sécurité en cas de vent. Voilà une solution qui s'adapte à toutes les situations et tous les styles. Outre la vaste gamme de modèles et couleurs standard à disposition, les toiles, armatures et caissons peuvent être entièrement personnalisés et les très grandes surfaces sont réalisables sur mesure. Autre clé: on peut aussi rêver de toiles tendues aux formes élancées et de différentes hauteurs, l'idée étant de créer plusieurs zones d'ombre ou jouant sur des effets aériens très déco.

Bon air sous protection

S'aérer sans craindre les insectes et autres hôtes indésirables? Les moustiquaires presque invisibles vous protègent dans tout l'habitat. Assurant une bonne transparence, simples d'utilisation, elles s'adaptent à tous les types d'ouverture. Ki Va Bien propose trois versions dans une large gamme de variantes. Les modèles enroulables pour fenêtres, les coulissants ou déroulants pour porte-fenêtre ou porte battante et les cadres fixes, aussi sobres que pratiques. Faciles à enlever pour le nettoyage, ils conviennent pour des ouvertures telles que les fenêtres de WC ou de caves.

Inutile de rappeler la protection d'un autre genre qu'assurent les stores extérieurs. A la fois écrans contre les regards indiscrets, régulateurs de lumière, isolant contre la chaleur, le froid et le bruit, retardant l'effraction, les modèles sont pléthore. Métalliques ou en bois, stores à lamelles, volets roulants

et orientables ou à battants, ils répondent chacun aux besoins spécifiques tout en s'intégrant esthétiquement aux architectures des plus classiques au plus contemporaines.

Pour inspirer votre intérieur

Analyses, conseils, installations dans les règles de l'art s'unissent aussi de concert pour vos aménagements intérieurs. Des stores bateaux style cosy ou des stores vénitiens révélateurs d'atmosphère? Des panneaux japonais en guise de séparation de pièces, des stores occultants qui peuvent, pourquoi pas, servir de portes de dressing? Des stores Néolux à fort impact visuel qui assurent à gré la visibilité ou l'intimité absolue? Le choix ne manque pas. Au final, de la terrasse à l'indoor, rien de tel que de recourir à des professionnels aguerris. Devis et propositions sont totalement gratuits et sans obligation d'achat. ■

KI VA BIEN - Stor4pros Sàrl
Route des Moulières 5
1242 Satigny
Tél. 022 930 82 62,
www.kivabien.ch

Quiétude ombragée, zénitude 100% contre soleil et vent.

Le gage de la durabilité

Viviane Scaramiglia
Journaliste

Pour que les meubles vintage ne ploient pas sous le poids des ans.

Alternative économique et écologique, l'entretien de pointe des tissus d'ameublement séduit de plus en plus de propriétaires en mal de pérennité. Le point avec l'expert des fibres textiles, Guy Costanza de Procare Systems.

Quand on interroge Guy Costanza sur les composants des produits de détachage, de protection et d'entretien des textiles, le fondateur de la firme genevoise n'a aucune gêne à en parler. Logique pour un spécialiste d'avant-garde comme lui qui, depuis près de vingt ans, assure ses prestations high tech aux privés, entreprises et collectionneurs de meubles et tapis rares. « A l'heure où la durabilité s'impose comme une thématique qui grimpe dans les priorités industrielles, les recherches se dirigent à marche forcée vers le naturel et le biodégradable. En six ans, les composants chimiques dérivés du pétrole sont en net recul. Les solvants sont d'origine végétale à plus de 60%, l'objectif étant qu'on s'approche à terme du 90 à 100%. » Un constat réjouissant qui s'allie aux performances. « Notre système permet d'enlever environ 95% des taches, qu'il s'agisse de matières synthétiques ou naturelles. » Pour le consommateur de plus en plus exigeant sur la question, les avancées écologiques vont de pair avec l'économie. Il peut miser sur l'entretien de pointe comme gage de durabilité de ses biens, sans aucun risque de toxicité. De l'opération antitache et protection des textiles jusqu'aux traitements complémentaires antiacariens, antimicrobien et antistatique, les produits exclusifs utilisés par l'entreprise sont réputés anallergiques. Un vrai plus en termes de sécurité et de confort. Mieux, même appliqués sur les tissus les plus délicats, soie, laine, viscose, ils n'en altèrent ni leur qualité ni leur couleur originelle. Meubles rembourrés, tapis, rideaux, moquettes, tentures murales et même les cuirs, nul n'échappe à la règle.

AVANT **APRÈS**

Banquette avant et après traitement.

Mise en valeur simple et efficace

Pourquoi mettre l'entretien à la une? Pourquoi miser sur le savoir-faire et l'expertise d'un spécialiste? A l'évidence, prolonger la vie de ses textiles d'ameublement, c'est préserver ses investissements. C'est même s'épargner les coûts de manutention qui s'ajoutent au prix du neuf. Le principe de la conservation a d'infinies cordes d'épargne à son arc. La tache sur une moquette ne conduit plus irrémédiablement à remplacer celle-ci dans sa totalité. Sur un canapé nettoyé et traité contre les taches, les enfants peuvent prendre leurs aises. Une œuvre d'art comme tapis? Une précieuse tenture murale? Un meuble vintage? Le laboratoire de Procare Systems qui assure les tests et analyses les plus complexes garantit l'efficacité des traitements les plus

fins. Et puis, à l'évidence, tous les espaces fréquentés par des enfants en bas âge, par des animaux ou sujets à l'humidité nécessitent en sus un traitement antimicrobien. Quant au *home staging*, cette solution très tendance en immobilier qui consiste à mettre en valeur ses biens à vendre, aménagement existant compris, le nettoyage en profondeur des textiles s'impose comme un sine qua non. Au final, donner à ses meubles et décors une nouvelle jeunesse, gagner en durée contre l'usure se résume à un facteur clé: la netteté impeccable en tout temps. Leader romand, Procare Systems réputé par son approche globale en matière d'hygiène, compte près d'un millier de clients privés et professionnels. Ses prestations contractuelles bénéficient d'une garantie annuelle, d'un contrôle technique trimestriel, d'un kit d'entretien et d'un service d'urgence. ■

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

AVANT **APRÈS**

Le nettoyage, une performante cure de jouvence.

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

Procare Systems

TRAITEMENT - NETTOYAGE - PROTECTION

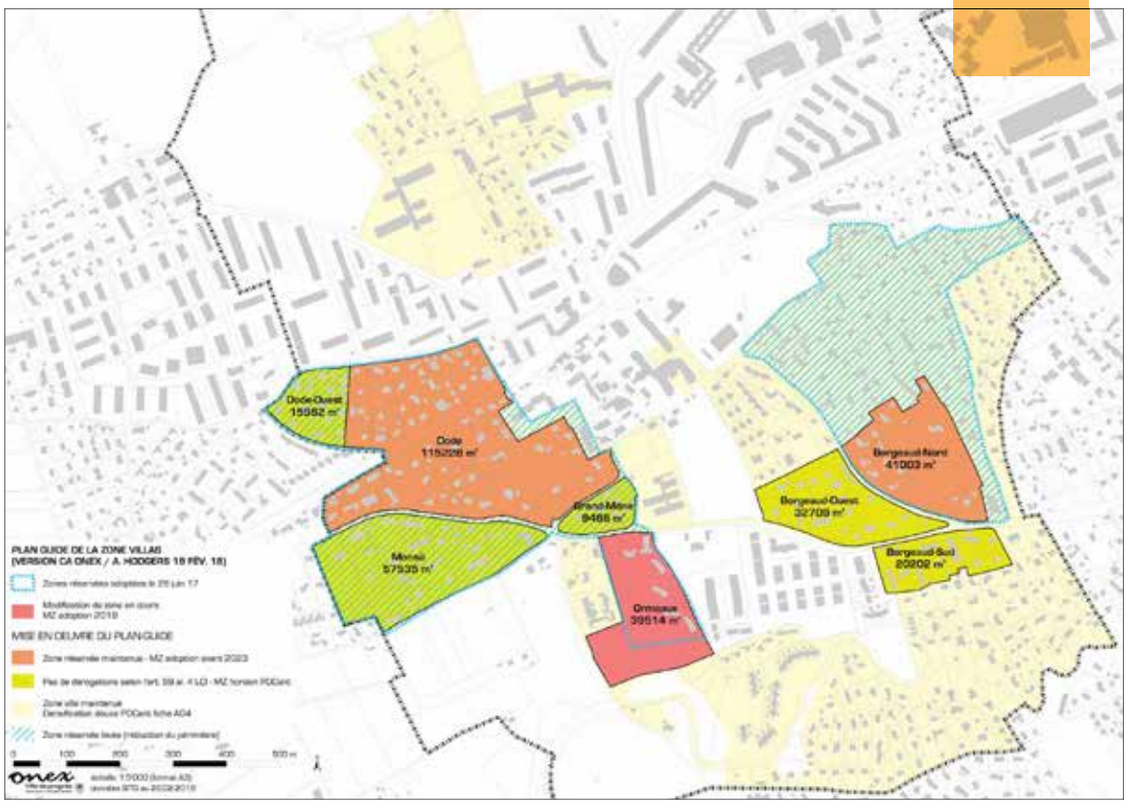
Moquettes - Tapis - Double Rideaux
Tentures murales - Mobiliers tissus ou cuirs

022 518 37 79
Route des Jeunes, 5d - 1227 Genève – Acacias
www.procare-systems.ch

Plan-guide de la zone villas à Onex

la Commune va-t-elle accepter la disparition de près de la moitié de sa zone villas ?

Andreas Fabjan
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève



Les déclassements de zones villas prévus doivent intervenir en deux vagues : la première (périmètres roses) d'ici 2023, la seconde (périmètres jaunes) à l'horizon 2030.

Tous les propriétaires concernés s'en rappellent, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a pris des mesures résolues aux fins de mettre en œuvre le plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030), en particulier en ce qui concerne le déclassement de la zone villas. Il a notamment adopté des zones réservées pour quatre périmètres dans le canton, dont deux concernent la Commune d'Onex. Près de 40 hectares de zone villas sur les 96 hectares que compte la Commune étaient concernés. Il va sans dire que l'atteinte est considérable.

Consciente de l'importance de cette problématique qui constitue un enjeu majeur, le Conseil administratif de la Commune s'était résolument opposé au projet de zone réservée, faisant notamment valoir qu'elle était la seule commune touchée dans cette ampleur, ce qui apparaissait comme inéquitable, notamment dans une perspective historique puisqu'Onex avait accepté dans les années 60-70 la construction de plus de 8'000 logements. Il relevait en outre que le Plan directeur communal, approuvé en 2015 par le Conseil d'Etat, préconisait une densification ponctuelle et qualitative de la zone villas, par « poches ». Dans cette perspective, la Ville d'Onex et le Canton avait initié conjointement l'étude d'un plan-guide de densification de la zone villas, qui devait permettre de garantir une densification de qualité.

Après plusieurs séances d'information et de concertation menées entre fin 2016 et mi-2017, le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers et la Conseillère administrative Ruth Bänziger ont présenté le 14 mars 2018, lors d'une séance publique, le plan-guide tel qu'adopté suite à leurs études.

En substance, les principaux éléments saillants qu'il convient de retenir sont les suivants. Ce sont finalement deux périmètres « Dode » et « Borgeaud » qui ont été retenus en vue d'être déclassés. Compte tenu de leur superficie particulièrement importante, on ne saurait à l'évidence parler de « poches ». Le concept de densification ponctuelle et qualitative de la zone villas, expressément prévu par le plan directeur communal, a manifestement été abandonné par la Commune. Celui-ci mentionne également que le côteau sud-est constitue un secteur avec un potentiel de mutabilité très faible. La situation

s'est manifestement fondamentalement modifiée en l'espace de trois ans, puisque le plan-guide prévoit précisément le déclassement d'une grande partie dudit côteau sud-est.

Les déclassements prévus doivent intervenir en deux vagues : la première (périmètres roses) d'ici 2023, la seconde (périmètres jaunes) à l'horizon 2030. Les déclassements prévus à l'horizon 2023 représentent 17 hectares de zones villas, sur un total de 96 hectares existant à Onex, soit près de 18%. C'est largement plus que la moyenne cantonale de 11% prévue par le PDCn 2030. Si l'on ajoute les périmètres destinés à être déclassés à l'horizon 2030, ce sont près de 40 hectares, ce qui représente la disparition de près de 42% de toute la zone villas de la Commune. De tels pourcentages apparaissent comme particulièrement excessifs.

Le plan-guide présente par ailleurs une singularité étonnante. On peut en effet de constater que certains périmètres identifiés en vue d'être déclassés, soit les périmètres « Borgeaud-Ouest » et « Borgeaud-Sud », ne figurent même pas dans le PDCn 2030. La Commune accepte ainsi d'aller au-delà de ce que prévoit le PDCn 2030, en identifiant de nouveaux périmètres à déclasser, alors que l'objectif affiché était de limiter les déclassements de la zone villas.

Finalement, il convient de relever que la disparition de plus de 40% de la zone villas, ou même de 20%, aura des conséquences négatives importantes sur les finances communales. Il est en effet notoire que les propriétaires de villas participent de manière importante aux recettes fiscales.

Au vu de ce qui précède, il est permis de s'étonner de l'image qui a été acceptée par le Conseil administratif d'Onex. La balle est désormais dans le camp du Conseil municipal qui est appelé à se prononcer par la voie d'une résolution au sujet de ce plan-guide. ■

VISION FENÊTRE

Jean-Charles & Stéphane Vallon
40 ans d'expérience à votre service.

Spécialiste - Sur-mesure
Fenêtres - Portes-Fenêtres et coulissants.

BOIS - BOIS-ALU - PVC - PVC-ALU

Devis gratuit

www.vision-fenetre.ch 022.301.87.47
Ch. de Grange-Collomb 34, 1212 Grand-Lancy

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

Le bruit est-il une fatalité ?

Margareth Robert-Tissot
Vice-présidente de l'Association de sauvegarde de Confignon et alentours (ASC)

© mariesascha – Fotolia.com

Selon l'émission de la TSR « Le bruit rend fou » du 25 janvier 2018, le bruit est la 2ème source de nuisance, juste derrière la pollution atmosphérique. En Suisse, une personne sur cinq en souffre. Les conséquences de cette pollution sonore se mesurent au plan social, médical et économique et coûte près de deux milliards de francs par an. Près de 500 personnes trouveraient la mort chaque année à cause des nuisances sonores. En 2017, l'Office Fédéral de l'Environnement (OFEV) soulignait que ***« le bruit stresse et rend malade. Des niveaux sonores élevés entraînent des lésions auditives irréversibles »***.

Raisons et conséquences du bruit

Le bruit est la conséquence de notre mode de vie. L'émergence d'une société qui ne s'arrête jamais se heurte au consensus social lié à la tranquillité nocturne. En effet, la croissance économique trop rapide amène sur notre territoire exigu une forte densité humaine et ses corolaires, un développement routier exponentiel et des nuisances sonores provoquées par l'individualisme grandissant du citoyen (fêtes en plein air avec musique, beuveries et cris, voisins peu respectueux, utilisation de drones et de modèles réduits, usagers des bars et discothèques, etc.). D'autres sources de bruit conditionnent notre vie et notre sommeil tels les travaux, les trafics ferroviaire et aéroportuaire (à Genève, 30'000 personnes sont incommodées par l'aéroport de Cointrin). Le bruit est aussi l'une des causes de déménagement la plus fréquente, tant chez les locataires que chez les propriétaires. Pour cette raison, les propriétaires voient la valeur de leur bien immobilier diminuer et à contrario, la tranquillité des habitations construites dans un endroit calme devient un excellent argument de vente.

Le bruit a aussi des effets inattendus. Selon une étude menée aux Etats-Unis et publiée le 8 janvier dans « Actes de l'Académie nationale des sciences », il stresse et affecte le chant et la vie amoureuse des oiseaux, d'où une diminution de certaines espèces et des oiseaux qui modifient leur chant ou ne chantent plus.

Que font les autorités ?

Agressif, stressant, énervant, voire horripilant, le bruit est partout, il envahit notre espace, il gâche notre qualité de vie, il nuit à notre santé, mais la Confédération s'en soucie-t-elle ? A priori pas autant que la population le souhaiterait puisque selon la TSR toujours, ce sont les enjeux économiques qui l'emportent sur le bien-être et la santé de la population. Ainsi, respecter à la lettre les normes antibruit coûte cher. Alors, les autorités chargées de protéger les habitants dérogent régulièrement à la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) car elles se retrouvent dans l'impossibilité de les appliquer, notamment quand les coûts sont jugés « disproportionnés » par rapport au besoin, pourtant bien légitime, de protection des riverains, la fameuse pesée d'intérêt.

Si nous pouvons nous réjouir que peu à peu la pose de revêtements routiers phonoabsorbants devienne la norme sur les routes proches des habitations, qu'on équipe les immeubles de protections anti-bruit, que l'on construise des murs pour protéger les habitations du trafic routier, que l'on se préoccupe de la qualité des pneus des véhicules et que l'on réduise la vitesse pour atténuer les effets du bruit, **il est cependant curieux, voire irresponsable, que l'Etat s'obstine à construire en toute connaissance de cause, des milliers de logements le long de l'autoroute ou proche de l'aéroport.**

Il est pourtant de sa responsabilité d'assumer le choix qu'il fait en construisant à proximité de sources de bruit et par conséquent les coûts qui en découlent. Il serait temps que **l'Etat considère comme une de ses priorités la lutte contre le bruit et investisse dans de vraies solutions.** Ce n'est pas en posant des fenêtres hermétiques qu'on améliorera forcément la qualité de vie des habitants.

A Confignon et environs

Si les habitants de Confignon ne s'étaient pas battus pendant des années pour enterrer l'autoroute

afin de protéger leur village, quelle qualité de vie aurait-ils aujourd'hui avec une autoroute à ciel ouvert? Nous ne pouvons que remercier nos précurseurs pour leur combat d'avant-garde. Aujourd'hui, une grande partie de la population subit malgré tout le bruit de l'autoroute de contournement qui a fortement augmenté en 20 ans et les tunnels actuels ne sont pas assez longs pour protéger les riverains du bruit. En effet, dès la sortie des tunnels, le bruit en continu de l'autoroute se répand dans la plaine de l'Aire, monte et se répercute sur les façades, s'introduit dans les espaces, ricoche sur le coteau jusqu'au centre de Confignon pour rejoindre la route de Chancy dont le bruit nuit également à la tranquillité des riverains. Même si les autorités fédérales en nient l'évidence et les conséquences, il est néanmoins constant et bourdonne dans nos oreilles sans interruption avec des pics sonores à n'importe quelle heure du jour et de la nuit. Comme la législation ne prend pas en compte le pic sonore de bruit, car elle utilise «la charge sonore» annuelle, c'est-à-dire le bruit annuel moyen, ledit pic de bruit se retrouve dilué dans la charge sonore annuelle. Malheureusement pour les oreilles humaines, c'est bel et bien le pic de bruit qui les atteint et qui réveille le dormeur. Selon Mark Brink de l'OFEV dont les recherches portent sur les effets du bruit: «On soupçonne aujourd'hui que ce sont surtout les évènements sonores nocturnes, nuisant à la qualité du sommeil, qui sont responsables des effets sur la santé à long terme».

L'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC)

L'ASC est régulièrement interpellée par des riverains excédés par le bruit en général et de l'autoroute en particulier. Même si l'Etat considère que la construction de la zone industrielle de Confignon protégera du bruit les futurs habitants du nouveau quartier des Cherpines, ce qui reste à prouver, ceux du coteau en revanche en subiront de plus en plus les effets. Pourquoi ne pas profiter de l'aménagement de la troisième voie autoroutière pour installer une couverture jusqu'à la route de base? Cette couverture pourrait servir de support à des panneaux solaires pour le nouveau quartier ou, comme le projet de Fribourg le prévoit, couvrir l'autoroute par des constructions.

Notre association a l'intention de se pencher sur le dossier du bruit, car il devient un problème de santé publique dans notre village.

Conclusion

Les Confignonnais se réjouissent: ils ont subi la construction de l'autoroute, la renaturation de l'Aire, les travaux de mise en conformité des tunnels et leur chantier nocturne qui pourrait encore durer 7 ans supplémentaires, la rénovation du pont de Praleta et bientôt viendra le temps de la construction du quartier des Cherpines, du bus urbain, du téléphérique, des Hutins, de Vuillonnex, de Bernex-Est et de la 3ème voie de l'autoroute!

Est-ce un hasard si de nombreux Confignonnais envisagent de déménager pour retrouver ailleurs une vraie sérénité et un paysage préservé? ■

La densification urbaine va-t-elle nous amener à un enfer acoustique?

Le calme – ou, mieux, la qualité acoustique des espaces – constitue un aspect essentiel de la qualité de vie sur le lieu de domicile. Densifier les quartiers résidentiels tout en offrant aux habitants une qualité de vie élevée, tel est le défi que tente de relever aujourd'hui le canton de Genève. La question du traitement des aspects acoustiques méritait donc d'être posée au Conseil d'Etat s'agissant notamment de tenir compte du pic de bruit dans la détermination des valeurs limites d'exposition au bruit, d'émettre des recommandations et d'adopter des mesures pour tenir compte des questions acoustiques lors de la conception des nouveaux quartiers. En date du 18 avril 2018, le Conseil d'Etat a répondu à la question écrite de Christina Meissner* que le niveau sonore dans les espaces ouverts privés ou publics n'était pas réglementé, que seul le local sensible au bruit devant être protégé selon l'OPB (ordonnance sur la protection contre le bruit). La question du niveau sonore maximal admissible en pied d'immeuble ou sur une place publique fait défaut légalement parlant, même si l'objectif général demeure de garantir la qualité acoustique des lieux publics, sans nécessairement fixer une valeur limite.

Ainsi le Conseil d'Etat applique le cadre légal fédéral existant et pas davantage, tant pis pour nos oreilles.

* Question écrite Q 3802: http://ge.ch/grandconseil/data/texte/Q03802.pdf

1001 petits bonheurs

grâce à la nature en ville

Séverine Evéquoz

Responsable du programme nature en ville, DETA, Etat de Genève

A juste titre, la 'nature en ville' suscite aujourd'hui de plus en plus d'intérêt à travers le monde. S'inscrivant dans cette tendance novatrice, Genève se dote d'une plateforme d'information consacrée à ce patrimoine qui valorise notre habitat. Baptisée www.1001sitesnatureenville.ch et lancée le 13 avril dernier par Luc Barthassat, conseiller d'Etat chargé du département de l'environnement, des transports et de l'agriculture, celle-ci présente les nombreux projets qui fleurissent dans ce domaine avec l'objectif d'encourager leur essor dans notre canton. Facile à utiliser et agréablement illustrée, elle pourra aussi inspirer les propriétaires de jardin qui y trouveront une foule d'astuces et d'idées pour rendre leurs espaces verts plus tendance grâce à la biodiversité.

Comment ramener des hérissons dans son jardin ? Qui contacter pour visiter en famille un rucher urbain ? Comment trouver un financement pour réaliser un nouveau projet dans son lotissement ? Et comment localiser un nouvel espace de verdure proche de chez soi ? Toutes ces informations sont dorénavant rassemblées sur la plateforme www.1001sitesnatureenville.ch !

Une vitrine pour des réalisations conviviales

En effet, de nombreuses initiatives contribuent activement à faire fleurir le béton à Genève, grâce à l'engagement de nombreux intervenants – communes, associations, regroupement d'habitants, etc. – qui peuvent solliciter l'appui du Canton de Genève dans le cadre de son programme cantonal en faveur de la nature en ville. Avec le lancement de www.1001sitesNatureenville.ch, ceux-ci disposent d'un site dédié à leur action rassemblant toutes les informations utiles dans ce domaine.

Des conseils pratiques pour son jardin

Constituant une véritable boîte à outils, cette plateforme répond à une demande de plus en plus tendance et a été enrichie grâce au savoir-faire des multiples partenaires impliqués dans ces projets. Une section « astuces » valorise ces expériences et présente, au gré des saisons, des informations précieuses pour optimiser la réalisation ou l'entretien des sites de

Genève s'engage pour la nature en ville

Afin d'améliorer la qualité de vie dans l'espace construit, l'Etat de Genève conduit un programme cantonal encourageant les réalisations concrètes en faveur de la nature en ville, et notamment…

- des espaces de nature et de rencontre imaginés et/ou réalisés par les habitants,
- des potagers urbains,
- des toitures végétalisées, des revêtements perméables,
- des prairies fleuries, des haies indigènes et des cordons boisés,
- des aménagements plantés dans des milieux minéralisés,
- ou encore toute autre mesure permettant à la faune et à la flore indigènes de s'établir dans l'espace urbain au profit de la population.

Pour en savoir plus : www.ge.ch/nature-en-ville

verdure. Elle offre ainsi des conseils très pratiques pour tous ceux qui souhaitent favoriser la biodiversité dans l'habitat, que ce soit en lançant un projet collectif, ou simplement en agissant dans son jardin.

Un outil participatif autant qu'interactif

Un moteur de recherche permet au visiteur de trouver facilement les sites par catégories d'intérêt ainsi que les événements. Une carte permet une localisation aisée de ces actions de proximité. Chaque projet est présenté sous forme de fiche simple invitant à la découverte des 1001 bonheurs qu'il recèle. Ces données valorisent l'engagement des créateurs du projet tout en permettant à ceux qui le souhaitent de bénéficier du savoir-faire des fournisseurs impliqués. Les visiteurs interagissent en laissant un commentaire, une question ou en « likant » le site présenté.

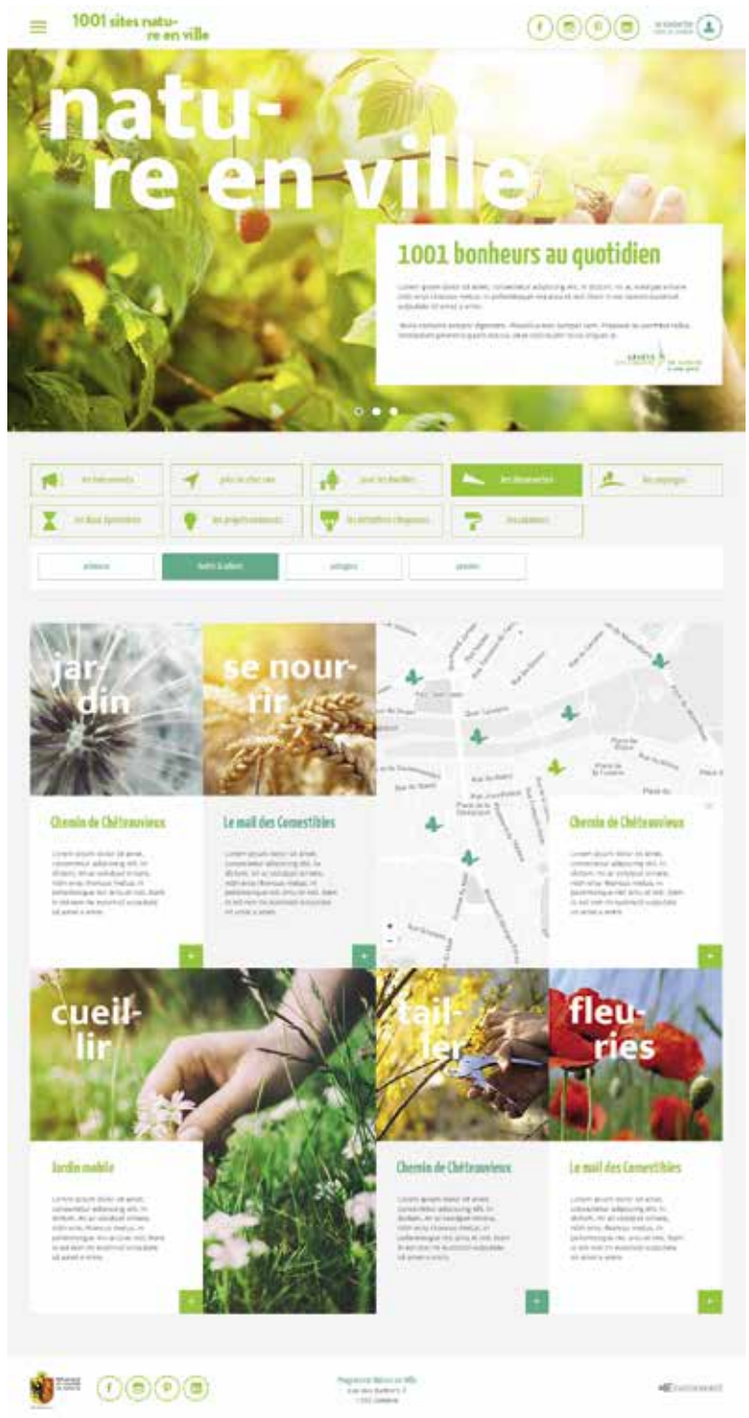
La nouvelle plateforme 1001 sites nature en ville contient ainsi tous les ingrédients pour devenir le carrefour incontournable de la Nature en ville dans notre canton. En quelques clics, les Genevois peuvent désormais repérer un site de verdure insolite ou piocher une idée inspirante afin de savourer au quotidien les 1001 petits bonheurs que la nature dans l'habitat peut nous offrir ! ■

Une vitrine pour vos initiatives

Les créateurs de projets sont largement mis en avant sur la plateforme www.1001sitesNatureenville.ch grâce à des fiches qui détaillent leurs compétences et les sites qu'ils ont réalisés. L'Association Pic-Vert Assprop Genève ne s'y est d'ailleurs pas trompée puisqu'elle a été parmi les premières à rejoindre ce site pour présenter en images son opération réussie en faveur des haies indigènes.

Alors pourquoi ne pas profiter de cette nouvelle ressource pour lancer vous aussi dans votre quartier une action en faveur de la biodiversité dans l'habitat ? Le site est en effet une mine d'information pour faciliter ce type d'initiatives citoyennes. Une large section donne toutes les recommandations utiles pour initier un projet ou le valoriser : comment financer un projet, vers qui s'adresser pour trouver des soutiens, des partenaires ou des fournisseurs expérimentés et comment communiquer efficacement autour d'un site ou se former.

De quoi inspirer de belles idées pour valoriser un lotissement convivial grâce à la nature tout en développant les relations sympathiques entre voisins en vue de favoriser concrètement la qualité de vie de tous.



La petite faune en danger

Images © Guy Loutan

Triton récupéré dans une grille de sol d'où il ne pouvait s'extraire faute d'échelle.

Une pétition a été adressée au Grand Conseil de Genève pour une réglementation plus contraignante concernant les mesures en faveur de la petite faune.

Ce sont des sujets dont on parle peu, car les petits animaux sauvages ne peuvent pas s'exprimer lorsqu'on les massacre pour nos constructions routières ou immobilières. Alors qu'ils ont autant le droit que nous de vivre sur cette planète et sur notre territoire.

Les interventions pour les protéger de la part des associations de protection de l'environnement et de députés sensibles à leur cause ne manquent pas. Il existe bien des mesures légales écrites (éditées en 2004) qui demandent leur protection, mais il est évident qu'avec le nombre de chantiers exponentiels à Genève ou dans les autres cantons, ces mesures ne sont certes pas la priorité des entrepreneurs et l'Etat n'a souvent pas les moyens d'effectuer des contrôles.

A droite, on a pensé à faire une plate-bande naturelle pour favoriser la petite faune mais le mur à gauche est infranchissable pour le hérisson alors que des trous de 10x10 cm auraient suffi.

Mettez-vous dans la peau d'un triton un jour de pluie : après avoir traversé la route, il ne rencontre aucun obstacle pour se déplacer du goudron vers l'espace rempli de copeaux et la bordure en béton, s'il tombe alors dans l'espace de gravier qui entoure les arbres, il ne peut plus en sortir et finit par y mourir…

C'est pour cette raison que l'Association CONVIVE (pour un *environnement CONstruit VIvant et Vert*) a déposé une pétition (soutenue par le WWF) qui demande une disposition adéquate des grilles d'évacuation des eaux de pluie (afin que les batraciens par exemple ne tombent pas dedans en longeant le trottoir); l'interruption régulière des bordures verticales des trottoirs (un obstacle sinon infranchissable pour les batraciens par exemple) dans les zones de verdure, de villas et en campagne. Dans un souci de sauvegarde de la petite faune et de la biodiversité, le département des constructions doit veiller à ce que les autorisations de construire ne soient pas délivrées si elles n'en tiennent pas compte.

Ce ne sont pas des mesures chères, ni compliquées, simplement il ne faut pas les oublier. ■

Guy Loutan, Association Convive

Pour un batracien, un trottoir est un obstacle infranchissable.

Il n'a d'autre choix que de le longer.

Jusqu'à qu'il trouve enfin un passage. Malheureusement, ces coupures dans les bordures en granit sont trop rares.

Une solution exemplaire mais hélas trop rare: une grille de sol aménagée avec suffisamment d'espace de part et d'autre pour éviter que les batraciens ne tombent dedans.

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

Déductibilité des pénalités en cas de résiliation anticipée d'une hypothèque ?

Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert Assprop Genève
et Laure Cordt Møller

Introduction

Dans cette édition du mois de mai, nous souhaitons aborder la question de la résiliation anticipée d'un prêt hypothécaire et des pénalités y relatives. En effet, cette problématique touche toujours plus de propriétaires, notamment en raison, ces dernières années, des diminutions des taux d'intérêts sur le marché hypothécaire. Ils ont en effet été encouragés à revoir leur contrat hypothécaire, voire le dénoncer.

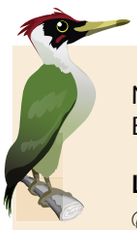
La question du traitement fiscal des pénalités hypothécaires a été remise sur le devant de la scène avec l'arrêt du 3 avril 2017 (2C_1165/2014, 2C_1166/2014) du Tribunal fédéral ; cet arrêt traite plus précisément le sujet de la résiliation anticipée suite à l'aliénation d'un bien immobilier. La question centrale de cette jurisprudence est de déterminer si les pénalités relatives à la résiliation anticipée du prêt hypothécaire sont déductibles ou pas au titre d'intérêts passifs (impôt sur le revenu), ou si elles peuvent être considérées comme des impenses ayant un impact sur la valeur d'acquisition du bien (impôt sur les gains et bénéfices immobiliers).

A la lumière de cet arrêt du Tribunal fédéral, il ressort que la distinction doit être faite entre résiliation anticipée dans le cadre d'une vente immobilière ou en cas de conclusion d'un nouveau contrat hypothécaire.

Rappel

Pour mémoire, votre prêt hypothécaire est une dette déductible de la fortune imposable. Les intérêts passifs sont quant à eux déductibles du revenu imposable.

Lors de la résiliation anticipée du prêt hypothécaire, les intérêts passifs ne sont toutefois pas forcément déductibles du revenu imposable. Il y a donc lieu d'analyser dans quel contexte la résiliation est intervenue.



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

© Narong jongsirikul – Fotolia.com

Trois cas de figures possibles :

Situation 1 : Résiliation anticipée du prêt hypothécaire et conclusion d'un nouveau contrat avec le même créancier (même banque)

Un contribuable a contracté une dette hypothécaire de CHF 800'000 à un taux d'intérêts fixe de 3% (taux à titre d'exemple) pour une durée de 15 ans.

La dette hypothécaire de CHF 800'000 sera déductible de sa fortune et le montant des intérêts (CHF 24'000 / an) déductible du revenu imposable.

Au bout de 10 ans, il constate que son taux d'intérêt est trop élevé par rapport au marché. Il renégocie son contrat, résilie le prêt existant et contracte un nouvel emprunt, **avec le même créancier**.

En cas de résiliation anticipée, le créancier facturera au propriétaire une indemnité de résiliation anticipée et une participation aux frais administratifs. L'indemnité dépendra de quatre facteurs : le taux d'intérêt de l'hypothèque fixe actuelle, le taux d'intérêt de refinancement sur le marché monétaire, le montant de l'hypothèque fixe et la durée résiduelle du contrat.

Dans ce cas, l'indemnité de sortie **sera déductible** car le contribuable a décidé de contracter une nouvelle hypothèque **auprès du même créancier**.

Situation 2 : Résiliation anticipée du prêt hypothécaire et conclusion d'un nouveau contrat avec un créancier différent (nouvelle banque)

Un contribuable a contracté une dette hypothécaire de CHF 800'000 à un taux d'intérêts fixe de 3% (taux à titre d'exemple) pour une durée de 15 ans.

Au bout de 10 ans, le constat est le même que dans la précédente situation. Il décide donc de résilier là-aussi son contrat hypothécaire et d'en contracter un nouveau **avec un autre créancier**.

Dans ce cas, le montant de l'indemnité **ne sera pas déductible** car le contribuable a décidé de

Revenu imposable	Situation 1 – même créancier	Situation 2 – nouveau créancier
Valeur locative	CHF 35'000	CHF 35'000
./. frais d'entretien (20%)	CHF 7'000	CHF 7000
./. intérêts hypo. annuels	CHF 24'000	CHF 24'000
./. pénalités résiliation	CHF 80'000	n/a
Revenu immobilier imposable	**CHF 0**	**CHF 4000**

reprendre une hypothèque **chez un autre créancier**.

La déduction des pénalités de résiliation implique dans l'exemple ci-dessus que le revenu immobilier est nul (même négatif). Le montant total de frais immobilier sera porté en réduction des revenus bruts totaux dans votre déclaration fiscale et pourra ainsi venir compenser d'autres éléments.

Situation 3 : Résiliation anticipée du prêt hypothécaire suite à l'aliénation du bien

Un contribuable décide de vendre son bien immobilier. L'acheteur ne souhaite pas reprendre l'hypothèque car le taux d'intérêt fixe est largement supérieur au taux actuel du marché. Le contribuable vendeur résilie donc son contrat hypothécaire.

Comme dans la résiliation d'hypothèque des situations 1 et 2, le créancier du contribuable lui infligera une pénalité pour résiliation anticipée.

Cependant, en cas de vente du bien immobilier, ladite pénalité ne sera pas déductible au titre d'intérêts passifs (impôt sur le revenu), mais devrait être qualifiée comme une impense. Le montant de la pénalité sera alors ajouté au prix d'achat ayant pour impact l'augmentation de la valeur d'acquisition du bien, et donc la diminution du gain immobilier imposable (valeur d'acquisition ./. prix de vente).

La prise en compte des pénalités à titre d'impenses engendre une économie d'impôt de CHF 8'000 dans l'exemple ci-dessous.

Gain imposable	Sans pénalité comme impenses	Avec pénalités comme impenses
Valeur d'acquisition	CHF 600'000	CHF 600'000
+ Pénalités (impenses)	n/a	CHF 80'000
./. Prix de vente	CHF 1'000'000	CHF 1'000'000
Gain imposable	CHF 400'000	CHF 320'000
Impôts 10% (hypothèse)	**CHF 40'000**	**CHF 32'000**

Conclusion

Les pénalités dues au créancier pour la résiliation d'une hypothèque peuvent représenter une charge financière très importante. Il serait ainsi préférable, d'un point de vue fiscal, de renégocier une nouvelle hypothèque auprès du même créancier. Dans le cas d'une résiliation lors d'une vente, il sera primordial de bien informer le notaire, qui prélève la consignation de l'impôt sur les gains immobiliers, du montant des pénalités, afin d'en tenir compte lors du calcul du gain imposable i.e. de l'impôt à retenir sur le produit de la vente. Le propriétaire désireux de vendre son bien immobilier aura toutefois meilleur temps de choisir de préférence une hypothèque à taux variable dans les années précédents toute vente, afin d'éviter des pénalités qu'il ne pourra que très partiellement récupérer via la réduction de l'impôt sur les gains immobiliers en cas de détention longue durée. ■

Hypothèses du TF		Remboursement anticipé d'une hypothèque par conversion en une autre hypothèque **avec le même créancier**	Remboursement d'hypothèque dans un établissement et conclusion d'une autre hypothèque **auprès d'un créancier différent**	Vente du bien immobilier et résiliation de la relation hypothécaire
Type d'impôt	Impôt sur le revenu (DI ordinaire annuel)	Pénalités déductibles au titre d'intérêts	Pénalités non déductibles	Pénalités non déductibles
	Impôt sur le gain immobilier (Déclaration de GI)	Non applicable	Non applicable	Pénalités considérées comme des impenses

Le tableau ci-dessus résume les faits développés dans l'article.

La mauvaise architecture n'est pas une fatalité

Marco Castroni
La Ville Nouvelle,
Atelier d'Architectes Coopératif

Aujourd'hui, quand une nouvelle construction se prépare à côté de chez nous, nous sommes presque sûrs qu'il s'agira d'une mauvaise architecture: un cube blanc-gris sans valeur, qui s'impose au milieu de son environnement sans respect pour ce dernier. Cela est valable pour des projets de villas contiguës en zone 5, comme pour des projets d'immeubles en zone de développement.

Tous ces projets répondent à une philosophie de fond, qui vise à construire quelque chose qui ne ressemble pas à un édifice habité par des humains, mais plutôt à un tableau abstrait. Donc, une porte doit ressembler le moins possible à une porte, un mur doit ressembler le moins possible à un mur, et tout ce qui peut laisser imaginer le fonctionnement du bâtiment doit être astucieusement caché.

Dans la pratique, l'esthétique de la mauvaise architecture se définit par les points suivants:

- L'utilisation de toutes sortes de matériaux (crépi, béton, pierres, métal), mais toujours de manière uniforme.
- La réduction des éléments de construction à leur plus simple expression géométrique.
- les fenêtres décalées d'un étage à l'autre.
- l'utilisation généralisée des balcons suspendus, et des porte-à-faux.

Suivez ces principes et vous aurez obtenu la parfaite mauvaise architecture, identique à celles qui se construisent partout dans le canton. Vous gagnerez tous les concours d'architecture, votre projet sera cité par toutes les revues spécialisées, et vous aurez fait votre part dans le processus d'enlaidissement du canton…

Une nouvelle esthétique

Pour sortir de l'impasse et revenir à une architecture plus belle et plus humaine, revenons à la raison d'être d'un bâtiment:

Un bâtiment est une combinaison de différents matériaux de construction, avec le but de créer un espace pour des activités humaines.

Un bel édifice est donc un édifice qui montre son processus de construction, ainsi que sa fonction. Et si la structure et la fonction ne sont pas assez claires, il faut surjouer, et rajouter des décorations qui affirment de manière claire la fonction de chaque élément.

Allons voir au cas par cas.

Les portes et fenêtres

Dans la construction traditionnelle, les embrasures des portes et fenêtres doivent supporter des charges plus importantes que les restes du mur, et sont réalisées dans une pierre plus résistante. Pour souligner les portes et fenêtres, nous pouvons réaliser autour des portes et fenêtres une bande d'environ 20 cm de largeur. Cette

bande peut se matérialiser par une décoration en relief, ou par de la peinture d'une couleur différente.

Pour donner du caractère à un bâtiment, une autre solution est d'utiliser des volets à la place des stores. Les volets sont associés à l'image traditionnelle de la fenêtre, et permettent de caractériser facilement une façade.

Les balcons

Les balustrades des balcons sont un autre élément qui caractérise une façade. Exit les balustrades en verre ou en béton, nous utiliserons plutôt des balustrades en métal, avec des poteaux verticaux.

La toiture

Quand on pense à une toiture, on pense toujours à un toit à deux pans, avec avant-toit et chevrons à vue. Si nous nous décidons pour une toiture plate, nous pouvons y rajouter des avant-toits avec des faux chevrons.

Les parois

Les parois traditionnelles sont faites de briques, et sont souvent renforcées aux angles. Pour donner du caractère à une façade, nous pouvons la peindre avec une couleur rappelant la couleur des briques, et nous pourrons rajouter sur les angles des motifs supplémentaires.

La composition de tous ces éléments donnera le caractère de notre façade.

Architecture à grande échelle

Si pour un bâtiment de petite taille en zone 4 ou 5 les principes ci-dessus sont suffisants, pour un grand bâtiment en zone 3, il faut introduire un autre principe, **L'Ordre Colossal**.

Dans l'ordre colossal, nous traitons un bâtiment comme une colonne classique géante. Et comme une colonne classique, notre bâtiment sera divisé en piédestal, fût et chapiteau.

Le **piédestal** correspond au rez-de-chaussée et le premier étage. Ces deux étages sont caractérisés par un revêtement en pierre ou en briques, et par une prévalence de lignes horizontales.

Le **fût** correspond aux étages du deuxième à l'avant-dernier Ces étages sont caractérises par une prévalence de la direction verticale:

- les étages sont tous égaux.
- les fenêtres et les balcons sont du même type et se superposent parfaitement.
- les couleurs sont claires (par ex. rouge, orange, jaune, bleu, avec des encadrements blancs et des volets verts).

Le **chapiteau** correspond au dernier étage. Il reprend les éléments des étages inférieurs, avec une intensification de la décoration, qui ici acquiert aussi une direction horizontale.

La belle architecture est-elle plus chère ?

Pas nécessairement. Celles que j'ai énoncé jusqu'à ici sont uniquement des règles de composition, et ne disent rien du type de matériaux qu'on va utiliser pour la construction. Dans les différents projets, nous pourrons adapter ces règles à tout types de matériaux et à tout type de budget. Par exemple.

- Réaliser nos encadrements de fenêtres en pierre, en plâtre ou par des peintures de couleurs différentes.
- Avoir des barrières de balcons avec des motifs plus ou moins complexes.
- Utiliser des matériaux standards, ou tout faire produire sur mesure.

Un exemple pratique

Récemment, j'ai eu l'occasion de mettre en pratique ces différents principes dans un bâtiment de 4 appartements à St-Gingolph (VS). Dans ce cas, j'ai utilisé les différents éléments ces éléments dans leur version la plus simple:

- Façades en béton avec isolation extérieure en polystyrène.
- Fenêtres en PVC
- Décorations peintes sur la façade.
- Matériaux de construction de production courante.

Comme résultat, je suis arrivé à un coût de construction d'environ 1'000'000 CHF pour un bâtiment de 500 m² de SBP, ce qui correspond à un prix de 2'000 CHF/m².

Donc, pourquoi produit-on de la mauvaise architecture?

Nous avons vu que la raison d'être de la mauvaise architecture n'est pas économique : un cube en béton coûte le même prix qu'un beau bâtiment. Les raisons sont à chercher ailleurs : peut-être les architectes font des cubes en béton parce qu'ils n'ont jamais appris à construire autre chose, peut-être qu'ils font des cubes en béton parce que les jurys des concours d'architecture aiment bien les cubes en béton, peut-être que les architectes eux-mêmes adorent les cubes en béton, et y habiter est le rêve de leur vie…

En tous cas, nous savons maintenant que nous pouvons demander autre chose qu'un cube en béton, et que cela ne va pas forcement coûter plus cher. ■

LEMAN RISCO

EXPERTS EN ASSURANCES

AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT TOUT DEVIENT CLAIR

www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS

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

Photovoltaïque :

Révision de la loi sur l'énergie

Alain Gaumann
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

© Zilkovec – Fotolia.com

Le 30 septembre 2016, après 4 ans de travaux, le parlement a accepté une nouvelle loi sur l'énergie Cette dernière met en œuvre les premières étapes de la « stratégie énergétique 2050 » du Conseil fédéral. Suite à un référendum initié par l'UDC, la nouvelle loi a été acceptée par le peuple le 21 mai 2017, par une majorité de 58% des voix.

Cette nouvelle loi apporte quelques changements importants pour la rétribution et les coûts de mesure des producteurs indépendants ainsi que les possibilités de valoriser l'énergie dans des communautés d'autoconsommation ou même dans des réseaux locaux privés. Ces changements sont entrés en vigueur le 1er janvier 2018.

Autoconsommation

Comme alternative de la vente de l'énergie à l'opérateur du réseau de distribution, l'autoconsommation de l'énergie pour ses propres besoins est devenue aujourd'hui une alternative très intéressante pour les propriétaires des installations solaires. Cette possibilité existe seulement depuis la révision du 05.01.2014 de la loi sur l'énergie (LEne), qui stipule, pour tous les producteurs, le droit à l'autoconsommation (article 7, al. 2).

Communauté d'autoconsommateurs

Au-delà de l'autoconsommation de l'énergie produite pour ses propres besoins, la loi prévoit également l'extension de l'autoconsommation à de multiples consommateurs pour autant qu'ils se trouvent sur le même terrain foncier et pour autant que la production photovoltaïque ne dépasse pas 100 kWc.

Il s'agit d'un point intéressant pour les producteurs, car ils peuvent ainsi augmenter la part de l'énergie autoconsommée. A l'inverse, les distributeurs d'électricité craignent de leur côté qu'un tel regroupement de producteurs et consommateurs occasionne des pertes importants en terme de leurs revenus d'abonnements et sur les revenus pour l'utilisation de leur réseau.

Dans la pratique, lors de la mise en œuvre concrète, différentes questions se posent quant aux modalités de procédure, aux responsabilités, aux droits et aux obligations des parties impliquées.

Tous les producteurs d'électricité ont le droit de consommer sur le lieu de production l'énergie qu'ils ont eux-mêmes produite. Il n'y a donc aucune obligation d'injecter le courant produit dans le réseau.

HP media
Agence de publicité / Régie publicitaire
Près de chez vous depuis plus de 30 ans
Vu pour être lu dans
Pic Vert
Ici votre meilleure annonce lue par les propriétaires et les décideurs de l'immobilier.
Alain Dieudonné
alain@hpmedia.ch
votre conseiller au
022 786 70 00
HP media sa ¦ Av. de Chamonix 7 ¦ 1207 Genève ¦ Tel: 022 786 70 00 ¦ info@hpmedia.ch

Le droit à la consommation propre s'applique à toutes les installations, indépendamment de leur taille, de la technologie utilisée ou d'une éventuelle promotion. Par contre, dans le cadre de l'art. 7, al. 1, et de l'art. 7a, al. 1 de la LEne, le gestionnaire de réseau est tenu de reprendre le courant qui ne relève pas de la consommation propre.

L'OFEN recommande aux producteurs d'électricité désirant exploiter une installation pour leur consommation propre de prendre contact le plus tôt possible avec le gestionnaire de réseau, afin de clarifier, dans le cas concret, les questions de mise en œuvre pour le dispositif de comptage, le groupe de clients, etc.

Principe de fonctionnement

Vous restez branché au réseau électrique SIG. Lorsque votre production dépasse votre consommation (par exemple durant une belle journée d'été), votre entreprise d'approvisionnement locale (SIG) est tenue de reprendre votre surplus de production et de vous indemniser en conséquence. Si par contre votre production ne suffit pas à couvrir vos besoins (par exemple en hiver ou durant la nuit), vous tirez du courant du réseau.

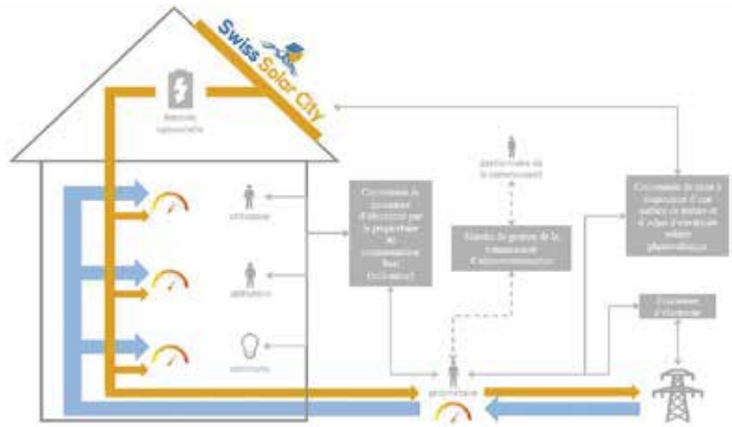
La consommation propre est intéressante, car le courant produit soi-même est meilleur marché que le courant tiré du réseau, en particulier pour les ménages. Cela découle du fait que le tarif électrique se compose du prix de l'électricité d'une part, mais aussi des coûts d'exploitation du réseau et de divers impôts et taxes d'autre part. En revanche, ceux-ci ne grèvent pas le courant en autoconsommation le rendant donc concurrentiel.

Maison individuelle

La consommation propre dans les maisons familiales est simple, rentable et écologique. Pour chaque kilowattheure de consommation propre de votre installation, vous économisez les coûts pour – le transport « timbre », les taxes aux collectivités publiques, le supplément fédéral pour le développement des énergies renouvelables – correspondant aux coûts d'obtention de l'électricité. Selon la part de votre production en autoconsommation, vous pouvez économiser de CHF 300.- à CHF 700.- par an. À cela viennent s'ajouter les recettes découlant de la vente de la production excédentaire.

Bâtiment à plusieurs appartements

Le système de consommation propre dans les maisons plurifamiliales est un peu plus compliqué toutefois, si celle-ci a été planifiée correctement il ne devrait pas y



avoir de problèmes particuliers, l'essentiel étant de regrouper tous les acteurs à une même table dès le début du projet.

Comme cela a déjà été mentionné, à partir du début de l'année, les conditions générales régissant le « regroupement dans le cadre de la consommation propre » sont plus intéressantes. Ainsi, le regroupement peut désormais être assimilé à un seul client vis-à-vis de de l'exploitant du réseau et réaliser lui-même les mesures internes.

Les règles principales du regroupement dans le cadre de la consommation propre sont récapitulées ci-après :

- Plusieurs propriétaires fonciers peuvent, sur le site de production se regrouper pour réaliser en commun une consommation propre.
- Les biens fonciers impliqués doivent être contigus (dont au moins un possède une installation de production pour réaliser en commun une consommation propre.
- Le courant consommé sur place ne doit pas passer par le réseau public.
- La puissance cumulée de toutes les installations du regroupement (puissance de module normée) doit correspondre au moins à 10% de la puissance connectée du regroupement.

Par ailleurs, les règles suivantes sont applicables pour les locataires.

- Le propriétaire foncier ne peut facturer que les coûts effectifs ▶

en fonction de la consommation.

- Les recettes provenant de l'électricité injectée en sont déduits.
- Pour ce qui est de l'électricité produite sur place, il s'agit des coûts de capitaux appropriés ainsi que des coûts d'entretien et d'exploitation de l'installation.
- A cela viennent s'ajouter les coûts de l'électricité acquise à l'extérieur, répercutée par le propriétaire de même que les coûts des mesures internes, de préparation des données, d'administration et de facturation.
- L'électricité produite et consommée sur place ne peut être facturée plus chère par kilowattheure que les coûts du courant acheté à l'extérieur.

Ce nouveau système de rétribution est intéressant car il permet de mieux rentabiliser une installation solaire photovoltaïque, il y a toutefois un petit bémol car la subvention (RUP rétribution unique pour petites installations, environ 30% des coûts d'investissements) ne sera libérée qu'au bout de 2-3 ans, ce qui peut entraîner des problèmes de financement lors du montage d'un projet.

Si le groupement d'autoconsommateurs souhaite faire gérer l'ensemble des relevés et de facturation de la fourniture d'électricité il pourra faire appel à une société tierce, spécialisée dans ce domaine, mais cela aura un coût qui diminuera la rentabilité financière du projet.

Aspects juridiques

Le propriétaire de l'installation qui vend le courant devra élaborer des « conditions générales de fourniture d'électricité solaire par le propriétaire au consommateur final ».

Dans le cas d'un tiers investisseurs celui-ci devra établir un « contrat de mise à disposition de toiture et d'achat d'électricité photovoltaïque » avec le propriétaire.

Quant au groupement d'autoconsommateurs il devra élaborer une « convention de gestion de communauté de consommation propre ». Ces derniers pourront être considérés comme une société simple. ■

La permanence architecte/énergie de notre association est à votre disposition pour tout complément d'information.

Le lundi de 16h à 18h
✆ 022 777 16 18
Email : ogi@eco-logique.ch
Web : www.eco-logique.ch

autos energies
Produisez, stockez et consommez votre propre énergie
Installations solaires - thermiques et photovoltaïques
Batteries de stockage
Pompes à chaleur
Chaudières mazout, gaz, pellets
Devis gratuit sur demande
+41 22 341 08 74
info@a-e.ch - www.a-e.ch
35ans
LES PROS DU SOLAIRE

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 60
rjemmely@bluewin.ch

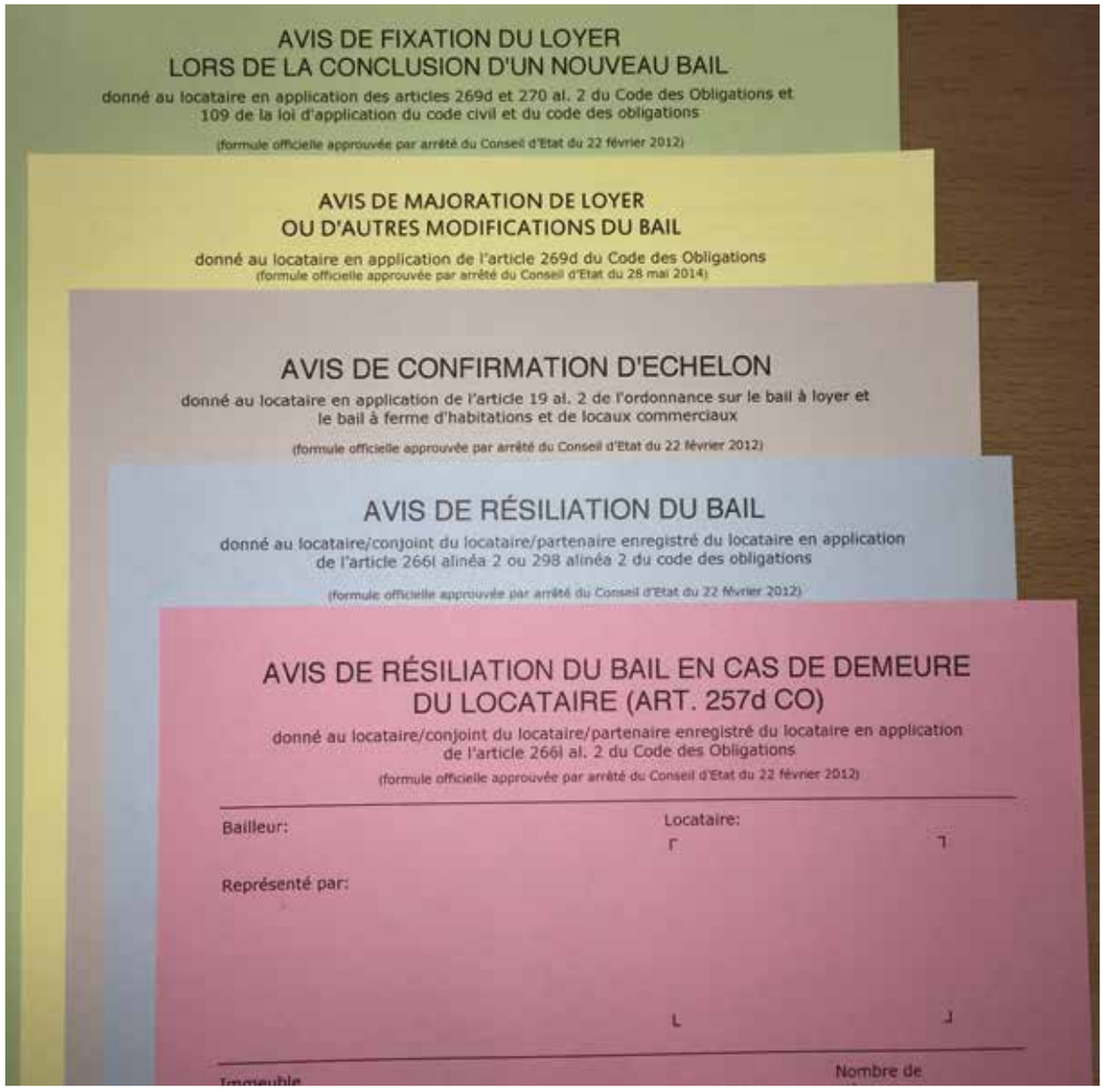
BOSSON Combustibles SA
La chaleur sous toutes ses formes

Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon, bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches, révision de citernes.
Chemin de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Tél: 022.343.89.50 • Fax: 022.343.14.41
info@bosson.ch • www.bosson.ch

Droit du bail

Propriétaires-bailleurs : attention au formalisme

Anne-Sophie Collomb
Avocate



Les formules officielles, outils indispensables pour le bailleur.

Pénurie de logements, risque de loyer abusif ou de congé donné de mauvaise foi : le locataire est considéré comme la partie « faible » du contrat de bail.

Dans un but de protection du locataire, le bailleur est quant à lui soumis à des exigences formelles strictes, tout au long de la relation de bail. Le non-respect de ces conditions de forme expose le bailleur à de lourdes conséquences, notamment financières, de sorte que le bailleur peu ou mal informé risque de devenir lui-même la partie dite « faible » du contrat de bail.

En particulier, le bailleur est tenu d'adresser à son locataire des formules officielles agréées par le canton, au moment de la conclusion d'un bail d'habitation, respectivement lors d'une majoration de loyer ou autre modification unilatérale d'un bail d'habitation ou commercial, et lors de la résiliation d'un bail d'habitation ou commercial.

Afin de s'éviter toute conséquence dommageable, le bailleur doit adresser ces formules aux locataires, mais également les remplir de manière exacte et complète.

Si les propriétaires de multiples biens disposent en principe des ressources nécessaires (régie, avocat) pour satisfaire à ces exigences, tel n'est pas forcément le cas des propriétaires individuels, pour lesquels la plus grande vigilance reste de mise. Tour d'horizon des écueils potentiels.

L'avis de fixation du loyer initial

En cas de pénurie de logements, le Code des obligations permet aux cantons d'imposer au bailleur, pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation, l'utilisation d'une formule officielle agréée par le canton. Le canton de Genève impose l'usage de cet « avis de fixation du loyer initial » qui doit être notifié, selon la loi genevoise, au plus tard au jour de la remise du logement loué au locataire.

L'oubli de cette formule officielle ou sa remise tardive au locataire entraînent la nullité partielle du bail – limitée au seul montant du loyer –, ce qui est loin d'être anodin.

Le locataire peut en effet demander la constatation d'une telle nullité partielle et agir en fixation judiciaire de son loyer, afin que le Tribunal revoie le montant du loyer frappé de nullité et détermine un loyer jugé admissible. Le locataire pourra ainsi réclamer à son bailleur le remboursement du potentiel trop-perçu de loyer,

▶

rétroactivement sur une période maximum de dix ans.

La nullité du montant du loyer pourra également résulter, avec les mêmes effets que ceux précités, d'un vice de forme affectant l'avis de fixation du loyer initial remis au locataire.

Ainsi, le bailleur devra notamment veiller à indiquer dans la formule officielle le montant du loyer acquitté par le précédent locataire – ou à préciser qu'il s'agit d'une première mise en location –, ainsi qu'à motiver correctement et avec cohérence le montant du loyer. La motivation adéquate du montant du loyer, cas échéant avec l'aide d'un professionnel, est d'autant plus cruciale que le motif invoqué liera le bailleur en cas de contestation du loyer initial par le locataire.

Dans le cadre d'un litige judiciaire, c'est au bailleur qu'il incombera de prouver la remise au locataire de l'avis de fixation du loyer initial, à moins que le bailleur n'ait pris le soin de mentionner la formule officielle en tant qu'annexe au contrat de bail, et de conserver une copie de ladite formule. Au vu des enjeux, le bailleur devrait même veiller à obtenir du locataire une copie contresignée de l'avis de fixation du loyer initial.

L'avis d'augmentation de loyer et autres modifications unilatérales du bail

Au-delà des conditions de fond visant à vérifier qu'une augmentation de loyer est non-abusive et donc admissible, la loi impose également au bailleur l'usage d'une formule officielle agréée par le canton en cas de majoration de loyer, ainsi que de toute autre modification unilatérale du bail faite au détriment du locataire, soit notamment en cas de diminution des prestations du bailleur ou d'introduction de nouveaux frais accessoires.

Ces exigences formelles liées à l'usage d'une formule officielle ont là encore une incidence non négligeable pour le bailleur, puisque leur non-respect, de même que l'omission pure et simple de la formule officielle requise, entraînent la nullité de la majoration de loyer ou de la modification unilatérale du bail.

L'avis de majoration de loyer ou de modification unilatérale de bail est ainsi considéré comme nul, notamment lorsqu'il n'a pas été valablement signé par le bailleur, ou lorsque l'indication des motifs de hausse de loyer y est incompréhensible ou insuffisante.

En cas de nullité, la majoration de loyer ou autre modification du bail ne déploient pas d'effets et le bail demeure inchangé, cela sans que le locataire ne doive contester la majoration de loyer ou autre modification du bail en question.

C'est pourquoi le locataire qui s'acquitte du loyer augmenté malgré la nullité de l'avis de majoration de loyer pourra – sous réserve de sa bonne foi – réclamer au bailleur le remboursement du trop-perçu, dans un délai d'un an dès sa connaissance effective du vice de forme et de ses effets, et au plus tard dans les dix ans dès la naissance de son droit à restitution.

À noter que l'usage d'un avis de majoration de loyer est également requis en cas de bail indexé ou échelonné, lorsque le loyer est augmenté en vertu de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, respectivement lors de l'entrée en vigueur d'un nouvel échelon. À Genève, une formule dite « avis de confirmation d'échelon » est d'ailleurs spécifiquement consacrée aux échelonnements de loyers.

L'avis de résiliation du bail

Enfin, la loi prévoit également que pour tout contrat de bail d'habitation – et de locaux commerciaux –, le bailleur doit utiliser une formule agréée par le canton pour résilier le bail (avis de résiliation de bail « ordinaire » ou avis de résiliation « spécifique » au cas de demeure du locataire, qui rappellent au locataire le principe et les modalités de son droit de contester le congé et de demander une prolongation de bail).

Est notamment frappée de nullité et ne déploie par conséquent aucun effet une résiliation de bail notifiée sans formule officielle. En cas de logement de famille, le bailleur devra par ailleurs à adresser deux résiliations de bail séparées au locataire et à son conjoint ou partenaire enregistré, sous peine de nullité du congé. De même, en cas de pluralité de locataires, le congé sera adressé à chacun d'eux.

Les conséquences de la nullité d'un congé sont là encore lourdes pour le bailleur, puisque le locataire n'est pas tenu de contester un congé nul, et pourra invoquer cette nullité en tout temps, même dans le cadre d'une procédure en évacuation. La nullité du congé pourra également être constatée d'office et en tout temps par toute autorité judiciaire compétente.

Un bailleur qui aurait notifié un congé nul à son locataire pourra toutefois lui adresser une nouvelle résiliation de bail en bonne et due forme, sans que le congé nul n'ait déclenché de période de protection contre les congés en faveur du locataire.

***

Au vu des nombreuses exigences formelles qui s'imposent à lui tout au long du contrat de bail, le bailleur se doit donc de rester vigilant et informé, ce d'autant plus qu'aux exigences de forme évoquées ici, s'ajoutent des conditions temporelles et matérielles tout aussi strictes pour le bailleur. ■

R. MAZZOLI SA
® 1966
Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles
Chemin de la Mousse, 135 / CH-1226 Thônex GE
Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02
www.mazzoli.ch

Grande histoire pour petit coin

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

© podsolnykh – Fotolia

L'histoire de nos lieux d'aisances se résume parfois à cette plaisanterie de comptoir attribuant l'invention des « toilettes à la turque » aux Belges; c'est ensuite seulement que les Turcs auraient eu l'idée d'y ajouter le trou…

Plus sérieusement, il est un lieu-commun qui a encore cours aujourd'hui; c'est la croyance que la santé et l'espérance de vie se sont grandement améliorées grâce aux seuls progrès de la médecine. De fait, c'est plus vraisemblablement l'amélioration générale de l'hygiène, l'amélioration qualitative de la salubrité publique et des aménagements urbains au cours du 19e siècle qui en sont l'origine. La généralisation de l'usage des canalisations et l'interdiction de souiller les espaces publics ont véritablement tout changé. Nous sommes maintenant bien heureux de pouvoir nous promener en ville sans risquer de recevoir sur la tête, inopinément, jeté par une fenêtre, le contenu d'un vase ou d'une tinette. Vive le progrès !

De quoi parle-t-on ?

Commençons par définir quelques termes car certaines précisions s'imposent :

Un **cabinet** désigne une petite pièce accolée à une plus grande. Un cabinet de toilette en désigne un usage particulier relatif à l'hygiène corporelle en général. La toilette désignant aussi les vêtements, par extension, on sous-entend que se changer, se laver ou se soulager s'intègre dans l'expression « faire sa toilette ».

Toutefois, les habitudes évoluant, par commodité (sans jeu de mots) les **toilettes** désignent un petit endroit où l'on peut s'isoler pour faire ses besoins. Pour raccourcir, on emploie volontiers l'abréviation anglaise **W.C.** (*water closet* = cabinet d'eau) en majuscules pour désigner l'invention brevetée et **w.c.**, en minuscules, pour désigner tant la cuvette que l'espace où elle trône (n'y voyez rien de plus). Cette dernière abréviation est devenue tellement courante que l'on peut aussi l'écrire **« wc »** sans points. Par pudeur, délicatesse ou bonne éducation, il est de bon ton d'employer une métaphore ou une expression détournée pour désigner cet endroit requérant toute la discrétion de la bienséance…

Historiquement, les **toilettes sèches** ou « à sec » signifient qu'elles ne sont pas raccordées à un réseau d'évacuation des eaux usées. Ainsi, une cuvette reliée à une fosse de vidange ou fosse septique était alors considérée comme « sèche ». Pourtant, de nos jours, ce type de wc fait référence uniquement à des systèmes dépourvus de chasse d'eau et de syphon. Les **toilettes « à eau »** sont, par abus de langage, appelées surtout **« toilettes traditionnelles »**.

Détail sans intérêt ? Absolument pas, car la nuance est capitale. En effet, dans l'inconscient collectif des « toilettes sèches » sentent forcément mauvais tandis que les wc à eau sont assurément propres. Cet à priori erroné suscite de la méfiance, voire entraîne un rejet presque viscéral des toilettes à compost, aussi usuellement appelées « toilettes sèches », car on les croit malodorantes et l'idée d'un retour en arrière apparaît comme inconcevable.

Ainsi, la précision dans les termes employés a toute son importance.

Rétrospective

Les premiers exemples d'installations sanitaires qui viennent à l'esprit sont en général les latrines de l'époque romaine ou les urinoirs publics créés sous l'empereur Vespasien (69-79 ap.J-C, qui déclara lui-même « l'argent n'a pas d'odeur ») et qui furent sources de revenus pour l'Etat.

Chauffées par hypocauste (fourneau souterrain), ancêtre de notre chauffage au sol, avec ▶

sculptures et marbres précieux en décoration, l'image évoquée par ces installations apparaît vite luxueuse et raffinée. Ces lieux, reliés à une puissante canalisation d'eaux usées, étaient, comme les thermes, alors prisés par toutes les couches de la société et servaient de lieux d'échanges privilégiés où pouvaient même se tenir les discussions d'affaires les plus sérieuses.

Au Moyen-Age, abbayes et châteaux forts sont aussi équipés de lieux d'aisances qui ressemblent davantage à une planche à trou en porte-à-faux au-dessus du vide. Les déjections tombent dans les douves ou s'amoncellent au pied des remparts, voire, à l'occasion, coiffent des assaillants... Pour les élites, le confort est des plus spartiates mais on imagine bien que, pour sa part, le peuple, lui, se soulage simplement à l'extérieur.

Des toilettes romaines...

Loin de l'image d'Epinal d'un Moyen-Age sale et crasseux véhiculée au cours du siècle des Lumières, on sait aujourd'hui, qu'en ce temps-là, une certaine conscience de la propreté et de l'hygiène en général était bien ancrée dans les habitudes de vie.

A la Renaissance où les villes se densifient fortement, le tabou de la nudité en général et celui du corps, en particulier, entraîne un repli de la salubrité publique. Parallèlement, une certaine méfiance de l'eau, considérée comme vecteur de maladies, n'incite pas les gens à se laver; des épidémies, de peste, en particulier, se propagent.

Il faut attendre un renouveau des aménagements urbains pour voir la situation s'améliorer. Bien que l'usage de jeter le contenu du pot de chambre par la fenêtre ou dans une fosse de vidange soit courante, de timides réseaux de canalisations d'évacuation des eaux usées réapparaissent. Malheureusement, ceux-ci demeurent peu nombreux, peu efficaces et sont vite rendus inutilisables par les engorgements provoqués par le rejet de toutes sortes d'immondices. En Angleterre, la situation est à peine meilleure, en dépit de l'invention de l'égout ovoïde qui permet de maintenir un écoulement suffisant avec un débit d'eau plus faible.

Mœurs et technologie balbutiante

Du côté de la noblesse, l'usage de la chaise percée munie d'un seau est de mise. Le trône royal est parfois optimisé pour cet usage. C'est de là que provient justement l'expression « aller sur le trône ». Les médecins de la cour profitaient de ce dispositif pour analyser régulièrement les selles royales avant de poser un diagnostic. Loin d'être gênées les têtes couronnées recevaient en entretiens particuliers, dirigeaient les affaires de l'Etat ou rédigeaient leur courrier depuis ce poste avancé.

En ville, les fosses septiques à vidanger régulièrement sont petit à petit abandonnées au profit d'une évacuation dans l'égout public. En effet, ces fosses, mal entretenues, s'engorgent rapidement et se révèlent bien vite inopérantes. En résulte bien souvent une pollution de l'environnement direct et une contamination des puits d'eau douce voisins. Cependant, il est encore courant de déféquer sans gêne dans des ruelles ou quelque escalier dérobé... D'une manière générale, l'odeur des villes est pestilentielle et la saleté omniprésente. Les fleuves sont de véritables cloaques à ciel ouvert et les maladies se propagent rapidement avec le prélèvement de l'eau potable en aval des rejets...

En route vers le progrès

Sous Napoléon Bonaparte, de grands travaux d'assainissement sont enfin entrepris, l'ingénierie française montre alors tout son génie pour créer des ponts et de grands édifices publics, pour creuser des canaux ou des bassins de rétention mais malheureusement, pour les lieux d'aisances, il n'y a guère de progrès. Saleté, maladies et misère continuent de se répandre jusqu'à l'apparition du mouvement hygiéniste au 19e siècle.

C'est alors l'occasion d'un virage à 180° dans les mentalités, le naturel devient honteux. Avec l'ère victorienne, la pudeur et la volonté de s'isoler pour faire ses besoins s'impose en même temps qu'une société pudibonde et moralisatrice.

Vers 1850, Le baron Haussmann, Napoléon III et d'autres, conscients du délabrement sanitaire ambiant prennent des mesures drastiques pour tenter d'inverser la tendance. Des lois sur l'assainissement des loge-

ments insalubres sont édictées. Un réseau d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées conséquent et performant est mis en place dans les villes. On respire enfin mieux dans les rues; il ne reste plus qu'à trouver une solution technique efficace pour les installations sanitaires à l'intérieur des logements.

Parmi la multitude des inventions, pas toutes efficaces, loin s'en faut, qui président à la généralisation de nos cuvettes actuelles, notons un brevet anglais très prometteur baptisé « Water-Closet ». Il s'agit d'une cuvette munie d'un couvercle avec un écoulement direct vers une descente d'eau (souvent trop faiblement dimensionnée). Ca y est, on y est presque !

Peu après, l'invention du syphon et de la chasse d'eau parallèlement à l'emploi généralisé de la porcelaine émaillée vont faire ressembler les « waters » (comme on entend parfois dire en France)) à ce que l'on connaît aujourd'hui. Toutefois, au début du 20e siècle, seule une minorité de logements est raccordée au tout à l'égout mais la société est désormais en marche vers le progrès. De nouvelles normes et des lois contraignantes imposent peu à peu ce système pour tous.

Habitudes contemporaines

Le papier de toilette molletonné remplace désormais les feuillets de journaux déchirés au bon format et retenus par une ficelle ou un clou planté sur une planchette de bois. Dans la foulée, l'usage de la lunette s'impose aussi comme un confort désormais indispensable. Côté campagne, dans les années d'après-guerre, les dernières « cabanes de jardin » puantes et pleines de mouches disparaissent progressivement.

Après la « révolution » des cuvettes suspendues avec chassis cloisonné de type « Geberit » dans les années 1980, on assiste à une explosion de formes, de couleurs et de matières. Les « designers » de la société de consommation s'emparent de l'objet pour le rendre « ergonomique », « esthétique » voire « noble » et l'on assiste à une foison de wc tous plus originaux les uns que les autres. Parfois, pour ne pas dire souvent, ceux-ci sont malheureusement peu efficaces, peu pratiques, difficilement nettoyables, beaucoup trop chers ou même plutôt inconfortables…

Enfin, il y a une quinzaine d'années, au nom d'un principe écologique louable, les fabricants ont cru bon d'introduire la chasse d'eau à double réservoir. De fait, bien souvent, loin de permettre d'économiser de l'eau, l'utilisateur se retrouve à devoir tirer plusieurs fois la chasse. Cette opération gaspille alors plus que les 10 litres précédemment incriminés… On en vient même à regretter le système « D » qui consistait à placer tout simplement une brique ou une bouteille emplie d'eau dans le réservoir, accessible, pour diminuer sa contenance. Bref, le souci de l'économie d'eau demeure.

Mondialisation oblige, impossible de conclure sans évoquer le sujet pour d'autres parties du monde.

Ainsi, le summum de l'art des wc se trouve actuellement au Japon, C'est un cabinet insonorisé avec une cuvette hi-tech : lunette autonettoyante, jet d'eau et jet d'air automatiques pour remplacer le papier hygiénique, radio incorporée pour la musique destinée à couvrir tout bruit intempestif, diffuseur de parfum et enfin, si souhaité, analyse des selles avec recommandations pour l'ingestion de compléments alimentaires… Comment ne pas relever le contraste avec nombre de pays du tiers monde où le progrès marquant, soutenu par les programmes d'aide de nombreuses ONG, consiste à implanter des cabanes de wc pour des communautés villageoises!

… aux toilettes japonaises.

Vers une évolution du concept

Il convient de remarquer que les wc traditionnels à eau ne se sont, au départ, pas imposés facilement. En effet il y a eu de nombreuses résistances ; les propriétaires d'immeubles ne voulaient ni investir ni changer d'habitude. Les professionnels du secteur tels que les vidangeurs redoutaient la disparition programmée de leur métier et mettaient aussi les pieds au mur. Ce n'est qu'avec l'avènement d'une législation contraignante que les toilettes à eau se sont finalement imposées.

Le bénéfice et les avantages de ces nouvelles pratiques sont indéniables, toutefois la situation actuelle n'est pas tenable dans la durée en l'état. Le défi porte sur les investissements publics colossaux que doivent supporter les municipalités pour assumer la transformation et la modernisation des quartiers d'habitation. Le traitement des eaux usées représente des sommes importantes et des coûts croissants; il convient désormais de prendre des mesures pour freiner l'augmentation de la dette publique qui en est l'inévitable corollaire.

Ainsi malgré tous les progrès réalisés, la route est encore longue vers une solution plus durable et véritablement satisfaisante. La prochaine étape ne passerait-elle pas justement par un regain d'intérêt pour les toilettes sèches ? ■

Retour sur l'Assemblée générale

de Pic-Vert Assprop Genève du 20 mars 2018

© Aïda Magic Noël

Christina Meissner
Membre du comité Pic-Vert Assprop Genève

Invité une première fois en 2015, le Conseiller d'Etat, Serge dal Busco, responsable du Département des Finances est revenu cette année pour faire le point sur le dossier de la réforme de la fiscalité immobilière. Plus de 300 membres ont assisté à notre Assemblée générale le 20 mars 2018 et nous les en remercions.

Rapport du président

La soirée a débuté avec le traditionnel rapport du président aux membres. Me Michel Schmidt, a fait le tour des actions menées en 2017. Il a rappelé le travail engagé en début d'année pour répondre au plan directeur cantonal 2030 et au Conseil d'Etat sur sa politique du logement. Cette réponse a fait l'objet d'un document qui peut être consulté sur le site Internet de l'association sous l'onglet Prestations.

La communication de l'association est un enjeu majeur. Christian Gottschall, ancien président, a été désigné pour initier une relation dynamique et privilégiée avec les élus. Toujours en lien avec le Grand Conseil, l'association a mis sur son site Internet les votes en lien avec les thèmes touchant les propriétaires individuels. Ainsi l'information sur les prises de position des partis et des élus est disponible en toute transparence.

Le soutien aux membres reste l'objectif majeur de notre association, la collaboration instaurée avec pilier public.com (voir journal de mars 2017) permet de transmettre directement aux propriétaires concernés les avis relatifs aux modifications de zone et aux plans localisés de quartier.

L'association a aussi travaillé sur le guide des « Quartier-jardins du vingtième siècle », publié l'été dernier par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Pour rappel, l'adoption de l'article 59 al 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) permet davantage de densification en zone villas. Avec le recul, il s'est avéré problématique en termes de perte de patrimoine bâti et végétal du fait que le département accordait systématiquement des dérogations qui auraient dû rester exceptionnelles et soumises à des critères clairs. Inquiète de cette évolution, notre association s'en est ouverte au Conseiller d'Etat Antonio Hodgers qui a dès lors initié l'élaboration de ce guide. Avec le recul, nous constatons que l'application (non contraignante) du guide n'est, pour l'instant, toujours pas satisfaisante et nous interpellerons à nouveau le département à ce propos.

L'association s'est également fortement mobilisée contre l'instauration de zones réservées (ZR), qui entraine une atteinte très importante aux droits des propriétaires touchés. L'opposition massive aux ZR prévues a abouti au fait que seules quatre ZR sur deux communes ont été confirmées. La bataille n'est pas terminée, la procédure est actuellement pendante devant la cour de justice. Le Conseil d'Etat a d'ailleurs récemment décidé de réduire certaines de ces zones.

Au niveau du comité, Me Paul Hanna, avocat, l'a rejoint (voir journal de décembre 2017) et Charles Denogent, l'a quitté. Depuis l'assemblée générale, René Volery et Jean- François Girardet ont également pris la décision de s'orienter sur d'autres objectifs plus personnels. L'association les remercie tous

les trois très chaleureusement pour leur engagement durant de nombreuses années tant sur le terrain que sur de nombreux dossiers.

Modification des statuts

L'assemblée a adopté à l'unanimité une modification statutaire élargissant les buts de l'association aux questions relatives à l'aménagement du territoire et afin de permettre d'agir juridiquement en son nom propre. Les statuts de l'association sont disponibles sur le site Internet.

Enfin, avant de passer la parole au Conseiller d'Etat, le président a rappelé l'engagement pris par Serge dal Busco, lors de l'assemblée générale de 2015, sur la neutralité fiscale de la réforme de la fiscalité immobilière et il a émis le vœu que la bonne collaboration instaurée entre le département des finances et Pic-Vert Assprop Genève durant cette législature perdure à la suivante.

Intervention du Conseiller d'Etat

Serge Dal Busco a remercié l'association de l'inviter à nouveau et a souligné qu'en tant que propriétaire, il était sensible à tout ce qui allait avec ce statut. Mais, en tant que Conseiller d'Etat en charge des finances et de la fiscalité, il devait aussi agir de manière responsable.

Valeur locative

Serge Dal Busco a rappelé que l'indexation régulière de cette dernière était issue d'un accord passé avec les associations de propriétaires, dont Pic-Vert Assprop Genève, et qu'il s'agissait d'un impôt fédéral. L'administration fédérale ayant considéré que les valeurs locatives étaient trop basses, une indexation avait été imposée et, selon l'accord passé, elle devait s'appliquer tous les 4 ans. Cette indexation en 2013 n'a pas causé de problème mais en 2018, elle a soulevé un tollé, sans doute car les loyers stagnant, il n'y avait pas de raison d'indexer la valeur locative qui se base sur les loyers. En définitive, le Conseil d'Etat a décidé, en mars, de surseoir à l'indexation pour un an et de modifier la manière de calculer de l'indexation tant en termes de périodicité que de base de calcul. La discussion intégrera les associations de propriétaires afin d'aboutir à une méthode juste, fiable et admissible par l'administration fédérale. Serge dal Busco a néanmoins souligné qu'il espérait que cet impôt inique, régulièrement remis en cause au niveau fédéral, finirait par être aboli.

Réestimation du parc immobilier (RPI)

L'estimation est faite lors de vente ou de succession mais la dernière estimation complète des immeubles et villas date de 1964. Des adaptations ont été faites en 1975, 1985, 1995. Mais force est de constater que les valeurs des biens sont très inégales selon que l'on est nouveau ou ancien propriétaire.

Il y a trois ans, lors de l'Assemblée générale, Serge dal Busco avait expliqué la méthode de réévaluation envisagée basée sur la valeur de l'assurance incendie du bien immobilier. Un questionnaire avait ensuite été envoyé à tous les propriétaires. Le résultat est, qu'en théorie, il suffirait d'appliquer les nouvelles valeurs mais, en pratique, sur 42'000 biens, 90% subiraient des augmentations et seulement 10% des baisses (si successions récentes). Ainsi, l'application de cette méthode sans discernement conduirait à des conséquences économiques et sociales catastrophiques. Le Conseil d'Etat en a déduit qu'elle ne pouvait s'appliquer sans mesures compensatoires et sans se donner le temps d'y réfléchir. En attendant, la loi en vigueur s'éteignant à fin 2018, une proposition de prorogation de la loi actuelle sera proposée au parlement.

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

Charles Denogent (informatique), Jean-François Girardet (dossiers politiques) et René Volery (administration), souhaitant tous trois se concentrer sur des objectifs plus personnels, quittent le comité. Pic-Vert Assprop Genève les remercie vivement pour leur engagement durant de nombreuses années et leur souhaite une heureuse « retraite associative ».

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

NomPrénom _____

ProfessionNationalité _____

E-mailAnnée de naissance _____

RueNo _____

No postalLocalité _____

No de tél. privéNo 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 :

RueNo _____

No postalLocalité _____

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

DateSignature _____

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)**