



**DÉCOUVREZ LES
FILMS PIC-VERT**

**QUEL AVENIR POUR
LES ZONES VILLAS?**

**FISCALITÉ: INTERVIEW
DE NATHALIE FONTANET**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 19 MARS 2019**

n° 124 - Mars 2019

À GENÈVE DEPUIS 1990!



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

NovaSon,

acoustique médicale

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

www.novason.ch

info@novason.ch



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

Gaz
Vitale
Vert

Fait ici, pour ici.

Gaz Vitale Vert, neutre en CO₂
et avec du biogaz genevois.

www.sig-vitale.ch



IMPRESSUM



Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

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

COMITÉ GENÈVE

Michel Schmidt, *Président*
Alain Burri, *Vice-Président*
Frédéric Berney, *Trésorier*
Lauren Baddeley
Andreas Fabjan
Alain Gaumann
Marielena Gautrot
Christian Gottschall
Paul Hanna
Christina Meissner
Jean-Claude Michellod
Claude Miffon
Christophe Ogi
André Pfeffer

SECRETARIAT

Coralie Gally

Organigramme complet:
geneve.assprop.ch

SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud
65, Grand'Rue – 1296 Coppet
vaud.assprop.ch

COMITÉ

Pierre-Alain Schmidt, *Président*
Jérôme Zagury, *Vice-Président et trésorerie*
Michel Schmidt
Lionel Baruchet
Edward Cassels
Guy Dériaz
Ali Gökök
Christian Gottschall
Christophe Ogi
Gérard Produit

Photo de couverture:
© AdobeStock_kei907

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction:
Christina Meissner

Impression:
Atar Roto Presse SA, Genève

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



SOMMAIRE

ÉDITORIAL

5

ACTUALITÉ Assemblée Générale 2019 de Pic-Vert Assprop Genève

6

Commissions consultatives: Notre association est dorénavant représentée

7

DOSSIER Entretien avec Nathalie Fontanet

10

Augmentation de la fiscalité immobilière à Genève: quel impact réel?

12

ARCHITECTURE Zone 5, quel avenir pour les villas?

16

Pour des constructions plus belles, reprenons en main l'architecture!

18

JARDIN Il est urgent de préserver la nature de la zone villas!

20

LA PLUME EST A VOUS Sauvons le cœur du Petit-Saconnex!

22

TERRITOIRE Delta V – du programme au plan, du plan à la construction

24

VOTRE ASSOCIATION Zones villas menacées, ouvrez les yeux!

26

À VOTRE SERVICE La fiabilité des plus beaux toits

28

L'allié de vos espaces extérieurs

31

Publicité dans les boîtes aux lettres: Et si on luttait contre le gaspillage de papier?

34

MAISON DESIGN Retour en grâce du rotin

36

NOTAIRE Usufruit et droit d'habitation

38

ASSURANCE Employer une femme de ménage

40

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 10h à 12h

☎ 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



Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

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

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



Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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



Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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



 **PilierPublic .ch**

Vous alerte des avis d'enquête publique

Localiser précisément les projets de construction, grâce à plus de 1,4mio adresses & 2,4mio parcelles répertoriées !

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

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

1 an acheté, 3 mois offerts *

* Offre valable jusqu'au 30 avril 2019 pour tout nouvel achat d'un abonnement « Privé +Info ».

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



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



En ce début d'année 2019, j'ai plusieurs choses à vous dire. Tout d'abord, je vous informe que Guy Girod, membre du Comité de notre association depuis de nombreuses années et ancien Vice-Président, a pris la décision d'en sortir pour se concentrer sur des projets professionnels. Il reste bien entendu membre de l'association. Nous le remercions chaleureusement pour tout ce qu'il nous a apporté ces dernières années et lui souhaitons pleins succès dans ses nouveaux objectifs.

J'ai également le plaisir de vous annoncer que notre association a collaboré avec des professionnels de la communication pour réaliser cinq films mettant en avant les conséquences désastreuses de la densification des quartiers de villas. Ces films soulignent les bienfaits de ces quartiers dans le but de les préserver. Nous en sommes particulièrement fiers et profitons du présent éditorial pour remercier le réalisateur, Monsieur Jean-Philippe

Uldry, qui a rédigé un témoignage explicite à la page 26 du présent numéro. Je vous invite tous à prendre connaissance de ces films en consultant notre site Internet ou notre page Facebook.

Comme vous le savez, notre association utilise tous les moyens à sa disposition pour préserver vos intérêts et les quartiers de villas. Ces trois dernières années, elle s'est notamment rapprochée des milieux politiques et de nos élus, que ce soit au niveau cantonal ou communal pour agir en amont de toute prise de décision. En d'autres termes, nous avons décidé de tout faire pour être associés le plus possible à la réflexion précédant ces décisions, en apportant à leurs auteurs un éclairage circonstancié de ce qui se passe sur le terrain.

C'est dans cette optique que j'ai le privilège de vous informer que certains membres de notre Comité ont été acceptés dans des commissions consultatives officielles du can-

ton de Genève jouant un rôle très important en matière d'aménagement du territoire et d'autorisations de construire. Il s'agit ici d'une très grande avancée par notre association comme vous pourrez le comprendre... J'y reviendrai à la page 7 du présent numéro.

Il m'apparaît également important de vous rappeler ou de vous informer que votre fiscalité immobilière va augmenter, suite à deux nouvelles mesures qui viennent d'être décidées à savoir, une augmentation de 4,7% de la valeur locative des biens immobiliers et une majoration de 7% de la valeur fiscale des biens occupés par leurs propriétaires. Je vous renvoie aux articles de Madame la Conseillère d'Etat Nathalie Fontanet et de notre expert fiscal, Frédéric Berney sur ce sujet aux pages 10 et suivantes. Indépendamment des suites qui pourraient être données à ces hausses, notre association ne peut que les regretter étant donné qu'elles

viennent affecter une nouvelle fois la classe moyenne.

Je vous rappelle enfin que notre assemblée générale se tiendra le mardi 19 mars à 20h00 dans les mêmes locaux des SIG que les années précédentes. Nous avons une nouvelle fois invité le Conseiller d'Etat Serge Dal Busco afin qu'il vienne nous exposer ses objectifs en matière d'infrastructures au regard des conséquences liées à la densification du canton, notamment en zone villas. Après réflexion, notre Comité a en effet estimé que ce sujet ressort fréquemment de vos inquiétudes, de sorte qu'il nous apparaît important d'attirer son attention sur ce point et d'écouter ses réponses à des questions spécifiques que nous lui poserons.

J'espère vous y voir nombreux, comme chaque année, cela d'autant plus que nous vous y exposerons nos combats à venir pour l'année 2019 pour lesquels nous compterons sur votre soutien. ■



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

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

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

Devis sans engagement

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



Assemblée Générale 2019 de Pic-Vert Assprop Genève



Nous avons le plaisir de vous convier à notre assemblée générale qui aura lieu le

Mardi 19 mars 2019 de 20h00 à 22h00

SIG, Forum Louis Ducor

2, chemin du Château Bloch, Le Lignon

(entrée par le restaurant de collectivité « Le Soleil »)

Accès transports publics : Bus N° 9 et 51

Parkings Jura et Salève disponibles gratuitement

Notre invité

Monsieur Serge DAL BUSCO

Conseiller d'Etat responsable du Département des Infrastructures
de la République et canton de Genève

viendra exposer les enjeux de la mobilité à Genève. Ils sont liés à la densification et pour certains, ils touchent directement les habitants des zones villas. Venez nombreux ! A l'issue du rapport du président et de la présentation de notre invité, du temps sera consacré aux questions.

L'entrée à notre assemblée est libre et gratuite. Vous et vos proches êtes cordialement invités à partager un verre de l'amitié en compagnie des membres de notre comité et des représentants de nos permanences juridiques, sécurité, fiscales, etc.

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



*Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service*

DÉSINSECTISATION

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées
Mites – Moucheron, etc.

DESTRUCTION

Nids de guêpes – Frelons, etc.

DÉRATISATION

Rats – Souris – Mulots, etc.

DÉSINFECTION

Containers – Dévaloirs

DÉPIGEONNAGE

Pics, Fils tendus et Filets

DEVIS GRATUITS

Cours de Rive 2 - C.P. 3173
1211 Genève 3

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site : www.polytecsa.ch

E-mail : info@polytecsa.ch

Commissions consultatives

Notre association est dorénavant représentée



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève

J'ai l'immense privilège de vous informer que notre association peut dorénavant faire entendre sa voix et par conséquent la vôtre dans six Commissions consultatives officielles du canton de Genève. Elles bénéficient d'attributions très importantes en matière d'aménagement du territoire et d'autorisation de construire.

Il s'agit d'une étape fondamentale dans les objectifs que notre association s'est fixés pour peser le plus possible dans l'avenir de notre canton.

Commissions et leurs attributions

Les six commissions consultatives que nous avons rejointes sont les suivantes :

Commission d'architecture

Elle délivre des préavis et présente des suggestions au Département du territoire (ci-après DT) en matière de projets d'autorisation de construire. Sa position, bien que consultative, est très généralement suivie par le Département.

Commission d'urbanisme

Elle donne son avis au DT et lui présente des suggestions sur tous les problèmes généraux que pose l'aménagement du canton et plus particulièrement sur les projets de modification de zones, de plans directeurs, de plans localisés de quartier et sur les projets routiers d'une certaine importance. Elle peut aussi entreprendre les études qu'elle juge nécessaires ou proposer au DT d'y procéder. Sa posi-

tion est aussi consultative mais très généralement suivie par le DT.

Commission des monuments, de la nature et des sites

Elle délivre son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort et peut également proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), à savoir :

- de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés dans le canton ;
- de préserver l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles ;
- d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels ;

- de favoriser l'accès du public à un site ou à son point de vue ;
- d'encourager toutes mesures éducatives et de soutenir les efforts entrepris en faveur de la protection des monuments, de la nature et des sites ;
- d'encourager les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables lors de la rénovation d'immeubles au bénéfice d'une mesure de protection patrimoniale.

Bien que sa position soit consultative, cette commission prend de plus en plus d'importance pour atteindre les objectifs listés ci-dessus.

Commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire

Cette commission participe avec le Département à la définition des projets de concept de l'aménagement cantonal et de schéma directeur



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

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



cantonal. Elle est également chargée de participer, avec le Département, au développement du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et du plan directeur cantonal. Dans ce cadre, elle a pour mission :

- de se tenir informée quant à la mise en œuvre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et du plan directeur cantonal ;
- d'assurer un accompagnement de ce projet ;
- de veiller à la diffusion la plus large possible des informations sur les enjeux et étapes de réalisation du projet auprès des institutions et associations qu'elle représente ;
- de faire des propositions au conseiller d'Etat chargé de la coprésidence du comité de pilotage du projet.



© David Rosebaum Katzman.

Les membres du comité Pic-Vert Assprop Genève :

De gauche à droite : Au premier rang, Christina Meissner, Coralie Gallay (secrétaire), Marielena Gautrot, Lauren Baddeley, Andreas Fabjan, Alain Burri (vice-président). Au deuxième rang : André Pfeffer, Michel Schmidt (président), Christophe Ogi, Christian Gottschall, Jean-Claude Michellod, Manquent : Frédéric Berney, Alain Gaumann, Guy Girod, Paul Hanna, Claude Miffon.

Bien que non directement représentée, notre association bénéficiera aussi de relais importants dans les commissions suivantes :

Commission consultative de la diversité biologique

Elle a les compétences suivantes :

- donner des avis et formuler des propositions sur toutes les questions relatives à la flore, à la faune, ainsi qu'aux sites et biotopes favorables à la diversité biologique ;
- favoriser la concertation entre les milieux intéressés ;
- promouvoir la sensibilisation du public et la diffusion de l'information ;
- assister le département chargé de la protection de la nature et du paysage dans l'application de la loi sur la biodiversité, du 14 septembre 2012.

Elle préavise notamment :

- a) les mesures régulatrices de la faune, conformément à l'article 34, alinéa 3 de la loi sur la faune, du 7 octobre 1993 ;
- b) les dérogations en matière de distance des constructions par

rapport à la lisière de la forêt, conformément à l'article 11 de la loi sur les forêts, du 20 mai 1999 ;

- c) l'aménagement de chemins pédestres et d'emplacements pour les promeneurs dans le périmètre protégé des rives du Rhône, conformément à l'article 4, alinéa 2, de la loi sur la protection générale des rives du Rhône, du 27 janvier 1989 ;
- toute autre mesure de sa compétence, par l'effet d'une loi ou d'un règlement.

Elle est consultée sur tous les projets susceptibles d'avoir une incidence sur la flore, la faune et les sites et biotopes favorables à la diversité biologique.

Commission du standard énergétique

Elle est consultée par le département concernant certains stan-

dards et seuils énergétiques définis par le règlement d'application de la loi sur l'énergie.

Les membres du Comité qui les ont rejointes

Les membres de notre Comité ayant rejoint ces commissions sont les suivants :

- Commission d'architecture : **Christophe Ogi**
- Commission d'urbanisme : **Lauren Baddeley**
- Commission des monuments, de la nature et des sites : **Christian Gottschall** (membre suppléant)
- Commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire : **Michel Schmidt**
- Commission consultative de la diversité biologique : **Christina Meissner** (en tant que représentante du WWF)
- Commission du standard énergétique : **Alain Gaumann** (en tant que représentant de Noé21)

Comment cette adhésion a-t-elle été rendue possible ?

Comme vous le savez, notre association s'emploie depuis sa création, il y a plus de de 30 ans, à défendre les intérêts de ses membres et à préserver la zone villas en réduisant au maximum les nuisances provenant de sa densification.

Depuis quelques années, notre association a tout fait pour augmenter son influence auprès des politiques et peser sur l'aménagement du territoire du canton et des communes avant même que des décisions ne soient prises. Nous avons décidé par exemple en 2017 de publier une réponse écrite circonstanciée au Conseil d'Etat au sujet de sa politique de création de logements, telle qu'elle a été décrite dans son rapport RD 1108. Cette réponse a eu pour avantage, à notre avis, de préciser notre position et surtout de proposer des pistes de réflexion pour améliorer la situa-

tion tendue sur le terrain. La clarification de notre position nous a également permis de nous rapprocher des élus, que ce soit au niveau communal ou cantonal, mais aussi d'un grand nombre d'autres interlocuteurs avec un message clair qui a été accueilli favorablement de manière générale.

C'est dans ce contexte que nous avons continué à discuter avec le Conseil d'Etat pour lui présenter « la situation sur le terrain » et les inquiétudes légitimes qui sont

les vôtres dans une période où la course en avant pour la création de logements à tout prix n'avait plus de limites. Nous avons notamment collaboré avec les autorités cantonales pour l'élaboration du guide des Nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle sorti en 2017. Bien que ce guide ne soit pas parfait – et nous en sommes conscients – il a tout de même permis de fixer des limites à la densification de la zone villas qui n'existaient pas avant son adoption. D'ailleurs, l'un des objectifs de ce

guide était de donner des critères d'analyse à la Commission d'architecture précitée pour qu'elle puisse mieux apprécier l'opportunité ou non de projets de construction en zone villas.

C'est sans doute suite à ces nombreuses discussions, mais également après avoir manifestement réalisé la valeur ajoutée que notre association pourrait avoir sur ces questions d'actualité que le Conseil d'Etat, et en particulier Monsieur Antonio Hodgers, a pris la décision

de nous permettre d'être représentés dans ces commissions, faisant ainsi preuve d'une ouverture que ses prédécesseurs n'avaient pas. J'aimerais donc ici le remercier de nous avoir ouvert ces portes.

Il nous appartiendra à présent de démontrer que nous y avons notre place, en raison de notre expérience et surtout de notre connaissance du terrain et de vos préoccupations ou intérêts.

Affaire à suivre donc... ■

Solu Tubes[®] SA
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

Habitat & Jardin du 16 au 24 mars 2019 Halle 11 / Stand L102

Garantie 15 ans

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

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

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

1227 CAROUGE 1470 ESTAVAYER-LE-LAC 1895 VIONNAZ
Rue J-Girard 24 ch. des Tenevières 19 Av. du Léman 8
T 022 368 30 04 T 026 664 00 04 T 027 281 30 04
F 022 368 30 07 F 026 664 00 07 F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

Alarme Sécurité Vidéo

- SURVEILLANCE VIDEO
- SYSTEME D'ALARME

Gérez votre sécurité à distance

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA
Chemin de la Pallanterie 7 - CH 1252 MEINIER
Tel : 022 772 11 11 - www.asv-sa.ch

JS Rénovations de fenêtres

Avant Après

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

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



Entretien avec Nathalie Fontanet

Entrée au Conseil d'Etat genevois en juin 2018, Nathalie Fontanet a repris les rênes du département des finances et des ressources humaines. Elle se livre sur ses premiers pas au gouvernement et sur les grands dossiers de ce début de législature, parmi lesquels figure la fiscalité immobilière.

Cela fait maintenant un peu plus de huit mois que vous êtes Conseillère d'Etat, quelles sont vos premières impressions ?

J'ai eu la chance de prendre la direction d'un département passionnant dont les enjeux sont d'une importance clé pour le bon fonctionnement et l'avenir de notre canton. Consciente de la responsabilité de cette fonction et de l'ampleur de la tâche, je me suis immédiatement plongée dans les dossiers. Il y a eu une période d'assimilation dense mais extrêmement stimulante. Si le rythme de travail est soutenu, je peux compter sur les compétences et l'engagement des collaboratrices et des collaborateurs de mon département.

Quels dossiers avez-vous tenu à aborder en priorité ?

Les plus urgents, bien sûr, à commencer par la réforme de l'imposition des entreprises, dont la mise en œuvre doit intervenir d'ici au 1^{er} janvier 2020. Mon entrée en fonction a coïncidé avec une avancée majeure dans ce dossier, à savoir la décision des Chambres fédérales de lier le financement de l'AVS à la réforme, rebaptisée RFFA. Cet élément a considérablement changé la donne. Il a fallu réunir l'ensemble des acteurs concernés et reprendre les discussions en vue d'aboutir à un accord sur le projet de mise en œuvre cantonale de la réforme. Nous avons aussi construit un projet réunissant un volet fiscal et un



© Pascal Bourdon

volet social par le biais de subsides pour les primes d'assurance-maladie et du soutien de l'accueil à la petite enfance. Le projet de réforme adopté par le Grand Conseil et soumis en votation le 19 mai s'affirme comme un compromis équilibré qui permettra de préserver l'attractivité de notre canton et profitera à l'ensemble de la population.

L'assainissement de la Caisse de pension de l'Etat de Genève (CEPG) est également un enjeu incontournable de ce début de législature. Il faut rappeler que la CEPG souffre depuis des décennies d'un découvert chronique. A l'heure actuelle, son taux de couverture des engagements n'est que de 58.2% alors qu'il doit atteindre à terme 80%. Le Conseil d'Etat a déposé un projet de loi visant à régler durablement la situation à travers une recapitalisation mais également des mesures structurelles. Celles-ci

permettront de limiter une baisse des prestations inéluctable pour les salariés actuels et d'assurer un avenir pérenne à la caisse, tout en ne faisant pas porter le seul poids de la réforme aux contribuables. Ce projet fait actuellement l'objet d'un référendum, comme d'ailleurs le projet déposé par la gauche. En cas d'aboutissement des référendums, ces deux projets contradictoires seront soumis en votation le 19 mai prochain avec une question subsidiaire pour les départager.

A propos de la fiscalité immobilière, comment justifiez-vous les hausses d'impôts successives ?

Les décisions récentes auxquelles vous faites référence n'ont pas été prises de gaité de cœur par le Conseil d'Etat, mais il faut reconnaître que notre marge de manœuvre est limitée.

Prenons l'impôt sur la valeur locative. Qu'on adhère ou non

au principe, il s'agit d'une règle fédérale à laquelle les cantons ne peuvent pas déroger. Des discussions sont actuellement en cours à Berne et elles pourraient aboutir à la suppression de cet impôt. Je suis personnellement favorable à cette proposition mais, dans l'intervalle, Genève doit continuer de l'appliquer.

La dernière indexation de la valeur locative datait de 2013. Le précédent Conseil d'Etat avait annoncé, il y a un peu plus d'une année, une indexation de 7,9% pour 2017 avant que celle-ci ne soit gelée par le Grand Conseil. La hausse de 4,7% retenue pour l'année fiscale 2018 est donc tout à fait raisonnable. En outre, la méthode de calcul a été revue pour plus de transparence. La valeur locative sera désormais mise à jour annuellement sur la base d'un indice publié par l'Office fédéral de la statistique.

Qu'en est-il de l'augmentation des valeurs fiscales des villas et des propriétés par étage ?

Compte tenu de l'expiration de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) à fin 2018, le Conseil d'Etat a présenté, au mois d'octobre dernier, un projet d'augmentation linéaire de 20% sur les valeurs fiscales des villas et des PPE. J'ai d'emblée affirmé que cette proposition d'augmentation linéaire n'était pas satisfaisante. En novembre dernier, le Grand Conseil a modifié le projet initial en fixant une majoration de 7% pour une période de 10 ans.

Au-delà de la majoration retenue, il ne faut oublier que le problème est plus profond. La dernière esti-

mation du parc immobilier genevois date de 1964. Depuis lors, les valeurs ont été majorées trois fois de 20%, sans autre considération. Le cadre actuel ne répond plus aux normes fédérales, ni à la réalité du marché. Il entraîne une inégalité de traitement face à l'impôt entre les nouveaux et les anciens propriétaires. De plus, les majorations linéaires ne permettent pas de prendre en compte certaines caractéristiques individuelles telles que l'âge et le revenu des propriétaires, respectivement de prévoir des mesures d'accompagnement.

Comment comptez-vous vous attaquer à ce serpent de mer ?

J'estime que le projet de réévaluation du parc immobilier ne pourra

être mené à bien qu'à travers un dialogue nourri avec l'ensemble des parties concernées, dont les associations de propriétaires. Si l'on appliquait telle quelle la valeur vénale, de nombreuses personnes ne pourraient pas assumer financièrement l'augmentation. Il conviendra donc de prévoir des mesures de compensation pour les propriétaires qui se verraient trop lourdement impactés. Je veillerai en particulier à ce que les petits propriétaires ne se retrouvent pas mis à mal par cette réforme. Mais il faudra aussi trouver un système juste qui permette de tenir compte du temps écoulé. C'est pourquoi différentes pistes sont actuellement à l'étude. Je souhaite prendre le temps d'appréhender la fiscalité immobilière dans son

ensemble, dans un esprit de dialogue et de concertation, afin de trouver les solutions les plus justes et les plus adéquates.

Que dites-vous à celles et ceux qui vous accusent de vouloir financer la réforme de l'imposition des entreprises par l'augmentation de la fiscalité immobilière ?

Je leur réponds que ces dossiers ne sont pas liés. Les enjeux et les montants ne sont tout simplement pas comparables. Il ne s'agit pas de prendre d'un côté pour redonner de l'autre mais bien d'aborder chaque défi dans toute sa spécificité, en gardant toujours en vue l'essentiel : la prospérité de notre canton et la qualité de vie de ses habitant-e-s. ■



POINT FORT
FICHET F

COFFRE CLÉS FAVRE SA

11, Rue Dizerens (angle rue Dancet)
1205 Genève

Tél. 022 809 56 36 Fax 022 800 26 41
Email : favre@cc-s.ch www.coffreclesfavre.ch

Portes Blindées (appartements-villas-garages)

Coffres-Forts

Armoires Anti-Feu





Augmentation de la fiscalité immobilière à Genève: quel impact réel ?



Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert
Assprop Genève
Baptiste Trovato



Avant-propos

Après un report d'une année, le Conseil d'Etat genevois a finalement annoncé le 1^{er} novembre 2018, une indexation de 4.7% de la valeur locative des biens immobiliers et ce à compter de la période fiscale 2018. Outre ce changement, le Grand Conseil genevois a pour sa part voté, le 22 novembre dernier, une majoration de 7% de la valeur fiscale des biens occupés par leurs propriétaires, à valoir dès la période fiscale 2019. Cette majoration s'appliquera pour tout objet dont

la valeur n'a pas été fixée dans le cadre d'une expertise, nouvelle construction, aliénation ou dévolution depuis le 31 décembre 2008.

Le but du présent article est d'illustrer, à l'aide de trois cas de

figures représentatifs, l'impact fiscal qu'engendreront l'indexation de la valeur locative et l'augmentation de la valeur fiscale des biens sur la charge d'impôts supportée par les contribuables genevois.

Définition

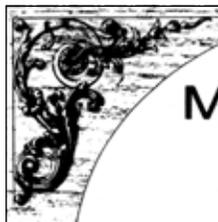
La valeur locative d'un bien immobilier dont un contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre

Plus qu'une aide auditive d'exception, c'est une merveille multi-fonctionnelle.

Phonak Audéo™ Marvel
Offre exclusive



acoustique Tardy
Rue du Rhône 69
1207 Genève
T.022 311 30 97
www.acoustique-tardy.com



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

gratuit fait partie de son revenu imposable (articles 24 alinéa 1 lettre b LIPP et 21 alinéa 1 lettre b LIFD). La valeur locative brute correspond à la somme que le propriétaire devrait verser pour louer un bien de même nature, ou encore au montant qu'il pourrait obtenir en louant ce bien à un tiers. Pour le calcul de la valeur locative nette, c'est-à-dire celle qui est prise en compte pour déterminer le revenu imposable au niveau de l'impôt cantonal et communal, le contribuable a le droit à un abattement annuel de 4% sur la valeur locative brute, jusqu'à concurrence de 40%. Au niveau de l'impôt fédéral direct, la valeur locative correspond à la valeur locative brute.

En vertu de l'article 45 LIPP, les propriétaires immobiliers sont également soumis à l'impôt cantonal et communal sur la fortune. La valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune est la valeur fiscale des biens. Dans le canton de Genève, la valeur fiscale correspond généralement au prix d'acquisition, déduction faite d'un abattement annuel forfaitaire de 4% jusqu'à concurrence de 40%.

Impacts fiscaux

Couple de contribuables actifs (45 ans)

Dans notre premier exemple, un couple de contribuables actifs domiciliés à Genève, a acquis sa résidence principale en 2008 pour un montant de CHF 2'000'000. Les deux conjoints exercent une activité lucrative et le revenu imposable du couple s'élève à CHF 250'000, y compris la valeur locative brute de son bien qui se monte à CHF 39'000. En tenant compte de l'abattement annuel admis de 4%, la valeur locative nette s'élève donc à 23'400. En tenant compte de l'indexation de la valeur locative en 2018, leur charge fiscale augmenterait de CHF 545 (impôt sur le revenu), alors que la majoration de 7% sur la valeur fiscale prévue pour la période fiscale 2019 ne devrait avoir aucun impact, du fait que le couple n'a pas de fortune imposable.

Couple de contribuables actifs (60 ans)

Dans le deuxième exemple que nous désirons illustrer, un couple

<i>Couple de contribuables actifs (45 ans), sans enfants</i>			
<i>Période fiscale 2019</i>		<i>Sans indexation et majoration</i>	<i>Avec indexation et majoration</i>
Coût d'acquisition du bien (2008)	2'000'000		
Dette hypothécaire	1'600'000		
Revenu imposable ICC		250'000	251'100
Fortune imposable		0	0
Estimation fiscale du bien		1'200'000	1'284'000
Valeur locative brute		39'000	40'833
Valeur locative nette en 2019		23'400	24'500
Impôt sur le revenu (ICC + IFD)		75'617	76'162
Impôt sur la fortune (ICC)		0	0
Totale de la charge fiscale		75'617	76'162
<i>Impact fiscal de l'augmentation de la valeur locative en 2018 (impôt sur le revenu)</i>		+545	
<i>Impact fiscal de l'augmentation de la valeur fiscale en 2019 (impôt sur la fortune)</i>		-	

de contribuables actifs (60 ans) a acheté sa résidence principale en 1990 pour un montant de CHF 1'500'000. Le revenu imposable du couple se monte à 300'000, y compris la valeur locative brute de sa résidence (CHF 30'000). Pour la période fiscale 2018, le couple devrait voir sa charge fiscale aug-

menter de CHF 421, puis de CHF 493 en 2019.

Couple de contribuables retraités

Dans le troisième et dernier exemple, un couple de contribuables retraités, a acquis sa

<i>Couple de contribuables actifs (60 ans)</i>			
<i>Période fiscale 2019</i>		<i>Sans indexation et majoration (hypothétique)</i>	<i>Avec indexation et majoration</i>
Coût d'acquisition du bien (1990)	1'500'000		
Dette hypothécaire	500'000		
Revenu imposable		300'000	300'846
Fortune imposable		1'000'000	1'063'000
Estimation fiscale du bien		900'000	963'000
Valeur locative brute		30'000	31'410
Valeur locative nette en 2018		18'000	18'846
Impôt sur le revenu (ICC + IFD)		95'831	96'252
Impôt sur la fortune (ICC)		6'137	6'630
Totale de la charge fiscale		101'968	102'882
<i>Impact fiscal de l'augmentation de la valeur locative en 2018 (impôt sur le revenu)</i>		+421	
<i>Impact fiscal de l'augmentation de la valeur fiscale en 2019 (impôt sur la fortune)</i>		+493	

<i>Couple de contribuables retraités</i>			
<i>Période fiscale 2019</i>		<i>Sans indexation et majoration (hypothétique)</i>	<i>Avec indexation et majoration</i>
Coût d'acquisition du bien (1975)	400'000		
Dette hypothécaire	0		
Revenu imposable		100'000	100'564
Fortune imposable		500'000	516'800
Estimation fiscale du bien		240'000	256'800
Valeur locative brute		20'000	20'940
Valeur locative nette en 2018		12'000	12'564
Impôt sur le revenu (ICC + IFD)		16'501	16'704
Impôt sur la fortune (ICC)		2'533	2'644
Totale de la charge fiscale		19'034	19'348
<i>Impact fiscal de l'augmentation de la valeur locative en 2018</i>		+203	
<i>Impact fiscal de l'augmentation de la valeur fiscale en 2019</i>		+111	



résidence principale en 1975 pour la somme de CHF 400'000. Son revenu imposable s'élève à CHF 100'000, y compris la valeur locative brute de sa maison (CHF 20'000). D'après nos estimations et avec la prise en compte de l'indexation et de la majoration sur la valeur fiscale du bien, le couple de retraités subira une augmentation de sa charge fiscale de CHF 203 pour la période 2018 et de CHF 111 en 2019.

Conclusion

L'indexation de la valeur locative de 4.7% et la majoration de 7% de l'estimation fiscale des

immeubles auront dans tous les cas de figure un impact négatif sur la charge fiscale des propriétaires occupant leur logement. Alors que ces deux indexations semblent exagérées, voir incompréhensibles au vu de ce qui se passe actuellement sur le marché immobilier avec la plupart des indicateurs à la baisse (taux hypothécaires historiquement bas, augmentation du nombre d'objets mis sur le marché et du taux de vacances, etc.), chaque membre de notre association se forgera sa propre opinion pour savoir s'il estime que ces deux hausses successives sont acceptables et supportables ou non. Il devra toute-

fois attendre la taxation 2018, s'il souhaite recourir contre la hausse de la valeur locative, respectivement 2019 pour celle de la valeur fiscale de son bien. Le jeu en vaudra-t-il alors la chandelle? ■

¹ Par mesure de simplification, nous n'avons pas tenu compte de toutes les différences entre les déductions possibles au niveau de l'ICC et de l'IFD.



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

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email : fiscal@assprop.ch

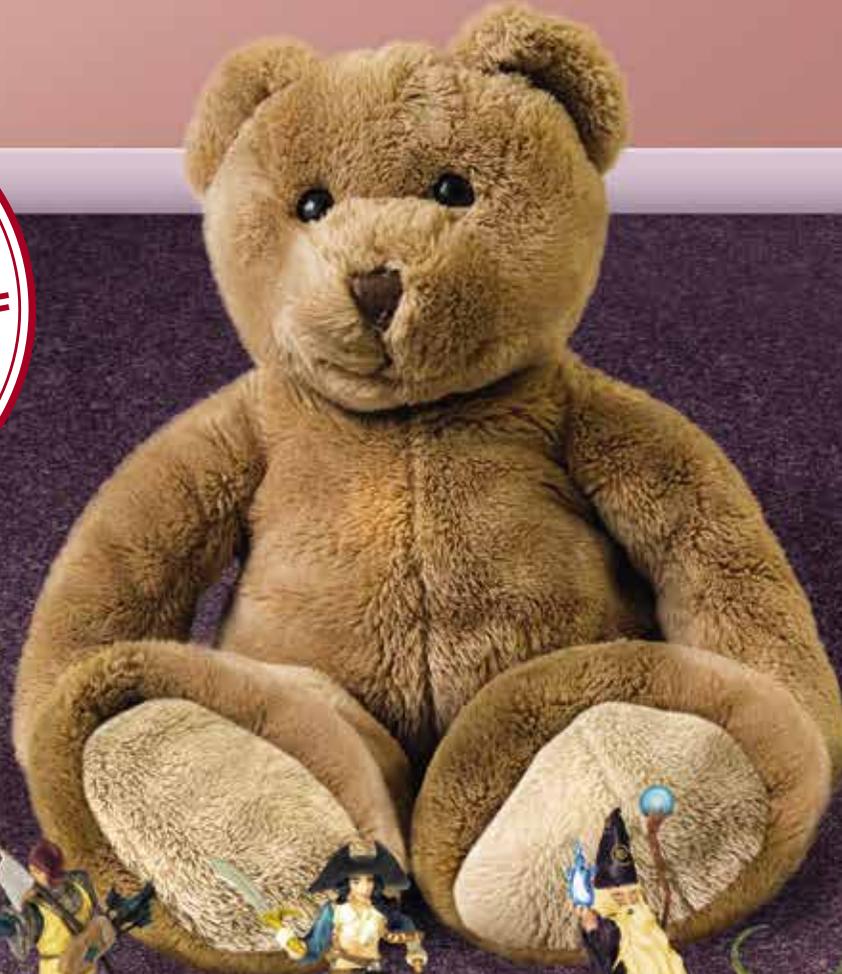


berney associés
expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com | t +41 58 234 90 00

© photographe : joël tettamanti | architecte : lacroix chessex sa

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



Choisissez plutôt les systèmes
d'alarme du leader suisse !

**OFFRE
SPÉCIALE**
ASSPROP

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

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



Zone 5, quel avenir pour les villas ?

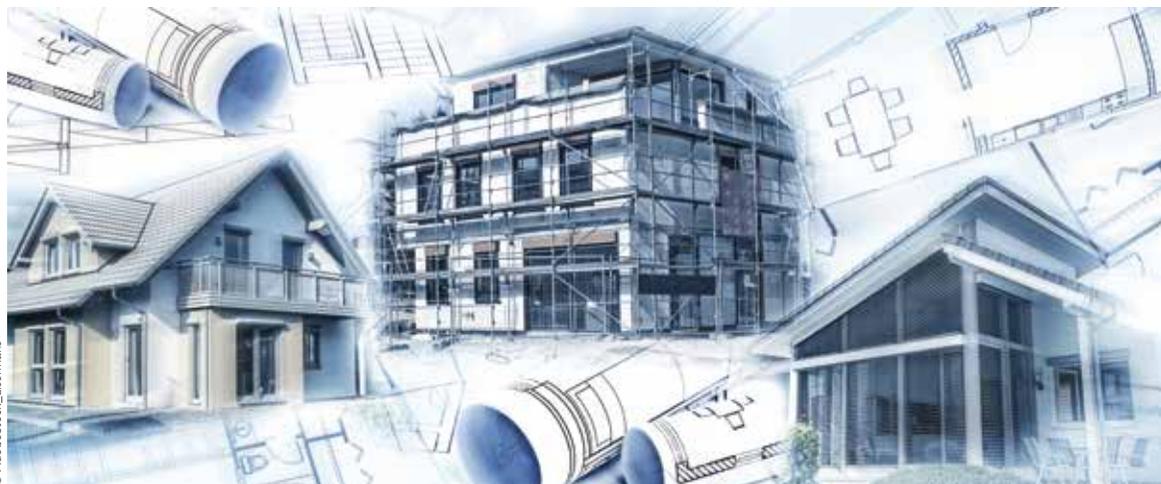


Christophe Ogi
Architecte HES, ECO-BIO
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Voilà maintenant presque sept ans que la zone « Villas » s'appelle « Zone 5 » mais dans l'esprit des habitants et du public, elle est toujours restée comme telle. Et c'est bien là que réside la méprise. En effet, avec l'augmentation de la densité dans ces quartiers et la multiplication d'habitats groupés (sortes d'immeubles « boîte à chaussures » réduits), la morphologie et l'identité des espaces de verdure se métamorphosent inexorablement. Dès lors, la « zone villas » est-elle morte ? A quoi risque de ressembler la Z5 dans quinze ans si on continue sur la lancée actuelle ? Que faire pour éviter un désastre architectural et environnemental programmé ?

Qu'espérer ?

Il appartient à tout un chacun de faire des prospectives sur le futur



de son quartier mais force est d'admettre que si l'on continue sur cette lancée, la Z5 se présentera d'ici peu comme un petit morceau de ville à échelle réduite. La loi actuelle permet bel et bien d'y substituer de petits immeubles à des villas et là-contre, on ne peut pas grand-chose.

Après ce constat, on est bien obligé d'admettre que la « zone villas » que nous avons connue avec ses belles maisons individuelles ou jumelées, sur des parcelles de 1000 m² ou plus, arborisées et bien entretenues, au calme, loin des agglomérations est bien morte. Même si le rêve est encore tenace pour nombre de citoyens,

la seule possibilité de le réaliser, semble rester l'exil sous des cieus où la question du « mitage du territoire » ne se pose pas encore...

Il nous appartient de trouver des solutions pour éviter une dégradation générale en proposant des objets et des solutions d'ensemble, de qualité, pour séduire les futurs propriétaires sans mépriser pour autant les résidents actuels. Cette équation « d'ordre quantique » n'existe pas encore dans notre univers connu mais comme actuellement peu d'expériences sont tentées, la marge de progression laisse de l'espoir.

Que font les entrepreneurs ?

De la part du futur acquéreur, le bonheur de jouir de la propriété de sa maison implique de nombreux sacrifices et de multiples déconvenues. D'abord, ne trouvant pas de terrain à prix abordable pour construire son propre projet, il doit le plus souvent se rabattre sur une promotion. En dehors des finitions intérieures, les promotions ne laissent que peu de choix, ce sont souvent des « cages à lapins » avec un jardin-paillasson sur l'arrière et le parking devant, que l'on peut s'offrir pour la modique somme

d'1.3 million de nos francs... Une fois endetté à vie auprès d'une banque, le propriétaire associera probablement moins la notion de liberté à la propriété !

En terme de conception, il s'agit certes d'une approche rationnelle et pragmatique mais c'est une bien pauvre architecture qui est inlassablement proposée à la vente. De ce conformisme affligeant, de ce standard tant de fois répété avec son plan financier rôdé au centime près et les règlements de construction poussés à leurs limites pour une rentabilité maximale, peut-on vraiment attendre une réelle qualité de vie, un épanouissement personnel et familial ? C'est à se demander parfois si le jeu en vaut vraiment la chandelle.

Malgré ce contexte, l'architecte, s'il fait encore partie de l'équation, espère toujours attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur d'autres impératifs qui sont les siens avec, entre autres, la pertinence et la cohérence d'ensemble, la volumétrie, la qualité spatiale, les éléments architectoniques, la performance énergétique, l'énergie grise, la santé de l'habitat et des matériaux voire le bien-être avec le Feng-Shui et la bonne « vibration » de l'ensemble... Bien loin des considérations du marché de l'immobilier

**mauvaises odeurs
refoulements**

dépannage, vidange, curage, entretien
études, conseils et réalisations

amoudruz
vidange et bâtiment sa

Rue Eugène-Marziano 23 b - 1227 Acacias
Tél 022 329 05 24 - Fax 022 320 37 02

genevois, nos architectes rêvent-ils encore d'un avenir meilleur pour pouvoir enfin exercer leur art sans toutes ces entraves?

Des adaptations législatives sont nécessaires

Au plan législatif il y aurait aussi quelque chose à faire. Bien que les lois soient déjà trop nombreuses dans ce domaine, il en est une qui pourrait s'avérer bien utile pour guider communes, promoteurs et propriétaires quant à la densité des projets de la zone 5. Actuellement, la densité générale de la zone est fixée par l'Art. 59 de la Loi sur les constructions et installations (LCI) mais des dérogations restent possibles, moyennant un préavis favorable de la commune. Un projet peut ainsi atteindre une densité de 48% de surface habitable par rapport à la grandeur de la parcelle. Ces dérogations, aléatoires, laissent les intéressés dans l'expectative quant aux possibilités réelles de développement de leur bien. En revanche, la densification progressive en fonction de la surface de la parcelle permettrait de proposer une densification de meilleure qualité.

Ainsi par exemple, une densité de 25-30% sur une parcelle de moins de 1'000 m², de 30-40% entre 1'000 et 2'500 m² et 40-50% au-dessus, permettrait de régler graduellement une urbanisation, à l'échelle, de ces quartiers. De la

sorte, on éviterait une densification disproportionnée des petites parcelles sans pour autant gaspiller notre précieux sol.

Que font les architectes?

Quelles autres solutions pourrait-on apporter au devenir de la Zone 5? Comment pouvons-nous projeter un futur attrayant sur la base de ce qui existe aujourd'hui? Notre profession a déjà lancé quelques pistes avec l'instauration d'un guide de qualité pour l'aménagement des quartiers de villas du XXI^e siècle. L'idée est de proposer un instrument pour juger de la qualité d'un projet sur lequel l'État pourrait s'appuyer pour le valider ou non.

Parmi certains de ces principes, on trouve, exprimée entre autres, la volonté de ne bétonner (imper-méabiliser) qu'au maximum 50% d'une parcelle, laissant le reste de la végétation en pleine terre. Les surfaces disproportionnées dévolues aux rampes monumentales pour accéder à des parkings souterrains sont également un argument pour rejeter un projet trop imposant pour la zone. C'est déjà un début.

Par ailleurs, et indépendamment de la limite fixée par les gabarits, pourquoi ne pas imaginer de densifier une parcelle avec de grandes maisons multifamiliales dont l'aspect évoquerait davantage une maison de village, un peu à la manière

des grands chalets ou des maisons domaniales de la campagne d'antan. Une association ou une coopérative pourrait se former autour d'une telle idée, en amont du processus d'acquisition du terrain et le projet serait piloté par des professionnels pour aboutir dans un délai acceptable. Cependant, si la notion de « communauté » ou « d'association » peut éventuellement susciter la méfiance de certains, il est aussi possible de penser en termes d'amis ou de famille. Construire un beau bâtiment de trois à cinq logements avec des façades travaillées donnant sur un parc-jardin bien arborisé a aussi de quoi séduire.

Le produit d'une éventuelle location contribuant à l'entretien et aux charges du bâtiment principal pourrait aussi être bienvenu. Un local d'activités diverses, un atelier commun voire une petite arcade apporteraient, eux aussi, une plus-value intéressante à l'ensemble tout en offrant une qualité de vie qui n'aurait rien à envier à une grande villa. Cette option de l'habitat groupé n'a, semble-t-il, curieusement, pas été envisagée récemment mais pourquoi ne pas, à nouveau, tenter l'expérience?

Que fait l'État?

Pour exercer une « veille architecturale » sur les projets du canton, l'État s'est déjà doté d'un instrument de surveillance, c'est le rôle

dévolu à la Commission d'Architecture (CA) qui vise tous les projets d'importance soumis à autorisation. Depuis novembre 2018, Pic-Vert, par l'intermédiaire de son architecte, a intégré ce collège d'experts. Pour le reste, les lois et les règlements d'application donnent le la.

Actuellement, le maelström du nombre et de la complexité des lois impliquées dans un projet de construction ne facilite rien. Un toiletage de la LCI a bien été entrepris mais est-ce que cette mesure sera suffisante au vu de l'ampleur de la tâche? Évidemment, avec une situation aussi critique que celle que nous connaissons, la solution la plus radicale et la plus pragmatique serait de faire table rase en proposant une nouvelle loi unifiée pour l'urbanisme, les rénovations et les constructions, bien plus simple.

Plus souple et mieux adaptée aux enjeux réels, cette loi refondue pourrait tenir sur deux pages A4, comme c'est le cas dans d'autres cantons ou d'autres pays. Elle permettrait de réaliser de nombreuses économies sur le prix final des constructions tout en raccourcissant substantiellement les procédures d'autorisation de construire, sans pour autant s'opposer à une phase préalable de consultation participative des habitants concernés. Plus qu'un simple chantier ou une réforme dans ce domaine, c'est pratiquement une « révolution » qu'il faudrait tenter... ■



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

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



Pour des constructions plus belles, reprenons en main l'architecture !



Marco Castroni
La Ville Nouvelle,
Atelier d'architectes coopératif

Ces derniers temps, les nouvelles constructions ont été au centre du débat, avec notamment: des pétitions pour le maintien d'anciennes bâtisses, des référendums sur des nouveaux PLQ et, plus récemment, un referendum sur la protection des zones agricoles.

Dans ces débats, la mobilisation de la population, des élus et parfois des architectes fut grande, mais un sujet n'a pas été abordé, celui de l'aspect des nouvelles constructions. Or, l'aspect des constructions est un sujet fondamental du débat, car la plupart des nouvelles constructions finissent par ressembler à des cubes ou des barres quelconques. Pourtant,



Montpellier, quartier des Rives du Lez.

avec le même plan de quartier et pour un coût similaire, on pourrait construire un immeuble avec plus de caractère.

Il est donc temps d'introduire l'aspect architectural des nouvelles constructions dans le débat. Dans un article précédent (cf. journal Pic-Vert, mai 2018), j'abordais la conception des belles architectures pour un prix raisonnable. Dans le présent article, il sera question de la procédure qui mène souvent à des constructions très décevantes.

Des projets conçus pour plaire au jury

Lorsqu'une collectivité publique possède des terrains à bâtir, elle lance un concours d'architecture SIA 142. Dans le jury de ces concours, la partie non-professionnelle est en général représen-

tée par des élus de la commune et la partie professionnelle, de professeurs d'écoles d'architecture locales.

Dans les concours SIA 142, les architectes acceptent de travailler gratuitement. Un projet gagne le mandat, les 2-3 suivants reçoivent une petite somme à titre de remboursement des frais, et les autres ne reçoivent aucun défraiement.

Etant donné l'effort demandé, les architectes tentent donc de maximiser leurs chances de gagner. Ils ne cherchent pas à proposer le projet le plus beau, ni le plus fonctionnel, mais uniquement le projet qui correspond le mieux à la vision du comité d'experts.



Lancy, nouveau quartier de La Chapelle.

Le «formatage» commence à l'école

Dans la plupart des écoles d'architecture, il existe une vénération pour la période historique allant des années vingt à la fin des années soixante. Autrement dit, la période du Bauhaus, de Le Corbusier, de Mies van der Rohe, de Marcel Duchamp, des dadaïstes, du roman d'Ayn Rand «La Source Vive», et de tous les artistes qui ont évolué autour de ces cercles et courants artistiques. Tous étaient des révolutionnaires, qui ont rejeté les règles de l'architecture classique en faveur d'une architecture basée sur les inventions de l'époque: le paquebot, le conteneur, le bunker anti-char.

Le cours proposé par les écoles d'architecture est devenu une reconstitution historique de la scène artistique de l'époque, avec des étudiants qui rejouent à chaque session d'examen les moments clés de cette époque: l'installation d'un WC comme œuvre d'art dans une exposition, l'ajout d'un élément dissonant à une architecture classique, la conception d'une unité

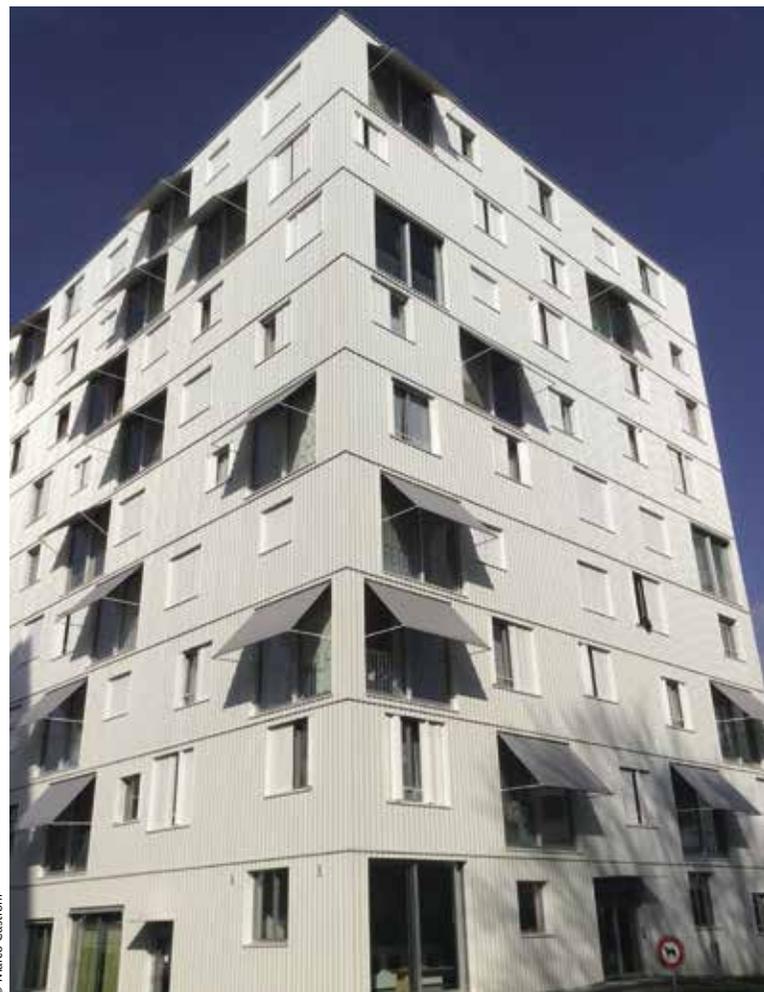
d'habitation en béton brut, sur pilotis et avec un toit plat.

A l'inverse, tous ceux qui entrent dans les écoles d'architecture en espérant redécouvrir les matériaux et techniques de l'architecture classique, et refusent de jouer ce jeu de reconstitution historique, sont mis à l'écart. Ils passent les examens avec la note minimale et seront exclus des postes importants, dont celui de jury pour les concours d'architecture.

Minimum de risque

Les promoteurs souhaitent des constructions facilement vendables avec un minimum de risques. Donc, pour leurs projets, ils s'inspirent des réalisations les plus récentes et confient des mandats aux architectes qui auront fait leurs preuves lors des concours publics.

Et le résultat est devant nos yeux: des immeubles semblables à des containers ou des blockhaus, avec des revêtements en métal ou en béton apparent et des fenêtres dépareillées.



Immeuble d'un nouveau quartier à Carouge ci-dessus et à Grange-Canal ci-dessous (c.f. films de Pic-Vert sur notre site Internet).

Une autre architecture est possible

Pour changer cet état de fait, il faut d'abord prendre conscience qu'une autre architecture est possible et se documenter sur les alternatives et elles existent¹:

Ensuite il est indispensable de sensibiliser les élus. Il est courant dans la profession de penser que les élus et la population n'ont pas leur mot à dire concernant la forme architecturale des bâtiments car cette dernière doit être laissée à la créativité des architectes. Au contraire, il est temps pour les élus et les habitants de débattre sur la forme architecturale de la ville, et décider quelle direction lui donner. Après tout, ce sont eux qui verront, voire habiteront, dans ces bâtiments «conçus» pour eux.

En troisième lieu, il faudrait réviser les cahiers des charges des concours d'architecture SIA 142, pour y insérer des normes plus précises au niveau de la forme architecturale à donner aux constructions objet du concours.

Enfin, il s'agirait de sensibiliser les promoteurs et de leur montrer que des projets différents peuvent être moins chers et plus faciles à vendre car ils susciteraient moins d'oppositions parmi les voisins. ■

¹ Le livre «La belle époque de l'ornement, Genève 1890-1920» (<http://o-a-g.ch>); l'association «A vision of Europe» (<http://avoe.org>); l'association INTBAU (<http://intbau.org>); la fondation Create Streets (<http://createstreets.com>); l'école d'architecture Notre Dame, Indiana (<https://architecture.nd.edu>)



Genève, Grange-Canal.



Il est urgent de préserver la nature de la zone villas !



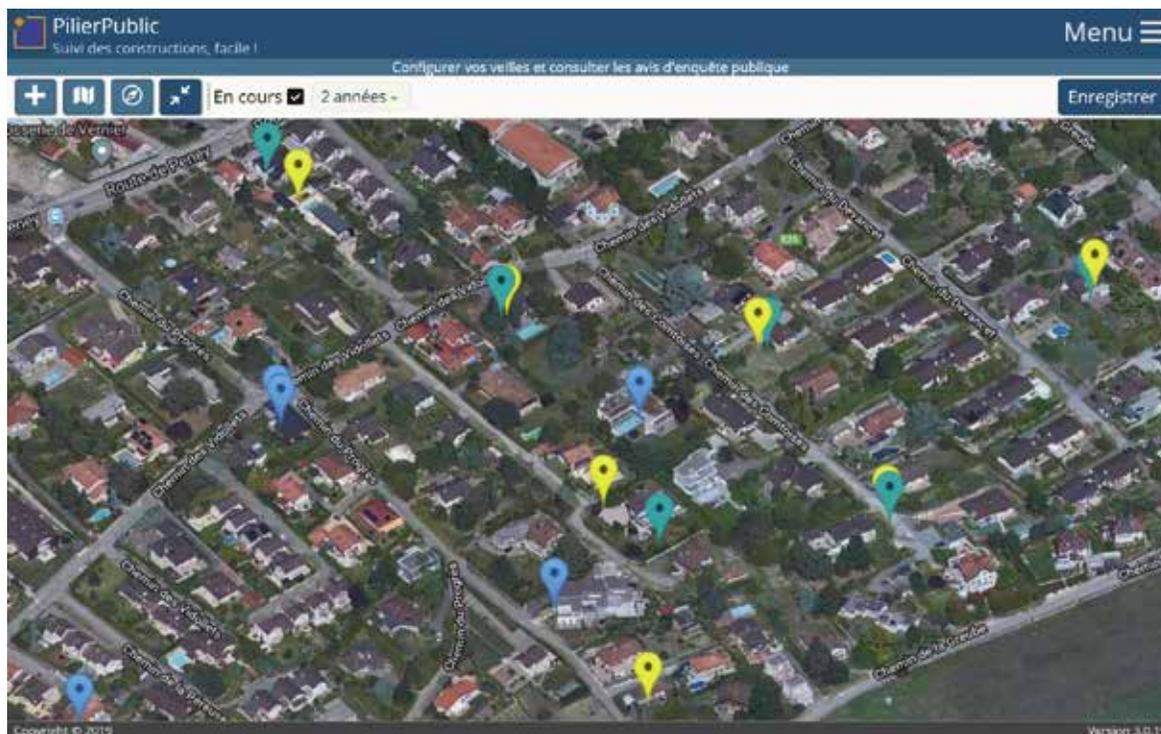
© Aida Magic Noel

Christina Meissner
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Quand elle n'est pas menacée par des modifications de zones, c'est de ses entrailles que surgit le danger de disparition de la substance même qui caractérise la zone villas. Depuis 2 ans, le nombre de projets de démolition de villas remplacés par des habitations mitoyennes (1 villa étant remplacée parfois par 5 villas contiguës) n'a cessé d'augmenter partout, y compris dans mon quartier.

Cette substance, c'est le patrimoine bâti et végétal qui la lui donne. Des maisons entourées d'un espace suffisant pour que puissent s'y épanouir haies, prairie fleurie, potager ou grands arbres. Un espace suffisant pour que ses habitants, petits et grands, puissent s'y ressourcer et pour que la faune sauvage y trouve un refuge bienvenu, le gîte et la nourriture comme dans le bocage d'autrefois.

Le quartier de villas du « Canada » qui prolonge le village de Vernier ressemblait bien à cela mais pour combien de temps encore ? Quand mes parents y ont construit une villa, le chemin des Vidollets qui le traversait était bordé de grands arbres aux silhouettes imposantes. Il y avait le grand noyer centenaire au croisement du chemin du Progrès et son acolyte du Devancet, leurs



Constructions en cours et projetées au chemin des Vidollets et alentours au cours des deux dernières années. Les bulles sont vertes pour les démolitions (M), en jaune pour les constructions (DD) et en bleu pour les dossiers de moindre importance (APA). Infographie réalisée par PilierPublic.com

noix nourrissaient une quantité incroyable d'oiseaux et les écureuils en raffolaient. Il y avait l'immense saule pleureur qui faisait de l'ombre au chalet de M^{me} Felix et comme le reflet d'un miroir, un autre, tout aussi majestueux, quelques propriétés plus loin. Et puis, il y avait les conifères. Sapins bleus, épicéas, pins et cèdres accompagnaient le chemin, sans oublier le grand hêtre pourpre, un beau tilleul au parfum enivrant, et tous ces cerisiers dont la floraison attirait tant d'abeilles avant que les fruits ne passent la promesse des fleurs. J'avais moi-même planté dans notre nouveau jardin le petit cèdre balloté durant une dizaine d'années d'un balcon à l'autre de nos appartements successifs depuis qu'il était né à

Bellevue aux côtés de ses parents aujourd'hui disparus. C'était en 1969.

Cinquante ans plus tard, mon cèdre est devenu l'un des plus grands arbres du quartier. Les autres ont peu à peu été abattus pour céder leur place à des villas, toujours plus nombreuses, plus contiguës, plus cubiques et ressemblant de plus en plus à de petits immeubles. Avec les grands sapins de mon voisin, le cèdre et nos haies arborées forment aujourd'hui une oasis de plus en plus isolée.

Le rythme des constructions s'accélère, partout on coupe, on arrache, on bâtit à tout va. Si l'on n'y prête attention, la nature qui apportait sa caution de biodiver-

sité à ce quartier ne survivra pas bien longtemps.

Pour éviter le surbétonnage de la zone villas, le canton a élaboré, à la demande notamment de Pic-Vert, un guide pour les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle. Mais il n'a pas de valeur légale. Seule la commune peut lui en donner en l'appliquant pour encadrer un tant soit peu la planification de la zone villas dans le cadre de la révision de son plan directeur.

Je compte sur nos autorités vernio-lanes comme sur celles de toutes les communes pour le faire, afin de sauver la substance même de la zone villas, celle qui lui donne de la valeur et qui justifie qu'elle soit préservée. ■



9e TROC DE PLANTES & Marché

Jardiniers amateurs, venez échanger vos plantes !

samedi 4 mai

13h00 - 16h30

ch. de la Charrue

(Le Grand-Saconnex)

TROC

- plantes rempotées
& étiquetées
à échanger ou acheter :
 - vivaces
 - annuelles
 - légumes

VENTE

Roussillon Fleurs (Meyrin)

- vivaces
- plantons de légumes



www.jarditroc.ch



Sauvons le cœur du Petit-Saconnex !



Le Petit-Saconnex serait-il devenu emblématique de la lutte de toutes les personnes qui s'engagent pour une ville de Genève et un canton plus attentifs à son patrimoine bâti, à ses espaces verts, à une densité moins forte plus respectueuse de l'humain où il fait encore bon vivre? Est-ce encore possible, ou faudra-t-il s'exiler ailleurs? Au vu du désastre climatique dont nos élus font l'omerta, il est urgent et indispensable de préserver un maximum d'espaces verts en milieu urbain et ce, qu'ils soient privés ou non. Rappelons que les espaces privés ne coûtent rien au contribuable, qu'ils préservent la plupart du temps la biodiversité et favorisent la fraîcheur. Ce n'est plus possible de continuer à « foncer » droit dans le mur, à ignorer les avertissements des scientifiques et à continuer à courir après un profit à court terme.

Davantage d'arbres !

Pour contrer autant que possible et à son niveau les îlots de cha-

leur, Genève a besoin de beaucoup plus d'arbres! D'autres villes l'ont compris et plantent alors qu'ici, nous abattons au nom de la crise du logement laquelle dure depuis au moins 40 ans! Certains, toujours les mêmes, s'en réjouissent et en tirent bénéfice, mais cela suffit, notre santé est en jeu, ainsi que l'avenir de nos enfants. Sauvons ce qui peut encore l'être si on ne veut pas étouffer au milieu du béton. Les personnes aisées auront toujours le choix d'aller payer leurs impôts ailleurs lorsque l'air ne sera plus respirable, mais les autres... feront exploser les coûts de la santé.

Ce qui pourrait se passer au Petit-Saconnex, si nous ne réagissons pas, se passera demain ailleurs, et détruira la vie d'autres personnes car, c'est aussi de cela qu'il s'agit, on a tendance à l'oublier, derrière ces anciens jardins, il y a des vies...

Au centre du Petit-Saconnex, la zone 4B actuellement en vigueur

permet déjà la construction de petits immeubles. Cette zone, définie dans les années 60 par des urbanistes bienveillants et soucieux de la qualité de vie des résidents, a certainement été pensée pour compenser la très forte densification alentour avec des immeubles de plus de 10 étages existants et encore en construction. La zone 4B offre une vision plus humaine du développement en construisant autour des arbres et en préservant au maximum la végétation. Aujourd'hui, l'urgence climatique et la densification effrénée que nous vivons actuellement nous obligent à revoir le modèle d'urbanisme qui vise à construire le plus de blocs possible, le plus haut possible, sans tenir compte ni de l'accumulation de la chaleur par le béton, ni des réverbérations sonores entre les immeubles. Pourtant des alternatives existent. Elles exigent cependant de sortir des modèles dominants actuellement imposés par une rigidité administrative et des architectes peu créatifs!

Nous continuons à nous battre contre la modification de zone

Lors du référendum communal de mars 2018, la population locale résidente du quartier, directement concernée par le déclassement, a voté à plus de 75% contre le projet. C'est pourtant à plus de 60% que le reste du corps électoral a accepté la densification et la modification de zone. Le 25 janvier 2019, le parlement a voté la modification de zone du Petit-Saconnex (PL 12316A). La « crise du logement » érigée en dogme et sans analyse approfondie de ses causes et de ses conséquences a une fois de plus gagné face aux habitants d'un quartier. Nous sommes cependant convaincus qu'il faut continuer le combat pour aider la population genevoise à prendre conscience des risques inhérents à la poursuite sans fin de la densification et de la destruction de notre patrimoine à tous. Raison pour laquelle notre association a lancé un référendum contre ce déclassement.

Accepter sans combattre ce déclassement consiste à favoriser trois promoteurs dont l'église catholique, qui veut construire des logements à la place de l'église Jean XXIII très fréquentée qui, de plus, se situe tout près d'une mosquée qui fait beaucoup parler d'elle en ce moment. Un symbole chrétien se retrouverait ainsi réduit à une salle de prière dans un immeuble.... Cela n'a plus rien à voir avec une église et les paroissiens l'ont d'ailleurs très clairement fait savoir. Ils sont fermement opposés à la destruction.

Visitez nos jardins

Nous vous invitons à venir vous y promener et visiter les jardins qui sont, chaque année, ouverts au public pour des rencontres culturelles. Dans ce quartier en pleine mutation aux densités considérables, aux barres d'immeubles de plus en plus hautes (que l'on surélève encore...), les îlots de verdure que représente la zone menacée, sont de véritables poumons et contribuent aux corridors verts dessinés dans le Plan Directeur Cantonal 2030. Ils sont de plus essentiels au bien-être de la population.

Donnons un signal fort à notre République pour une meilleure prise

Des arbres pour notre survie

Les arbres régulent la température de l'air car en modifiant le degré d'humidité, ils rafraîchissent l'air. Les arbres permettent ainsi l'atténuation des pics de chaleur, dont la fréquence risque fortement de s'accroître en ville par les effets du réchauffement climatique. Ils purifient l'air, filtrent les particules fines (un arbre d'une quarantaine d'années a la capacité d'intercepter jusqu'à 20 kg de particules fines par an, chaque année, environ 130 arbres de 30 ans sont nécessaires pour fixer les 4 500 kg de CO₂ produits par une automobile ayant parcouru 20 000 km et à lui seul, un hêtre de 100 ans haut de 25 mètres peut fixer le gaz carbonique émis par 800 appartements). C'est plutôt parlant non? Les arbres diminuent les risques d'inondation et préservent la qualité de l'eau, leur présence limite les risques de débordement des égouts pluviaux. Leur feuillage et leurs racines favorisent l'infiltration et l'absorption dans le sol. Enfin, ils participent à la beauté d'une ville. Le fameux rapport Nos arbres de septembre 2018 publié par l'HEPIA et UNIGE nous confirme que Genève est en déficit d'arbres.



© vovan - Fotolia

en compte de la qualité de vie dans ces projets de développement. Soutenez-nous par un geste responsable vis-à-vis du climat et pour un espace urbain plus humain qui privilégie la qualité et non la quantité.

Nous ne pourrons pas continuer à nous entasser de la sorte indéfiniment dans une des villes qui est déjà l'une des plus denses d'Europe. La taille de la Ville, du Canton et la raison ne nous le permettront pas. ■

Sauvegarde du Petit-Saconnex Village
www.sauvegarde-petit-saconnex.ch

Sauvegarde Genève
www.sauvegarde-geneve.ch

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



E V A R D S A

Arrosages automatiques - Irrigations diverses
Machines agricoles et horticoles

Route du Prieur 57 - 1257 Landecy - T. 022 771 12 35 - F. 022 771 15 80 - N. 079 449 38 20 - tevard@infomaniak.ch - www.evard-sa.ch



Delta V – du programme au plan, du plan à la construction



Matias Echanove
Cofondateur du collectif urbz

Le ton était donné dès le départ. En août 2017, quatre ans après le rejet net par référendum d'un plan localisé de quartier (PLQ) pour le triangle Lachenal-Degallier-Tilia proche de la gare de Versoix, nous étions mandatés pour faire un « projet de quartier, pas un PLQ », selon les termes du chef de projet de l'Office de l'urbanisme, Laurent Badoux.

Pour le maire, Cédric Lambert, et Christophe Kobler, chef du Service de l'urbanisme de Versoix, le plus important était d'éviter les erreurs du projet de PLQ précédent dont les barres et les tours ont suscité l'hostilité des habitants de ce quartier résidentiel. Notre mission était de faire naître un projet dans lequel les Versoisens se retrouvent.

Mais un « projet de quartier » c'est quoi au juste ?

À Genève, on sait faire des plans d'architectes, construire des parcs et des grands immeubles dans le respect des règles et des plans financiers. Mais sait-on créer un vrai quartier – avec son atmosphère propre, ses habitants et ses usages ?

Pour produire un projet de quartier, et pas simplement un plan d'aménagement, il faut avant tout éviter



Le projet de quartier pour le triangle Lachenal-Degallier-Tilia à Versoix développé avec les habitants.

de suivre une logique purement architecturale qui impose la forme selon les canons en vigueur et prédétermine les usages. La culture architecturale vient des maîtres mais l'inspiration vient des habitants et du contexte.

La mise à disposition d'une maison du projet sur le site même par la municipalité nous a permis d'être au cœur du quartier et de mettre en place une démarche ouverte et transparente. Nous y avons organisé des workshops, des expositions, des discussions autour d'un café ou d'un verre de vin de la région...

Cet espace de réflexion n'était pas réservé aux voisins. Nous y avons invité des étudiants, des architectes, des visiteurs venant parfois

de très loin, qui ont tous contribué à faire émerger une vision pour le futur quartier, à la fois universelle et profondément ancrée dans le contexte local de Versoix.

Cette vision était d'abord « programmatique ». Elle cherchait à imaginer qui seraient les futurs habitants, quel serait l'apport de ce nouveau quartier aux habitants actuels, quels types d'activités et d'espaces publics seraient appropriés, quel lien possible avec l'écosystème...

En même temps nous confrontions continuellement les enjeux et les contraintes d'un tel projet aux attentes des habitants, le ramenant toujours à un principe de réalisme.

Le processus a généré le programme, et le programme a généré

la forme : un urbanisme dense mais sans immensité ; des espaces communs ouverts et intimes, intégrés au paysage ; un habitat contribuant positivement à la préservation et au développement de la faune et la flore locales ; des lieux de vie et d'activité faisant le lien entre la tradition artisanale de Versoix et l'évolution des modes de vivre et de faire ; une population à même d'apprécier Versoix et l'accès qu'elle offre à la région.

L'image directrice que nous avons élaborée en partenariat avec la Ville de Versoix et l'État, a été présentée au public en janvier. Elle a semblé-t-il être bien reçue par les Versoisens qui sont venus nombreux à la présentation finale et ont surtout demandé à ce que

ce soit bien le projet présenté qui soit réalisé.

Les professionnels aussi semblent avoir apprécié puisque le projet est présenté jusqu'au 31 mars au Musée d'Architecture Suisse de Bâle (S AM) dans le cadre de l'exposition « Dichtelust » (désire de densité).

Jusqu'ici donc, tout va bien... Mais le plus dur reste à faire!

Ce projet de quartier n'est pour l'instant qu'un « avant-projet », puisqu'il devra être préavisé par tous les services de l'État concernés avant d'être formalisé sous forme d'un PLQ – un passage obligé. En parallèle il s'agira de trouver des partenaires institutionnels, associatifs et financiers pour réaliser ce programme et ce plan.



Patio central avec espaces communs.

Il est inévitable qu'un projet évolue pour intégrer les retours des services, des propriétaires et des investisseurs qui le portent. Les études poussées qui vont maintenant se faire sur tous les aspects techniques du projet – financier, environnemental, mobilité, architectural vont sûrement amener certains ajustements, bien que nous ayons fait notre possible pour anticiper toutes les contraintes règlementaires et financières.

L'essentiel c'est que l'esprit du projet soit respecté jusqu'au bout. Sinon les mêmes Versoisens qui

s'étaient mobilisés contre le PLQ précédent et qui se mobilisent maintenant en faveur de ce projet, s'opposeront de nouveau. Toute modification du projet doit être expliquée et comprise. Le principe de transparence et de concertation doit donc être maintenu à travers les prochaines étapes. Ceci d'autant plus que nous comptons sur la participation active des habitants et des associations locales pour faire vivre le quartier.

Un processus d'urbanisme participatif a un début mais pas de fin. Son seul horizon c'est celui d'un

quartier que les habitants continuent à faire vivre à travers leurs initiatives. L'aboutissement logique d'un tel processus est la gouvernance participative.

Les acteurs ont désormais une responsabilité partagée pour que le plan soit réalisé au plus près des attentes de chacun. La Ville de Versoix et l'État doivent continuer à soutenir le processus et à tirer le potentiel du quartier vers le haut; les propriétaires doivent réaliser leurs ambitions dans le cadre d'un projet qui les a inclus dès le départ et qui respecte leurs intérêts; les

services de l'Etat doivent faire preuve de bienveillance à l'égard d'un plan qui ne ressemble pas à tous les autres; et les habitants doivent continuer à se mobiliser, notamment à travers le groupe de suivi qui s'est déjà constitué pour faire le lien entre les acteurs institutionnels et le public.

Quant à nous, nous continuerons à soutenir ce projet pilote et à promouvoir une autre façon de faire la ville, à la fois plus proche des habitants et plus ambitieuse dans sa programmation et dans sa forme. ■

surpris par le froid ?

...votre mazout livré en 48h

FERNAND BASSO SA
FOURNISSEUR EN ENERGIES

www.basso-ge.ch
Tél. 022 736 35 73

Stalder & Bullinger s.a.
Constructions métalliques depuis 1961

- Grilles de sécurité
- Balustrades
- Portails
- Escaliers
- Couverts
- etc.

Portes de garage
Normstahl
ENTREMATIC

Av. de la Praille 55 - 1227 Carouge - 022 342 30 20 - www.stalderbullinger.ch



Zones villas menacées, ouvrez les yeux !

Au cours de ces dix dernières années, avec une accélération marquée depuis 5 ans environ, nos communes et notre canton subissent des mutations radicales.

Celles-ci induisent d'importantes nuisances dont on peine à mesurer les avantages :

Du point de vue socio-économique

Avec l'arrivée de plus de 50'600 personnes depuis 2007¹ attirées pour l'essentiel par un développement qui profite sans limite et sans mesure de l'ouverture des frontières.

Du point de vue de l'aménagement

Avec un canton sinistré par les constructions, le béton roi, la destruction de notre patrimoine bâti, l'engorgement voire la paralysie des voies de communication, la chute de la qualité de vie de tous.

D'un point de vue environnemental

Avec la destruction d'arbres centenaires, de multiples coins de verdure et de haies, la densification va inévitablement faire disparaître la biodiversité. La mutation territoriale va trop vite, la faune a de la peine à s'adapter à ce rythme effréné.

Beaucoup de membres de Pic-Vert sont les premières victimes de cette croissance démesurée.

En effet, la volonté des autorités de répondre aux besoins du Plan Directeur Cantonal 2030 qui spéculé sur l'arrivée de 100'000 personnes de plus d'ici à 2030..., conduit à une attaque sans précédent de la zone villas.

Face à cette situation, Pic-Vert réagit et veut ouvrir les yeux de la



© Association Cointrin Ouest

population sur les enjeux de cette fuite en avant.

Films révélateurs

A travers cinq films que nous vous invitons à découvrir sur notre site Internet, Pic-Vert met en avant les dangers qui nous menacent, les conséquences des décisions déjà prises, mais propose également des alternatives pour un aménagement plus humain et respectueux de tous.

Dans le courant de ces prochains mois, nous diffuserons ces films à travers différents réseaux et les présenterons lors de séances organisées avec les associations partenaires de Pic-Vert dans les communes genevoises afin de faciliter le dialogue et aider à la prise de conscience. ■

¹ Office cantonal de la Statistique – Croissance pop 2007 - 2017

À propos du réalisateur



Jean-Philippe Uldry, réalisateur, caméraman et monteur, a réalisé depuis 2007 de nombreux films d'entreprises, émissions TV, modules courts et pubs. Originaire de Genève, Jean-Philippe est sensible aux enjeux liés à la densification du territoire et partage la vision de Pic-Vert pour un développement harmonieux du canton.

Je ne crois que ce que je vois. Evidemment! En réalisant ces petits films, j'ai constaté le grand écart entre ce que l'on peut lire ou entendre sur l'urbanisation à Genève et la réalité sur le terrain. Vu du ciel, ça fait peur. Ceux qui vivent dans une barre d'immeuble en périphérie d'une zone villas ne préfèrent-ils pas un poumon de verdure sous leurs fenêtres plutôt qu'une autre barre d'immeuble? C'est donc un problème qui nous touche tous et qui passe avant tout par le dialogue. Bon vent donc à ces petits films!

Quatre des cinq films réalisés présentent un quartier, les enjeux et la motivation qui anime les associations d'habitants. Dans le cinquième, Marco Castroni nous parle d'architecture, voir l'article en page 18.

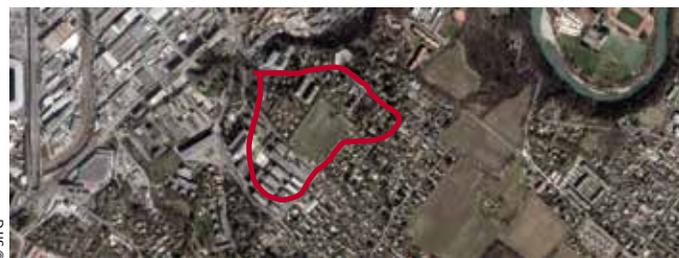


© SITG

Mervelet, Ville de Genève

Le quartier est partiellement protégé par un plan de site en vigueur qui tient compte de la qualité de la conception du quartier. En dehors de ce plan de site, six PLQ successifs, ont divisé ce quartier homogène en six sous-périmètres arbitraires, et n'ont fait que proposer le remplacement d'habitations entourées d'une végétation exceptionnelle, par une succession de barres sans âme, au mépris du patrimoine existant et d'un effort minimal déployé dans la conception d'alternatives urbanistiques. La densification du quartier s'effectue actuellement au coup par coup, en fonction des possibilités d'acquisition de parcelles par les promoteurs. La végétation et la qualité de vie du Mervelet disparaissent peu à peu.

Association partenaire :
AHM (association des habitants du Mervelet)



© SITG

Pinchat, Commune de Carouge

Dernier quartier de villas situé sur les hauts de Carouge, les champs et la végétation qui le caractérisent cèdent leur place à un alignement de barres d'immeubles toujours plus nombreuses. Si le bétonnage va bon train, les propriétaires de villas eux, ne peuvent plus planter un clou ou presque. Le site a le triste privilège d'être une des zones réservées imaginées par les autorités cantonales pour déclasser plus rapidement. Vouées à la densification, aucune nouvelle villa ou transformation conséquente n'y est autorisée. Les habitants des zones réservées de Carouge et Onex sont engagés dans une bataille juridique contre l'Etat. Leurs habitants se battent pour préserver non seulement leur quartier et sa qualité de vie mais aussi leurs droits liés à la propriété et la valeur de leurs biens.

Association partenaire : AIP Association des Intérêts de Pinchat.



© SITG

Point-du-Jour, Ville de Genève

Construit au début des années 30, la particularité du bâti du Point-du-Jour tient aux chalets «Winkler» typiques de l'époque et rares témoins encore existants d'un style réputé et avant-gardiste sur beaucoup de points. Les immeubles R+2 inscrits au patrimoine, symboles d'une époque où l'on attachait de l'importance à la qualité et à l'espace des appartements mis à la disposition. Pris en étau entre deux grandes avenues longées d'immeubles, le quartier est heureusement protégé d'un côté par le parc Trembley qui lui permet de respirer. Un plan localisé de quartier est en cours. Il devait être réalisé en concertation avec les habitants. Sauf que, dans les faits, la Ville de Genève a lancé les études sans même interroger les propriétaires. Comment dès lors imaginer que la vision des experts en urbanisme choisis par la ville, rejoigne « par miracle » celle des habitants? L'ouvrage a depuis été remis sur le métier, avec, cette fois, la participation des habitants.

Association partenaire : Association du Point-du-Jour



© SITG

Semailles, Commune de Lancy

Coincé entre les grands ensembles d'immeubles de l'avenue des Communes Réunies et du quartier des Palettes, ce dernier quartier de villa, déjà déclassé depuis près d'une cinquantaine d'années en zone de développement, est en pleine mutation. 4 plans localisés de quartier (PLQ) élaborés sans concertation et inspirés principalement par les droits à bâtir des promoteurs immobiliers, ont déclenché l'ire des habitants. Réunis en association, ils ont décidé de prendre leur destin en main et ont proposé leur propre projet. L'objectif : montrer que l'immeuble en barre sur son pré de gazon uniforme n'est pas une fatalité et que d'autres formes urbaines plus conviviales peuvent permettre de conjuguer densité et qualité de vie. Les autorités communales et cantonales ayant été entre-temps renouvelées et la concertation inscrite dans la loi, le projet des habitants en est aujourd'hui au stade du PLQ.

Association partenaire : Association des Passereaux



La fiabilité des plus beaux toits



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Appelé à assurer une double fonction fondamentale, la protection et l'esthétique architecturale, le toit détient à Genève son spécialiste incontesté. Cuivretout, c'est plus de trente ans d'expérience pointue dans la réalisation, la réfection et l'entretien.

Considérée comme la cinquième façade du bâtiment, la toiture mérite une attention particulière et des compétences indiscutables. Autant d'enjeux pour l'entreprise de Chêne-Bougeries qui assure tous



Rue de la Tour-Maitresse. Bâtiment historique. Ardoises naturelles, ferblanterie en zinc titane.



Atelier de ferblanterie, Cuivretout SA

types de travaux de toiture, allant du simple dépannage à la réfection complète. De plus, selon la demande, et en collaboration avec des partenaires spécialisés, Cuivretout est à même de prendre en charge la réalisation d'une toiture de A à Z. L'entreprise est ainsi responsable de l'intégralité des travaux, depuis la mise en place de l'échafaudage jusqu'à la réfection de la maçonnerie (cheminées) en passant par la charpente, si nécessaire. « La clientèle apprécie beaucoup ce service « clés en mains », car elle n'a plus qu'un seul interlocuteur, ce qui lui facilite grandement la planification et le suivi du chantier » indique-t-on chez Cuivretout. Le spécialiste intervient sur tous les types de bâtiments, qu'il s'agisse de maisons privées, d'immeubles, d'édifices privés,

publics ou historiques. Il possède à son actif des réalisations prestigieuses, comme la réfection de toitures ornementales à tourelles, telles la célèbre Maison du Dieu Pan à l'avenue Pictet-de-Richemont, ou plus récemment, la belle silhouette qui se dresse au 2, route de Chêne, en contrebas de la gare des Eaux-Vives.

L'art du bon rapport qualité/prix

Les clés du succès: «La qualité d'exécution, le conseil technique et esthétique et l'écoute personnalisée, le tout à des prix compétitifs. Notre excellente réputation ne génère en aucun cas une hausse de prix par rapport à ceux pratiqués dans ce secteur, pour des prestations identiques en comparaison avec des entreprises sérieuses de la place, ce qui devient malheureusement de plus en plus rare!»

En dépit de la conjoncture actuelle qui tend à favoriser le low cost au

détriment de la qualité, Cuivretout s'y refuse et met un point d'honneur à satisfaire le client. «Notre enjeu, c'est avant tout une question de savoir-faire et de relation de confiance.» Et de souligner que «l'entreprise tient à rester à taille humaine, ce qui nous permet d'être proche du client et de ses besoins.»

Crée en 1986, la Maison emploie une trentaine de collaborateurs qui forment une équipe dynamique et soudée dont la majorité a entre 10 et 20 ans d'ancienneté (ce qui est plutôt bon signe). Ils sont formés en continu sur la mise en application des nouveaux produits et maîtrisent parfaitement les techniques de leurs trois savoir-faire. **La ferblanterie**, en cuivre, évidemment, mais pas seulement, **la couverture des toitures en pente** en tuiles plates, à emboîtement ou romaines, en ardoises naturelles ou tout autre revêtement, comme les tuiles Eternit ou les tôles profilées. Et enfin, **l'étanchéité** bitumineuse,



Toiture flambant neuve, 2 route de Chêne.



Toiture style provençal avec couverture en tuiles à emboîtement et ferblanterie en cuivre.

synthétique ou en résine sur **les toitures plates**, les terrasses ou encore les parkings. Sans oublier les différentes sortes d'**isolation thermique** pour tous les types de toitures, ainsi que les revêtements de finitions. Le vaste registre de revêtements et de matériaux permet d'assurer différents styles de toitures, traditionnel, classique, contemporain, rustique, industriel, ornemental. Réputés parmi les meilleurs de la région, les collaborateurs sont à même de réaliser même les toitures les plus complexes et inattendues.

Soulignons que l'entreprise dispose d'installations (atelier et bureaux) parmi les plus vastes et les plus modernes de la place lui permettant de stocker des pièces semi-fabriquées, évitant ainsi d'importants délais de livraison.





À VOTRE SERVICE



Recouvrement de tables en cuivre naturel.

L'entretien, une solide prévention, à ne pas négliger

Afin de prévenir les réparations de toiture importantes et coûteuses, causées par les variations climatiques et les intempéries, l'entretien périodique s'avère nécessaire. L'entreprise se charge déjà de l'entretien de plus de 700 villas et bâtiments dans le canton. Les avantages: un abonnement annuel peu coûteux qui comprend le contrôle global de la toiture, des éléments de ferblanterie, de la couverture et de l'étanchéité. Les évacuations d'eaux pluviales nécessitent un entretien professionnel régulier. Les débordements de chéneaux interviennent à l'occasion de fortes pluies et après la chute des feuilles en automne. Les conséquences ne sont pas négligeables: fuites et dégradations des façades, risque d'infiltrations dans les murs.

Enfin, un petit clin d'œil artistique avec le secteur Cuivre d'art® qui souligne la créativité de l'entreprise dans un tout autre registre mais toujours à son image, soucieuse du travail bien fait, de l'innovation, du détail et de l'esthétique. Selon sa disponibilité, la Maison répond à certaines demandes spéciales, en réalisant grâce à l'expérience, au savoir-faire et à la minutie de ses ferblantiers des objets uniques dans des métaux nobles, tels le rhabillage de portes intérieures, de comptoirs de bar, vases, sculptures... ■

Cuivretout SA
Route de Chêne 82
1224 Chêne-Bougeries
022.781.81.81
www.cuivretout.ch
info@cuivretout.ch



*Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...*



 **cuivretout**®
LES TOITURES — ★★★★★ —

Ferblanterie | Etanchéité
Couverture | Entretien

Route de Chêne 82 - 1224 Chêne-Bougeries

T: 022 781 81 81

www.cuivretout.ch

L'allié de vos espaces extérieurs



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Importateur exclusif de nombreuses marques de renom, Chalut Green Service mise sur la durabilité avec la vente, la réparation et la maintenance de machines fiables pour les utilisateurs privés et professionnels. Le tout assorti de conseils spécialisés.

Active dans la branche depuis plus de 50 ans, la société propose une gamme complète de machines et de produits complémentaires pour l'entretien des espaces verts, le déneigement et le balayage des détritrus. Pour satisfaire les besoins des particuliers, professionnels, régies d'immeubles et services publics: des tondeuses, tracteurs polyvalents, transporteurs et voitures de golf, des machines portées à batterie ou moteur thermique, des motoculteurs, motobineuses, semoirs et autres engins pour le travail de la terre, ainsi que les engins pour le service hivernal. Quant à la palette dévolue au nettoyage, elle comprend également les produits de la gamme Kärcher.

Un investissement à long terme

Directeur commercial, Franco Piagentini observe que la société compte un grand nombre de clients fidélisés par la qualité des services. « La personnalisation des



Tondeuse traditionnelle permettant un contrôle total par l'utilisateur.

conseils permet des investissements justes et durables, épaulés par un service après-vente performant.» Tous les produits bénéficient d'une assistance technique, leur assurant ainsi une plus grande longévité. Pour minimiser l'immobilisation d'un engin en panne, une flotte de véhicules prend en charge les machines à domicile et les ramènent dans des temps très réduits. En cas de rupture d'une pièce, les réparations bénéficient d'un important stock de pièces de rechange et d'un système d'approvisionnement rapide récemment mis en place. Plusieurs formules de maintenance sont avancées au cas par cas, annuellement ou par un « contrat de tranquillité » de plusieurs années.

Par ailleurs, plusieurs dizaines de machines d'occasion révisées sont proposées à la vente et, en tout temps, des offres commerciales spéciales permettent de s'équiper des meilleures machines au meilleur prix. La reprise d'une ancienne machine est également possible. Selon son état, elle sera reconditionnée en occasion ou recyclée.

Trois points de vente, trois expos permanentes

Les compétences sont à la mesure du développement de Chalut Green Service. Installée dans son siège de Jussy sur plus de 2000 m² de surface d'exposition, d'atelier et de stockage, la société créée en

1979 a derrière elle un long parcours. Atelier de charronnage au 19^e siècle, puis atelier de mécanique pour la réparation de voitures automobiles dans les années 60, elle a ouvert une succursale à Mies en 1995 qui jouit aujourd'hui d'une surface de 1850 m², et quatre ans plus tard une deuxième à Cugy transférée récemment à Aclens. « Les expositions permanentes dans ces trois points de vente offre une vue d'ensemble des machines proposées. De quoi se renseigner ou choisir la machine idéale en toute tranquillité. » Dans la collection John Deere, on trouvera aussi un grand nombre d'accessoires, tenues de travail





et même des tracteurs miniatures pour les enfants.

L'alternative aux robots tondeuses, pièges à hérissons

Selon les défenseurs et soigneurs des animaux, de plus en plus de ces petits mammifères se font blesser par ce type de tondeuses autonomes et silencieuses. Le danger pour les hérissons est particulièrement grand. Ils sont généralement actifs dans la pénombre ou la nuit, période durant laquelle la plupart des robots de tonte sont utilisés. Chalut Green Service en appelle au bon sens. L'alternative existe. «Un seul modèle robot existe dans notre gamme, indique Franco Piagentini. Il est équipé d'un vrai couteau mulching, ce qui ne permet son fonctionnement que durant la journée. Par ailleurs, un choix



Tondeuse autoportée à rayon de braquage zéro.



Remorque avec tracteur.

de tondeuses silencieuses est proposé aux clients désirant tondre leur surface verte eux-mêmes. Que la surface soit de 50 m² ou de 10'000 m², la solution est efficace.» Cette gamme de machines plus écologiques et durables puisqu'elles se révisent est complétée par des tondeuses électriques à batterie. Détail très rationnel, la batterie peut être utilisée sur un autre outil, taille-haie ou coupe-bordure par exemple. ■

Chalut Green Service SA
Jussy – Mies - Aclens
www.chalut-greenservice.ch
info@chalut-greenservice.ch



Le siège de la société à Jussy.

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

Machines traditionnelles et automatiques.
Grande gamme d'appareils à batterie.
Entretien et réparations toutes marques.



 **JOHN DEERE**

NOTHING RUNS LIKE A DEERE



Chalut
Green Service

JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22
ACLENS 021 731 29 91

www.chalut-greenservice.ch





Publicité dans les boîtes aux lettres :

Et si on luttait contre le gaspillage de papier ?



Jean-Marc Desplobains, co-fondateur de J4Labs.

Avec la solution «EcolAds», la société J4Labs s'attaque au gaspillage de papier lié à la distribution massive de publicités dans nos boîtes aux lettres. Interview de Jean-Marc Desplobains, un des membres fondateurs.

Qui êtes-vous ?

Nous sommes quatre informaticiens. Nous nous sommes connus à Genève au cours de diverses expériences professionnelles. Nous

avons beaucoup de valeurs en commun, nous partageons en particulier une grande sensibilité quant aux problématiques environnementales. Et nous voulons mettre notre savoir-faire au service d'une cause commune : utiliser les nouvelles technologies de l'information afin d'apporter de nouvelles solutions écologiques. Pour cette raison, nous avons créé une nouvelle société nommée J4Labs afin de concrétiser nos différents projets. Notre première solution se nomme « EcolAds » et vise à révolutionner

le fonctionnement de nos boîtes aux lettres.

C'est quoi « EcolAds » ?

Ne vous êtes-vous jamais étonné en voyant la masse de papier qui déborde de votre boîte aux lettres ? Toute cette publicité qui a une durée de vie extrêmement limitée ! Il s'agit d'une de ces aberrations écologiques qu'il est très facile de corriger. Nous avons mis au point un service Internet qui permet de digitaliser cette publicité. Toute

personne utilisant notre service pourra recevoir la même publicité dans un seul e-mail journalier. Nous avons aboli l'utilisation du papier et le service reste exactement le même.

Pourquoi utiliser « EcolAds » ?

Aujourd'hui nous savons que le dérèglement climatique est dû à l'activité humaine. Il est urgent d'agir tous ensemble afin de limiter les émissions de CO₂. Nous vous proposons une façon simple, efficace et totalement

gratuite pour réduire la consommation inutile de papier. La vraie question à se poser est plutôt « pourquoi ne pas utiliser EcolAds? ».

Comment faire pour utiliser EcolAds?

Nous avons beaucoup travaillé afin de créer un service très facile à utiliser. Il suffit de coller notre autocollant « PAS DE PUBLICITÉ PAPIER » sur votre boîte aux lettres, vous inscrire puis d'attendre notre e-mail quotidien. Grâce à Pic-Vert, nous avons pu glisser un flyer dans ce magazine. Toutes les instructions sont fournies dessus. Si vous voulez d'autres autocollants, il vous suffit de vous rendre chez l'un de nos partenaires. Si vous êtes conquis par notre service, n'hésitez pas à transmettre le flyer à un proche ou une connaissance.

Comment est-il possible de vous aider?

Nous avons activé notre service en février 2019. Avant cela, nous

avons rencontré beaucoup de publicateurs de la région genevoise. Bon nombre d'entre eux sont conscients des dégâts causés par leur consommation de papier. En revanche, ils accepteront d'utiliser notre service dès que nous aurons atteint un nombre d'inscrits suffisant. Pour nous aider, il suffit d'utiliser notre autocollant et d'en parler autour de vous. Plus nous serons nombreux, plus les publicateurs auront intérêt à abandonner le format papier.

Pourquoi seulement sur Genève?

Il faut comprendre que le service a été développé avec nos propres ressources financières; nous n'avons bénéficié d'aucune subvention ni aide extérieure. Notre trésorerie nous a permis de ficeler le projet pour toute la population du canton. Si l'expérience est concluante, nous poursuivrons le déploiement dans toute la Suisse, et qui sait, peut-être même au-delà de nos frontières.



© iStock-gerni

Quelques mots pour conclure ?

Un grand merci à Pic-Vert pour nous permettre de communiquer avec les propriétaires de Genève. Nous espérons que notre initiative vous séduira et qu'elle sera bien accueillie auprès de la population

genevoise. N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples informations ou simplement si vous souhaitez nous adresser un message de sympathie! ■

Retrouvez-nous sur
www.ecolads.com

ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE depuis 1873

Dépannage 7/7 - 24/24

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



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



R. MAZZOLI S.A.
© 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



Retour en grâce du rotin



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Eloge du naturel, cette fibre végétale issue des forêts tropicales répond à nos désirs de durabilité et d'authenticité. Moins désuet que jamais, le rotin revient en force et s'invite partout, en intérieur comme en extérieur.

Matériau emblématique du 19^e siècle, sommet d'élégante insouciance dans les jardins d'hiver Belle Epoque, populaire car abordable après la guerre, symbole de sensualité dans les années 70, le rotin a perdu la cote durant quelques décennies avant de se laisser rattraper par l'actualité. Formes, couleurs, variations des tressages, mariages avec des structures en bois ou en métal, les réécritures vont bon train pour séduire tous les styles, du charme rétro à l'hyper design. Longtemps cantonné aux extérieurs, le rotin s'impose désormais dans toutes les pièces, par touches, voire en « total look », inspiration retour de savane. Fauteuils, canapés, tables, luminaires, miroirs, étagères, têtes de lit affirment le potentiel énorme de cette fibre proche du bambou et de l'osier, dont la souplesse permet de développer des lignes fluides, presque à la manière d'un textile.

Ecologie et postérité

L'inspiration des designers arrive à point nommé pour combler



Un tressage de fibres synthétiques, façon rotin. Coll. Esedra, Ethimo.

nos désirs de naturel et de déco ensoleillée, tout en répondant aux exigences du développement durable. En un mot, au *slow design*. « Tout le monde sait que couper les arbres des forêts tropicales implique une replantation et plusieurs décennies pour leur croissance, indique Yuzuri Yamakawa, patron de la société nipponne Yamakan Rattan dédiée au meuble en rotin. A l'inverse, cette fibre se régénère tout seule, tous les 7 à 8 ans. Il n'y a donc pas de déforestation. »

Ce sont aussi des pièces iconiques qui reviennent au goût du jour. Les années 1950 se sont emparées de ce matériau pour des créations audacieuses qui sont entrées dans la postérité, comme le fauteuil *Soleil* d'Abraha et Rol, le fauteuil *Rohé* de Dirk Van Sliedregt ou le *Tripode*

de Joseph-André Motte. D'autres designers avant eux ont assis leur vision de la modernité, tel Mies van

der Rohe, en 1927, avec sa chaise *MR10*, alliance de l'acier tubulaire et du cannage. Dans le style vintage,



De la terrasse au salon avec élégance, Grand Life, Ethimo.

voir aussi le fauteuil *Emmanuelle*, autrefois siège d'apparat polynésien, qui doit sa renommée planétaire au film éponyme. Au-delà des galeristes, ventes aux enchères et sites spécialisés, la brocante ou les rééditions à l'identique proposent des oubliés des greniers et autres madeleines de Proust de nos aïeux des années 1920.

Finalement, le rotin correspond bien à notre époque éprise d'environnement sain et de travail artisanal. Les créations faites main du célèbre fabricant philippin Kenneth Cobonpue en sont un bel exemple. De même pour le mobilier de l'éditeur belge Vincent Sheppard, réputé pour sa production indonésienne garante de la tradition du tissage et du cintrage. Quant aux maîtres brésiliens du recyclage, Fernando et Humberto Campana, leur banquette associant rotin et fin tissage de nylon ou leur chaise *Racket* figurent au rang de pièces d'exception très convoitées.

Dedans, dehors

Portée par la tendance des maisons ouvertes, dotées de grands vitrages qui gomme la séparation entre intérieur et extérieur, le mobilier brouille lui aussi les frontières. En rotin laqué, teinté ou naturel, il passe sans ambages du salon à la terrasse. Toutefois, parce que le matériau aime se préserver de la pluie et du soleil, les fabricants proposent volontiers des fibres en résines synthétiques très résistantes. Travaillées façon rotin, elles conquièrent jardins et bords de piscine sans problème. Couleurs vives, tons pastel, tissages, tressages, chaque collection a son caractère. Les firmes n'hésitent pas à faire appel à de grands designers, telles Tectona qui tire son inspiration de Lloyd Loom pour sa collection *Colonial*, Luca Nichetto chez Ethimo ou Patricia Urquiola et Doshi Levien chez Kettal, qui réédite par ailleurs le fauteuil club *Basket* des années 1950 conçu par le célèbre duo danois Nanna et Jorgen Ditzel. ■



Rotin tissé main pour ce miroir en forme de soleil. Twiggy, Kenneth Cobonpue.



Fauteuil *In et Out* en rotin. Wicked, Vincent Sheppard.



Signé N. et J. Ditzel, fauteuil *Basket* des années 1950 réédité par Kettal.



Usufruit et droit d'habitation



M^e Frank Merlon
Notaire

Il existe en droit suisse deux instruments juridiques permettant de dissocier la personne qui est propriétaire d'un immeuble et la personne qui en a la jouissance: l'usufruit et le droit d'habitation.

Dans le présent article, nous rappellerons les définitions de l'usufruit et du droit d'habitation, les droits et devoirs des bénéficiaires, les modes d'extinction et certains cas dans lesquels ces instruments peuvent être utilisés.

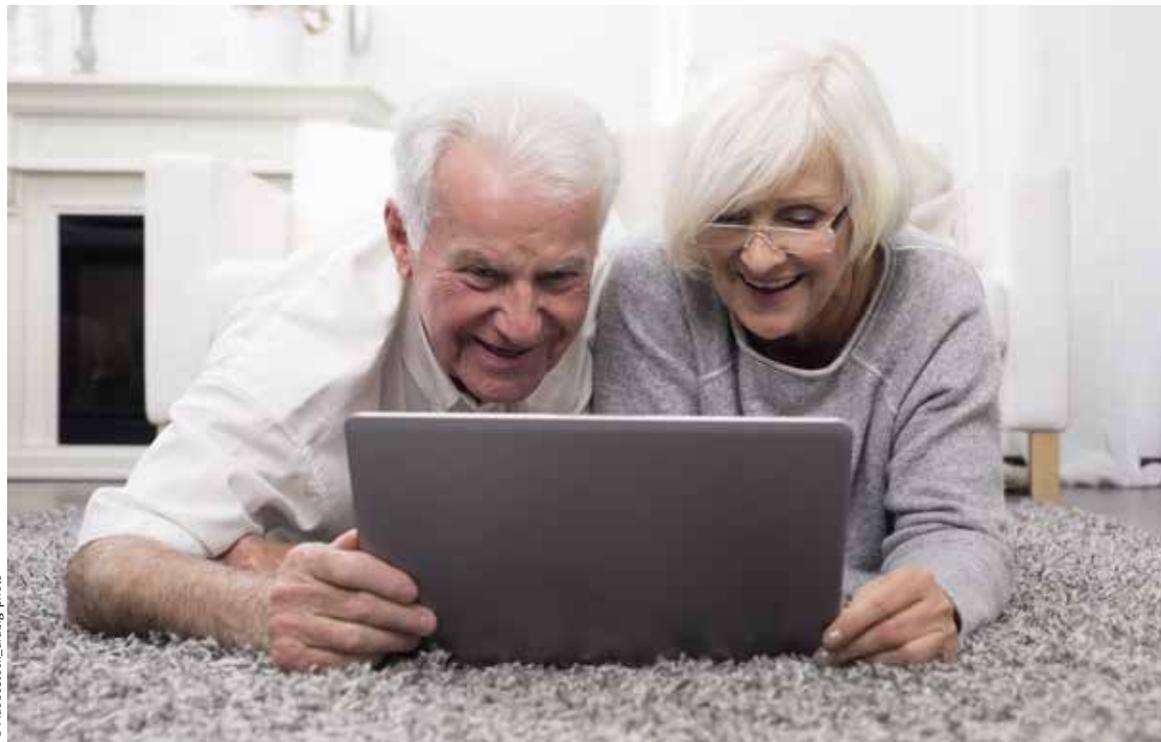
Définitions

Pour bien comprendre la différence entre ces deux droits, il est important de reprendre les définitions telles qu'elles résultent de la loi:

- L'usufruit est une servitude qui confère à une personne déterminée la jouissance complète d'une chose ou d'un droit.
- Le droit d'habitation est une servitude qui confère à une personne déterminée le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie.

S'agissant de servitudes, leur constitution doit faire l'objet d'un acte authentique (par devant notaire) et elles seront obligatoirement inscrites au registre foncier et ainsi opposables aux tiers.

Il est également possible de laisser un usufruit ou un droit d'habitation



© AdobeStock_drubig-photo

à un héritier dans des dispositions testamentaires.

Les droits de l'usufruitier et du bénéficiaire du droit d'habitation

Comme nous pouvons le constater dans les définitions ci-dessus, l'usufruit et le droit d'habitation permettent au propriétaire de laisser la jouissance de l'immeuble à un tiers. Cependant, le degré de jouissance (et des devoirs qui y sont attachés) varie pour chacun de ces droits.

Dans le cas de l'usufruit, il s'agit d'une jouissance complète de la chose permettant non seulement à l'usufruitier d'occuper la maison mais également, et c'est l'une des principales différences avec le droit d'habitation, de transférer l'exercice à un tiers. L'usufruitier peut alors louer la maison et percevoir les loyers.

Le droit d'habitation confère au bénéficiaire une jouissance limi-

tée sur l'immeuble. Le bénéficiaire peut occuper lui-même la maison, ou une partie de celle-ci avec sa famille (l'acte constitutif peut définir les pièces qui font l'objet du droit). Il n'est par contre pas possible au bénéficiaire du droit d'habitation de louer l'immeuble à un tiers.

Les devoirs de l'usufruitier et du bénéficiaire du droit d'habitation

Les principaux devoirs de l'usufruitier sont le devoir d'entretien, le devoir d'assurer la chose et le devoir de payer les charges.

L'usufruitier a le devoir d'entretenir l'immeuble, soit d'en conserver la substance. Il s'agit d'un entretien ordinaire et il ne pourrait lui être reproché des dommages qui ne dépendent pas de lui. Il doit en outre informer le propriétaire si des travaux plus importants sont nécessaires et les tolérer.

Il est par ailleurs tenu d'assurer correctement l'immeuble dans l'intérêt

du propriétaire contre les risques (incendie, dégâts d'eau, bris de glace, vol, etc).

Enfin, l'usufruitier, qui peut bénéficier du rendement économique de l'immeuble, doit en supporter les charges ordinaires. Cela signifie que l'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien, les intérêts de la dette hypothécaire et les impôts et autres redevances de l'immeuble.

Le propriétaire devra lui supporter les charges extraordinaires (réparations importantes, amortissement de la dette hypothécaire, etc).

La situation du bénéficiaire du droit d'habitation est un peu différente puisqu'il ne supporte que les frais ordinaires d'entretien, à l'exclusion des intérêts de la dette hypothécaire, des impôts et autres redevances.

La loi distingue également si le bénéficiaire a la jouissance exclu-

sive de l'immeuble ou s'il exerce son droit en commun avec le propriétaire. Si le bénéficiaire jouit de tout l'immeuble il devra assurer l'entretien du bien et payer les frais liés à l'utilisation de l'immeuble (eau, gaz, électricité) et ceux requis par les réparations ordinaires.

Si le droit ne porte que sur certaines parties de l'immeuble (une chambre, une salle-de-bain et une partie du jardin par exemple), les mêmes principes s'appliquent mais pour ces pièces uniquement.

Si le droit est exercé en commun avec le propriétaire les frais d'entretien incombent au propriétaire.

Extinction

Généralement, tant l'usufruit que le droit d'habitation s'éteignent au décès du bénéficiaire, même s'ils peuvent, dans l'acte constitutif, être prévus pour une durée déterminée. Le bénéficiaire peut également décider unilatéralement de renoncer à son droit ou de manière conventionnelle avec le propriétaire (moyennant éventuellement une contre-prestation).

Cas d'application

L'inscription de l'un ou l'autre de ces droits peut être conseillé à des époux lorsque leur logement est la propriété de l'un d'eux uniquement. Il est dès lors possible pour le propriétaire d'inscrire un usufruit ou un droit d'habitation en faveur de son conjoint. Cela lui permettra ainsi de demeurer dans ce logement en cas de décès du conjoint propriétaire ou, en cas d'entrée en EMS, de louer le bien et percevoir les loyers (avec l'usufruit uniquement). L'inscription peut être effectuée du vivant des époux ou être prévue dans un testament.

Un couple qui n'est pas marié devra par contre se montrer vigilant puisqu'en cas d'inscription de l'un de ces droits des impôts de donation seront perçus par l'Administration fiscale sur la valeur capitalisée du droit (qui se détermine en fonction notamment de l'âge du bénéficiaire du droit – plus le bénéficiaire est jeune et plus la valeur est importante).

La même solution peut être envisagée pour des époux copropriétaires du bien. A ce moment-là, le

droit est inscrit sur la part de l'un en faveur de l'autre et vice-versa. Ainsi, au moment du décès de l'un des époux, l'autre pourra continuer à vivre dans le logement (en partie comme propriétaire et en partie comme usufruitier ou bénéficiaire d'un droit d'habitation) sans devoir composer avec les autres héritiers, notamment des enfants.

Enfin, certains parents souhaitant répartir leurs biens de leur vivant entre leurs enfants, soit parce qu'ils craignent des difficultés après leur décès ou pour tenir compte des intérêts de chacun, peuvent songer

à en faire donation à leurs enfants de leur vivant tout en conservant l'usufruit sur ces biens. Ici, l'usufruit est à privilégier car il est important que les époux conservent le rendement économique des biens en cas par exemple d'entrée en EMS.

Sous l'angle fiscal cette solution doit également être mûrement réfléchie et discutée avec un spécialiste. En effet, la donation d'un bien immobilier entraîne une réévaluation de la valeur fiscale de celui-ci et selon la durée de possession du bien la nouvelle charge fiscale peut être importante. ■



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**
- **Jedi de 14h à 17h**

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

atba
architecture
+ énergie

7, rue soubeyran
1203 Genève, Suisse

Contactez-nous
+41 22 322 89 55
www.atba.ch/energie

 **PIC D'OR**
décembre 2017

Travaux en cours ?
Besoin d'aide pour votre projet ?
Nous pouvons vous conseiller

- Optimisation énergétique
- Thermique du bâtiment
- Matériaux sains
- Confort & Santé
- Détails de construction
- Demande d'autorisation
- Planification/chantier



Employer une femme de ménage



Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

Vous faites appel à une aide au ménage, à un jardinier ou à une babysitter. À moins que cette personne ne soit déclarée comme indépendante et reconnue comme telle par la caisse de compensation, aux yeux de la loi, vous êtes son employeur. Dès lors, vous avez l'obligation de l'assurer contre les accidents selon la loi sur l'assurance-accidents (LAA).

La couverture obligatoire dépend du nombre d'heures que cette personne effectue pour vous chaque semaine. En clair, si votre employé de maison travaille moins de huit heures par semaine, vous devez l'assurer uniquement contre les accidents professionnels et les maladies professionnelles, les trajets entre le domicile et le lieu du travail sont également inclus. Si elle travaille huit heures et d'avantage par semaine, vous devez aussi l'assurer contre les accidents non professionnels.

Les prestations essentielles assurées

- Frais de traitement (soins médicaux, séjour en division commune à l'hôpital)
- Indemnité journalière (au maximum 80% du gain assuré à partir du 3^e jour suivant le jour de l'accident)
- Rente d'invalidité (au maximum 80% du gain assuré)



© iStock-baona

- Rente de survivants (au maximum 70% si plusieurs survivants)

La prime d'assurance contre les accidents professionnels est à la charge de l'employeur, tandis que la prime de l'assurance contre les accidents non professionnels peut être mise à la charge de l'employé/e. Celle-ci se calcule proportionnellement au salaire. En tant qu'employeur, vous êtes redevable de la totalité de la prime, mais vous pouvez déduire la part de votre employé/e de son salaire.

Pour les salariés qui ne travaillent pas plus de 8 heures hebdomadaires, donc uniquement l'accident professionnel, la prime annuelle peut être calculée forfaitairement à CHF 100.-.

Si votre femme de ménage travaille pour plusieurs employeurs, vous devez quand même l'assurer pour l'assurance accident, même si elle

ne travaille chez vous que deux heures par semaine.

Lors d'un accident professionnel, celui-ci doit être pris en charge par l'assureur de l'employeur chez lequel s'est produit l'accident.

En cas d'un accident non professionnel (plus de 8 heures par semaine), l'assureur compétent à qui il faut déclarer le sinistre est celui de l'employeur pour lequel l'assuré a travaillé en dernier lieu avant l'accident.

Si l'assureur ne peut être déterminé, l'assureur compétent sera celui auprès de qui le gain assuré est le plus élevé.

Finalement, en ce qui concerne la demande d'indemnité, celle-ci doit être effectuée par l'employeur.

Au moment d'effectuer la demande d'indemnité journalière par l'em-

ployeur auprès de l'assureur compétent, il y a lieu de mentionner les autres employeurs éventuels.

En effet, l'indemnité journalière est calculée sur la base du salaire provenant de l'ensemble des rapports de travail, indépendamment du fait que ceux-ci couvrent uniquement les accidents professionnels ou également les accidents non professionnels.

Par contre, si votre femme de ménage ou aide-ménagère est employée et salariée par une entreprise de nettoyage, dans ce cas, vous êtes client/e de l'entreprise de nettoyage et les assurances sociales relèvent de la responsabilité de son employeur (l'entreprise de nettoyage). Vous n'avez donc pas besoin d'assurer votre femme de ménage.

En principe, les cotisations d'assurances sociales doivent être ver-

sées pour toute activité rémunérée dans un ménage privé. Les indemnités de vacances sont également soumises à l'obligation de cotiser. En cas de salaire horaire, le salaire afférent aux vacances doit être calculé et versé sous forme de supplément aux salaires (bruts) réalisés. Ce supplément est de 8,33% pour quatre semaines de vacances et de 10,64% pour cinq semaines. Vous devez vous annoncer à la caisse cantonale de compensation du canton de domicile du ménage en vue de l'établissement du décompte des cotisations aux assurances sociales.

Pour ce qui est de la prévoyance professionnelle obligatoire, ne sont soumis que les salaires mensuels supérieurs à CHF 1'777,50 (pour des contrats à durée déter-

minée d'au moins trois mois) ou les salaires annuels supérieurs à CHF 21'330.- (bruts). Il est à noter que les salariés exerçant une activité accessoire sont exemptés du régime obligatoire s'ils sont déjà assujettis à l'assurance obligatoire pour une activité lucrative dépendante ou indépendante qu'ils exercent à titre principal. La cotisation obtenue par l'institut de prévoyance peut être répartie par moitié entre l'employeur et l'employé.

Objet cassé?

Que se passe-t-il si votre femme de ménage a cassé un objet de valeur ou a fait tomber un pot de fleur du balcon sur la voiture d'un voisin.

L'assurance RC privée famille inclut l'activité du personnel de maison pour les lésions corporelles ou matérielles causés à des tiers dans leur activité professionnelle.

Par contre, il n'y a pas couverture pour les dégâts occasionnés aux biens de l'employeur (propre dommage). La seule possibilité d'assurer les biens de l'employeur en cas de dégât par un/e employé/e (mobilier, bibelots, vases, tableaux, etc...) c'est de prévoir, selon besoin, des assurances bris de glaces, tous risques objets de valeur ou casco ménage.

En conclusion

Sachez qu'un accident à votre domicile peut vite vous coûter cher. La femme de ménage pourra se retourner contre vous et réclamer son salaire, voire des dommages-intérêts, pendant toute sa convalescence. Elle pourra aussi exiger une participation aux frais de convalescence.

Mieux vaut donc s'assurer d'être bien assuré et ...en règle car en autorisant le travail au noir, vous vous exposez à des poursuites pénales et écopier d'une amende. ■



Il n'est pas aisé pour un ménage privé de gérer seul les aspects liés au salaire d'une femme de ménage. Il existe un service qui peut vous aider, n'hésitez pas à y faire appel :

Chèque Service

www.chèqueservice.ch

Permanence téléphonique +41 22 301 73 16



Contactez Léman Risco, notre partenaire pour toutes vos assurances

Tous les jours 24h/24

Téléphone : 022 338 03 10

Les déclarations de sinistres peuvent être remplies en ligne et sont accessibles depuis notre site internet : geneve.assprop.ch/prestations/permanences/

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



**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



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



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGES GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



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

☎ 022 810 33 20

Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

Assprop.ch - Place des Philosophes 10 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____

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

LES SERVICES KIVABIEN:
OFFRE GRATUITE • CONSEIL • PRISE DE MESURES
INSTALLATION • ENTRETIEN • SAV

-20%

DU 1^{ER} MARS AU 30 AVRIL 2019

ACTIONS STORES!



Volets à rouleaux



Fenêtre de toit



Stores à lamelles



Moustiquaires



Volets aluminium



Stores intérieurs



Stores de vérandas



Pergolas

NOMBREUX STORES COFFRES EN STOCK EN ACTION



STORE COFFRE EXTRA ELEC RADIO LG 450 X AV 300
CHF 998.- TTC ~~CHF 2000.-TTC~~**

STORE COFFRE ARES ELEC RADIO LG 480 X AV 350
CHF 1475.- TTC ~~CHF 2950.-TTC~~**

STORE COFFRE EXTRA ELEC RADIO LG 600 X AV 300
CHF 1200.- TTC ~~CHF 2500.-TTC~~**

Renseignez vous et/ou demandez un devis en sur-mesure!

COUPON-RÉPONSE à renvoyer à KIVABIEN,

Route des Moulières, 5 – CH-1242 Satigny ou par e-mail: info@kivabien.ch

OUI JE SOUHAITE PROFITER DE L'ACTION STORES

Je demande une étude gratuite sans engagement sur:

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Volets à rouleaux | <input type="checkbox"/> Changements de toiles | <input type="checkbox"/> Stores coupe-vent |
| <input type="checkbox"/> Volets aluminium | <input type="checkbox"/> Stores de vérandas | <input type="checkbox"/> Stores à lamelles |
| <input type="checkbox"/> Motorisation et Automatisation | <input type="checkbox"/> Stores toiles | <input type="checkbox"/> Stores Velux |
| <input type="checkbox"/> Entretien et Réparations | <input type="checkbox"/> Stores intérieurs | <input type="checkbox"/> Moustiquaires |
| | | <input type="checkbox"/> Pergolas |

Nom: Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

E-mail: Natel: Tél.:

*Selon nos conditions générales de ventes. **Offres dans la limite des stocks disponibles, réservées aux particuliers n'incluant ni la livraison, ni l'installation, non rétroactive sur des offres précédentes, ni cumulables avec d'autres promotions. Offres valables jusqu'au 30 AVRIL 2019.