



**JARDINIERS:  
ATTENTION AUX HÉRISSONS**

**MISEZ SUR  
LA SÉCURITÉ**

**PRIX DES TERRAINS  
EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT**

**PIC-VERT SOUHAITE  
DAVANTAGE DE PPE**

n° 125 - Juin 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](http://www.novason.ch)**

[info@novason.ch](mailto: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»

## Ma maison solaire mon investissement durable à Genève



**Le solaire pour toutes et tous à Genève**

Pour plus d'informations sur  
les installations photovoltaïques,  
rendez-vous sur [sig-mamaisonsolaire.ch](http://sig-mamaisonsolaire.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 Gallay  
Organigramme complet:  
[geneve.assprop.ch](http://geneve.assprop.ch)

### SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud  
65, Grand'Rue – 1296 Coppet  
[vaud.assprop.ch](http://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:  
© Christina Meissner

### 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](mailto:alain@hpmedia.ch)



# SOMMAIRE

## ÉDITORIAL

5

**ACTUALITÉ** Prix des terrains en zone de développement: des nouveautés très réjouissantes

6

Le Canton soutient les propriétaires en zone de développement

8

**TERRITOIRE** Pic-Vert souhaite davantage de PPE en zone de développement

10

**ECHOS DU PARLEMENT** Déclassements de Cointrin

12

**JARDIN** Jardiniers, prenez garde aux hérissons avec vos tondeuses et débroussailleuses!

14

**QUALITÉ DE VIE** Un pourcent naturel pour la biodiversité

16

**LA PLUME EST A VOUS** Demi-jonction autoroutière et Barreau routier de Montfleury à Vernier, le projet avance

18

Petite réflexion sur densité et démocratie

20

Mobilité encore et toujours

21

**A VOTRE SERVICE** Subventions pour l'habitat durable

22

**SECURITÉ** Cambriolages: Mise sur la prévention!

26

**ARCHITECTURE** La Commission d'Architecture

29

**FISCALITÉ** Baisse d'impôts pour les entreprises, Hausse d'impôts pour les propriétaires?

32

**MAISON DESIGN** Ça pousse dans les intérieurs

34

**VOTRE ASSOCIATION** Retour sur la 33<sup>ème</sup> assemblée Pic-Vert

36

Pic-Vert sur le terrain...

38

Lettre de lecteur et la réponse de Pic Vert

39

## ASSPROP

10, place des Philosophes - 1205 Genève

Administration et secrétariat: le matin de 8h30 à 12h30 (sauf le vendredi)

☎ 022 810 33 20

[info@assprop.ch](mailto:info@assprop.ch) - [www.assprop.ch](http://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](mailto:info@lemanrisco.com)

Web: [www.lemanrisco.com](http://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](mailto:ogi@eco-logique.ch)

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

### SECURITÉ

Conseils gratuits et tarifs privilégiés.  
Securitas Direct pour les membres.

☎ 0848 123 678

Email: [assprop@securitas-direct.ch](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto:info@devis.ch)

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



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

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



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



**Détartrage tuyauterie**

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](http://www.harba.ch)

HARBA SA - Route de Saint-Julien 275 - 1258 Perly - Tél. 022 771 46 71 - Fax 022 771 46 71 - [harba@harba.ch](mailto:harba@harba.ch)



 **PilierPublic.ch**

Vous alerte des avis d'enquête publique

Localiser précisément les projets de construction, grâce à plus de 2 Mio adresses & 3,3 Mio 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 juin 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](http://www.pilierpublic.com/fr/pic-vert)



Michel Schmidt  
Président Pic-Vert  
Assprop Genève



Certains d'entre vous ont exprimé leurs inquiétudes face à l'implication de plus en plus importante de notre association dans la scène politique, sa participation à des tables rondes avec le Conseil d'Etat sur des sujets concernant les propriétaires de villas ou même l'entrée récente de représentants au sein des Commissions officielles du Canton.

La crainte exposée est que notre association perde finalement son indépendance et se détourne de ses objectifs principaux que sont la sauvegarde des quartiers de villas et la protection de ses habitants souhaitant rester y vivre. Je peux vous rassurer sur ce point auquel nous apportons une attention toute particulière.

Pic-Vert continue de s'opposer avec détermination au déclasserment de quartiers de villas en zone de développement et à la construction d'immeubles dans ces quartiers, ainsi que plus généralement à la politique d'urbanisation menée par le Conseil d'Etat. Cette densification qui est justifiée pour garantir des logements à de nouveaux arrivants, principaux responsables de la crise du logement, n'aboutira qu'à la destruction de la qualité de vie de l'ensemble des habitants

actuels de Genève. Les enjeux sont considérables au regard de la mixité et de la paix sociale, des recettes fiscales, de la typologie des logements construits, de la préservation de notre environnement ou même du type de population, pour ne citer que ces exemples.

La politique du logement est donc un sujet extrêmement important pour ces raisons. Nous estimons que notre implication grandissante nous permet dès lors de défendre notre vision auprès des instances décisionnelles du Canton pour tenter d'influencer le plus possible leurs positions, malgré les différences qui peuvent subsister à l'issue de notre implication.

En d'autres termes, il est beaucoup plus utile de participer à l'élaboration de décisions, même si leur contenu n'est pas toujours pleinement satisfaisant, plutôt que d'agir uniquement en réaction à ces dernières. Nous pouvons ainsi prendre position sur ces décisions en informant nos membres de la manière la plus précise possible sur leur contenu.

Ce que nous constatons en revanche c'est le temps considé-

rable que ces actions nécessitent, en plus de tous les autres services que nous continuons de vous proposer de manière quasi-journalière, notamment l'assistance personnalisée à nos membres souhaitant s'opposer aux mesures d'aménagement décidées par le Canton.

Nous allons donc discuter au sein du Comité afin de trouver un fonctionnement optimal pour répondre à l'ensemble de ces défis. Vous serez naturellement informés de nos décisions à cet égard.

C'est à la lumière de cette introduction qu'il m'apparaissait nécessaire de vous présenter, dans cet éditorial et dans le détail, une actualité importante qui est développée aux pages suivantes de ce numéro afin que notre position soit bien comprise.

Comme vous l'avez sans doute appris, le Département du territoire a annoncé lors d'une conférence de presse le 21 mai dernier la modification de pratiques pour le calcul des prix de parcelles en zone de développement. Des articles ont suivi dans les médias.

Pic-Vert a participé à de nombreuses tables rondes avec le Département pour discuter de ces modifications et a formulé des demandes dont une grande partie ont été acceptées.

A notre sens, ces modifications sont indiscutablement une amélioration importante de la situation existante pour les propriétaires de villas sises en zone de développement. Ces modifications conduisent à une augmen-

tation de la valorisation de leurs parcelles, indépendamment du fait qu'ils souhaitent ou non les vendre. Elles reprennent le principe retenu par le Tribunal fédéral selon lequel les prix des transactions en zone de développement doivent correspondre à la valeur du marché et ne sauraient être influencés par les exigences imposées dans les plans financiers des projets de construction. Les promoteurs ne pourront donc plus se prévaloir des exigences de ces plans financiers pour tenter de faire baisser les prix des transactions. Ils devront diminuer leur marge de bénéfice. La reconnaissance de ce principe fondamental du droit de propriété a été l'un de nos combats de ces dernières années et nous sommes très satisfaits que notre voix ait été entendue.

Pic-Vert accueille donc favorablement ces mesures du Département qui vont dans le bon sens car elles renforcent le droit de propriété dans les zones de développement. C'est la raison pour laquelle nous avons accepté d'apparaître comme association de contact sur la brochure explicative du Département concernant ces nouvelles pratiques. Nous avons toutefois volontairement refusé de participer à la conférence de presse du Conseil d'Etat, dans la mesure où nous restons pour le surplus fondamentalement opposés à la densification des quartiers de villas en zone de développement.

Notre association répondra volontiers à toutes vos questions sur cette actualité importante.

Je termine cet éditorial en vous souhaitant un très bon été. ■



swiss made

## FENÊTRES & PORTES

Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

*Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure*

*Fabrication et pose par nos soins Suisse*

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

*Devis sans engagement*

Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - [geneve@gindraux.ch](mailto:geneve@gindraux.ch) - [www.gindraux.ch](http://www.gindraux.ch)



# Prix des terrains en zone de développement : des nouveautés très réjouissantes



Andreas Fabjan  
Avocat  
Membre du Pic-Vert  
Assprop Genève

**Le prix des terrains situés en zone de développement est un sujet complexe et constitue, de longue date, un point de discordance et de mécontentement récurrents pour les propriétaires concernés. Grâce aux discussions menées par Pic-Vert avec le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, responsable du Département du Territoire, la situation va fondamentalement changer.**

Le Conseil d'Etat a récemment annoncé publiquement les modifications apportées aux pratiques administratives concernées, soit la pratique administrative PA/SI/032.02 relative à la libération des terrains bâtis en zone de développement et la pratique PA/SI/001.06 relative au prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement. Toutefois, avant de présenter ces nouveautés, il convient de rappeler les règles prévalant actuellement.

## Rappel de la situation existante

En zone de développement, l'Etat exerce un contrôle sur le loyer et les prix des appartements construits, au moyen d'un plan financier relatif au projet. Il détermine dans ce contexte notamment le prix maximum auquel le terrain peut être



© C. Messner

pris en considération dans le plan financier. La pratique relative aux prix admis dans les plans financiers en fixe les règles. Il s'agit d'un prix théorique ou comptable. Il doit être distingué du prix de vente conclu entre l'acquéreur (en principe, en zone de développement, il s'agit d'un promoteur) et le vendeur.

Toutefois, jusqu'à présent, l'Etat tenait à s'assurer que le prix de vente corresponde au prix prévu par cette pratique administrative. Un écart allant jusqu'à 10% du prix prévu par la pratique était admis. L'Etat craignait en effet qu'un prix de vente trop élevé ne mette en danger le respect des plafonds des loyers et des prix. Le respect de ces principes était assuré par la menace d'exercer le droit de préemption. L'Etat, tout comme les communes, dispose en effet en

zone de développement d'un droit de préemption qu'il peut exercer à l'occasion d'une transaction. Cette épée de Damoclès planait ainsi sur toute transaction et permettait de garantir le respect des exigences posées par l'Etat. Cette pratique est aujourd'hui révolue.

## La garantie constitutionnelle de la propriété sera désormais respectée

Pic-Vert a sollicité et obtenu du Conseil d'Etat qu'il soit mis en terme à cette pratique, qui ne respectait pas le principe constitutionnel de la garantie de la propriété, tel que cela avait d'ailleurs été confirmé par le Tribunal fédéral. Désormais, il est clairement admis que le propriétaire peut déterminer librement le prix de vente du terrain avec le promoteur, sous la seule réserve d'un prix manifeste-

ment excessif. Cette notion indéterminée doit à notre sens être comprise comme un prix excédant largement la valeur vénale du terrain. Il s'agit là d'un progrès considérable qu'il convient de saluer.

## Une simplification bienvenue de la pratique administrative relative aux prix admis dans les plans financiers

Comme indiqué, cette pratique a pour objet de déterminer le prix que le promoteur pourra inscrire dans le plan financier. Ce montant a bien entendu son importance, puisque la part du prix qui excède ce chiffre ne peut en principe pas être rentabilisée par le promoteur, si bien que cela constitue un élément déterminant pour celui-ci dans la détermination du prix qu'il est d'accord de payer pour le terrain.

Cette pratique est complexe. Jusqu'à présent, une distinction était opérée entre les terrains bâtis et ceux qui ne l'étaient pas. Cette différenciation du prix du terrain, qui n'apparaissait pas justifiée, a été abandonnée à juste titre. Désormais, le prix du terrain est exclusivement déterminé par la densité du futur projet immobilier. Cette modification permet ainsi dans certains cas une meilleure valorisation du terrain, dont bénéficient à la fois le propriétaire du terrain et le promoteur. Il est bien entendu tenu compte également de la valeur intrinsèque des constructions situées sur la parcelle.

#### **Evolution de la pratique administrative permettant d'obtenir des appartements en échange d'un terrain**

Depuis quelques années, les propriétaires désireux de vendre

leur terrain peuvent obtenir en paiement du prix un ou plusieurs appartements dans le futur immeuble à construire sur leur parcelle. Le prix de ces appartements qui est pris en considération est le prix de revient, soit le prix sans la marge de bénéfice du promoteur. Ces appartements peuvent ensuite être revendus avec une plus-value pouvant s'élever jusqu'à 50%. Cette pratique a pour objectif de permettre d'offrir aux propriétaires une meilleure valorisation de leur terrain sis en zone de développement, compte tenu des limites qui étaient applicables, tel que cela est exposé ci-dessus.

Cette pratique, très intéressante, souffre toutefois d'un défaut majeur lorsque le propriétaire du terrain ne souhaite pas conserver les appartements et préfère pouvoir disposer de liquidités. La

revente des appartements déplaît en effet des conséquences fiscales très peu favorables en ce qui concerne l'imposition de la plus-value réalisée lors de la revente, ce qui diminue sensiblement l'intérêt de cette pratique.

Pour pallier ce défaut, il est désormais prévu que la plus-value que le propriétaire était en droit de percevoir puisse lui être payée directement par le promoteur, sans qu'il doive acquérir et revendre les appartements. Cela apparaît en effet beaucoup plus simple et logique. Le promoteur est, pour sa part, habilité à reporter cette plus-value sur les appartements (en principe trois au maximum), si bien qu'il pourra valoriser ces montants dans le plan financier. Il sera donc disposé à payer cette plus-value au propriétaire du terrain.

#### **Un accord très satisfaisant**

Ces nouveautés constituent un progrès considérable pour les propriétaires dont le terrain est situé en zone de développement, et d'une manière générale, en terme de respect de la garantie de la propriété.

Pic-Vert est donc particulièrement satisfaite d'avoir pu faire adopter ces nouvelles règles qui permettent à ses membres qui sont situés en zone de développement d'anticiper l'avenir avec davantage de sérénité, tout en rappelant et précisant que les propriétaires demeurent naturellement toujours libres de ne pas vendre leur terrain et de demeurer chez eux.

Il est encore précisé que l'Etat a édité une brochure explicative à l'attention des propriétaires qui est disponible sur son site Internet, tout comme sur celui de Pic-Vert. ■



#### **Communiqué de presse**

### **Pic-Vert accueille favorablement les modifications décidées par le Conseil d'Etat au sujet des pratiques relatives à la détermination des prix en zone de développement**

**Genève, le 21 mai 2019 – Le Conseil d'Etat a annoncé lors de sa conférence de presse du mardi 21 mai, une modification de ses pratiques relatives à la détermination des prix en zone de développement. Trois documents distincts ont été présentés, à savoir la nouvelle pratique administrative OCLPF PA/SI/001.06 intitulée «prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement», la nouvelle pratique administrative OCLPF PA/SI/032.02 intitulée «libération des terrains bâtis**

**en zone de développement» et enfin une brochure explicative destinée aux propriétaires de villas sises en zone de développement.**

Pic-Vert accueille favorablement les modifications apportées à ces pratiques, qui conduisent à une juste valorisation du foncier et affirment enfin clairement le principe de la liberté contractuelle entre les propriétaires de villas et les promoteurs pour convenir librement d'un prix de vente, conformément à la jurisprudence applicable.

Pic-Vert retient pour l'essentiel que ces pratiques ont pour avantage d'offrir aux propriétaires de villas désireux de vendre leurs biens immobiliers deux options alternatives, voire cumulatives, à savoir 1) échanger leur bien contre trois appartements en PPE au maximum et au prix de revient avec une possibilité de les louer ou les revendre par la suite avec une marge de 50% ou/et 2) vendre leur bien pour un prix librement déterminé et totalement indépendant du prix retenu dans le plan financier de l'OCLPF.

Pic-Vert estime qu'il s'agit de mesures d'accompagnement judiciaires s'appliquant aux propriétaires qui ont pris la décision de vendre leur bien, étant donné que chaque propriétaire reste libre de décider s'il souhaite ou non rester vivre chez lui, indépendamment du fait que sa parcelle se trouve en zone de développement.

**Pour le surplus, Pic-Vert continue de s'opposer avec détermination au déclassement de quartiers entiers de villas en zone de développement et à leur densification.**



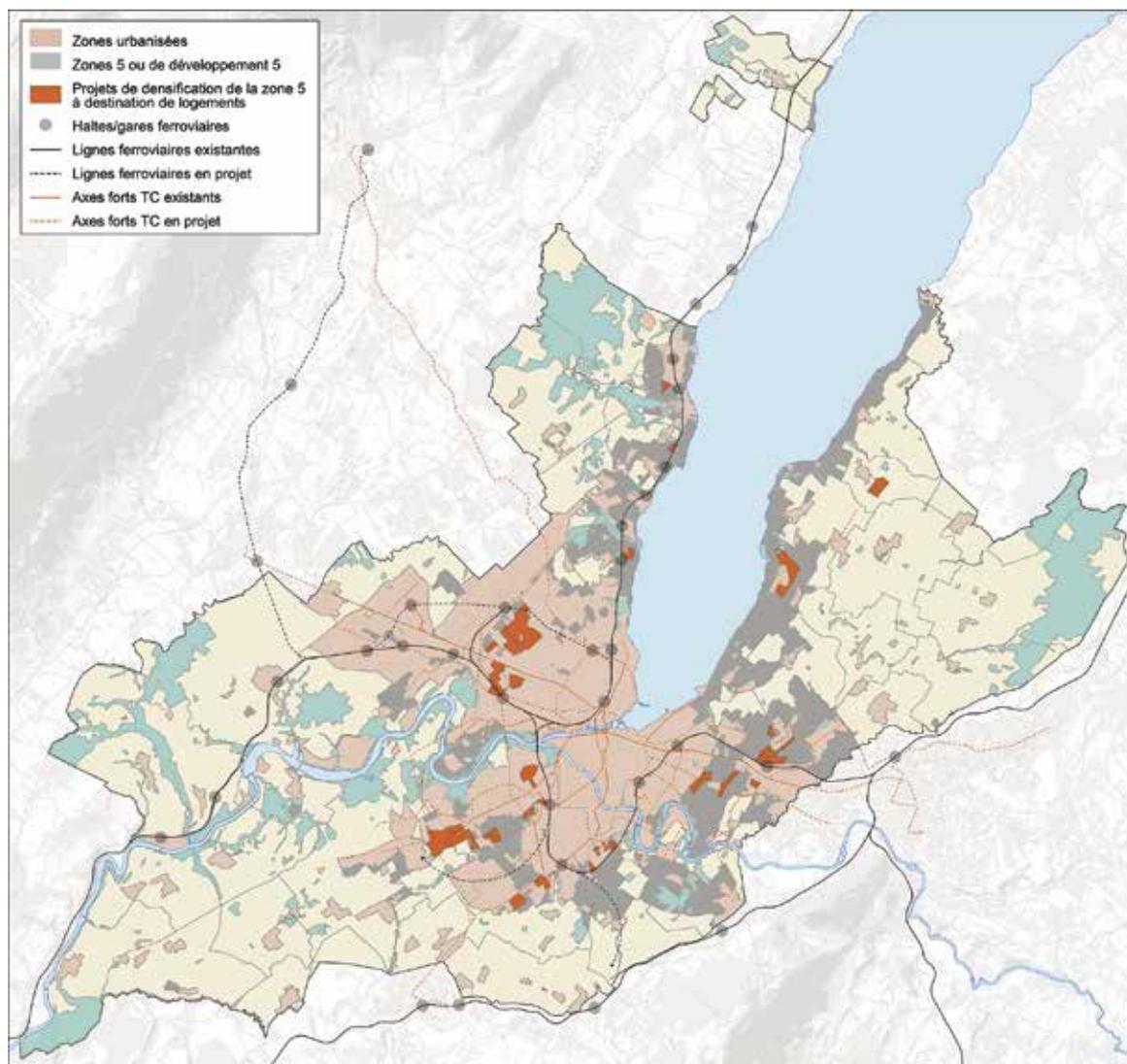
# Le Canton soutient les propriétaires en zone de développement

*Le Canton prend de nouvelles mesures pour soutenir les propriétaires de villas situées en zone de développement. Ces derniers bénéficieront d'une meilleure valorisation du prix de leurs terrains. Ils auront la possibilité d'encaisser immédiatement le produit de la vente du terrain bâti avec une plus-value de 32% au maximum.*

Cela est désormais bien connu: 11% de la zone villas (zone 5) du Canton est appelée à être densifiée selon le Plan directeur Cantonal 2030. La surface identifiée concerne les secteurs bien desservis par les transports publics et proches de la couronne urbaine. Les communes les plus concernées sont Onex, Vernier, Meyrin, le Grand-Saconnex et Lancy. Le Canton souhaite toutefois que cette densification se fasse dans le respect de la qualité, selon le principe de densification différenciée en fonction du contexte et des projets.

Afin d'encourager les propriétaires concernés à être acteurs de la mutation de leur territoire, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a modifié ses pratiques actuelles pour permettre aux propriétaires situés en zone de développement (ZD), ou appelés à l'être, de valoriser au mieux leurs terrains bâtis.

Rappelons que la loi générale sur les zones de développement (LGZD) de 1957 vise à régler l'urbanisation par des plans d'aménagement mais surtout à permettre que les futurs logements construits répondent à un besoin prépondérant d'intérêt général. Dans ce régime de zone, l'Etat contrôle le



loyer et le prix de vente des appartements construits sur la parcelle au travers de plans financiers encadrant l'activité des promoteurs-construteurs.

## Valeur du bien et indice d'utilisation du sol

La première modification apportée par l'OCLPF indique que la valeur maximale à laquelle un bien peut être valorisé dépendra désormais

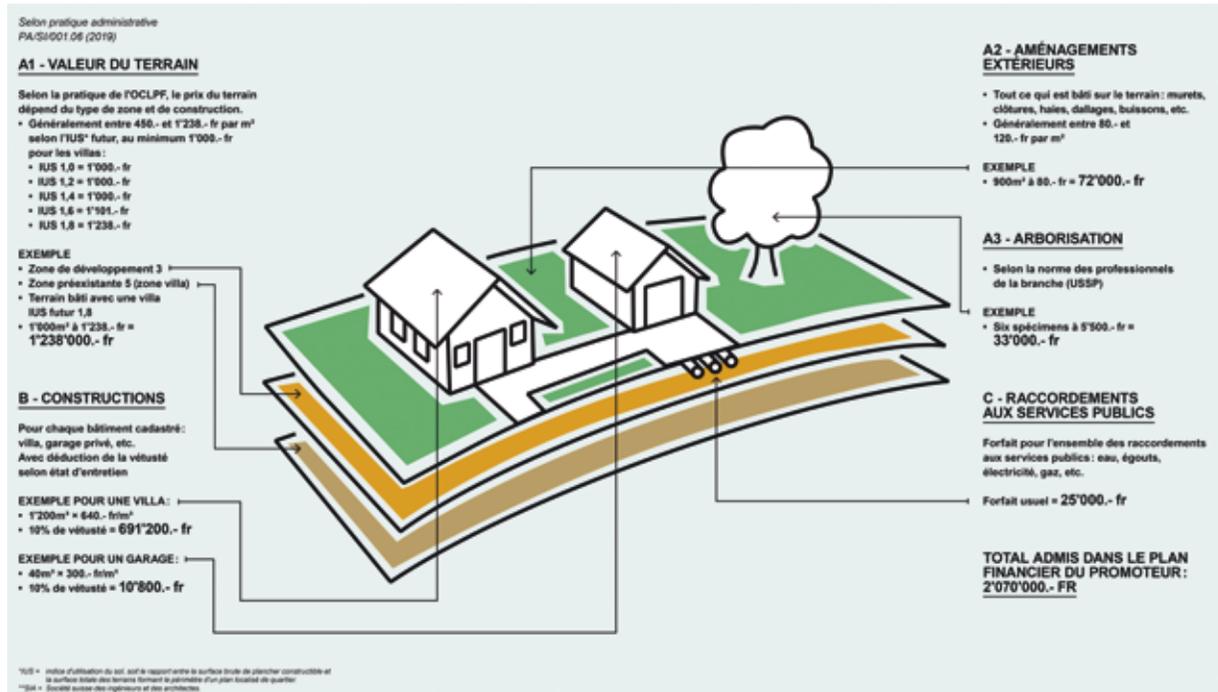
de l'indice d'utilisation du sol (IUS) des futures constructions. Le prix du terrain admis dans les plans financiers des promoteurs pourra en effet aller de 1000 francs/m<sup>2</sup> (jusqu'à un IUS de 1.4) à 1238 francs/m<sup>2</sup> (IUS 1.8). A cette condition, le montant fixe admis jusqu'à présent de 1'000.- m<sup>2</sup> est ainsi augmenté. Le Canton rappelle que les prix plafonds des loyers autorisés en ZD ne sont pas impactés par ces modifications.

Chaque propriétaire a la possibilité de négocier librement des suppléments de prix ou des indemnités avec le promoteur. Signalons ici que l'Etat n'intervient en revanche qu'extrêmement rarement pour acquérir un bien immobilier en exerçant son droit de préemption et uniquement en cas de non-respect des principes de la zone de développement, par exemple lors d'une vente à un prix excessif, du non-respect du projet urbain prévu

ou de l'existence d'un intérêt public prépondérant.

### Vente de son bien

Deux choix s'offrent au propriétaire désireux de vendre son bien. Premièrement, changer sa villa contre des appartements en PPE (trois au maximum) au prix de revient, c'est-à-dire diminué de la marge-risque du promoteur (max. 18%). Le propriétaire peut ensuite les louer, ou les revendre avec une marge jusqu'à 50%. Par exemple, pour un terrain bâti estimé à 2'070'000 millions de francs, le propriétaire peut ainsi acquérir trois PPE pour ce même prix de revient et les revendre par la suite pour un montant de 3'105'000 millions de francs.



Deuxièmement, et cela constitue aussi une nouveauté, permettre aux propriétaires de vendre directement le terrain et la villa avec une plus-value d'au maximum 32% (soit pour un montant de

2'732'400 millions de francs dans notre exemple, la marge-risque de 18% n'étant pas prise en compte).

Un groupement de propriétaires peut aussi réaliser lui-même la

promotion avec l'aide d'un professionnel ou par le biais d'une société coopérative.

Une brochure d'information à l'attention des propriétaires de

villas en zone de développement a été éditée. Vous la trouverez sur le site internet du département du territoire: [www.ge.ch/organisation/departement-du-territoire-dt](http://www.ge.ch/organisation/departement-du-territoire-dt) ■

## Trois questions à M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département du territoire



Antonio Hodgers  
Conseiller d'Etat chargé  
du département du territoire

**Monsieur le Conseiller d'Etat, pouvez-vous nous expliquer les raisons pour lesquelles vous avez pris la décision de revoir les pratiques du Département sur le calcul des prix en zone de développement?**

C'est simple, le développement du Canton, j'entends par là la mise en œuvre du Plan directeur cantonal, ne doit pas se faire sur le dos des petits propriétaires. Et cela se traduit

par plusieurs aspects: tout d'abord un meilleur accompagnement des propriétaires en zone de développement, mais aussi une valorisation plus grande de leurs biens immobiliers. Il est également important d'améliorer les processus, en permettant aux propriétaires de recevoir immédiatement l'argent équivalent à la valeur des appartements échangés contre leurs terrains. Ces coups de pouce encourageront j'en suis sûr un plus grand nombre de propriétaires à prendre part à la mutation de notre territoire.

**Pouvez-vous nous confirmer que le Département procédera à une distinction claire entre le prix maximum du foncier admis dans le plan financier d'une part et le prix de vente entre les parties qui pourra quant à lui être librement fixé par elles?**

Oui, la vente entre les parties reste libre comme elle l'a toujours été. La jurisprudence des tribunaux est claire à ce sujet. Seuls les montants inscrits par les promoteurs dans les

plans financiers de l'office du logement sont contrôlés.

**Notre association est très attachée au droit de propriété et elle respecte et défend le propriétaire individuel qui habite sa villa et qui souhaite y rester même si son bien se situe en zone de développement. Le comprenez-vous et le respectez-vous également?**

Je le comprends parfaitement. Le droit de propriété est essentiel, mais ne peut être revendiqué dans l'absolu. En l'occurrence, il est limité par l'intérêt public de construire du logement en ville, selon le Plan directeur cantonal. Le droit fédéral fixe par ailleurs des exigences strictes en vue de protéger les droits des propriétaires. Néanmoins, le processus de mutation doit être concerté en amont et les propriétaires doivent être inclus dans la démarche, avoir le temps de se préparer et profiter de conditions favorables pour valoriser leurs biens. Les nouvelles mesures que j'ai prises vont dans ce sens.



# Pic-Vert souhaite davantage de PPE en zone de développement



Andreas Fabjan  
Avocat  
Membre du Pic-Vert  
Assprop Genève

**Dans la zone de développement, tout est réglementé, à commencer par le type de logements qui doivent ou peuvent y être réalisés.** C'est l'art. 4A LGZD (Loi générale sur les zones de développement) qui en définit les proportions. Cette disposition a été adoptée en 2007 dans le cadre de l'accord sur le logement qui a été conclu par l'ensemble des partenaires concernés.

## Législation actuelle

Actuellement, dans les périmètres déclassés de la zone agricole, il est nécessaire de réaliser au minimum 25% de logements d'utilité publique (LUP) et 25% de logements HM, HLM ou en coopérative d'habitation. Le solde est laissé à la libre disposition du requérant, qui peut donc réaliser le solde de 50% en logements locatifs dits « libres » (mais dont les loyers sont contrôlés par l'Etat) ou en PPE. Le régime est un peu moins contraignant dans les périmètres déclassés de la zone villas, dès lors que le prix des terrains y est plus élevé. La loi prévoit l'obligation de réaliser au moins 30% de logements HM ou en coopérative d'habitation si le déclassement est intervenu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ou au moins 15% de LUP et 15% de logements HM ou en coopérative d'habitation si le déclassement est intervenu après cette

date. Le solde de 70% est laissé à la libre disposition du requérant. Il est précisé que ces règles s'appliquent dans tous les périmètres de la zone de développement, à l'exception notable du périmètre PAV (Praille-Acacias-Vernet) qui dispose de ses propres règles.

## Modifications demandées de toutes parts

Cette disposition était valable 10 ans, soit jusqu'au 31 juillet 2017, et a été prolongée pour 2 ans par le Grand Conseil. Compte tenu de cette échéance, l'opportunité d'une modification de ces règles et proportions est actuellement âprement débattue par le Grand Conseil. Ce ne sont pas moins de trois projets de loi et une initiative populaire qui traitent de ce sujet.

Considérant l'importance de cette question, Pic-Vert a sollicité à être auditionnée par la Commission du logement du Grand Conseil qui est en charge de l'examen de ces différents projets de loi. Avant de vous faire part de la position de notre Association, nous vous proposons un petit tour d'horizon de la situation.

## Initiative de l'Asloca

L'Asloca a déposé en 2016 une initiative populaire qui avait pour objectif de fixer de nouvelles exigences. Elle prévoyait notamment l'obligation de réaliser au moins 80% de logements locatifs, 50% de LUP et 30% de HBM, 50% de tous les logements devant en outre être réalisés par des MOUP (maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit notamment des collectivités publiques ou des coopératives d'habitation). Le Tribunal fédéral a considéré que ces exigences étaient tellement élevées qu'elles consti-

tuaient une atteinte inadmissible à la garantie de la propriété. Il a donc totalement invalidé cette initiative.

## Projet de loi du Conseil d'Etat

En 2017, en réponse à cette initiative, le Conseil d'Etat a soumis au Grand Conseil un projet de loi prévoyant de nouvelles exigences. Il propose qu'il soit exigé de réaliser au minimum un tiers de LUP et un tiers de logements locatifs dits « libres », soit non subventionnés. Le solde, soit un tiers, est laissé à la libre appréciation du promoteur.

## Projet de loi proposant le *statu quo*

Un nouveau projet de loi vient récemment d'être déposé auprès du Grand Conseil. Il propose simplement de maintenir les proportions de l'art. 4A LGZD actuellement en vigueur. Les auteurs estiment notamment que cette disposition a fait ses preuves. Comme cela sera démontré ci-dessous, Pic-Vert ne partage pas ce constat.

## Projet de loi visant à augmenter la durée de contrôle

Finalement, on peut encore signaler un projet de loi qui propose d'augmenter la durée du contrôle des loyers et des prix des logements, qui est actuellement de 10 ans, à 20 ans. L'objectif serait de renforcer la protection contre la « spéculation immobilière ». Pic-Vert estime qu'une telle durée serait clairement excessive et très vraisemblablement contraire à la garantie de la propriété.

## Les constats liés à la situation actuelle

La loi sur les LUP pose comme objectif la réalisation d'un parc de

logements LUP de 20%. Actuellement, celui-ci ne s'élève qu'à un peu plus de 10%. Toutefois, il convient de prendre en considération le fait qu'il existe de nombreux autres logements à caractère social qui, même s'ils ne répondent pas à la définition très précise de LUP, présentent les caractéristiques matérielles de logements destinés aux personnes moins favorisées qui ont besoin d'aide pour être logées. Il existe un parc de logements subventionnés (LGL) de près de 6% qui n'est pas comptabilisé dans le parc de LUP. En outre, il existe également de nombreux logements détenus par des entités sans buts lucratifs, soit en particulier par les fondations de logements communales ainsi que par les coopératives d'habitation. Sans disposer du nombre précis de logements entrant dans cette dernière catégorie, il est certain que le nombre de logements excède largement 4% du parc locatif, correspondant à environ 6500 logements. Les membres du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) possèdent en effet déjà plus de 5000 logements. Par conséquent, il convient de constater que Genève dispose actuellement d'un parc de logements à caractère social qui excède 20%.

Il y a lieu de relever que seulement 33% de logements en PPE ont été réalisés en moyenne au cours de 10 dernières années, alors même qu'il aurait théoriquement été possible d'en réaliser près du double, compte tenu des facultés offertes en zone de développement, telles qu'exposées ci-dessus. Cette situation peut notamment s'expliquer par le fait que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment les communes, ne réalisent pratiquement jamais de logements PPE, de même que les institutionnels, tels

que les assurances et les fonds de prévoyance, qui privilégient la réalisation d'immeubles locatifs.

Ce constat doit être mis en relation avec l'une des principales caractéristiques du marché du logement genevois, qui dispose d'un taux de propriétaire extrêmement bas. Celui-ci s'élève en effet à 18%, alors que la moyenne nationale est de près de 40%. Cette dernière est elle-même très faible en comparaison internationale, le taux de propriétaires dans les 28 pays membres de l'Union européenne s'élevant à 69%.

### La demande de PPE excède l'offre

Il résulte de ce constat que la demande pour des appartements en propriété est extrêmement élevée à Genève. Il est très fréquent que plus de 10 candidats se manifestent en moyenne pour chaque nouvel appartement qui est mis sur le marché. Parallèlement, le taux de vacance des logements locatifs a considérablement augmenté, celui-ci étant passé de 0.15% en 2004 à 0.53% en 2018.

Pic-Vert constate que de très nombreux genevois souhaitent accéder à la propriété. Devenir propriétaire permet de diminuer substantiellement la charge liée au logement, compte tenu en particulier des taux hypothécaires durablement très bas, offre une sécurité pour son logement et constitue un excellent moyen de prévoyance professionnelle. Favoriser l'accès à la propriété répond par conséquent à un intérêt public majeur et constitue d'ailleurs un mandat constitutionnel, tant fédéral que cantonal.

Il est d'ailleurs intéressant de relever que la loi prévoit que le Conseil d'Etat devait présenter un rapport au Grand Conseil à l'échéance du délai de 10 ans de mise en vigueur de l'art. 4A LGZD au sujet de cette disposition qui, comme cela a été exposé, traite des différentes catégories de logements. Or, le rapport rédigé par le Conseil d'Etat (RD 1267) est intitulé « rapport sur



© C. Meisner

la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique », ce qui ne répond manifestement pas à l'impératif légal, puisque seuls les LUP, à l'exclusion de tous les autres types de logements, font l'objet d'une analyse.

### La part de LUP augmente naturellement

Il convient encore de relever que le nombre de logements LUP qui seront réalisés à l'avenir va naturellement et automatiquement augmenter de manière sensible pour trois motifs distincts. En premier lieu, le périmètre PAV, dont les premières réalisations vont prochainement voir le jour, prévoit un taux de LUP de 56% sur l'ensemble du périmètre, soit substantiellement plus que ce que prévoit l'art. 4A LGZD. Deuxièmement, la plupart des logements réalisés au cours des 10 dernières années ont été construits dans des périmètres provenant de déclassements de zone villas antérieurs à 2007, pour lesquels n'existe pas d'obligation de réaliser de LUP. Or, ces périmètres vont tendre à s'assécher. Enfin, dans les grands projets déclassés de la

zone agricole, qui vont être réalisés au cours des années à venir, il existe l'obligation de réaliser au moins 25% de LUP et 25% de logements HM, HLM ou en coopérative d'habitation.

### La proposition de Pic-Vert: fixer un quota minimum de PPE

Au vu de l'ensemble de ces éléments, Pic-Vert estime qu'il serait judicieux de prévoir l'obligation de réaliser un quota minimum de logements en PPE en zone de développement. En effet, le système actuel ne prévoit l'exigence de réaliser un minimum de logements que pour les logements à caractère social, alors que seuls des maximaux sont prévus par défaut pour les autres catégories de logements. Or, compte tenu de l'intérêt public que revêt l'accès à la propriété, et considérant que de nombreux acteurs ne réalisent aucun logement en PPE, il apparaît pertinent de prévoir l'exigence de réaliser un minimum de logements en PPE.

C'est pourquoi Pic-Vert a proposé à la Commission du logement, lors de son audition, d'introduire dans l'art. 4A LGZD l'obligation de réaliser:

- Au minimum 25% de PPE dans les périmètres déclassés de la zone agricole, ce qui laisse 25% à la libre disposition du constructeur, considérant qu'il est déjà requis de réaliser 25% de LUP et 25% de logements HM, HLM ou en coopérative d'habitation;
- Au minimum 50% de PPE dans les périmètres déclassés de la zone villas, ce qui laisse 25% à la libre disposition du constructeur, considérant qu'il est déjà requis de réaliser 25% de LUP et/ou de logements HM, HLM ou en coopérative d'habitation.

Il convient désormais d'attendre de voir ce que le Grand Conseil va décider au sujet des conditions qui prévaleront dans la zone de développement. Pic-Vert envisage d'ores et déjà de déposer une initiative populaire dans l'hypothèse où les préoccupations légitimes d'une grande partie de la population d'accéder à la propriété ne seraient pas dûment prises en considération par le parlement. ■



# Déclassements de Cointrin



Christian Gottschall  
Membre du comité Pic-Vert  
Assprop Genève

Le 10 avril dernier, une large majorité de députés du Grand Conseil a voté le déclassement de plus de 25 hectares de zones villas situés en bordure immédiate de l'autoroute et de l'aéroport (PL 12136A et 12137B). Environ 2'300 logements et 800 emplois seront construits sur cet espace. Un énorme travail d'information auprès de la commission de l'aménagement du Grand Conseil ainsi que d'une approche personnalisée d'un certain nombre de députés n'aura pas suffi.

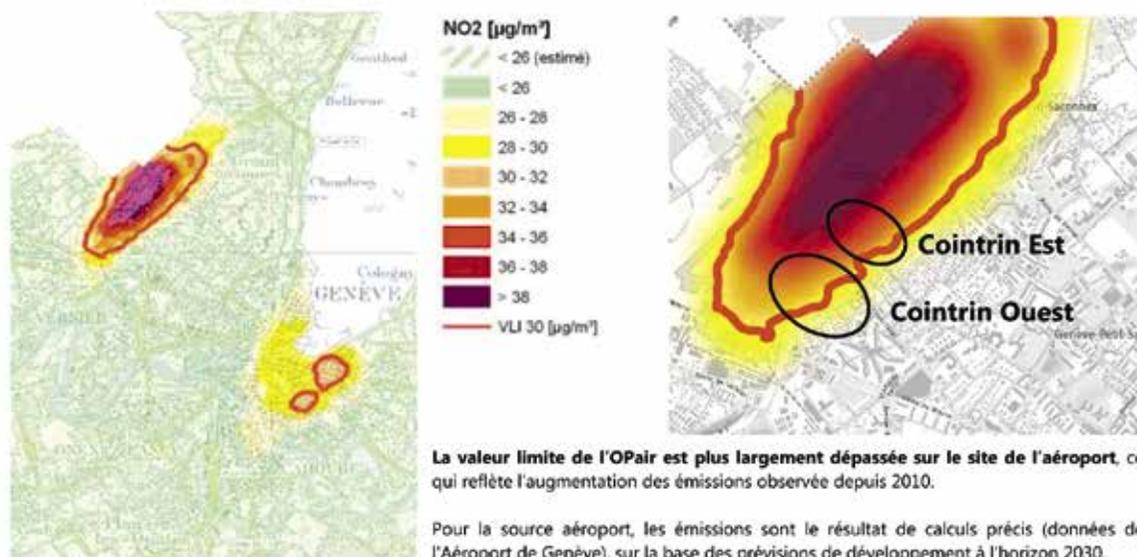
L'UDC et le MCG, seuls partis à avoir défendu avec vigueur les résidents de Cointrin<sup>1</sup>, ainsi que quelques députés Verts<sup>2</sup> ont refusé ce déclassement dans une zone à forte pollution sonore et atmosphérique.

Genève, la seule ville qui densifie à côté de son aéroport faute de place!

Nos députés condamnent ainsi l'avenir de nombreux propriétaires résidents genevois de longue date. Le parlement accepte ainsi de développer et d'urbaniser des espaces bordant directement un aéroport international et une autoroute ce qui ne se ferait certainement nulle part ailleurs mais à Genève.... Des milliers de personnes seront ainsi soumises directement au bruit et à la pollution d'un aéroport (voir schémas ci-contre) aux ambitions de croissance considérable.

## Pollution de l'air 2030

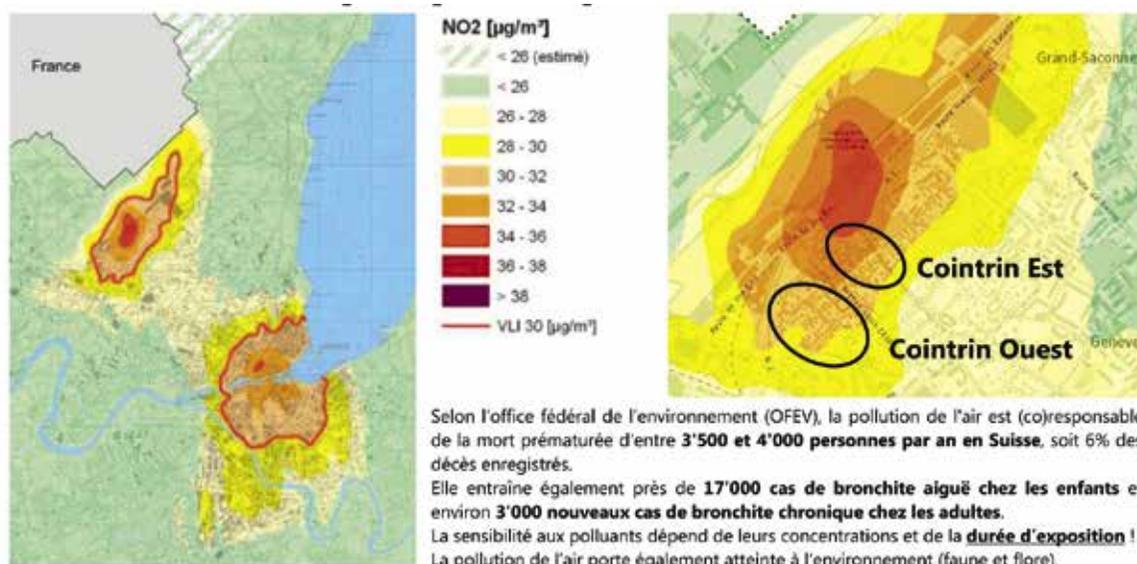
Prévisions DETA ⇒ Oxydes d'Azote (NO<sub>x</sub>) et Ozone (O<sub>3</sub>)



## Pollution de l'air 2017

⇒ Oxydes d'Azote (NO<sub>x</sub>)

⇒ Ozone troposphérique (O<sub>3</sub>)



Augmenter aussi largement le nombre de futurs habitants si près de notre aéroport multipliera inmanquablement le nombre d'oppositions à celui-ci.

### Pas à une contradiction près

Durant la même session du Grand Conseil, quelques heures plus tard, ces mêmes députés votaient l'initiative populaire cantonale IN 169 «De l'air, moins de bruit. Préservons notre santé face à la pollution». Une façon comme une autre de se donner bonne conscience en votant un texte général plein de bonne volonté, avec des objectifs que l'on sait déjà qu'ils seront difficilement atteignables. En fait, nos députés confrontés à un cas pratique ont privilégié la croissance et la quantité de logements produits au détriment du principe de précaution et de la qualité de vie des futurs résidents.

Indépendamment des nombreux motifs de contestations invoqués par diverses associations (voir ci-après), un élément a retenu particulièrement notre attention.

### Un bruit incalculable

Concernant le calcul du bruit des avions, le manuel du bruit aérien, récemment publié par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV, 2016) précise encore les exigences relatives aux calculs et en particulier les conditions de propagation du bruit: «L'influence du type de sol (p. ex. surfaces construites ou agricoles) sur l'effet de sol ne fait pas encore partie de l'état de la technique actuelle. Les calculs partent donc du principe qu'il s'agit de champs («soft ground»). [...] Les réflexions et les atténuations dues aux bâtiments n'ont en général, pour le bruit des avions non terrestre, guère d'effet sur les résultats des calculs, vu que le bruit est émis par des sources se déplaçant dans les airs. A fortiori pour prendre en compte tous les objets des zones habitées survolées, le calcul déjà complexe pour le bruit

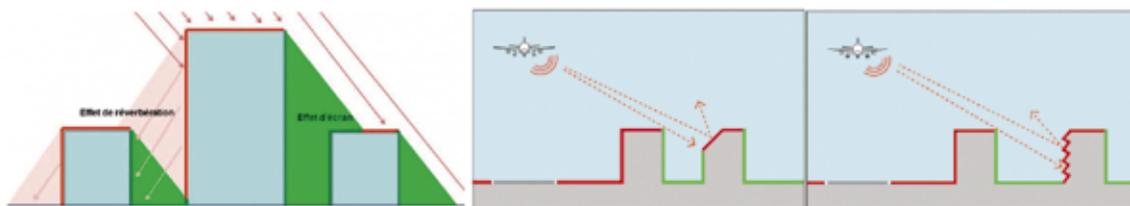
## Pollution sonore

**Genève, la seule ville qui veut densifier autour de son aéroport... faute de place !**

⇒ L'État confond les voitures et les avions !

⇒ L'État ne prend pas en compte toutes les remarques du rapport d'EcoAcoustique !

⇒ L'État utilise des illustrations naïves qui ne sont pas à l'échelle !



⇒ L'OMS déclare **le bruit nocif pour la santé !**

Elle préconise un bruit maximale de 45 [dB] et dénonce également les effets de pics de bruit (avions, moto bruyante etc)

⇒ L'Ordre de Protection contre le Bruit (OPB) est totalement obsolète !

aérien deviendrait trop compliqué pour être encore faisable. Il n'existe actuellement aucun programme de calcul du bruit aérien qui tienne compte des bâtiments. Cette exigence ne correspond donc pas (encore) à l'état de la technique. Pour les motifs exposés ici, le calcul de l'effet des bâtiments n'est pas exigible. »

**Une décision aussi importante a donc été prise par nos autorités alors que la technique actuelle ne permet pas de mesurer les nuisances sonores réelles sur les bâtiments existants et futurs. Ces propos ont véritablement de quoi nous rendre très inquiets !**

### Référendum lancé

Un grand nombre d'associations, avec le soutien de Pic-Vert Assprop Genève, se sont rapidement mobilisées pour s'opposer à la décision du Grand Conseil et ont décidé de lancer un référendum contre ces deux projets de loi. A travers le site [www.nuisances.ch](http://www.nuisances.ch) elles expriment

leurs motivations et les risques qu'un tel projet fait courir aux résidents. Ces motivations s'orientent sur 4 thèmes principaux, à savoir :

- « Défendre la santé de la population: un nombre important d'études mentionne que le bruit et la pollution atmosphérique nuit grandement à la santé ».
- « Limiter la pollution: L'État ignore le principe de précaution et ne tient pas compte de ses propres projections quant à l'augmentation de la pollution ».
- « Préserver un poumon de verdure et une zone tampon entre la ville et l'aéroport: Cointrin joue le rôle de filtre entre l'autoroute, l'aéroport et la ville. Dans le contexte actuel du changement climatique, il conviendrait d'augmenter la biodiversité et les zones de verdure, pas l'inverse ».
- « Freiner l'urbanisation à outrance: Genève n'a pas besoin de davantage de bureaux vides alors qu'il en

existe déjà plus de 320'000 m<sup>2</sup> disponibles.

Amener la ville au pied des avions et urbaniser à outrance dans cette région est une faute grave, une dichotomie totale entre les promesses et la réalité ».

### Au peuple de se prononcer

Nous avons recommandé à l'ensemble de nos membres de soutenir ces référendums en espérant qu'ils aboutissent. Il nous semble en effet indispensable que ce ne soit pas les seuls députés du parlement qui décident du sort de milliers de d'habitants existants et futurs. ■

<sup>1</sup> Voir le rapport de minorité de Messieurs S. Florey UDC et S. Pistis MCG (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12136B.pdf>)

<sup>2</sup> la liste nominative des votes peut être consultée sur le site <https://ge.ch/grandconseil/sessions/seances/2019/020111>)



# Jardiniers, prenez garde aux hérissons avec vos tondeuses et débroussailleuses !



Judith Monfrini  
Journaliste

**Le centre de soin SOS hérissons à Vernier affiche complet à cette période de l'année. Les engins de jardin font des ravages dans les espaces verts, lames et fils provoquent de méchantes blessures à nos chères petites créatures.**

SOS hérissons accueille plus de 35 pensionnaires actuellement. Des mamans avec leurs petits parfois retrouvés dans des endroits insolites mais aussi des blessés, malheureuses petites victimes tombées sous la lame d'une tondeuse ou le fil d'une débroussailleuse. Reportage.

## Sept blessés en une seule journée

Christina Meissner nous accueille dans son centre de soin à Vernier qui est aussi sa demeure. Devant la maison, un panneau, qui ne laisse planer aucun doute. Le petit nez d'un hérisson trône fièrement à côté du portail. La propriétaire des lieux apparaît sur le pas de la porte. Tirée à quatre épingles, vêtue d'un chandail fuchsia, elle nous fait entrer. Le centre se trouve au sous-sol de l'habitation. En bas de l'escalier: une porte, on entre. Une vingtaine de cages nous y attendent. Leila et Chantal, deux bénévoles de la quinzaine



© C. Meissner

qui assistent Christina, les ont déjà toutes nettoyées. Ce matin, la maîtresse des lieux s'occupe de Link. La femelle hérisson a eu la patte sectionnée probablement par un engin de jardin, comme de nombreux pensionnaires soignés dans le centre SOS hérissons. Un vrai fléau comme l'explique notre hôtesse: «Chaque année, en mai et en juin, il n'y a pas que les hérissons qui se réveillent, les gens aussi. Tout pousse et ils s'activent dans leur jardin, ils utilisent des engins munis de lame et s'ils vont faucher trop près des haies, ils les blessent.» La situation est encore plus dramatique depuis

l'arrivée des robots-tondeuses, ces machines qui fonctionnent de manière autonome et souvent de nuit. La semaine dernière, la propriétaire du centre de soins en a accueilli pas moins de sept hérissons en une seule journée. Elle les soigne, les nourrit puis elle les remet en liberté.

## Des bébés pendant la nuit

Le printemps est aussi la période où les femelles mettent bas. Link, la petite hérissonne blessée, est arrivée portante, semble-t-il. Christina a entendu des petits cris dans la nuit. Elle veut en avoir le cœur net.

Dans la cage se trouvent effectivement deux bébés. Assistée des deux bénévoles, notre soignante pèse et marque d'une touche de couleur les petits, histoire de les reconnaître. Ce sera la couleur orange pour les petits de Link. Le premier est un mâle. Il se verra doté d'un petit point orange «devant». Notre soignante le pèse et vérifie qu'il tète bien. Du lait maternel se trouve dans son petit ventre translucide. Christina est rassurée. Elle lui donnera un prénom, comme à tous les autres hérissons. L'autre petit, un mâle également, pèse 19 grammes. Le hérisson a les yeux encore fermés. Tous deux ont droit à une petite photo. Elle



Gravement blessée au printemps 2018, il a fallu un an de soins quotidiens pour que la chair se reforme au stade visible sur l'image.



Blessure déjà en bonne voie de guérison après un mois de soins quotidiens

les remet dans le petit nid en bois, joliment arrangé par leur maman, Link. «Les bébés ont une bonne douzaine d'heures», explique notre hôtesse. Link et ses petits sont mis dans une plus grande cage par Leila, la bénévoles.

### Un jardin idéal

Une fois les hérissons soignés, ils passent quelques jours dans des parcs à l'extérieur, dans le jardin de la propriété, puis ils sont remis en liberté. Accompagné de Judith, la petite hérissonne, on s'y rend. Judith est en pension pour un problème de nez, mais elle est presque guérie et pourra bientôt être libérée. «Les hérissons ne voient pas bien, souligne Christina. Et comme ils se dirigent et trouvent leur nourriture en grande partie grâce à leur odorat, s'ils ont les narines bouchées, ils sont désemparés, d'où l'importance de bien les soigner».

Le jardin du centre est une merveilleuse oasis et la propriétaire l'a conçu expressément pour accueillir le plus de vie possible. Sur un vieux prunier grimpe un lierre qui permet aux insectes de trouver leur nourriture. Le vieil arbre sert aussi de refuge aux fauvettes et aux merles. «Le lierre est très précieux, il donne des fruits et des fleurs à la saison où il n'y en a pas». Au pied de l'arbre, une prairie rase et une prairie fleurie, qui n'est fauchée qu'une fois par an. «Elle abrite une multitude d'insectes, dont se nourrissent les oiseaux, les batraciens et les hérissons, c'est un tout, relève notre interlocutrice. Il faut veiller à avoir chaque maillon de la chaîne alimentaire.» Dans un coin du jardin, un étang fait le bonheur des oiseaux, des insectes et des tritons. Bref, un coin de nature idéal pour la biodiversité, que chaque Genevois propriétaire d'un jardin se devrait de cultiver. ■



A mi-mai, le centre accueillait pas moins de vingt bébés hérissons, certains orphelins nourris à la seringue, d'autres bénéficiant du lait maternel comme les bébés de Link. Images des bébés à dix jours et à cinq semaines.



Si vous avez trouvé un hérisson blessé ou mal en point, ou pour tout conseil ou information

Site Internet:  
[www.christinameissner.com/nature/sos-herissons/](http://www.christinameissner.com/nature/sos-herissons/)



# Un pourcent naturel pour la biodiversité



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

On a beau clamer haut et fort que l'on veut davantage de nature en ville, pour la rafraîchir, pour lutter contre le réchauffement climatique, pour la santé des habitants, la réalité finit par transformer le vert en gris, l'espoir en déception, la végétation en béton.

Les articles déplorant la disparition de la biodiversité inondent nos médias, les jeunes demandent que l'on se soucie de notre climat (et la biodiversité joue un rôle primordial dans sa préservation) mais sur le terrain, à défaut d'obligation, la minéralisation du sol se poursuit partout, en ville comme dans les quartiers de villas.

## On rêve de vert, on nous sert du gris!

Du concours d'architectes projetant des visuels de fleurs sur les prairies et de la verdure jusqu'en haut des toits, des arbres le long des allées et des bosquets au pied des immeubles, que reste-il au final? Rien ou presque. Ainsi, l'écoquartier Artamis s'est transformé en « Artamoche »<sup>1</sup>. De même, dans le quartier de l'Adret, le parc arborisé espéré au milieu des 15 immeubles en cours de construction ne se fera pas, cet espace étant dorénavant nécessaire pour une école.<sup>2</sup> Les enfants y joueront au milieu du



béton et ne pourront regretter une nature qu'ils n'auront pas côtoyée. Que leur laisserons-nous comme environnement pour leur futur<sup>3</sup>?

## Un pourcent naturel

C'est à cause de cette incapacité totale d'intégrer la biodiversité dans les projets urbains que j'ai déposé un projet de loi intitulé « Pourcent naturel »<sup>4</sup> pour que, dans la zone à bâtir, 1% du prix de revient de tout nouvel immeuble soit consacré à des mesures en faveur de la biodiversité. Par exemple, des prairies et des haies composées d'espèces indigènes au lieu d'un gazon vert et stérile et de thuyas exotiques; des pierriers pour les lézards, des tas de bois pour les hérissons, des nichoirs pour les oiseaux et les chauve-souris. Et si l'espace est restreint, réaliser des toitures et des murs végétaux pas seulement décoratifs mais utiles à la faune indigène. Trop souvent, les espaces extérieurs,

mis en place en fin de chantier, pâtissent d'un manque d'argent pour autant qu'on ait pris la peine d'y penser! Introduire l'obligation légale de leur consacrer non seulement un espace mais aussi un montant minimal, c'est assurer la prise en compte de la nature dès la conception du projet. Une telle obligation aura aussi comme corollaire d'inciter les architectes et paysagistes à s'intéresser davantage à la biodiversité et pas seulement à l'esthétique des aménagements. Toute la filière de formation en nature et paysage y gagnera aussi en reconnaissance. Finalement, il n'y a pas que la faune et la flore qui profiteront de cette prise de conscience que j'espère au niveau parlementaire.

## Bâtir en reconstituant les liens entre la Nature et l'Humain

Les villes doivent devenir des espaces régénérateurs pour l'envi-

ronnement et pour le bien-être humain. Il faut rendre les villes plus productives en matière d'eau, de végétation, de pollinisation, séquestration du carbone, etc. que les terres d'origine sur lesquelles elles ont été bâties. Bâtir en prenant en compte notre mère Nature et notre nature humaine, c'est une question non seulement de qualité de vie mais de survie!

Si les autres partis appuient ce projet de loi que j'ai déposé au nom du Parti Démocrate Chrétien et si le Conseil d'Etat est bienveillant et l'implémente, nous verrons alors le début d'une autre manière de construire la ville et notre futur. ■

<sup>1</sup> Tribune de Genève du 16-17 mars 2019

<sup>2</sup> Tribune de Genève du 20 mars 2019

<sup>3</sup> Nature en ville, arrêtons de rêver, Journal Pic-Vert Décembre 2018

<sup>4</sup> PL 12476 (LiPN)



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

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

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



## Demi-jonction autoroutière et Barreau routier de Montfleury à Vernier, le projet avance

Le 10 avril 2019, le Conseil d'Etat a déposé auprès du Grand Conseil le projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de plus de 90 millions de francs pour la réalisation du nouveau barreau routier de Montfleury, reliant la zone industrielle de Meyrin, Satigny et Vernier (ZIMEYSAVER) à la future demi-jonction autoroutière de Vernier-Canada.

Pour rappel, cette nouvelle infrastructure a pour objectif de faciliter l'accès à la ZIMEYSAVER et ainsi décharger le réseau cantonal dans le secteur, notamment la route de Vernier et la route de Meyrin, qui sont régulièrement saturées. Associée au projet de demi-jonction autoroutière de Vernier-Canada piloté par l'office fédéral des routes, elle devrait soulager le secteur des jonctions de Vernier et Meyrin et réduire la saturation du trafic autoroutier dans le tunnel de Vernier.

### Projet modifié grâce au travail des associations

Après une présentation décevante qui s'était conclue par le départ des associations et habitants le 6 novembre 2017, les autorités cantonales avaient accepté de rediscuter du projet au travers d'ateliers et de concertation avec les habitants et milieux associatifs. Suite à ce travail conjoint, une version adaptée de l'avant-projet du barreau routier de Montfleury, avait été présentée le 25 juin 2018 sous forme de panneaux d'exposition, film, maquettes physiques et 3D.

### Le projet soumis au parlement

Le projet modifié intègre maintenant d'importantes mesures



Site du Canada à Vernier, avec vue du champ où se construira la demi-jonction autoroutière et se développera la zone industrielle de la Tuilière (ZITUIL).

d'accompagnement en matière d'environnement, de préservation du paysage et de protection contre le bruit. Il est désormais doté d'une tranchée couverte sur une longueur totale de 655 m sur 1.7 km. Plusieurs améliorations visant à répondre aux préoccupations exprimées par les participants aux ateliers ont été prises en compte.

- Au nord, le barreau routier est déplacé sur la future gravière afin de réduire l'impact sur les parcelles agricoles. Les nuisances du trafic poids lourd seront réduites grâce aux accès directs à la gravière depuis la route, avec un seul giratoire au lieu de deux.
- Au centre, une couverture est réalisée depuis Crotte-au-Loup jusqu'à la route du Canada, induisant une réduction du bruit

pour les habitants, une conservation et continuité des surfaces agricoles, ainsi qu'une réduction de l'effet barrière sur le paysage.

- Au sud, un passage pour la moyenne faune de 25 m sera réalisé. Le barreau routier passera sous la zone industrielle de la Tuilière (ZITUIL), ce qui diminuera les nuisances sonores pour les riverains. Le giratoire de la ZITUIL est réduit.

Sont également prévues une requalification des routes secondaires et la mise en place d'aménagements en faveur des transports collectifs et des modes doux.

### Associations satisfaites mais...

On peut ainsi considérer que cette version optimisée du barreau routier prend davantage en compte les riverains, le monde agricole,

la faune et le paysage et les associations en sont ravies. Mais il reste à s'assurer que les projets connexes de nouvelle zone industrielle (ZITUIL) et de nouveaux jardins familiaux dans le secteur de Crotte-au-Loup intègrent eux aussi les propositions faites par les habitants et associations avec lesquelles des négociations se sont poursuivies depuis le début de cette année :

**La nouvelle zone industrielle (ZITUIL)** se doit d'intégrer les propositions faites par les associations pour améliorer tant la qualité écologique de la ZITUIL que celle de l'environnement naturel qui l'accueillera. S'agissant des bois de Chébé, ils font partie du corridor biologique qui accompagne le Rhône et qui est d'importance nationale. Quant à la source du Nant de Chébé, elle accueille une espèce menacée de

disparition (la salamandre tâchetée). La qualité future du nant et de ses eaux devra permettre la survie des larves et des adultes.

**Quant aux nouveaux jardins familiaux** dans le secteur de Crotte-au-Loup, les habitants ont insisté pour que des mesures d'accompagnement notamment paysagères, les rendent compatibles avec la proximité des habitations du hameau.

Ces deux projets connexes au projet routier auront un impact important sur les habitants et la nature, les associations restent donc extrêmement prudentes. Il serait en effet inconcevable

que les habitants et associations acceptent un projet routier « exemplaire » pour se retrouver ensuite pénalisés par les projets en surface qui en découleront. Elles attendent donc que les autorités cantonales apportent rapidement les garanties attendues sur ces deux projets connexes pour éviter de devoir s'opposer au projet routier et autoroutier... et de faire couler ces derniers comme avant eux le projet de liaison routière L1-L2 (c.f. journal Pic-Vert de décembre 2018).

Pour les associations impliquées dans le suivi du projet routier: Association de défense des propriétaires de la zone de Crotte-

au-Loup, Association de défense des propriétaires de la zone de Montfleury, AIVV (Association des Intérêts de Vernier Vil-

lage), Association du Québec en bois, Association Résidences du Canada, Pro Natura Genève et WWF Genève. ■



#### Pour en savoir plus :

- Site du Grand Conseil: <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12484.pdf>
- Site Internet de l'Etat de Genève: <https://www.ge.ch/dossier/barreau-routier-montfleury>
- Site Internet de Pic-Vert: [geneve.assprop.ch](http://geneve.assprop.ch), journal Pic-Vert de décembre 2017 et journal de septembre 2018

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



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

3, place du Cirque - 1204 Genève  
Tél. 022 320 58 80 - Fax 022 320 58 84  
[info@laloupe.ch](mailto:info@laloupe.ch)

Depuis plus de 55 ans, des travaux de 1<sup>ère</sup> qualité



**PEINTURE  
PAPIERS PEINTS  
CREPIS & DECORATION**

Devis gratuit  
TVA offerte pour les membres  
de Pic-Vert (soit 7,7% de rabais)

**079 301 00 02 - 022 793 20 36**

Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / [info@ep-peinture.ch](mailto:info@ep-peinture.ch)

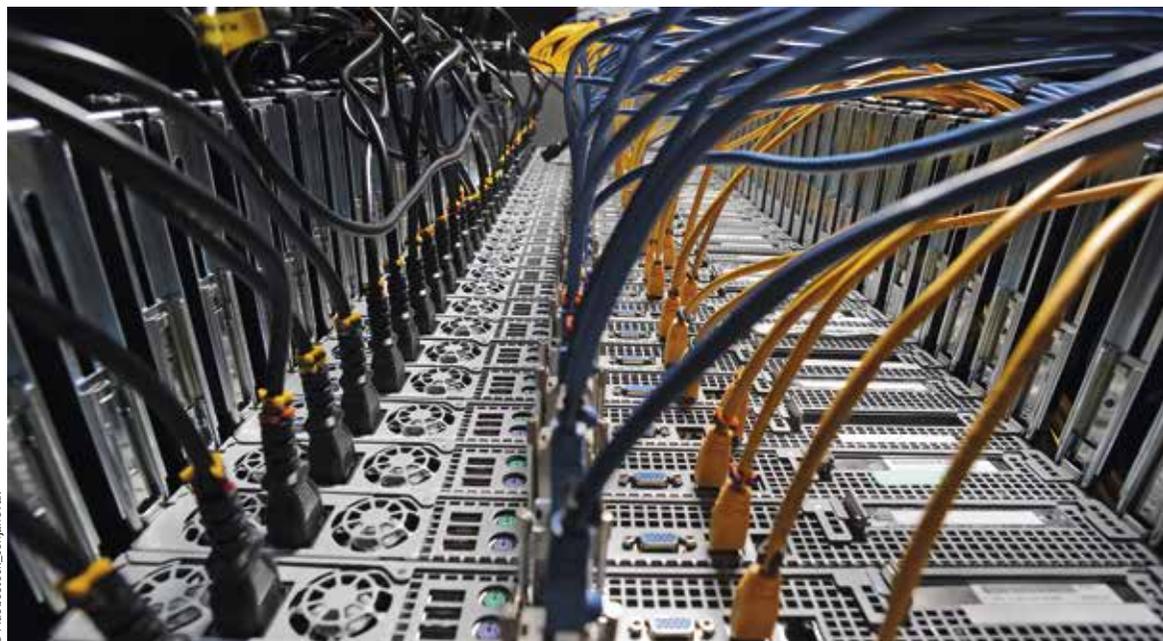


# Petite réflexion sur densité et démocratie

Quoi qu'en disent nos politiciens responsables de l'aménagement du territoire, force est de constater que l'augmentation de la densité des habitants par km<sup>2</sup> et l'écologie ne font pas bon ménage. Ceci a déjà fait l'objet de plusieurs articles dans nos colonnes mais soulevons ici le voile sur un nouveau paradoxe: Y aurait-il un lien entre l'augmentation de la densité et la limitation des droits démocratiques?

Pour déceler cette relation, il suffit de dresser la liste des villes les plus denses dans le monde et d'apposer en regard une appréciation de la prise en compte de l'avis de la population dans les choix politiques. On serait alors tenté de conclure rapidement qu'il y a bien une corrélation mais cela ne constitue pas un lien direct de cause à effet.

Si l'on a conscience que l'ingénierie sociale (à ne pas confondre avec la sociologie) est bien une science étudiée, voire appliquée et non une simple conséquence de choix politiques, on peut penser que plus une population est nombreuse, plus elle devient instable, voire incontrôlable.



© AdobeStock\_sonjanovak

Dès lors, un moyen efficace de gérer les masses s'impose avec l'idée d'une organisation encore plus poussée de l'État, de la surveillance de plus nombreux aspects de la vie quotidienne, d'un contrôle accru de la sécurité globale, d'une soumission plus forte des classes sociales qui auraient le plus à perdre, etc.

Les débats font rage à propos de l'installation de la 5 G (la cinquième

génération de standards pour la téléphonie mobile) et ses conséquences sur la santé, on parle très peu du fait que cette dernière permettra également d'accroître la surveillance de tous, par tous, partout et en tout temps. La 5 G ouvre donc la voie à un contrôle accru de nos vies.

Mais un système de contrôle plus intense dans les domaines stratégiques tels que l'éducation, l'infor-

mation et la répression ne se rapprocherait-il pas davantage d'un état totalitaire que de la tradition de la démocratie helvétique? En bref, si la question ne peut être tranchée sans équivoque, il nous reste à nous, citoyens de nos villes de maintenant, le choix de décider de ce que nous souhaitons privilégier pour «l'avenir de nos enfants»... ■

Christophe Ogi



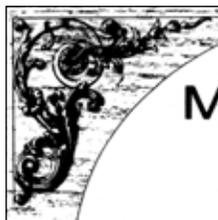
**Chauffage-Assistance S.A.**

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**



**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

# Mobilité encore et toujours

Il est bon de se rappeler le premier succès de l'Association de Sauvegarde de Confignon (ASC): initialement prévue en tranchée, l'autoroute de contournement passe aujourd'hui sous Confignon, dans un long tunnel, grâce à la détermination de notre première présidente Madame Jeanne Blanchet et au Conseil Municipal de l'époque qu'elle a réussi à fédérer derrière elle. Depuis, notre association n'a cessé de défendre la qualité de vie dans notre commune, un but qui a été si bien compris par la population que nous comptons actuellement plus de 300 membres.



Aujourd'hui, notre engagement et notre détermination restent nécessaires et se conforment à nos statuts et à nos buts. Face aux ambitions de nos autorités cantonales – croissance et densification – la voix du citoyen doit se faire entendre. Et l'ASC peut et veut porter cette voix tant aux niveaux communal que cantonal.

Dans notre détermination à maintenir la qualité de vie de notre commune, un des dossiers qui préoccupe l'ASC est celui de la mobilité. D'où la sortie d'une newsletter «spécial mobilité» qui représente une sorte

d'état des lieux non exhaustif sur les problèmes de mobilité rencontrés dans notre village et ses environs.

L'ASC et plusieurs associations partenaires de la région et du canton se sont mobilisées contre le projet de télécabine urbaine et se félicitent que le Grand Conseil l'ait refusé parce que cette tangentielle de transport par câble aurait défiguré le Vallon de l'Aire, récemment renaturée, et apporté bien des nuisances aux riverains. Cependant le problème de mobilité demeure et

sera d'autant plus important avec l'expansion de la zone industrielle de Plan-les-Ouates et le futur quartier des Cherpines avec ses 10'000 habitants.

Il existe par ailleurs une convention entre l'Etat et les communes de Plan-les-Ouates et Confignon demandant que l'avancée des projets d'aménagement aux Cherpines soient concomittants à une offre en transport public. Nous imaginons que le tram et le transport par câble en faisaient partie.

Notre association milite pour la prolongation du Léman Express dans un avenir plus rapproché que 2040 et, de manière générale, pour une mobilité douce et contre toute nouvelle route à ciel ouvert.

Pour l'Association de Sauvegarde de Confignon (ASC), Christiane Isler et Margareth Robert-Tissot

Pour plus d'info : [www.asconfignon.ch](http://www.asconfignon.ch) ■

Le contenu de ces pages n'engage pas la rédaction du Pic-Vert.

STOFFEL IMMOBILIER  
agence immobilière

ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?  
[www.stoffelimm.ch](http://www.stoffelimm.ch) 041 22 349 12 49

Vous êtes membre Pic Vert, profitez de nos conditions spéciales.

uspi

**JS** Rénovations de fenêtres

**Avant** **Après**

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

Jean Simond  
202, route de Veyrier - 1234 Vessy  
Natéel 076 380 47 57  
Tél. 022 764 30 04  
E-mail: [simond@bluewin.ch](mailto:simond@bluewin.ch)



# Subventions pour l'habitat durable



Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**Nouveau coup d'accélérateur cantonal en matière de transition énergétique. Afin de favoriser les rénovations des bâtiments pour les rendre plus écologiques, Genève alloue 35 millions de subventions en 2019. Un montant à la hausse depuis trois ans.**

Le canton qui compte parmi les leaders dans le domaine de la transition énergétique poursuit sur sa lancée en boostant le développement des énergies renouvelables. Afin d'encourager les initiatives de rénovations visant l'efficacité énergétique des bâtiments et soutenir les projets durables, les subventions allouées aux propriétaires, particuliers, entreprises et collectivités ont encore pris l'ascenseur. Entre 2018 et 2019, l'enveloppe destinée à ce poste est passée de 32 à 35 millions de francs. Issus des fonds de la Confédération à hauteur de 21 millions, du canton et des Services industriels de Genève (SIG), chacun à hauteur de 7 millions, ce montant provient majoritairement des recettes de la taxe sur CO<sub>2</sub>.

### Les temps sont mûrs

La manne arrive à point pour susciter une prise de conscience. « Il y a trois ans, seuls 9 millions avaient été utilisés sur le budget annuel de subventions. A fin mars 2019, 10 millions étaient déjà engagés, alors que les propriétaires souhai-



Les capteurs solaires favorisent l'autoconsommation

tant entreprendre des travaux de rénovation peuvent déposer leur dossier jusqu'à la fin de l'année», observe Cédric Petitjean, directeur des opérations d'efficacité énergétique à l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). On est loin d'une époque où les réserves de pétrole semblaient inépuisables et les effets liés au changement climatique bien lointains. « Aujourd'hui, les temps sont mûrs: vivre mieux en consommant moins d'énergies fossiles, aussi bien les autorités que les propriétaires en font un objectif prioritaire », déclarait récemment Antonio Hodgers, président du Conseil d'Etat et ministre chargé du département du territoire.

Genève qui présente un taux de rénovation parmi les plus bas de Suisse met la priorité sur les bâti-

ments construits avant l'an 2000, certains immeubles des années 1950 à 1970 sont de vraies passoires énergétiques. Des travaux tels que l'isolation performante de la façade et du toit, la rénovation globale certifiée Minergie, la rénovation par étapes et le remplacement d'installation techniques (chauffage par des énergies renouvelables, pompes à chaleur, capteurs solaires, récupérateur de chaleur sur la ventilation) sont mis en avant. Mais les nouvelles constructions visant le plus haut standard énergétique – Minergie P – peuvent également bénéficier d'un soutien financier. Au nom de l'efficacité maximale, les conditions s'avèrent ainsi plus exigeantes: les travaux visant la haute ou très haute performance énergétique (HPE et THPE) ne sont plus subventionnés.

### Assistance subventionnée

Afin de faciliter les démarches de rénovation, l'Etat de Genève et SIG ont lancé cette année une nouvelle prestation subventionnée appelée Solution Rénovation. En mettant à disposition le conseil et l'expertise des professionnels en qualité d'« assistants à maîtrise d'ouvrage » (AMO) et « assistants à maîtrise d'usage » (AMU), les propriétaires et les usagers peuvent obtenir un accompagnement tout au long du programme de rénovation. Les premiers assistent les propriétaires pour une gestion énergétique efficace et durable de leurs projets. Les seconds assurent une stratégie de concertation régulière entre propriétaires et locataires durant les travaux sur des chantiers habités.



Les travaux de rénovation énergétique peuvent être exonérés d'impôt.

### Accélérer le mouvement

Depuis plusieurs années et dans le cadre des objectifs de GEnergie 2050, SIG-éco 21 et l'OCEN pilotent de nombreuses actions et programmes pour favoriser la transition énergétique du canton de Genève. Depuis l'an 2000, la consommation d'électricité a diminué de 7,5% (-4,7 en Suisse), tandis que le recours aux énergies fossiles thermiques a reculé de 28,7%. Depuis 11 ans, SIG pilotent le programme éco21 qui vise à réduire la consommation d'énergie dans le canton. Depuis son lancement, il a permis d'économiser 179GWh équivalant à la consommation

annuelle de 60'00 ménages. En 2018, les actions menées par ce programme ont permis d'économiser 20% de plus que les années précédentes. Un projet comme Genilac, solution thermique renouvelable, et le programme géothermique mené dans le sous-sol genevois sont l'expression même de cette politique ambitieuse.

Même si les résultats impressionnants, le canton tient à redoubler d'efforts pour atteindre d'ici 2050 la société à 2000 Watts qui vise une consommation énergétique durable, compatible avec ce que la Terre est en mesure de nous fournir. Dans

# Rénover à moindre coûts ? C'est possible !

Profitez dès maintenant des subventions pour vos travaux de rénovation !

## 5 BONNES RAISONS DE VOUS LANCER :

- Diminuer votre facture énergétique grâce aux économies d'énergie
- Réduire vos coûts de rénovation grâce aux subventions
- Diminuer vos impôts, travaux déductibles dans l'année de facturation
- Augmenter la valeur de votre bien
- Améliorer votre confort de vie et la qualité d'environnement



Déposez votre dossier  
avant le 31.12.19  
et avant le démarrage des travaux  
sur [www.genergie2050.ch](http://www.genergie2050.ch)  
Info-Service 022 546 76 00





## À VOTRE SERVICE

cette optique, la maîtrise et la réduction de la demande via l'assainissement énergétique des constructions est un des axes incontournables de cette transition énergétique.

### Se lancer

C'est décidément le moment de se lancer! Les demandes de subventions en matière de rénovations et mesures d'accompagnement peuvent être déposées jusqu'à la fin de l'année. Après avoir obtenu la réponse de l'Etat de Genève, le propriétaire a deux ans pour réaliser les travaux. Il touchera sa subvention une fois ceux-ci achevés. Ne pas oublier que tous les travaux d'amélioration énergétique bénéficient d'une exonération fiscale. Déposez votre dossier et consultez les informations complémentaires sur [www.genergie2050.ch](http://www.genergie2050.ch) ■



*La Solution Rénovation, nouvelle prestation subventionnée.*



*Isolation des fenêtres.*

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



Choisissez plutôt les systèmes  
d'alarme du leader suisse !

**OFFRE  
SPÉCIALE**  
ASSPROP

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

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

[www.securitas-direct.ch](http://www.securitas-direct.ch) | Tél. 0800 80 85 90  
Services de sécurité | Systèmes d'alarme | Interventions



## Cambriolages

# Misez sur la prévention !



Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**En 2018, les cambriolages ont chuté de 12% par rapport à 2017. Un bilan réjouissant qui ne doit pas nous faire oublier les mesures de prévention impératives en tout temps. Et d'autant plus en période estivale.**

« Et bien oui, durant les beaux jours, les vols furtifs opérés par des fenêtres ouvertes de logements situés au rez d'un immeuble ou d'une villa sont plus fréquents qu'on ne l'imagine, indique Jean-Philippe Brandt, porte-parole de la Police genevoise. Certains laissent même traîner une échelle dans leur jardin. » En été, près de 30% des cambriolages sont perpétrés sans effraction. Autant dire que le



Serrures de sécurité et vitrages anti-effraction font partie des mesures de prévention.

bon sens est de rigueur quand bien même les statistiques cantonales 2018 se révèlent rassurantes. Malgré un léger sursaut en 2017, les 4291 vols avec ou sans effraction enregistrés l'an dernier confirment

la tendance à la baisse observée depuis 2011, année de tous les records avec 9469 cambriolages. Depuis, le Département de la Sécurité a renforcé sa politique, notamment avec *Ge\_veille*, concept de

vigilance citoyenne, tout en développant avec les communes des campagnes d'informations et de conseils pour réduire les risques. Assurer la sécurité va aussi de pair avec des mesures telles que « le

**POINT FORT  
FICHET**

# COFFRE CLES FAVRE SA

Installateur de tous produits de sécurité. Serrures - Portes - Portes de garage - Volets roulants - Coffres-forts



11, Rue Dizerens 1205 Genève



Tél. 022 809 56 36



Email : favre@cc-s.ch



www.coffreclesfavre.ch

durcissement du Ministère public en matière de condamnation, la collaboration policière transfrontalière, ainsi qu'un service d'analyses des différents modus operandi des délinquants itinérants, permettant d'identifier leurs profils». Autant d'opérations marquant la décade de cambriolages de 54,7% entre 2011 et 2018, année qui rejoint le niveau de 1985, époque où le territoire était nettement moins dense qu'aujourd'hui.

### Les bons réflexes

Un tel recul réjouit, mais pas question pour les habitants de baisser les bras. D'autant qu'un cambriolage résidentiel constitue non seulement une perte de biens, mais aussi un traumatisme émotionnel. L'an dernier, 691 villas et maisons familiales et 1867 immeubles locatifs ont été victimes des intrus, sans compter les 656 caves ou cabanes de jardin. Pour s'en prémunir, il suffit d'adopter certains gestes simples, mais efficaces. Pour contrer les cambriolages sans effraction, fermez vos fenêtres ou protégez-les par des grillages, verrouillez votre porte



On verrouille sa porte même quand on sort un court instant.

même pour le court instant où vous aller à la buanderie. La plupart d'entre nous ne se doute pas qu'une présence à domicile ne dissuade pas les voleurs. Il leur suffit de quelques instants pour s'empa-

rer d'objets disposés dans le hall d'entrée ou dans la pièce où ils ont atterri en passant par la fenêtre. «Aujourd'hui, la plupart des cambrioleurs travaillent à la chaîne en cumulant de petits vols. Ils pro-

fitent de l'inattention des habitants, observe Jean-Philippe Brandt. Un appartement inoccupé, c'est l'aubaine pour eux». Avertir ses voisins



Avec Cuivretout, prenez la bonne direction...

30 ans  
1989 SERVICE & COMPÉTENCE 2019  
\*\*\*\*\*

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

Route de Chêne 82 - 1224 Chêne-Bougeries | T: 022 781 81 81 | www.cuivretout.ch

**Info Tech Sécurité** *ITS*

- Vidéosurveillance
- Alarme
- Informatique

Devis gratuit

Tél: 076 585 66 06  
info@infotechsecurite.com  
www.infotechsecurite.com



de son départ en vacances et faire garder son courrier font également partie des bonnes pratiques vivement recommandées par la police.

Contre les vols avec effraction, on s'équipe notamment de serrures de sécurité, de vitrages antieffraction, d'un bon éclairage de la maison. On ne laisse pas ses clés dans la boîte à lettres ou autres cachettes réputées sûres et on ne laisse pas ses objets de valeur à portée de main.

### Quand sonne l'alarme

Il existe de nombreux systèmes de surveillance pour villas et appartements. Tous fonctionnent selon des principes comparables. L'alarme sonore qui s'enclenche dès qu'une porte est ouverte ou une fenêtre brisée a un effet clairement dissuasif. Pour leur part, les systèmes d'alarme à distance assortis d'un contrat avec une société de surveillance privée visent la qualité de vie offerte par un foyer sécurisé de manière optimale. Traitement des alarmes 24 heures sur 24, gestion de la situation d'urgence, intervention de la police immédiatement enclenchée font partie des prestations incluses dans l'abonnement. « Les locataires d'appartements sont plus réticents à investir dans ce type de sécurisation, observe le porte-parole de la police genevoise. C'est toutefois une mesure



Que l'on soit victime ou témoin d'un cambriolage, on appelle impérativement le 117.

qui pourrait utilement s'inscrire dans le budget familial». Fortement influencé par les évolutions technologiques, le marché de la surveillance est devenu très mature. La concurrence est forte parmi les installateurs d'alarme en Suisse romande, qui compte plusieurs dizaines de centrales d'alarme. Genève totalise deux fois plus d'agents de sécurité privés que de policiers. ■



Avertissez vos voisins de votre départ en vacances.



Ne facilitez pas l'escalade ! Rangez votre échelle !



# La Commission d'Architecture



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

La politique actuelle de densification de la « zone 5 » se traduit principalement par la possibilité de demander une dérogation à l'art. 59 LCI (Loi sur les Constructions et Installations diverses) qui fixe la densité ou plus simplement les droits à bâtir d'une parcelle. Ainsi, pour justifier ou non l'octroi de cette dérogation, le canton peut s'appuyer théoriquement sur les remarques formulées par les opposants (en général les voisins) ou sur l'avis de la commune, mais en pratique il s'appuie prioritairement sur l'avis d'un collègue d'expert: la Commission d'Architecture ou CA en abrégé.

## Arguments des voisins qui s'opposent

Aujourd'hui, lorsqu'on parle de villas à Genève, on pense automati-



© Christophe Ogi

quement à Pic-Vert et à son action. La montée en puissance de notre association ces dernières années est probablement en partie due à la perception des habitants de la Z5 qui voient leur cadre de vie se restreindre ou même se détériorer par l'implantation de multiples blocs parachutés à quelques mètres de chez eux.

Pourtant, d'une manière générale, la densification de la Z5 et de ses villas reste préférable à sa disparition pure et simple.

A propos de ces nouvelles constructions (habitats groupés ou villas en ordre contigu surtout), on relève le plus souvent les inquiétudes suivantes, régulièrement formulées par les opposants à ces projets de construction :

« *La densité fait davantage ressembler le quartier à un fragment de ville en miniature qu'à un poumon de verdure où l'on peut se ressourcer.* » La crainte est palpable de voir, à terme, disparaître le dernier arbre, le dernier buisson et même le

dernier carré d'herbe du voisinage. En effet, voir un écrin de verdure remplacé par des cubes de béton à larges vitrages permettant aux habitants de s'épier mutuellement, à quelque chose d'Orwellien.

« *L'augmentation de la pollution est surtout causée par le besoin d'une mobilité croissante.* » Avec la multiplication du nombre de voitures par habitant, l'engorgement du trafic routier dans les petits che-



**atba**  
architecture  
+ énergie

7, rue soubeyran  
1203 Genève, Suisse

Contactez-nous  
+41 22 322 89 55  
[www.atba.ch/energie](http://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



mins, il est à redouter, à terme, une dégradation croissante de la santé publique.

« **On ne respecte plus les règles de la nature et un jour, ça se paie au prix fort.** » Avec l'augmentation de l'albédo qui participe au réchauffement des agglomérations, l'imperméabilisation des sols qui augmente le risque d'inondations ou la dégradation de la biodiversité qui stérilise les sols et appauvrit la terre nourricière, l'avenir qui se profile ressemble davantage à l'univers de *Mad-Max* post-apocalyptique qu'au poumon de verdure sauveur que nous avons connu jusqu'à maintenant.

« **On n'a pas encore fini de payer qu'on démolit pour reconstruire [les infrastructures], c'est sans fin!** ». Les impôts communaux sont effectivement employés à financer le redimensionnement des canalisations, des stations de pompage intermédiaires, l'élargissement des routes et des trottoirs qui parfois, après expropriation, empiètent sur les jardins privés. Sans oublier le manque croissant de places de parc, de futures crèches et groupes scolaires qu'il faudra bien financer d'une manière ou d'une autre.

« **Encore une boîte en béton, c'est carré, c'est gris, c'est fade et c'est moche!** » L'argument esthétique exprime souvent un ressenti profond mais reste bien évidemment très subjectif et donc discutable. Si l'expression architecturale reste incongrue, qu'elle ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti, la remarque est légitime et peut être prise en considération par les autorités. Ainsi, par exemple, l'emploi de tôles métalliques brillantes heurterait trop ostensiblement les convenances; une couleur criarde pourrait, elle aussi, être considérée comme inappropriée pour le voisinage. Dès lors des garde-fous sont prévus.

Les choix architecturaux contemporains que de nombreux habitants déplorent, relèvent effectivement davantage de la liberté d'expression architecturale que de la sauvegarde du patrimoine. Les modes passant et les jugements variant du tout au tout en fonction de l'époque, c'est comme pour les goûts et les couleurs, il s'agit plutôt de points de vue que de données objectives. La limite reste difficile à cerner et la ligne rouge difficile à définir lorsque l'on aborde ce genre de questions.

La liste est loin d'être exhaustive, on pourrait aussi y ajouter le sentiment plus ou moins hostile aux toits plats. Cette expression architecturale est parfois assimilée à une intrusion malvenue dans le paysage. D'ailleurs l'architecture n'est pas nécessairement en cause, il s'agit plutôt de la perception d'une menace diffuse de défiguration d'un lieu familier.

Ce ressenti perturbe le sentiment d'appartenance à l'environnement, à la communauté, à l'histoire ou à la culture et à l'identité d'un quartier. Bien souvent, c'est lorsque ce sentiment n'est pas pris en considération par les initiants d'un projet immobilier que les oppositions sont les plus virulentes. C'est précisément ce genre d'incompréhension qui motive un voisin déterminé à se battre jusqu'au bout pour préserver son cadre de vie.

On peut constater que les motivations à la résistance au changement sont aussi variées que fondées.

### La procédure d'autorisation en bref

Heureusement, à Genève, le propriétaire n'est pas seul à veiller à la qualité de l'environnement bâti. L'État aussi s'est doté d'un instrument de surveillance, un « garde-fou » qui permet d'éviter bien des exagérations. En effet, des projets qui ne visent que le rendement immobilier sont le plus souvent désastreux. Une

construction, même économique, ne doit en aucun cas s'effectuer au détriment de la qualité architecturale. C'est justement là le rôle crucial d'un arbitrage fin et mesuré qui est confié à la CA.

Un projet qui fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire auprès de l'Etat passe par différents services pour être avalisé. Un inspecteur de la police des constructions vérifie d'abord la conformité légale avec la loi sur les constructions (LCI), notamment les questions de gabarits, de distances aux limites et de droits à bâtir. Ensuite, le dossier est ventilé dans les différents services spécialisés compétents dans leur domaine :

- Office de l'urbanisme (implantation dans le site, la commune et le quartier)
- PCi (abri antiatomique et sécurité incendie)
- OCEV et SABRA (impact environnemental)
- OPB (bruit, nuisances sonores, qualité de l'air)
- OCEau (écoulement et qualité des eaux)
- OCAN (agriculture, nature, paysage et abattage d'arbres)
- OCIRT (santé et sécurité au travail)
- OCEN (service de l'énergie)
- OCT (circulation, accès et stationnement)
- RF (registre foncier et droit de propriété)
- service de géologie (sol, sous-sol et déchets)
- l'aspect sanitaire est également traité notamment avec la question de l'amiante
- etc.

Pour les aspects importants mais moins formels, le projet passe aussi devant des commissions spécifiques traitant de l'urbanisme (CU), du patrimoine (CMNS) ou de la qualité architecturale (CA). Ne pouvant s'appuyer sur le strict respect de la loi et des règle-

ments en vigueur, ces commissions se fondent sur le jugement d'un collège d'experts issus de la société civile. Une fois l'avis de la commune concernée sollicité et l'intention du requérant publié dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO), un délai de 30 jours court pour permettre aux opposants de formuler leurs remarques et critiques. Enfin, après réception du projet modifié par le mandataire sur la base de l'émission des préavis, la synthèse et la décision finale, le permis de construire peut enfin être délivré...

### Veille architecturale de la « Comm. d'Arch » (CA)

La CA comprend une quinzaine de membres, soit permanents soit suppléants ou représentants d'autres commissions. Bien que représentant des associations professionnelles ou des intérêts spécifiques (SIA, FAI, Patrimoine Suisse, Pic-Vert, HAU, etc.) les acteurs de cette commission forment un corps de réflexion indépendant; il est plutôt homogène et cohérent quant à la formulation de ses préavis. Comme cela a déjà été dit, la CA ne peut se prononcer que très délicatement et avec retenue sur le style architectural mais elle peut critiquer plus facilement l'insertion dans l'environnement bâti, l'implantation sur la parcelle, la fonctionnalité du plan, bref, d'une manière générale, la cohérence et la pertinence d'un projet dans son ensemble.

### Organisation de la CA

Les membres sont nommés par le Conseil d'État pour un mandat de cinq ans. En général, ils choisissent un président et un vice-président pour la durée d'une année. En pratique, le président dirige la séance, trie et traite préalablement les objets de peu d'importance; le cas échéant, il défend devant le tribunal les préavis de la commission faisant l'objet d'un recours.

La CA se réunit une fois, deux semaines sur trois. Certains dossiers nécessitent une visite sur place pour se faire une idée plus précise des enjeux. La CA délègue alors des représentants qui rapportent leur analyse lors des séances plénières. Il en va de même pour les délégués dans les autres commissions.

Techniquement, la CA est encadrée par un haut fonctionnaire, un architecte représentant l'État, c'est lui qui présente les dossiers et rappelle le cadre de compétence de la CA, les contraintes légales et autres précisions d'importance. La rédaction de l'ordre du jour ainsi que le PV retraçant les préavis sont pris en charge par un employé de l'État ce qui permet aux membres de se concentrer sur le fond. Tous les membres de la CA ont la possibilité de revoir et corriger le PV avant son édition définitive. A noter aussi qu'au sein de la CA, l'Architecte Cantonal, présent à titre consultatif, apporte de précieuses informations et analyses de situation.

### Outils à disposition

Pour juger de la qualité d'un projet, la CA dispose de l'ensemble des plans et documents fournis lors de la dépose de demande de permis de construire. Au surplus, comme ces plans ne suffisent pas toujours à apprécier une situation, notam-

ment concernant l'insertion dans le tissu urbain, une maquette peut être demandée pour mieux apprécier la volumétrie d'un projet. Les outils informatiques à disposition de la CA sont aussi d'un usage précieux. Ainsi, la projection d'une carte 3D sur grand écran, permettent, entre autres, d'apprécier un site. Malgré tout cela, la commission sollicite parfois des précisions ou des documents complémentaires pour s'assurer de sa bonne compréhension d'un détail ou d'une intention. Il arrive aussi que des requérants demandent une audition pour présenter un projet d'importance. En principe, ils disposent d'une vingtaine de minutes pour détailler les principaux enjeux et contraintes.

### Zones villas

Pour justifier ses décisions, la CA s'appuie prioritairement sur le guide de développement de la zone 5 auquel Pic-Vert avait collaboré. Cet outil, appelé à évoluer dans le temps, est actuellement la référence n° 1 pour apprécier une densification de qualité. Pour mémoire et en résumé, les 4 piliers qui composent ces recommandations sont les suivants :

- Un indice de verdure satisfaisant\*, c'est-à-dire une végétalisation et une arborisation suffisantes et qualitatives.



© L. Naef

- Rampes et parkings ne doivent pas impacter significativement l'emprise au sol d'un projet.
- Privilégier des formes d'architecture variées explorant des typologies plus originales afin d'éviter la pauvreté d'une conception en ordre contigu trop répétitive.
- Réserver une partie de l'espace privé destiné à l'amélioration de la qualité de l'espace public. (Précision de l'intégration en fonction de l'échelle).

Une part conséquente du temps de travail de la CA est consacrée aux projets déposés en « zone 5 », c'est-à-dire villas ou habitats groupés. La préoccupation des

membres quant au devenir qualitatif de cette zone est pris très à cœur. Ainsi, ni le canton ni la société civile n'abandonnent la question de la qualité architecturale et urbanistique dans cette zone fatalement appelée à se transformer au cours des prochaines années. Espérons que le résultat dans 10 ou 20 ans sera aussi au rendez-vous, car « l'enjeu en vaut la chandelle. ».

\* Au vu des préavis déposés depuis le début de cette année, on peut constater qu'un projet ne préservant pas au moins 50% de végétation en pleine terre a maintenant peu de chance d'obtenir une autorisation de construire. ■



## Baisse d'impôts pour les entreprises, Hausse d'impôts pour les propriétaires ?



Frédéric Berney  
Trésorier de Pic-Vert  
Assprop Genève

Le peuple suisse et les Genevois ont donc massivement approuvé, dimanche 19 mai dernier, la

réforme de la fiscalité des entreprises (RFFA) par 66.4% des voix pour le volet fédéral et par 58.2% pour celui au niveau cantonal.

Les instances politiques gouvernementales fédérales et cantonales se sont fortement réjouies du résultat de ce scrutin qu'elles estimaient capital, à juste titre, pour le maintien de la compétitivité des conditions cadres offertes aux entreprises, en Suisse et à Genève, et ce par rapport à la concurrence internationale et intercantonale qui fait aujourd'hui rage.

Selon les défenseurs de cette réforme, la baisse attendue des recettes fiscales à Genève, liée à la diminution du taux d'imposition des bénéficiaires des entreprises, devrait à moyen terme être plus que compensée par le biais d'effets dynamiques positifs pour l'économie en général (augmentation des investissements, augmentation des salaires et des dépenses des ménages, hausse des bénéficiaires des entreprises et des distributions de dividende, etc..).

Que se passera-t-il toutefois si ces effets tardent à se faire sentir

et si le déficit public à Genève se creuse inexorablement ? D'autres hausses d'impôts seront-elles alors nécessaires ? Si oui, lesquelles ?

### Quel risque pour la fiscalité immobilière ?

Rétrospectivement, on peut raisonnablement penser que le gouvernement genevois avait quelque peu anticipé les effets induits de la RFFA en décidant, à l'automne dernier, d'augmenter la valeur locative des propriétaires gene-

Berney Associés

Chez Berney Associés,  
nous concrétisons  
tous vos projets, même  
les plus ambitieux.

[berneyassociés.com](http://berneyassociés.com)

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll

vois de 4.7% et ce dès 2018. Les impacts fiscaux pour les personnes concernées, de même que ceux en lien avec l'augmentation à venir, dès 2019, de 7% de l'estimation fiscale de la plupart des biens immobiliers ont été estimés et détaillés dans notre édition du mois de mars. Est-ce annonciateur d'autres hausses, légères mais néanmoins régulières, de la fiscalité immobilière? Le gouvernement genevois va-t-il relancer son grand projet de réforme de l'estimation fiscale des biens immobiliers? Les chambres fédérales vont-elles décider d'une suppression totale ou partielle de la valeur locative?

#### Pic-Vert reste attentive

Les projets seront tôt ou tard relancés et notre Association demeurera très vigilante, tout en continuant à militer activement en faveur de la défense des intérêts de ses membres, propriétaires ou désireux de le devenir, pour éviter de nouvelles hausses de la fiscalité immobilière au cours de ces prochains mois/années, à quelque niveau que ce soit car la tentation

sera grande, pour le gouvernement et certains partis, d'essayer de compenser discrètement les pertes fiscales à venir par d'autres recettes sur le dos de contribuables de facto moins mobiles que les entreprises. ■



© pensulak - Fotolia.com



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](mailto:fiscal@assprop.ch)

**NEOFLAM**  
MAZOUT

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

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

**0800 63 63 52**

COLOURING ENERGY

**VARO**

**a Coustique Tardy**

Votre interlocuteur de confiance personnel pour le choix de votre appareillage auditif.

[www.acoustique-tardy.com](http://www.acoustique-tardy.com)

Tél. 022 311 30 97

69 rue du Rhône - étage 2  
Arrêt TPG Place des Eaux-Vives  
Bus 2-6-9-10-25-33-A-E-G



# Ça pousse dans les intérieurs



Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**Le papier peint, pas un simple revival nostalgique, mais une véritable tendance qui transporte nos désirs de nature sur les murs, tout en insufflant une touche très personnalisée au décor.**

Atout résolument design, le papier peint s'impose depuis quelques saisons comme la valeur ajoutée de la décoration d'intérieur. Réel créateur d'ambiances, il joue sur tous les styles et tous les tons pour ouvrir nos espaces à des ailleurs inattendus. Forêts, cachet bucolique, fonds marins, motifs floraux, paysages sauvages ou végétation luxuriante, les inspirations des éditeurs sont à l'écho d'intérieurs qui nous ressemblent, contemporain, classique, élégant, sobre ou très coloré. Les avantages de ces parures de nouvelle génération ne sont pas moindres. Elles offrent une facilité de pose et de dépose, d'où leur capacité à se renouveler à gré. Elles peuvent s'utiliser partout, du salon à la salle d'eau, grâce à la résistance à l'humidité des versions en vinyle et des tissés vinylés, forcément lessivables. Ces derniers, tout comme le papier peint expansé, présentent en outre un grammage suffisamment élevé pour cacher les imperfections d'un mur.

### Comment faire de l'effet

Très prisé, le revêtement sur un seul pan de mur permet de struc-



L'impression de travailler dans un coin de verdure, Rebel Walls ©rebelwalls.com

turer les espaces d'une pièce, en lui apportant souvent une certaine profondeur. Il peut servir de support au positionnement du canapé tout en le mettant en valeur, encadrer un lavabo, habiller une niche du mur ou des rayonnages, ouvrir une perspective à un coin bureau, se faire tête de lit, revêtir un placard ou mettre en relief un élément architectural, tels une cheminée ou un bar de cuisine. Dans le même esprit, le papier peint peut recouvrir les soubassements ou la partie supérieure d'un mur. Utilisé en rappel, il peut même se mettre sous cadre comme un tableau personnalisé. A l'inverse, on réservera l'effet « boîte » du tapissage de tous les murs, et voire du plafond, à un coin lecture, un boudoir, un dressing, un dégagement, un petit couloir ou une cage d'escalier dans lesquels



Un espace d'imaginaire dans une chambre d'enfant, Rebel Walls ©rebelwalls.com

la sensation d'espace n'est pas primordiale.

De la touche ornementale à l'immersion totale dans un panorama XXL, les utilisations du papier peint sont décidément multiples. Côté couleurs, le bleu se fait anti-blues. De l'indigo au saphir, de l'azur au bleu Majorelle, il apaise la maison. Pour apporter un sentiment de fraîcheur, on met le feu au vert, qu'il soit menthe, pistache, olive, absinthe ou gazon. Quant au jaune, solaire, miel, paille, orangé ou bouton d'or, il exprime son insolente joie de vivre. Quant aux tons sombres et intimistes, ils sont plus pertinents dans une pièce où prime l'ambiance ; le noir et blanc pour sa part peut accentuer le côté un peu industriel d'un loft ou d'un duplex.

### Les nouvelles collections

L'implication de designers et de couturiers, tels Jean-Paul Gaultier ou la Maison Christian Lacroix,

contribue fortement à la renaissance du papier peint, longtemps affligé d'une image désuète. Et qui dit nouvelle année, dit nouvelles inspirations. Les collections 2019 se laissent séduire par les richesses des fonds marins. Entre fantasmagorie et poésie, les murs succombent à la vie aquatique pour une plongée dans des intérieurs peu communs, à l'instar des collections *Abyssal* et *Corail* de Jean-Paul Gaultier pour Lelièvre ou de *Coringa* chez Nobilis. Pour sa part, l'emblématique éditeur anglais Cole & Son s'allie à Fornasetti, le célèbre atelier milanais d'arts décoratifs qui anime notamment la collection *Aquario*.

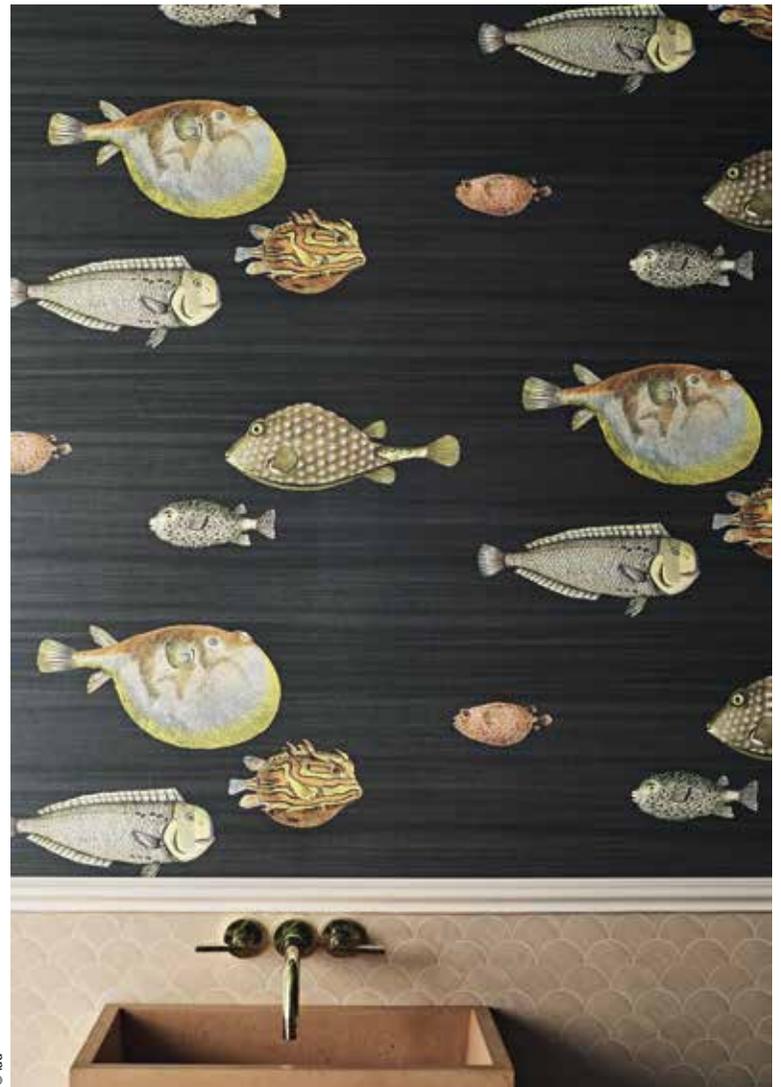
Après avoir habillé nos décors durant plusieurs saisons, les styles jungle et tropical sont revisités avec une élégante subtilité, tandis qu'à nos envies de chlorophylle répondent les charmes précieux d'une nature champêtre et forestière. Champs de coquelicots, horizons de collines, paysages sauvages, arborescences légères ou raffi-

nements asiatiques qui semblent transformer nos murs en délicates estampes japonaises. Presque surréalistes, les imprimés muraux du fameux designer néerlandais Marcel Wanders créés pour l'éditeur belge Arte invitent à se perdre dans une luxuriante forêt qui célèbre les animaux en voie d'extinction, coraux, sanglier ou rhinocéros nain. De la Maison Christian Lacroix, on retient l'univers végétal délicieusement baroque décliné en savants trompe-l'œil et inspirations vintage.

A côté d'autres célèbres éditeurs comme Pierre Frey, Bartsch, Wall and Deco, référence milanaise du sur mesure, Graham & Brown, Farrow & Ball, des petits nouveaux talentueux se lancent dans le secteur, comme Bien Fait, nourri d'influences scandinaves et japonaises, ou Rebel Walls qui utilise des encres écologiques. Ne reste plus qu'à trouver la solution du recyclage du papier peint pour qu'il fasse un nouveau bond dans son essor marquant. ■



Evasion avec la dernière collection de Pierre Frey inspirée par l'Afrique du Sud © pierrefrey.com



Aquario, Atelier Fornasetti, édité par Cole and Son ©cole-and-son.com



## Retour sur la 33<sup>ème</sup> assemblée Pic-Vert

Lors de cette assemblée générale, le Président a listé les principales actions entreprises par l'association dans le courant de l'année 2018 et présenté ses objectifs pour l'année 2019.

Il a ainsi expliqué que les principales démarches de l'association ont été le renouvellement du Comité, l'amélioration de sa communication, la collaboration avec les partis politiques, Conseil d'Etat, Grand Conseil et les représentants Communaux, l'augmentation des prestations offertes à ses membres et la finalisation d'un projet d'initiative visant à donner plus de poids aux Communes dans l'aménagement de leur territoire. Il a relevé que l'association dispose actuellement d'une visibilité plus importante sur les décisions prises par les autorités. Une avancée très importante à ce sujet résulte de l'entrée de représentants du Comité au sein de Commissions officielles du Canton (Commission de l'urbanisme, Commission d'architecture, Commission des monuments, de la nature et des sites, Commission d'aménagement du territoire, Commission consultative de la diversité biologique et Commission du standard énergétique). Il a rappelé que cette étape franchie ne conduira pas à une

perte d'indépendance de l'association mais lui donnera au contraire l'occasion de défendre les intérêts de ses membres en amont à toutes prises de décisions.

Le Président a ajouté que les objectifs de l'association 2019 sont de continuer les démarches entreprises en 2018 et de se donner tous les moyens d'honorer la confiance qui a été placée en elle par les autorités étatiques pour atteindre ces objectifs. Il a ainsi expliqué qu'il proposera à court terme une réorganisation de l'association pour professionnaliser plus encore son action et répondre à ces défis.

La parole a ensuite été passée à Monsieur le Conseiller d'Etat Serge Dal Busco, responsable du Département des infrastructures (DI), qui a expliqué en quoi la mise en service intégrale du Léman Express en décembre 2019 va transformer fondamentalement le réseau de transports collectifs du Grand Genève et la vie des Genevois.

Les membres ont ensuite posé des questions à la suite desquelles la soirée s'est terminée autour d'une verrée. ■



© C. Meissner



### Pour en savoir plus :

- Site de l'Etat de Genève: <https://www.ge.ch/dossier/leman-express-repensez-vos-deplacements>
- Site Pic-Vert assemblée générale 2019 <https://geneve.assprop.ch/assemblee-generale-2019-de-pic-vert-assprop-geneve/>: Rapport du président lors de l'AG Pic Vert 2019 et Présentation du Conseiller d'Etat Serge dal Busco



**Fermeture estivale du secrétariat**  
**Du 22 juillet au 4 août**



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

## Visite des plantations de haies d'espèces indigènes

Rien de tel que de sortir sur le terrain pour évaluer la qualité du travail accompli. Le 11 juin dernier, les responsables de l'action au niveau de l'Etat et de notre association ont rendu visite aux propriétés sur lesquelles des haies d'espèces indigènes avaient été plantées dans le cadre de notre action menée avec le soutien du canton de Genève (office cantonal de l'agriculture et de la nature du département du territoire). Lors de cette sortie nous avons pu constater que ces haies plantées déployaient tout leur intérêt en matière de biodiversité, de paysage et de qualité de vie. Le projet se poursuivra cette année. Pour les personnes intéressées, ne manquez pas notre numéro de septembre.



*Exemples de plantations réalisées grâce à notre action par des arboriculteurs sensibles à la nature : de gauche à droite et de haut en bas : En zone urbaine de la rive droite et dans la couronne suburbaine à Chêne-Bougeries, plantations réalisées par L'Eco des Jardins. Dans les zones villas des communes de Troinex et Meyrin, plantations réalisées par Nicolas Varidel – Environnement et paysage.*



## Pic-Vert sur le terrain...



Christian Gottschall  
Membre du comité Pic-Vert  
Assprop Genève

Après plus de 30 ans d'existence, plus de 3'000 membres et 47 associations de quartiers, Pic-Vert Assprop Genève est incontestablement devenue une organisa-

tion importante, représentative et écoutée sur la scène genevoise. Les nombreuses prestations que nous proposons à nos membres ainsi que les actions que nous menons auprès des autorités pour représenter et défendre leurs intérêts dans un environnement peu favorable actuellement attestent de notre visibilité et de notre dynamisme.

Comme toute structure d'importance, il est nécessaire de prendre du temps et des ressources pour analyser et proposer les mesures qui nous permettront d'adapter et de développer notre association et ses prestations à l'évolution

des besoins et aux attentes de nos membres actuels et futurs.

### Invitez-nous!

C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité prendre contact avec l'ensemble de nos associations partenaires pour leur proposer une rencontre dans le courant de ces prochains mois. Celles-ci pourraient se tenir dans le cadre de leurs assemblées générales respectives ou dans celui d'une rencontre spécifique à définir.

Nous aurons ainsi l'opportunité de rappeler à nos membres l'ensemble des prestations proposées et actions réalisées et celles que nous allons mener prochainement. Elles sont nombreuses.

### Le nombre fait la force

Nous espérons également convaincre les propriétaires non encore membres d'adhérer et de participer à la vie et aux actions de Pic-Vert. Le nombre fait aussi partie de la force...

Ces contacts seront établis par notre secrétariat avec un courrier personnalisé adressé au président et/ou aux délégués du quartier pour solliciter une rencontre. Vous pouvez également, si vous le souhaitez, en fonction de vos calendriers respectifs, entrer en contact directement avec notre secrétariat à l'adresse: [info@assprop.ch](mailto:info@assprop.ch) ou par téléphone au 022/810.33.20 tous les matins entre 8h30 et 12h30 sauf le vendredi.

### Des films pour informer

Nous avons récemment réalisé une série de petits films sur les enjeux, les risques et les conséquences de la politique d'aménagement du territoire actuel à Genève. Ces films sont disponibles sur notre site Internet et page Facebook. Ils nous permettront de manière ludique d'entrer dans le vif du sujet lors de ces prochaines rencontres que les membres de notre comité se réjouissent de tenir en votre compagnie. ■

**SoluTubes®** SA  
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

Garantie 15 ans

Après - Protégé    Pendant - Sablé    Avant - Rouillé

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

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

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

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

**R. MAZZOLI S**  
© 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](http://www.mazzoli.ch)

# Lettre de lecteur Tribune de Genève de Violaine Petite parue le 8 mai 2019\*

## La réponse de Pic Vert

Courrier des lecteurs

### Drôles de poumons de verdure

**Genève, 6 mai** Selon l'association Pic-Vert et ses adhérents, qui s'expriment souvent dans les médias, les zones villas sont définies comme des poumons de verdure.

Il suffit de faire le tour du canton pour remarquer qu'à bien des endroits, des arbres, des arbustes, des haies vives, essentiels pour les insectes et les oiseaux, ont été remplacés par des clôtures grillagées (de véritables ghettos électrifiés, interdisant tout passage à la petite faune des campagnes) enrobées de lauriers et de thuyas impropres à la vie.

Pire, de hideuses toiles vertes s'ajoutent à ces importants murs végétaux. Des gazons stériles, gourmands en eau potable, tondus par des robots, ont pris la place des prés fleuris.

D'autre part, alors que le citoyen lambda est appelé à respecter certaines priorités concernant l'économie d'eau, or bleu dans les maisons, les propriétaires de piscines privées, eux, ne sont jamais remis en question... Or jaume?

À Genève, il y en a 4500, qui représentent 267 000 m<sup>3</sup> d'eau par an pour une piscine de 1,5 par



10 m et 5 m de large, agrémentées de pavés (+ iode, brome, eau de nettoyage chargée en détergents acides, eau de Javel...). Non inclu-

ses, les piscines temporaires représentent des soucis de consommation et de rejets dans les lieux naturels. La prochaine guerre

sera celle de l'eau! Le DAC ne pourrait-il pas, lui aussi, prendre ses responsabilités dans ce domaine et ne plus donner d'autorisation pour ce genre de construction?

Quant à la pollution lumineuse: autour des villas et des piscines (fantasmes hollywoodiens), dans l'herbe, contre les murs, haies d'accueil lumineuses, nombre de gadgets détruisent inutilement la nuit... alors que les propriétaires sont à l'intérieur!

Quant aux multiples détecteurs de présence, agressifs, blafards, déclenchés par le vent et autres mouvements, ils dérangent les oiseaux, ainsi que d'autres animaux dépendants de la nuit pour se nourrir et se reproduire. Ils désertent les lieux.

Les «anciens» qui luttent depuis plus d'un siècle pour la préservation de la nature, même s'ils ne font pas tout juste, voient des efforts anéantis en quelques semaines par beaucoup de néopropriétaires inconscients des dommages qu'ils causent à l'environnement.

Violaine Petite

Il appartient à chaque propriétaire de villa ou d'immeubles de faire sa part pour que la nature (et les habitants) trouvent des conditions de vie adéquates sur le coin de Terre dont il est responsable.

Il est plus que jamais nécessaire de sensibiliser les propriétaires à respecter les vieux arbres et les coins sauvages, à adopter des espèces végétales indigènes pour leur haie de jardin, à opter pour des bassins de baignade naturels, etc. Il en va de même pour les pratiques d'entretien. A quoi sert en effet de planter des prairies fleuries si c'est pour les tondre au mois d'avril avant la floraison et qui plus est, avec des débroussailleuses qui ne laissent guère de chance à la faune sauvage! Trop de hérissons sont blessés mortellement par les engins à lames utilisés dans les parcs et jardins, trop d'insectes, de lézards et de hérissons se noient dans des piscines d'agrément, trop d'éclairages inutiles font disparaître nos nuits étoilées dans toutes les zones urbanisées, pas seulement en zone villas.

Les zones villas anciennes sont d'un intérêt inestimable pour la nature parce qu'elles sont truffées de vieux arbres centenaires et que la nature a eu le temps de s'installer et d'y prospérer. Ne perdons pas ce patrimoine à coup de tronçonneuse, d'épareuse et ...de densifications!

C'est pour cela que Pic Vert sensibilise ses membres avec son programme de plantation de haies d'espèces indigènes mais se bat aussi pour préserver les zones villas dans leur ensemble comme au Petit-Saconnex ou à Cointrin. Pour ma part, à titre de députée, j'ai déposé un projet de loi intitulé Pourcent naturel pour que, dans la zone à bâtir, 1% du prix de revient de tout nouvel immeuble soit consacré à des mesures en faveur de la biodiversité. ■

\* Également parue dans *Le Courrier* du 15 mai 2019.

Christina Meissner, députée suppléante et membre du comité Pic-Vert

**Vous avez raison, les poumons de verdure que sont les anciennes zones villas ne doivent pas disparaître.**

A l'instar de la lectrice qui s'interroge sur l'intérêt de préserver des zones villas aux gazons stériles, haies en plastique vert, piscines

et places de parc bétonnées, je déplore la densification actuelle des quartiers qu'ils soient de villas ou d'immeubles! Car le phénomène de la minéralisation du sol et de la disparition de la biodiversité touche toute la zone bâtie, hélas. Partout le vert tourne au gris, la nature en pâtit et notre qualité de vie aussi.

**DES PARTENAIRES DE QUALITÉ**

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

**Chalut Green Service**

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

www.chalut-greenservice.ch

**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. GUMMET 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.gummet.ch



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

☎ 022 810 33 20

# Adhérez à l'Assprop



## Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

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

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' [www.assprop.ch](http://www.assprop.ch)

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

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

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_ Année de naissance \_\_\_\_\_

Rue \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

No postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

No de tél. privé \_\_\_\_\_ No de tél. prof. \_\_\_\_\_

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

Rue \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

No postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet [www.assprop.ch](http://www.assprop.ch)  
Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date \_\_\_\_\_ Signature \_\_\_\_\_

Comment avez-vous découvert l'association? \_\_\_\_\_

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