



Pic-Vert lance une initiative Pour du Logement de Qualité à Genève !

n° 127 - Décembre 2019

À GENÈVE DEPUIS 1990!



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



- 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 la Bâloise perte, vol...
- Contrôle régulier de l'audition
- Contrôle régulier de l'appareil
- Piles auditives «longue durée»

NovaSon, acoustique médicale

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

www.novason.ch

info@novason.ch



Réouverture
dès maintenant
à CHAMPEL
après les
travaux du
CEVA

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau
CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

Harba^{S.A.}



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

IMPRESSIONUM



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, *Tresorier*
Lauren Baddeley
Andreas Fabjan
Alain Gaumann
Marielena Gautrot
Christian Gottschall
Paul Hanna
Christina Meissner
Jean-Claude Michelod
Claude Miffon
Christophe Ogi
André Pfeffer

SECRÉTARIAT

Coralie Gallay
Organigramme complet:
geneve.assprop.ch

SECTION VAUD et autres cantons

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

COMITÉ

Pierre-Alain Schmidt, *Président*
Jérôme Zagury, *Vice-Président et trésorerie*
Michel Schmidt
Lionel Baruchet
Edward Cassels
Guy Dériaz
Ali Gökök
Christian Gottschall
Christophe Ogi
Gérard Produt
Photo de couverture:
© AdobeStock_sges

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction :
Christina Meissner
Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève
Publicité :
HP media SA
Nicolas Vallier
T. 022 786 70 00
078 736 75 18
nicolas@hpmedia.ch



ACTUALITÉ www.PLQ-GE.ch Lancement d'une initiative populaire

4

TERRITOIRE

Quartier de l'Amandolier
Le Conseil d'État exproprie servitudes et droits à bâtir

8

ECHOS DU PARLEMENT

Densification de la zone villas: le débat est lancé
Quels logements en zone de développement?
Le Grand Conseil a tranché

10

JURIDIQUE

Zones réservées, tout ça pour ça

14

MAISON DESIGN

Le tapis, touche finale de la déco

16

FISCALITÉ

Abolition de la valeur locative :
Et si je pensais à investir dans mon bien?

18

JARDIN

Coup de pouce pour la nature

21

LA PLUME EST A VOUS

Zoom sur la plaine de l'Aire

22

Sauver nos arbres

Echo à la mobilisation des associations et des citoyens

24

A VOTRE SERVICE

Bien vendre votre propriété
L'astucieuse Senior Box de NovaSon

26

28

VOTRE ASSOCIATION

Retour sur l'Assemblée des délégués

30

Petit conte de Noël réaliste, enjeu des votations du 9 février 2020

30

Pic Béton

32

ASSPROP

10, place des Philosophes - 1205 Genève

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

022 810 33 20

info@assprop.ch - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email : info@lemanrisco.com

Web : www.lemanrisco.com

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

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

ARCHITECTE/ÉNERGIE

Pour tous conseils sur les aspects liés à la construction et à l'énergie du bâtiment, audit énergétique, rénovations ou solutions d'isolation, subventions, autorisations. Pour les cas plus complexes, mandats et expertises sur place à tarifs privilégiés.

Le lundi de 10h à 12h

022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web : www.eco-logique.ch

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

SÉCURITÉ

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

0848 123 678

Email : assprop@securitas-direct.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

DEVIS.CH

Trouvez grâce à devis.ch l'entreprise qu'il vous faut pour tout type de travaux

Le lundi au vendredi de 9h à 18h

022 700 60 01

info@devis.ch

www.devis.ch

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.



ÉDITORIAL



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Pour cette fin d'année, j'ai des informations importantes à vous communiquer.

Tout d'abord, le 24 novembre dernier, le peuple a tranché: c'est OUI à l'initiative pour un pilotage démocratique de l'aéroport, c'est NON (avec une infime avance) au déclassement du Pré du Stand et NON au déclassement du Village du Petit-Saconnex. La leçon à tirer de ces votations c'est que la population, dans sa majorité, entend la souffrance de la rive droite. Elle demande en conséquence à nos autorités de repenser et maîtriser la croissance afin de tenir compte avant tout des habitants et de leur environnement. La fuite en avant consistant à construire toujours plus au détriment de la qualité de vie des Genevois doit donc cesser! Au vu de ces résultats, ce sont tous les projets de développement et la manière de les concevoir qu'il faut revoir. Les prochaines votations du 9 février 2020, sur les déclassements de Cointrin Est et Cointrin Ouest, qui visent à remplacer les villas et leurs jardins aux arbres centenaires, par du béton, des locaux commerciaux vides et l'entassement d'encore plus de monde dans des zones polluées par le bruit et les oxydes d'azote, devront confirmer le scrutin d'aujourd'hui et afficher un

résultat clair: NON à la destruction de notre patrimoine, de notre histoire et de nos arbres pour du béton.

Il est temps d'organiser des assises pour discuter de l'avenir de notre territoire. Le gouvernement serait bien inspiré d'entendre le cri sourd qui s'élève de la population pour préserver notre qualité de vie et opter pour un changement de paradigme.

La transition est toute faite pour vous rappeler que notre association va lancer au début de l'année 2020 une initiative législative cantonale, dont le but est de rendre contraints les préavis des Communes dans le cadre de l'élaboration de plans localisés de quartier (PLQ). Cette initiative sera intitulée **Pour Des Logements de Qualité**. Elle vise la modification de la procédure d'adoption d'un plan localisé de quartier pour que le Canton soit obligé de tenir compte de l'avis des Communes, respectivement de celui des Citoyens qui y vivent.

D'ici la fin de l'année, nous allons faire valider le texte d'initiative auprès de la Chancellerie et prendre contact avec un certain nombre de partis politiques et associations qui pourraient être intéressés à soutenir

ce projet. La récolte des signatures commencera dès le début du mois de janvier 2020. Nous comptons donc sur vous! Pour plus d'informations, je vous renvoie à l'article d'Alain Burri dans le présent numéro en page 6.

Les délégués des associations de quartiers ont déjà été informés et certains d'entre eux se sont engagés à soutenir activement ce projet avec l'organisation de démarches localisées.

Ensuite, comme je vous l'ai déjà annoncé, l'augmentation conséquente des activités de l'association en matière d'aménagement du territoire, couronnée par le succès du refus du déclassement du village du Petit-Saconnex, a rendu nécessaire une réorganisation interne, pour lui permettre de continuer à fonctionner de manière optimale.

Dès lors, après réflexion et la tenue d'une séance au vert, le Comité a pris la décision, sur ma recommandation et en plus des permanences et autres services offerts à nos membres, d'attribuer des fonctions spécifiques aux membres du Comité basées sur leurs compétences et motivations.

Ainsi, **Alain Burri** et **Christian Gottschall** se chargeront de superviser l'aide personnalisée aux membres et associations partenaires.

Christina Meissner sera responsable des questions de biodiversité, du site Internet, du journal et de la mise sur Facebook des communications de l'association.

Andreas Fabjan se chargera du suivi des projets de loi et pratiques administratives en discussion au sein du Grand Conseil ou du Département.

Lauren Baddeley et **Christophe Ogi** seront quant à eux chargés de toutes les questions relatives à l'architecture, siégeant à la Commission de l'urbanisme, respectivement à la Commission d'architecture.

Frédéric Berney se chargera de toutes les questions en matière de fiscalité et **Alain Gaumann** de celles relatives aux problématiques énergétiques.

Enfin, je me chargerai de l'orientation, de la supervision et du suivi de toutes les actions entreprises et à entreprendre en collaboration avec ces derniers, pour ensuite en faire rapport au Comité. Je sera également responsable de la communication de l'association et de toutes les questions administratives avec l'appui de la secrétaire.

Le but est ainsi de permettre une meilleure répartition des tâches sous ma supervision assurant une gestion coordonnée de nos actions.

Je suis convaincu que cette nouvelle organisation permettra de répondre aux attentes de nos membres. Elle a été validée par l'assemblée des délégués qui s'est tenue le 13 novembre dernier.

Les enjeux sont considérables, tant les démarches à entreprendre pour sauvegarder les quartiers de villas et la qualité de vie des habitants du Canton sont nombreuses. La lecture des articles de ce journal vous permettra de le comprendre...

Je profite enfin du présent éditorial pour vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année. ■



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

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

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure

Fabrication et pose par nos soins **Suisse**

Devis sans engagement

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



www.PLQ-GE.ch

Initiative populaire Pour du Logement de Qualité à Genève



Alain Burri

Président du comité d'initiative
Pour du Logement de Qualité
à Genève

Pour que l'avis des Citoyens et des Communes soient véritablement pris en compte lors de la procédure d'adoption des Plans Localisés de Quartier.

Mobilisons-nous

Après de longs mois de préparation, ça y est! Pic-Vert et ses associations partenaires sont prêts pour le lancement en janvier 2020 de l'initiative «Pour du Logement de Qualité à Genève». Notre site Internet nommé www.PLQ-GE.ch sera disponible en même temps que le lancement de la récolte de signatures. En effet, nous devrons récolter en 3 mois environ 9'000 signatures pour satisfaire aux exigences légales d'une initiative cantonale. Si chacun de nos membres récolte trois signatures, nous aurons gagné la première étape.

Nous sommes tous concernés par l'aménagement. Mobilisez-vous pour obtenir le droit d'agir directement sur votre environnement direct et votre qualité de vie !

PLQ de l'Etat

Aujourd'hui lorsque l'Etat décide de densifier des espaces, il établit souvent des «Plans Localisés de Quartier» (PLQ). Cet outil fixe les exi-

gences de construction (bâtiments et végétation à détruire, répartition des droits à bâtrir, densité, implantation, gabarit, destination des futurs bâtiments et des équipements notamment) qui seront imposées aux habitants du périmètre visé souvent sans leur accord.

Les barres d'immeubles qui fleurissent à Genève aujourd'hui ainsi que la destruction rapide de notre patrimoine bâti et arboré sont les résultats de cette pratique genevoise.

Une écoute mais sans effet

Pourtant, la «concertation» avec les Citoyens est aujourd'hui ancrée dans la loi (art. 5A LGZD).

Force est de constater qu'elle se limite à des présentations de PLQ ou à des ateliers où l'on discute d'urbanisme sans que cela n'aboutisse à des prises en compte concrètes des aspirations de chacun.

Suite à la présentation du PLQ de la Ville de Genève pour le quartier de la Petite Boissière, les habitants (avec l'aide de Pic-Vert) ont établi une image directrice d'un PLQ alternatif. Elle offre plus de logements (!), dans de meilleures conditions (appartements traversants au lieu d'appartements mono orientés), avec des gabarits plus bas (moins d'étages), qui permettent de conserver le patrimoine recensé et respectent le parcellaire afin que chacun puisse développer son patrimoine à son rythme. Elle rend égaux les propriétaires en leur accordant à chacun des droits à bâtrir alors que dans le projet de PLQ de la Ville de Genève, cette dernière s'attribue des droits à bâtrir et exproprie des propriétaires en les privant de leurs droits à bâtrir! Cette



Exemple typique d'urbanisme en barres et sans âme.

image directrice de PLQ alternatif, d'abord acceptée en commission d'urbanisme de la Ville de Genève a finalement été refusée par le Conseil Municipal.

Avec notre initiative, les Citoyens de la Ville de Genève auraient pu choisir entre les deux projets comme l'aurait fait le jury d'un concours d'urbanisme.

Des lieux d'espoirs

Aux Semailles, il a fallu la pugnacité des habitants avec le soutien de Pic-Vert et le vote positif d'une motion au Grand Conseil du Canton de Genève, déposée par la députée Christina Meissner, pour contraindre le gouvernement à revoir sa position. Finalement, des compromis ont été trouvés et ont fait la une des journaux. A Malagnou Paumiére (Chêne-Bougeries), la Commune, la majorité des propriétaires, les voisins et l'association de quartier ont présenté une image directrice pour un PLQ alternatif (voir l'illustration en page 7) que l'Etat n'a que très partiellement pris en compte à ce jour. Aujourd'hui, on espère toujours que l'Etat continuera à dialoguer et améliorer ce projet.

Des idées simples et concrètes

Comme on peut le voir dans l'illustration en page 7, les idées présentées dans cette image directrice pour des PLQ alternatifs sont relativement faciles à mettre en œuvre :

- le respect du nombre de logements et de la densité désirée par l'Etat,
- une disposition différente des habitations (pas forcément des barres),
- une densité pas forcément verticale (Vieux Carouge versus Tours de Carouge qui ont tous les deux la même densité mais pas le même nombre d'étages),
- la réalisation d'un parc en regroupant différemment les habitations,
- la sauvegarde d'un patrimoine bâti classé et magnifiquement arboré,
- la prise en compte du parcellaire des quartiers concernés.

Un pouvoir de codécision avec l'Etat, sans blocage

Selon l'art 6 de la LGZD, les Communes concernées par un PLQ doivent donner un préavis mais

celui-ci ne sera que consultatif (!). L'Etat n'a pas l'obligation de prendre en compte ces propositions ni ces demandes. L'Etat a souvent ignoré (également) les résultats des votations communales à ce sujet.

Ainsi se joue l'avenir des quartiers et du paysage urbain. L'Etat, à travers les fonctionnaires du Département du Territoire ainsi que les promoteurs immobiliers décident pour la population ce qui est bien pour elle !

Notre initiative législative cantonale propose de modifier la procédure actuelle. Elle consiste à :

- **modifier** la procédure d'adoption d'un PLQ pour que l'Etat soit obligé de tenir compte de l'avis de la Commune, respectivement des Citoyens en cas de référendum lancé contre l'avis de la Commune. Le nombre de logement et la densité ne pouvant toutefois pas être remis en cause,

- **donner** la possibilité à la Commune et/ou aux propriétaires des parcelles concernées par un PLQ de modifier ou d'élaborer une alternative à ce dernier dans le délai fixé par la loi,
- **proposer** une votation communale en cas d'existence de plusieurs projets alternatifs afin que les Citoyens puissent choisir le projet qui leur plaît comme dans un concours d'urbanisme,
- **renforcer** la mise en œuvre et la crédibilité de la loi sur la concertation en permettant d'aboutir à un véritable consensus.

Décider comment sera son quartier

Concrètement, les Citoyens et la Commune pourront déterminer comment construire (selon les règles en vigueur) en définissant notamment, la végétation à sauvegarder, la répartition des droits à bâtir, la densité du projet, l'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments, la localisation



Exemple d'image directrice alternative pour Malagnou Paumièvre.

des espaces privés et publics et les équipements tels que les voies d'accès ou les parkings.

Les Citoyens et la Commune pourront choisir entre une architecture de style «Vieux Carouge» ou de style «Tours de Carouge», les deux secteurs ayant des densités similaires mais des typologies différentes.

Avec une vraie concertation et une meilleure prise en compte des aspirations de la population, les projets n'en seront que meilleurs. Fini les longues barres d'immeuble sans âme et place à des quartiers conviviaux et intégrés.

Pic-Vert compte sur votre soutien et votre mobilisation ! ■

Questions réponses au sujet de l'initiative

Qu'est-ce qui changera si cette initiative est acceptée ?

Actuellement les Citoyens et la Commune ne sont que consultés et leurs opinions ne sont pas contraignantes. Avec cette initiative, ils auront un pouvoir de codécision équivalent à celui de l'Etat sur le futur de leur quartier.

Est-ce que cela retardera le processus de construction des logements ?

Non. Actuellement l'Etat a déjà un devoir de consultation. Par contre, il n'est pas obligé de tenir compte des résultats de celle-ci.

Dans la majorité des cas, la consultation se limite à présenter le projet de l'Etat et à écouter les doléances des Citoyens et de la Commune sans qu'aucune suite n'y soit donnée. Il en résulte une frustration des Citoyens et des Communes qui aboutit à des oppositions juridiques systématiques, lesquelles retardent de plusieurs années la construction de logements. Dans ce processus tout le monde est perdant.

Si les Citoyens et la Commune sont écoutés, le développement du quartier pourra se faire beaucoup plus harmonieusement et tout le monde sera gagnant.

Est-ce que cela bloquera un projet ?

Non. Si les Citoyens et/ou la Commune s'opposent au projet de l'Etat, ils devront présenter une solution alternative. Si plusieurs Plans Localisés de Quartier sont proposés, les Citoyens décideront par un vote le meilleur projet comme le ferait un jury lors d'un concours d'urbanisme. Une position de blocage n'est pas possible.

Est-ce que les Citoyens ou les Communes sont capables de faire des projets alternatifs ?

Oui. Plusieurs habitants de quartiers en lien avec des urbanistes et architectes et/ou la Commune ont réalisé ce type de mandat. C'est un processus passionnant mais souvent l'Etat n'en tient pas compte... C'est très frustrant pour ceux qui se sont donnés la peine de l'améliorer ou de proposer autre chose. Avec cette initiative, les Citoyens et les Communes reprendront en main l'avenir de leurs quartiers.

Est-ce que c'est cher de proposer une solution alternative ?

Non ! Par expérience, un urbaniste ou un architecte peuvent proposer des solutions alternatives comme un image directrice pour des budgets entre 25'000.- et 35'000.- francs.

Ces montants sont raisonnables au niveau d'une Commune, d'une association, d'un groupement de plusieurs Citoyens ou autres.

Combien de temps faut-il pour faire un projet alternatif ?

Pour un projet alternatif valable, il faut prendre le temps de consulter les Citoyens et laisser le temps à l'urbaniste et/ou l'architecte de faire son travail. Le processus complet met environ 6 mois pour aboutir.

Quel avantage par rapport à la concertation actuelle ?

Dans une véritable concertation, les deux parties sont à égalité et doivent trouver une solution dans un cadre légal donné. Cela change tout.



Quartier de l'Amandolier

Le Conseil d'Etat exproprie des servitudes et tous autres droits qui seraient de nature à empêcher la réalisation de bâtiments



Ariane Dreyfus
Présidente de l'association
des habitants de la Campagne
Charles-Martin



Le 19 juin 2019, le Conseil d'Etat a rendu des arrêtés décrétant l'expropriation de servitudes de restriction au droit de bâtir et de restriction d'affectation pour la réalisation du plan localisé de quartier n° 29'504 (PLQ) situé entre l'avenue de l'Amandolier et la Promenade Charles-Martin, en ville de Genève. Le Conseil d'Etat a même fait référence à l'expropriation «*de tous les autres droits qui seraient de nature à empêcher la réalisation desdits bâtiments*», visant l'expropriation de droits à bâtir, en invoquant une urgence à la réalisation de bâtiments dont la construction a été autorisée.

Cette expropriation est la conséquence de l'adoption par le Grand Conseil, le 2 novembre 2018, de la Loi 11999. Cette loi a reconnu une utilité publique à la réalisation du PLQ précité, en donnant tout pouvoir au Conseil d'Etat pour ordonner ces expropriations.

Fort de l'adoption de cette loi, le Conseil d'Etat a donc soutenu en substance que les propriétaires concernés ne souhaitaient pas renoncer volontairement à leurs droits et qu'ainsi, leur expropriation était nécessaire pour la réalisation du PLQ.

Au vu de ce nouveau passage en force du Conseil d'Etat, au détriment des citoyens et de leurs droits de propriété les plus élémentaires, une mise au point nous paraît nécessaire.

Propriétaires de villas, boucs émissaires

Tout d'abord concernant les autorisations de construire mentionnées, nous souhaitons relever que les bâtiments prévus ne peuvent être construits non pas en raison des servitudes existantes, mais plutôt pour les motifs suivants.

Tout d'abord, les requérants d'une première demande d'autorisation de construire ont obtenu une autorisation **principale** portant le numéro DD 103'876/1 (bâtiment A selon le PLQ). Néanmoins, cette autorisation est devenue caduque le 13 mai 2017 en application de l'art. 4 al. 5 de la Loi

sur les constructions et installations diverses (LCI). Ils ont ensuite déposé une demande complémentaire, traitée comme telle par le Département, portant notamment sur une surélévation de l'immeuble initialement prévu et ont obtenu à cet égard une autorisation de construire **complémentaire** portant le numéro DD 103'876/2. Dans la mesure où le Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI) énonce à son article 10A al. 6 que l'autorisation complémentaire suit, quant à sa validité, le sort de l'autorisation principale, cette autorisation de construire complémentaire n° DD 103'876/2 doit également être considérée comme caduque (voir ATA/274/2013). Bien entendu, le Conseil d'Etat n'a pas du tout traité cette problématique dans son arrêté d'expropriation et le Département fait la sourde oreille aux courriers qui lui ont été adressés à ce sujet...

Ensuite, un deuxième requérant a obtenu une autorisation de construire DD 109'049 pour un autre immeuble (partie du bâtiment C du PLQ) **en utilisant les droits à bâtir de propriétaires voisins, et cela sans leur consentement!** Les propriétaires en question ont donc dû investir des frais conséquents pour recourir contre cette autorisation de construire infondée et ont gagné par devant le Tribunal administratif de première instance (voir JTAPI/267/2018). Les promoteurs ont ensuite recouru à l'encontre de cette décision auprès de la Cour de justice et la procédure est toujours en cours. Une fois encore, le Conseil d'Etat est resté étonnamment muet sur ces procédés inacceptables dans son arrêté d'expropriation sans expliquer qu'en réalité, l'expropriation «*de tous les autres droits qui seraient de nature à empêcher la réalisation desdits bâtiments*», vise précisément

ment ces droits à bâtir vu le refus des propriétaires concernés. En d'autres termes, le Conseil d'Etat a pris fait et cause pour le promoteur intéressé en expropriant des droits de propriétaires mis devant le fait accompli, malgré leur victoire devant les tribunaux!!

Le pire c'est que des partis politiques de droite ont soutenu ce projet de loi.

C'est donc en raison des problèmes juridiques rappelés brièvement ci-dessus que ces autorisations de construire ne peuvent pas être réalisées.

Invoquer une urgence pour ces constructions et pour procéder à l'expropriation des droits des propriétaires visés, dont justement les droits à bâtir des propriétaires qui s'y sont opposés, constitue donc une contrevérité que nous dénonçons fermement et qui vient finalement cautionner ces pratiques inacceptables dans un état de droit!

Il est temps de porter ces procédés sur la place publique pour que la population réalise ce qui se passe sur le terrain.

Nous sommes bien loin de l'image des riches propriétaires de villas opposés à tout développement. L'histoire concerne plutôt de riches promoteurs plus intéressés par l'augmentation de leur profit que par un but idéal de construction de logements, lesquels obtiennent l'appui des autorités pour arriver à leurs fins...

Des procédures indignes de notre démocratie

Nous avions déjà souligné, lors d'un précédent article paru en juin 2017 (Pic-Vert n° 117) l'absence de consultation entre d'une part les investisseurs qui ont élaboré ce projet avec l'appui de nos autorités en privilégiant leurs intérêts et d'autre part les propriétaires habitant le quartier.



Concernant leurs droits de servitudes, les propriétaires concernés ont, en guise de «*négociation en vue de la radiation des servitudes*» (selon les termes de l'arrêté du Conseil d'Etat du 19 juin 2019 décrétant leur expropriation), reçu deux courriers. Le premier de l'OCLPF, daté de mai 2016, leur a demandé de se déterminer sur une renonciation volontaire de ces servitudes en utilisant un formulaire permettant de cocher la case «*oui*» ou «*non*». Le deuxième, signé par M. le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers en mars 2019, a invité une nouvelle fois ces propriétaires à renoncer volontairement auxdites servitudes, tout en précisant qu'à défaut, et en application de la Loi 11999, le Conseil d'Etat ordonnerait leur expropriation.

A la réception de ces courriers, les propriétaires concernés ne se sont pas opposés à une renonciation volontaire de leurs servitudes, bien au contraire. Ils ont simplement conditionné cette renonciation à 1) un engagement du département à ce que le projet en voie d'élaboration par la Ville de Genève sur le périmètre voisin dénommé Petite-Boissière garantisse la préservation du site du Cénacle (conformément d'ailleurs à ce qui est prévu dans le plan directeur cantonal) et respecte

les valeurs patrimoniales recensées à l'époque par la Commission de la nature, des monuments et des sites (CMNS) comme méritant protection et 2) des garanties sur la création que de 30% de logements sociaux dans ce PLQ de la Ville de Genève.

Or, le département a refusé de lier la mise en œuvre du PLQ Amandolier aux conditions d'adoption du PLQ Petite-Boissière d'initiative communale et n'est pas entré en matière.

Dès lors, en lieu et place d'être reçus pour discuter sereinement de leurs demandes visant la radiation volontaire des servitudes susmentionnées, les propriétaires ont vu leurs droits expropriés à titre de représailles...

A la lumière de ce qui précède, nous ne pouvons que constater qu'en matière d'urbanisation, on est loin de la concertation.

Les propriétaires situés dans cette zone de développement n'ont pas eu droit au chapitre: les projets ont été élaborés entre promoteurs et autorités exclusivement et depuis que les habitants ont été informés de leur existence, ils n'ont eu aucune possibilité de faire valoir leur point de vue en dehors des voies d'opposition, ce qui leur est en l'occurrence reproché.

Des propriétaires de villas méprisés

Les propriétaires habitant le quartier, dès lors qu'ils s'opposent aux projets qui leur sont imposés, sont régulièrement montrés du doigt et traités comme des égoïstes ne pensant qu'à protéger leurs priviléges. Cette manière de mépriser des habitants qui œuvrent à et pour Genève est choquante. Attachés à leur quartier, on ne saurait leur reprocher de ne pas accepter passivement de voir tout un ensemble de maisons anciennes, d'arbres remarquables abritant une faune précieuse être rasés pour y implanter des barres ou des blocs évoquant la banlieue et modifiant de manière drastique et irrémédiable le paysage et la qualité de vie. Les habitants du quartier ne sont pas opposés à sa densification mais souhaitent être acteurs de son avenir et participer à une urbanisation de qualité qui respecterait non seulement les droits des propriétaires et résidents actuels mais aussi les valeurs patrimoniales du site de la Campagne Charles-Martin qui est exceptionnel par son extraordinaire végétation et ses bâtiments d'intérêt historique et architectural. Réussir une densification qui s'intègre dans le site et maintient une qualité de vie, voilà ce qui motive leurs oppositions. ■



Densification de la zone villas : le débat est lancé



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Deux projets de loi (PLR et UDC), pour ainsi dire identiques, qui ont pour objectif de modifier les modalités d'octroi de la dérogation permettant d'augmenter la densité en zone villas, ont été déposés simultanément auprès du Grand Conseil. De quoi s'agit-il ?

Les densités applicables en zone villas

La loi sur les constructions (LCI) prévoit que la densité ordinaire en zone villas s'élève à 25%. L'art. 59 al. 4 LCI permet, à certaines conditions, de porter l'indice d'utilisation du sol (IUS) à 40%. Pour cela, il est nécessaire que les circonstances le justifient et que cette mesure soit compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Il est également exigé de consulter la commune et la commission d'architecture, qui doivent chacune rendre un préavis. Celui-ci est obligatoire, mais pas contraintif, ce qui signifie que l'Office des autorisations de construire peut passer outre un préavis négatif, en particulier dans le cas de préavis contradictoires. Dans les faits, les préavis émis par la commission d'architecture sont presque toujours favorables. Le préavis des communes est plus variable, mais très fréquemment écarté lorsqu'il



En zone villas les constructions ressemblent de plus en plus à des immeubles.

est négatif. Ce sont les conditions liées à l'octroi de cette dérogation qui font l'objet des projets de loi susmentionnés.

Ainsi, dans les faits, dès lors que de nombreux projets sollicitent l'octroi de l'indice dérogatoire et qu'il est accordé dans la très grande majorité des cas, l'on peut considérer que l'IUS de 40% est aujourd'hui devenu la norme en zone villas. La densité est en réalité encore plus importante, dès lors que la loi prévoit un bonus de 10% pour les constructions conformes à un standard de haute performance énergétique (standard HPE, tel que Minergie) et de 20% lorsque les constructions sont conformes à un standard de très

haute performance énergétique (standard THPE, tel que Minergie A ou Minergie P-Eco). Relevons encore que le bonus de 10% est nécessairement accordé, puisque le standard HPE est obligatoire pour les nouvelles constructions. Par conséquent, dans les faits, et considérant que le standard THPE est souvent respecté, l'IUS de 0.48 est devenu l'indice ordinaire en zone villas.

Précisons qu'il existe encore un régime « super-dérogatoire » offrant une densité de 50%, respectivement 55% et 60% en fonction du standard énergétique, pour les parcelles ou ensemble de parcelles contiguës supérieures à 5000 m².

Historique

Ces différentes densités ont été adoptées en 2012 par le Grand Conseil. La densité ordinaire en zone villas avait été augmentée à l'époque de 20% à 25%. Par ailleurs, l'indice dérogatoire, qui s'élevait à 25%, avait été augmenté à 40%. Il est intéressant de relever que le projet de loi de l'époque prévoyait que cette plus grande densité serait réservée aux parcelles d'au moins 2000 m². Ce seuil devait permettre de garantir une bonne qualité architecturale des constructions, dès lors qu'une densité importante sur des plus petites parcelles risquait de poser des problèmes d'intégration. Cette question a fait l'objet de débats

parlementaires nourris. Les députés ont d'abord réduit cette limite à 1500 m², puis à 1000 m², avant de la supprimer entièrement. Savoir si l'octroi de cette dérogation devait faire l'objet d'un préavis consultatif de la commune, par la voix de son exécutif, ou au contraire obtenir un accord contraignant exprimé sous la forme d'une délibération du conseil municipal, avait également été longuement débattu. C'est finalement la première option qui avait été retenue.

Les projets de loi

Les deux projets de loi proposent aujourd'hui de revenir sur ce dernier point en prévoyant que l'octroi de la dérogation soit soumis à l'accord de la commune, soit un préavis contraignant, exprimé par le Conseil municipal. Il convient de saluer ces propositions dans la mesure où elles permettent d'ouvrir le débat au sujet des conditions de la densification de la zone villas. Celle-ci rencontre en effet de très vives oppositions et est très largement contestée. Cela s'explique notamment par le fait que la densification n'a pas toujours été réalisée de manière heureuse et ne constitue pas une réussite, tel que le souligne l'exposé des motifs du projet de loi.

Guide de densification

Constatant que les nouvelles densités ont conduit à une forte augmentation des demandes de dérogation à l'indice ordinaire d'utilisation du sol et que la qualité laissait souvent à désirer, le Département du territoire a adopté un guide intitulé « *Les nouveaux quartiers jardins du XX^e siècle, Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève* ». Destiné principalement

à la commission d'architecture, à l'administration et aux communes, il a pour but de garantir que la densification s'opère dans le respect du caractère et de l'harmonie des quartiers ainsi que d'une meilleure préservation de la nature. Dans les faits, le principal effet de ce guide réside dans la forme des projets. Les nouveaux projets consistent désormais presque tous en des habitats groupés, de manière à éviter une emprise au sol, et donc une imperméabilisation, trop importante, alors qu'auparavant, les projets prenaient souvent la forme de villas contiguës qui occupaient une très grande partie de la parcelle.

Question urgente

Relevons encore que Christina Meissner, membre de notre Comité et députée, a déposé une question écrite urgente au Conseil d'Etat (QUE 1156-A) afin d'obtenir des informations et des statistiques au sujet notamment du nombre de requêtes en autorisation de construire pour lesquelles une dérogation a été sollicitée, respectivement accordée, de préavis favorables ou défavorables délivrés en relation avec ces demandes, et la taille des parcelles concernées. Le Conseil d'Etat s'est limité à indiquer que 572 dossiers ont été autorisés en application de l'art. 59 al. 4 LCI, dont 20% ont fait l'objet d'un préavis défavorable de la commune. Le préavis de la commission d'architecture a toujours été favorable. Il a indiqué au surplus qu'il n'avait pas le moyen de répondre aux autres questions dans le délai qui lui était imparti, mais que des éléments de réponse seraient produits en lien avec l'examen de ces projets de loi. Nous serons attentifs à ces réponses et ne manquerons pas de vous tenir informés.

Audition de Pic-Vert

Pic-Vert a été auditionnée en date du 16 octobre 2019 par la commission de l'aménagement du Grand Conseil chargée de l'étude de ces projets de loi. Nous avons fait part de notre satisfaction que la question de la densification de la zone villas soit enfin examinée après 7 années de mise en œuvre du nouveau régime. Nous avons condamné fermement la densification systématique de la zone villas en application de l'art. 59 al. 4 LCI, l'absence de motivation des préavis favorables rendus par la commission d'architecture et le fait que ces préavis priment sur ceux parfois défavorables des communes.

Cela étant, nous avons relevé que les projets de loi déposés allaient dans la bonne direction pour limiter la densification de la zone villas.

Pic-Vert a toutefois relevé que des mesures plus objectives que la seule volonté des Conseils municipaux pouvaient être envisagées. Notre association a fait valoir que le principal problème lié à l'octroi de l'indice dérogatoire était la taille des parcelles. Une densité de 44% ou 48% sur des petites parcelles aboutissait à des projets mal intégrés et surdensifiés. C'est pourquoi nous avons proposé que cette dérogation soit limitée aux parcelles d'au moins 2000 m². Il convient de souligner que cette exigence figurait expressément dans le projet de loi initial de 2012 en lien avec la proposition d'augmenter l'IUS dérogatoire de 25% à 40%. Il est malheureux qu'elle ait été supprimée. La lecture des débats parlementaires de l'époque permet de constater que les députés n'ont pas pris la pleine mesure de la suppression de cette exigence et de ses

conséquences sur l'aménagement et l'intégration des projets.

Nous avons également proposé que la loi précise que les préavis doivent être dûment motivés, notamment sur la question du respect des conditions légales nécessaires à l'obtention de la dérogation, soit la compatibilité avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, dès lors que les préavis sont souvent extrêmement succincts, voire non-motivés. Ainsi, une réelle analyse sur l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, qui est une exception légale, devra être menée au regard des caractéristiques de chaque quartier.

Nous avons encore demandé que la loi exige qu'au moins 50% de la parcelle soit préservée en pleine terre.

Finalement, nous proposons de supprimer les bonus de 10%, respectivement 20%, accordés en fonction du standard énergétique des constructions, de manière à ce que l'indice dérogatoire soit limité à 40%. D'une part, le bonus de 10% est automatique, comme cela a été exposé ci-dessus, si bien que l'indice de base ne fait plus aucun sens. D'autre part, l'indice de 48% correspond pratiquement à l'indice de 50% qui est réservé aux parcelles de plus de 5000 m². Les parcelles de 1000 m² ou même moins peuvent ainsi obtenir dans les faits des densités identiques, ce qui n'est ni acceptable ni souhaitable. Il se justifie par conséquent de maintenir une véritable différence entre l'indice dérogatoire « ordinaire » et l'indice « super-dérogatoire ».

Nous vous tiendrons informés du fruit des travaux du Grand Conseil, en espérant que nos propositions seront entendues, de manière à permettre de préserver la zone villas. ■



Quels logements en zone de développement ?

Le Grand Conseil a tranché



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève



© AdobeStock_Slavun

Status quo

Le Grand Conseil a décidé, en date du 17 octobre 2019, après plus de deux ans de travaux parlementaires, de ne rien changer à la politique du logement menée dans le Canton de Genève. Plus précisément, il a reconduit l'art. 4A LGZD (Loi générale sur les zones de développement) qui définit les proportions des différentes catégories de logements (LUP, logements subventionnés, locatifs libres et PPE) qui doivent être réalisées en zone de développement. En substance et de manière simplifiée, il est actuellement obligatoire de réaliser 30% de logements LUP et/ou subventionnés, le solde étant laissé à la libre disposition du constructeur. Pour mémoire, cette disposition avait été adoptée en 2007 dans le cadre de l'accord sur le logement conclu par l'ensemble des partenaires concernés. Cette disposition avait une durée de validité limitée à 10 ans, qui a été prolongée pour 2 ans en 2017, si bien qu'il était nécessaire de décider de la suite.

Propositions alternatives

Compte tenu de cette échéance, le Conseil d'Etat avait proposé un projet de loi prévoyant de nouvelles exigences. Il proposait qu'il soit exigé de réaliser, outre le tiers de LUP/subventionnés, un autre tiers de logements locatifs dits « libres », soit non subventionnés. Le solde disponible, limité désormais à un tiers, était laissé à la libre appréciation du promoteur. Cette proposition avait ainsi pour conséquence d'augmenter la part minimale de logements locatifs à réaliser, et de diminuer logiquement la part possible de logements en PPE.

L'Asloca avait également profité de cette opportunité pour déposer une initiative populaire (IN 161) qui avait pour objectif de fixer de nouvelles exigences encore plus contraignantes. Elle prévoyait notamment l'obligation de réaliser au moins 80% de logements locatifs, dont 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 toutefois invalidé cette initiative au motif qu'elle constituait une atteinte inadmissible à la garantie de la propriété.

Enfin, un projet de loi proposait le maintien du statu quo.

Audition par la Commission du logement

Pic-Vert a été auditionnée par la Commission du logement du Grand Conseil, en charge de l'examen de ces projets de loi. Notre association a formé le constat que le parc de logements à caractère social excérait actuellement déjà les 20%. Même si la loi sur les LUP pose comme objectif la réalisation d'un parc de logements LUP de 20%, il apparaît parfaitement justifié de prendre également en considération les logements qui présentent matériellement les mêmes caractéristiques, soit ceux dont le loyer correspond aux besoins des personnes qui ont besoin d'aide

pour être logées. Il s'agit notamment des logements subventionnés (LGL) non-LUP ainsi que des logements détenus par des entités sans but lucratif, soit en particulier les fondations communales ainsi que les coopératives d'habitation. Il existe en outre de nombreux baux anciens dont les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population.

Pic-Vert a également relevé que seulement 33% de logements en PPE ont été réalisés en moyenne au cours de 10 dernières années, alors que la loi aurait permis d'en produire le double. Cela s'explique par le fait que certains acteurs réalisent 100% de logements locatifs. Or, la demande pour des appartements en propriété est extrêmement élevée à Genève. Chaque appartement mis sur le marché fait ainsi souvent l'objet de plus d'une dizaine de demandes d'acquisition. Ce constat s'explique aisément par l'une des principales caractéristiques du marché du logement genevois, soit un taux de propriétaires exceptionnellement

bas. Celui-ci ne s'élève en effet qu'à 18%, alors que la moyenne nationale est de près de 40%, qui est elle-même très faible en comparaison internationale (69% en moyenne dans les 28 pays membres de l'UE).

S'il n'est pas contestable que la propriété n'est pas accessible à tous, il convient néanmoins de constater que de très nombreux genevois auraient les moyens de devenir propriétaires, mais ne le peuvent pas en raison du faible taux de PPE réalisé. Il est également nécessaire de souligner que la réalisation d'une plus grande proportion de PPE n'aurait AUCUNE incidence sur la demande du marché locatif dès lors que toute personne ou famille qui acquiert un logement en PPE n'a plus besoin de louer un appartement.

L'accès à la propriété répond à un intérêt public majeur et constitue d'ailleurs un mandat constitutionnel fédéral et cantonal. Devenir propriétaire permet de diminuer substantiellement la charge liée aux frais de logement, compte tenu en particulier des taux hypothécaires durablement bas, offre une sécurité pour son logement et constitue un excellent moyen de prévoyance professionnelle.

La proposition de Pic-Vert

Pic-Vert a donc proposé dans le cadre de son audition par-devant la Commission du logement du Grand Conseil qu'il soit également obligatoire de réaliser à l'avenir en zone de développement un quota minimum de logements en PPE, à l'image de ce qui est déjà prévu pour le logement social.



De très nombreuses associations, y compris de représentants des intérêts des propriétaires, ont été auditionnées en lien avec ces projets de lois. Plusieurs ont partagé nos constats. Etonnamment et de manière peu compréhensible, aucune de ces associations, ni aucun parti de droite d'ailleurs, n'a émis la moindre proposition qui permettrait de palier les constats évoqués ci-dessus et de répondre à la très forte demande de logements en PPE. Les partis de gauche ont bien entendu soutenu la proposition du Conseil d'Etat, alors que les milieux de défense des locataires, soucieux avant tout du maintien d'un marché locatif aussi important que possible, ont proposé d'exiger encore davantage de logements subventionnés et locatifs.

Pic-Vert est ainsi la seule association qui a émis une proposition concrète en vue de permettre de réaliser davantage de logements

en PPE. Elle n'a, hélas, pas été suivie, si bien que Genève semble condamnée à rester un canton de locataires. ■

LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl
Comptabilité - Fiscalité - Expertises

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

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



Zones réservées, tout ça pour ça



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Levée partielle de deux zones réservées

Le Conseil d'Etat a récemment initié une procédure d'abrogation partielle des deux principales zones réservées qui avaient été adoptées en 2017, toutes deux situées sur la commune d'Onex, dans les périmètres «Route de

Chancy» et «Pierre-Longue». L'enquête publique s'est déroulée du 9 octobre au 8 novembre 2019. En réalité, c'est près de la moitié de la zone réservée du périmètre de la «Route de Chancy» et la quasi-totalité du périmètre «Pierre-Longue» que le Conseil d'Etat propose d'abroger. Cette procédure fait suite à l'adoption en 2018 d'un plan-guide élaboré conjointement entre la commune et le canton dans le cadre d'une démarche qui avait pour objectif de déterminer les périmètres de la zone villas destinés à être densifiés par voie de modification de zone.

Bref rappel

Tout ça pour ça, a-t-on envie de dire. Il faut en effet se rappeler que l'instauration des zones réservées, qui ont pour but d'anticiper

de futurs déclassements, en «gelant» temporairement la zone villas pendant une durée maximale de cinq ans, avait été menée tambour battant par le Département. Ces démarches avaient suscité une levée de bouclier de la part des propriétaires visés, dont une très grande partie a formé recours pour tenter de s'y opposer. Plusieurs recours sont actuellement encore pendents par-devant le Tribunal fédéral.

Les zones réservées sont disproportionnées et inutiles

Cette procédure de levée partielle des zones réservées constitue une nouvelle démonstration du caractère précipité, disproportionné et fondamentalement inutile des zones réservées. Il convient en effet de se rappeler que le Conseil d'Etat a, en 2016, substantiellement

réduit le nombre de périmètres (plus de la moitié) initialement identifiés sur la première carte de densification de la zone villas publiée le 14 juillet 2015. Par la suite, sur les 5 périmètres retenus en 2016, seuls 4 ont finalement été mis en zone réservée, soit deux périmètres importants à Onex (237'351 m² et 163'708 m²), et deux périmètres plus restreints sur la commune de Carouge (103'441 m² et 14'107 m²). Et aujourd'hui, le Conseil d'Etat propose de réduire encore à hauteur de 50% et de 80% les deux plus importants périmètres. Autant dire qu'il ne reste que des miettes par rapport aux périmètres identifiés initialement.

Utilité de ces réductions ?

Il est également permis de s'interroger sur la nécessité d'initier



En rouge, les périmètres de zones réservées qui ont été partiellement abrogés concernés par la procédure de levée partielle.





100 % des bénéfices reversés à des associations humanitaires.



Le Grand JD vous fait découvrir la création du dessin de Zep et le projet soutenu au Kenya!
<http://bit.ly/zep-grandjd>

Vente en ligne

www.sig-ge.ch/carafe



aujourd'hui ces procédures puisque les zones réservées cesseront automatiquement de déployer leurs effets le 14 juillet 2020, soit dans un peu plus de 7 mois. Or, compte tenu de la durée des procédures, il est prévisible que les plans de levée partielle des zones réservées ne pourront pas être adoptés avant la caducité totale des zones réservées. Ces procédures sont donc parfaitement inutiles. Pendant ce temps, que se passe-t-il dans les grands périmètres, à commencer par le projet Praille-Acacias-Vernets ?

L'Etat est hors délai

Enfin, l'on relèvera que les zones réservées ont été adoptées dans le but de permettre à l'Etat de procéder aux déclassements envisagés. Or, à l'heure actuelle, aucune de ces procédures n'a encore été INITIÉE, si bien que les propriétaires vont retrouver la libre disposition de leur propriété et pourront, s'ils le souhaitent, construire sur leur parcelle selon les normes de la zone villas, ce que les zones réservées visaient précisément à préve-

nir. Il n'existe ainsi assurément aucune nécessité de « geler » des périmètres entiers de zones villes entièrement ou très largement bâtis et habités, ce d'autant plus que ces périmètres ne pourraient, le cas échéant, être densifiés qu'à très long terme.

Les zones réservées sont un échec

Au vu de ce qui précède, on ne peut que former le constat que les zones réservées constituent un

échec complet. Il est véritablement regrettable qu'autant d'énergie ait été déployée inutilement, alors qu'il existe assurément assez de projets dans le Canton qui mériteraient d'être menés avec davantage de célérité.

Il reste désormais à espérer que le Tribunal fédéral tranche rapidement les recours qui sont pendents, avant que les zones réservées ne deviennent caduques. A défaut, les recours deviendraient vraisemblablement sans objet. ■



Le tapis, touche finale de la déco



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Même le tapis persan suranné s'allonge à nouveau dans nos intérieurs. Qu'il soit contemporain ou vintage, noué main, tissé ou industriel, le tapis est devenu l'ingrédient clé d'une déco achevée.

Célèbre chasseuse de tendances, Li Edelkoort avait prédit le retour des tapis et des textiles. « En réaction à l'univers numérique qui nous envahit, les designers s'y intéressent. Sols, murs et meubles en seront couverts ». En mode ascendant depuis quelques années,



Un canapé installé sur un généreux tapis. Coll. Winter Garden, (www.missoni.com)



Au sol, un tapis plus large que la table. Au mur, il se réinvente comme un tableau. (www.moooi-carpets.com)

le mouvement qui inspire la déco confirme ses propos. Nouvel objet de la maison, noué main, tissé ou industriel, à longues mèches ou à poils ras, en laine, en soie, coton, jute ou en fibres synthétiques, le tapis n'a plus comme rôle premier de protéger le sol ou de conserver la chaleur. En fonction de son design, ses couleurs, sa forme et sa taille, il est devenu l'un des sésames les plus efficaces pour valoriser ces intérieurs bien agencés qui font rêver.

La bonne formule sous vos pieds

Un tapis bien choisi peut transformer votre espace. Pour l'adapter à l'endroit où vous le destinez, faisons le tour du propriétaire tout en sachant de manière générale qu'un petit tapis dans une grande pièce n'a aucun intérêt. Plus il est

petit, plus l'espace semble réduit. Un petit format face à un grand canapé, par exemple, semblera avare. La forme du tapis doit également être prise en compte: une pièce carrée est idéale pour un tapis carré ou rond, tandis qu'un espace rectangulaire préférera souvent un tapis rectangulaire. On trouve également des formes originales pour les grandes zones de style moderne, ou encore des tapis tout en longueur adaptés aux couloirs.

Dans l'espace de jour, un tapis de bonne dimension peut servir à délimiter la zone salon dans une aire ouverte. Les pattes avant de vos meubles (au moins) devraient y reposer, afin que l'ensemble soit perçu comme un tout cohérent. De même pour le lit dans une chambre à coucher. Dans la zone

repas, le tapis dépassera la taille de la table à manger. Prévoyez 60 cm supplémentaires pour que les chaises, entièrement installées sur le tapis, puissent y glisser facilement. Sous la table, les miettes, les pieds de chaises et les chaussures vont le mettre à rude épreuve. Mieux vaut choisir un modèle résistant, tissé à plat ou à poils ras et d'entretien facile. Idem pour l'entrée, si possible aménagée pour que l'on puisse y enlever ses chaussures sans se soucier de tout salir sur son passage. Le tapis entre aussi dans la cuisine, histoire d'éviter les pieds glacés par la céramique un matin d'hiver. Il suffit de le placer loin des plans de travail. Avec des modèles peu dispendieux, on peut aussi varier de modèle selon les saisons pour s'offrir l'impression de métamor-

phoser l'espace en moins de deux. Rappel basique: on n'oublie pas de poser un sous-tapis pour protéger la fibre des carpettes et les garder en place. En résumé, la clé du succès pour habiller nos sols, c'est de choisir la bonne dimension, la bonne matière et la texture selon l'usage de la pièce et de la surface au sol. Sans oublier bien sûr l'équilibre de la couleur et du style en cohérence avec le décor ambiant.

Tendances esthétiques

En matière de style, tout est permis. Le tapis d'Orient perçu comme vieillot se remet en scène. Il donne une touche de mystère à une ambiance classique ou rehausse un intérieur moderne où domine le béton, le verre et les meubles design. Aujourd'hui, on peut même le préférer usé et délavé. élégant sans se prendre au sérieux, il fait partie des grandes tendances, même dans des intérieurs très contemporains. « Ce n'est pas tant leurs motifs qui comptent, mais bien le look général qu'ils apportent » observe



Modèles conçus comme des patchworks. Coll. Lunar Addiction

Benuta, spécialiste du tapis vintage. Il peut être d'origine ou fabriqué à partir de matière synthétique, ce qui le rend aussi robuste qu'un tapis de cuisine.

Les modèles patchwork peuvent créer des effets de contrastes saisissants. En couleurs vives et variées, ils entrent volontiers dans une chambre d'enfant ou d'adolescent. Quant à la superposition de tapis, elle s'inscrit résolument dans les nouvelles inspirations. L'objectif de l'accumulation est de créer un sol chaleureux et vivant. Certaines règles sont toutefois à respecter. Pour maîtriser l'art du mélange, on choisit plutôt une couleur classique pour le tapis du bas et une couleur plus prononcée pour le tapis du haut. De même pour le motif, on évitera de cacher un beau tapis graphique sous un tapis plus sobre. Pas besoin de transformer son intérieur en antre bohème, l'idée de superposition peut d'adapter à tous les styles, à condition de limiter les débordements de textures, de motifs et de couleurs. Tout en conférant un aspect unique

et original à une pièce, la solution a ses avantages. Notamment celui de tricher sur la taille d'un tapis. Le modèle de vos rêves n'existe pas en grand format (voire ne correspond pas à votre budget) ou celui dont vous avez hérité est trop petit pour votre pièce? Il suffit de valoriser le petit tapis par-dessus un autre, plus grand, plus neutre, comme un modèle en jute ou en jonc. L'essentiel étant de se rappeler que toute acquisition ne se fait pas à la légère. Qualité du tapis et mode d'entretien vont de pair avec le coup de cœur. S'il s'agit d'un tapis d'Orient, il est primordial qu'il soit porteur d'un label certifiant qu'il n'a pas été fabriqué par le travail abusif des enfants. Une autre solution tendance pour ne pas se prendre la tête avec l'entretien de son tapis: l'accrocher au mur comme une tapisserie murale ou une œuvre d'art! ■



La tendance du tapis usé



Abolition de la valeur locative: Et si je pensais à investir dans mon bien ?



Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert
Asprop Genève
et Baptiste Trovato



© AdobeStock_Nuthawut

Avant-propos

A la suite d'initiatives au niveau fédéral demandant la suppression de l'imposition de la valeur locative, une commission parlementaire a mis en consultation cet été un projet allant dans ce sens. L'acceptation de ce projet par les chambres fédérales engendrerait des conséquences fiscales pour les contribuables propriétaires de leur résidence puisque ce revenu «fictif» ne serait plus rajouté à leur revenu imposable. En contrepartie, ils ne pourraient plus déduire de frais immobiliers.

Le présent article a pour but de présenter les conséquences fiscales de l'abolition de la valeur locative pour un couple de contribuables genevois et de leur fournir quelques pistes afin d'anticiper une éventuelle entrée en vigueur de cette réforme.

Conséquences fiscales d'une abolition de la valeur locative pour un couple de contribuables genevois

Comme nous l'avons mentionné dans l'introduction, le projet de réforme prévoit de supprimer la

valeur locative ainsi que la possibilité de déduire les frais immobiliers du revenu imposable tant au niveau de l'impôt fédéral direct que de l'impôt cantonal et communal pour les logements destinés à l'usage personnel (résidence principale). On entend par «frais immobiliers» les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurances et les frais d'administration par des tiers. Les investissements destinés à économiser de l'énergie et à ménager l'environnement déductibles à ce stade seront également supprimés. Toutefois, selon le projet de réforme, les cantons auraient toujours la possibilité d'accepter la déduction de ces investissements «verts». A noter aussi que

le projet mis en consultation prévoit pour l'heure cinq différentes variantes en ce qui concerne la déductibilité des intérêts passifs liés au financement du bien en question.

Les propositions (variantes) sont les suivantes:

- **Proposition 1:** déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune;
- **Proposition 2:** déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80% du rendement imposable de la fortune;
- **Proposition 3:** déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière,

auquel s'ajoutent CHF 50'000 en cas de détention d'une ou plusieurs participations qualifiées;

- **Proposition 4:** déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière;
- **Proposition 5:** suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés.

Cas pratique¹

Monsieur et Madame Dumont, couple de contribuables genevois, ont acquis leur résidence principale en 2008 pour un montant de CHF 2'000'000. Les deux conjoints exercent une activité lucrative et leur revenu brut total (avant déduction des frais d'immeubles

et des intérêts passifs) s'élève à CHF 287'000.-. Pour déterminer leur revenu imposable de la période 2019, les hypothèses suivantes ont été retenues:

- **Variante 1:** les frais immobiliers sont calculés selon la méthode forfaitaire, à savoir 20% de la valeur locative nette pour l'ICC et 20% de la valeur locative brute pour l'IFD.
- **Variante 2:** CHF 25'000.- ont été déduits du revenu imposable à titre de frais effectifs immobiliers.

Nous constatons que la différence de charge fiscale dans la variante 1 n'est pas significative. Ainsi, une abolition de la valeur locative aurait un impact quasiment nul pour le couple. Par contre, en cas de déduction de frais effectifs de CHF 25'000 (variante 2), la charge fiscale augmenterait d'environ CHF 6'600. Selon ces hypothèses, le projet de réforme voulu par certains parlementaires serait, à priori, fiscalement désavantageux pour ce couple de contribuable.

<i>Couple de contribuable actifs (45 ans)</i>	
Coût d'acquisition du bien (2008)	2'000'000
Dette hypothécaire	1'600'000
Revenu brut total	287'000
Fortune imposable	0
Charge fiscale (ICC + IFD) pour la variante 1	
- Avec valeur locative	79'300
- Sans valeur locative	79'000
Charge fiscale (ICC + IFD) pour la variante 2	
- Avec valeur locative	72'400
- Sans valeur locative	79'000

Berney Associés

Votre expert en
fiscalité immobilière

berneyassocies.com



Payroll

Expertise & Conseil Fiscalité

Corporate finance Comptabilité

Audit



FISCALITÉ

Conseil

Au vu de ce qui précède et dans l'hypothèse d'une éventuelle suppression de la valeur locative, il serait peut-être judicieux pour les contribuables propriétaires de leur résidence principale de planifier prochainement des travaux d'entretien afin d'avoir la certitude de pouvoir déduire fiscalement ces investissements avant l'entrée en vigueur de cette réforme. A ce titre, nous voudrions rappeler les différents frais/investissements pouvant être déduits du revenu imposable :

- Réparation et rénovations qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur du bien;

- Les versements à un fonds de réparation ou de rénovation de propriété par étages;
- Frais d'exploitation;
- Primes d'assurances;
- Frais d'administration par des tiers;
- Investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Obtenir un subside pour améliorer l'efficacité énergétique de son bien dans les cantons de Genève et de Vaud

En 2017, le peuple suisse a accepté le projet « Stratégie énergétique 2050 » qui vise à réduire la consommation d'énergie, à

améliorer l'efficacité énergétique et à promouvoir les énergies vertes. Une des mesures de cette loi est la mise en place par les cantons du « programme bâtiment ». Ce programme est destiné à octroyer une aide financière aux propriétaires fonciers afin d'améliorer l'efficience de leur bien. Ainsi, il est possible pour un propriétaire genevois ou vaudois d'obtenir une aide cantonale notamment pour :

- **Les études préliminaires:** diagnostics énergétiques afin de faire l'état des lieux et déterminer les mesures d'amélioration possibles;
- **Travaux d'isolation:** amélioration de l'enveloppe thermique (isolation) des bâtiments;
- **Installations de chauffage:** chauffage à bois, pompe à chaleur;
- **Autres subventions:** installations solaire thermique, rénovation complète Minergie.

Conclusion

L'un des arguments principaux des opposants à l'imposition de la valeur locative est le fait que

le système actuel inciterait les contribuables à s'endetter au maximum compte tenu de la déductibilité des intérêts passifs. Si l'on suit cette logique, la suppression de la possibilité de déduire fiscalement les travaux réalisés sur son bien inciterait moins les propriétaires à les entretenir et/ou à les assainir. Dès lors, se pose la question de savoir si un changement de système serait cohérent avec la volonté du peuple suisse de s'orienter vers une économie écologiquement responsable. En effet, nous pouvons citer deux évènements qui ont sans doute orienté notre pays vers cette voie : l'acceptation par les suisses de la Stratégie énergétique 2050 et la vague verte qui a déferlé lors des dernières élections fédérales. A défaut de trouver une réponse à cette question, les contribuables propriétaires devraient, peut-être, planifier de faire leur part pour l'environnement prochainement, avant que cela ne soit potentiellement plus déductible fiscalement. ■



La permanence fiscale de Pic Vert se tient à votre disposition pour répondre à vos questions.

Le mardi de 14h à 16h

022 787 09 90

Email : fiscal@assprop.ch

Depuis plus de 55 ans, des travaux de 1^{ère} 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



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



Coup de pouce pour la nature

Les transhumances de Noël n'ont pas encore commencé, mais la petite faune des jardins est en pleine recherche de gîtes chauds et douillets pour la saison froide. Faut-il encore penser à soulever les treillis des clôtures tous les 8-10 mètres entre le trottoir et votre jardin, et entre les jardins eux-mêmes, perforer un passage dans le portail ou les murets sous des barrières...

Et si en plus vous laissez les feuilles mortes sous quelques arbres. Véritable garde-manger hivernal pour les oiseaux, les feuilles mortes en se décomposant tout l'hiver régé-

nèrent la terre. Rajoutez-y un beau tas de bois mort dans un coin du jardin et vous pourrez être fier du cadeau ainsi offert à la biodiversité qui en a bien besoin car elle est en chute libre.

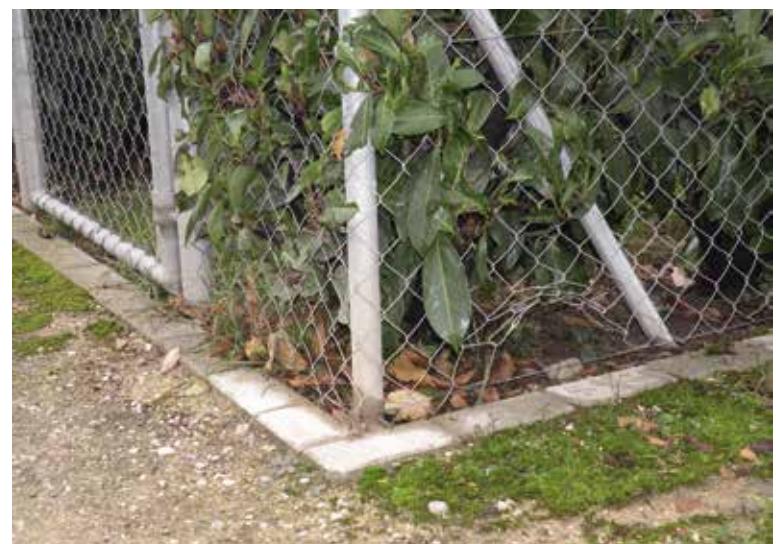
Notre manie de « poutzer » les jardins participe grandement à l'appauvrissement de notre environnement. Alors faisons tous un effort. Bel automne à tous les gérants d'un petit morceau de notre planète !

Guy Loutan, à disposition !

CONVIVE, pour un environnement CONstruit Vlant et VEr



Les tas de feuilles mortes procurent gîte et nourriture aux hérissons.



N'oubliez pas de laisser un passage sous les treillis pour la petite faune.

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

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



JOHN DEERE

NOTHING RUNS LIKE A DEERE



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch





Zoom sur la plaine de l'Aire

Le No man's land des Cherpines

Il fut un temps où cette région était reconnue comme une des meilleures terres agricoles du canton où des cultures diversifiées y poussaient. Le cardon côtoyait le colza, les tournesols, le blé ainsi que les cultures maraîchères en pleine terre. Une plaine de l'Aire verte et abondante pour une culture de proximité appréciée de la population.

La votation du 15 mai 2011, déclassant une zone agricole de 58 ha en zone de développement, a tout changé. Depuis cette date, la plaine de l'Aire et le quartier des Cherpines principalement n'en peuvent plus des agressions qu'ils subissent. Ces belles terres arables sont peu à peu bétonnées. Des immenses parkings ont fait leur apparition, côtoyant d'autres terrains bétonnés sur lesquels reposent des containers. On peut aussi y voir des entreposages de bennes et autre matériel ainsi que des déchets jonchant le sol et les chemins. Le reste est peu à peu laissé à l'abandon. Il y a même eu de la culture de chanvre dont l'odeur en saison 2018 avait été épouvantable pour les riverains.



La plaine de l'Aire au temps où le cardon régnait en roi avant que cette région agricole ne devienne une aire de stockage à ciel ouvert.

Et, pour couronner le tout, les petits chemins de la Plaine de l'Aire sont maintenant utilisés comme voies de délestage pour éviter les bouchons de la route de Base qui sont en augmentation constante depuis que la zone industrielle s'est agrandie de façon exponentielle ou tout simplement comme voies pour le trafic de transit transversal. Or ces petits chemins sur lesquels on ne peut croiser sont utilisés par les promeneurs, cyclistes, joggeurs, cavaliers

et agriculteurs. Ils devraient être réservés à la mobilité douce et à la circulation intercommunale.

Cette si belle région agricole est devenue un vrai «hangar» de stockage à ciel ouvert, côtoyant une rivière renaturée qui aura coûté son pesant d'or aux contribuables.

Les riverains ne peuvent que se désoler d'un tel spectacle qui, même s'il est provisoire, risque d'être présent encore de nombreuses années. N'aurait-on pas pu maintenir une utilisation rationnelle du sol par une culture de proximité, notamment celle de la Coopérative «Le Jardin des Charrotons» par exemple, en attendant la construction du futur quartier? Il est vrai que si les propriétaires sont invités à s'en aller ils n'ont plus l'envie de cultiver et certains sont déjà partis. Sans compter que l'appât du gain est une grande motivation pour les propriétaires, car louer son terrain à une grande entreprise pour en faire un parking ou entreposer des bennes rapporte certainement plus qu'un champ agricole cultivé.

Aux Cherpines, il n'y a pas que les sols qui sont maltraités. Nous avons pu constater avec tristesse que les promoteurs mettent une forte pression sur les propriétaires récalcitrants, souvent âgés, ce qui n'est guère humain et contraire à une certaine éthique, mais là encore l'appât du gain balaie tout.

Le réchauffement climatique ne devrait-il pas changer la donne?

Les plans localisés de quartier ne sont pas encore connus mais la densité prévue est aujourd'hui dépassée: gabarits trop élevés et trop de béton! L'urgence climatique et le devoir de protéger nos arbres, nos espaces verts et notre biodiversité a changé la donne. Ces PLQ qui prennent des années à se concrétiser sur le terrain sont par essence obsolètes aujourd'hui. Pourquoi ne pas réexaminer ces planifications à la lumière des données actuelles? 10'000 habitants, voire plus et ses corollaires de nuisances (mobilité, pollution, bruit, etc...), c'est trop de contraintes pour la nature en ce lieu en «cul de sac». Les Autorités Cantonales et communales auront-elles le cou-



rage de le modifier pour l'adapter aux paramètres d'aujourd'hui ?

Les habitants de Confignon et des villages voisins qui, lors de la votation, ne voulaient pas de ce déclassement et du futur quartier des Cherpines vont, à contre cœur, se réjouir que les nouvelles constructions voient le jour pour mettre fin à ce spectacle de désolation. On pourrait se poser la question si réduire cette ancienne zone agricole en dépotoir ne serait pas le but recherché par les autorités pour nous faire accepter la construction de ce nouveau quartier ?

Genève a définitivement le monopole du savoir-faire en matière de saccage de ses espaces verts !

Et ce n'est pas terminé quand on constate ce qui se passe dans le canton en matière d'aménagement. Plus on construit, moins on a de logements à loyers abordables puisque ce n'est pas « pour nos enfants » que l'on bâtit mais pour soutenir l'essor économique du canton et tout récemment, selon notre Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement, pour faire revenir les citoyens établis en France afin de réduire la mobilité !

Adieu zone agricole ! ■

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

Densification de la zone villas – coteau de Bernex-Confignon

Suite à la densification de la zone villas, le nombre d'autorisations de construire pour des habitats groupés ou de petits immeubles ne cesse de croître et détériore peu à peu le coteau de Bernex-Confignon qui domine la plaine de l'Aire. Un patrimoine à préserver à tout prix !



Le long de l'Aire renaturée à grands frais, incivilités et irrespect

Une rivière est un patrimoine commun ayant une valeur écologique, sociale et économique à préserver. Il est alors indispensable de sensibiliser, valoriser, assurer le respect de son environnement et rappeler le cas échéant les règles élémentaires du vivre ensemble et du respect de la nature et des animaux. Les incivilités constatées depuis quelques années sont importantes. Encore davantage après tous les efforts que le canton a réalisé en terme de renaturation : littering, fêtards les nuits d'été dérangeant les riverains avec leurs cris et la musique avec forts décibels, feux



sauvages avec arrachage des branches des bosquets environnants, moto-cross, chiens molestant les canards, véhicules se garant près de l'Aire... Il n'est pas étonnant que des animaux sensés vivre au bord de l'Aire se retrouvent dans les jardins des villas environnantes (blaireaux, renards, etc...) pour y aménager leur terrier puisque les bords de l'Aire ne leur apportent pas la tranquillité qui leur est indispensable ! Il serait judicieux d'étudier la possibilité d'installer des panneaux didactiques et quelques interdictions, afin de sensibiliser d'abord et d'interdire ensuite certaines pratiques dommageables pour tous. Les habitants, la faune et la flore ont le droit de bénéficier d'un lieu que chacun doit respecter pour l'autre. Les services de l'Etat et les communes devraient s'engager à faire respecter le droit fondamental de chacun à bénéficier d'un lieu préservé et durable où tout n'est pas permis, tout en offrant à la faune et à la biodiversité un espace où s'épanouir sans contraintes. Nos Autorités devraient prendre les devants en prévision des 10'000 habitants supplémentaires qui vont venir habiter aux Cherpines, futur quartier proche de l'Aire.

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

Pour plus d'infos : www.asconfignon.ch



Sauver nos arbres

Echo à la mobilisation des associations et des citoyens



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

Un arbre, un prénom

Les arbres sont des êtres vivants c'est évident et ils communiquent entre eux à travers tout un réseau visible et invisible. Pour peu que l'on écoute son coeur, nous aussi pouvons les entendre.

Dans mon centre de soin, chaque hérisson a un numéro mais il a aussi un nom. Soigner 2019249 ou Groseille, ça n'est pas pareil. Donner un nom à un animal ou à un arbre,

c'est créer un lien avec celui-ci, un lien émotionnel qui le rend unique, vivant, semblable.

Donner un prénom aux arbres, l'action lancée par la citoyenne Nicola Fehlmann, permet aux enfants, de les considérer autrement que comme du mobilier urbain jetable à la première minéralisation. A travers les arbres, ce sont les liens avec le monde du vivant que les enfants découvrent, leurs propres racines qu'ils tissent et leurs relations émotionnelles qu'ils développent. Dans un monde où le virtuel, l'éphémère et le numérique prédominent, il est urgent d'enlacer un arbre et de lever les yeux jusqu'au ciel, pour reprendre pied avec notre monde extérieur et ...intérieur.

Un enfant, un arbre

Chaque année depuis l'an 2000, dans le cadre de l'Agenda 21 de la Ville de Neuchâtel, le Service des



Marche organisée par Sauvegarde Genève en l'honneur des arbres le 9 novembre 2019. Plus d'infos sur sauvegarde-geneve.ch

forêts organise l'action « Un arbre pour chaque naissance ». Avec 300 naissances par année et une forêt qu'il est urgent de renouveler pour cause de changements climatiques, cette opération est bienvenue là-bas mais elle est difficilement transposable à Genève. Nous avons dix fois plus de naissances et le chêne, particulièrement adapté au réchauffement climatique, pousse déjà naturellement dans nos forêts. Reste les arbres en milieu urbain, indispensables pour lutter contre les îlots de chaleur mais encore trop peu considérés pour tous les services (écosystémiques) qu'ils nous rendent. Si planter annuellement 3000 arbres en milieu urbain s'avère compliqué, alors évitons d'abattre ceux qui sont déjà là et donnons-leur une identité grâce à l'action de Nicola Fehlmann.

Pour toutes ses raisons, j'aimerais que notre gouvernement soutienne ce projet, ou pour le moins ne l'empêche pas d'éclore, qu'il propose un écriveau « standardisé » et qu'il

tienne un registre des « nominés » par exemple.

Et pourquoi se limiter à l'espace public alors que les arbres ne connaissent pas les limites foncières ?

A dix ans, j'ai planté un cèdre du même âge. Nous avons uni nos destins et traversé ensemble un demi-siècle. D'autres arbres le côtoient aujourd'hui mais comme je n'ai pas d'enfants, ils n'ont pas de parrains. Si un enfant qui n'a pas de jardin souhaite parrainer le bouleau, le sapin blanc, le noyer ou le kaki du mien, c'est volontiers que je l'inviterai à venir enlacer son nouvel ami.

En espérant que ces propositions soient suivies tant par les collectivités publiques que par les privés, pour l'avenir de nos enfants et de leurs arbres.

Lettre envoyée à Antonio Hodgers, président du Conseil d'Etat et aux autorités de ma commune de Vernier, le 28 octobre 2019. ■



Christina Meissner et Nicola Fehlmann lors de l'action menée par cette dernière le long de la route de Pinchat le 30 octobre. Référence: <https://lecourrier.ch/2019/10/27/a-chaque-arbre-son-prénom/>

AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT
TOUT DEVIENT CLAIR



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Bien vendre votre propriété



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Dans l'environnement toujours plus complexe du courtage, l'agence genevoise Stoffel Immobilier SA fait de l'éthique et de l'engagement à satisfaire ses clients ses valeurs primordiales.

Membre de l'USPI, association suisse des professionnels de l'immobilier, l'agence active dans le canton de Genève et en Terre Sainte cumule quatre générations successives et plus de 90 ans d'expérience. Un bilan qui valorise aujourd'hui son expertise et sa qualité relationnelle en matière d'achat et de vente d'un bien dans les meilleures conditions et en toute déontologie. Du mandat de courtage en passant par l'estimation et la mise en valeur du bien, ainsi



Le courtage, un ensemble de prestations spécialisées à votre service.

que le pilotage de la promotion jusqu'à la négociation finale, l'ensemble des prestations est dûment maîtrisé par une équipe engagée, tant au niveau du savoir-faire que dans le contact personnalisé avec ses clients « On ne s'improvise pas

courtier en immobilier » observe Thierry Stoffel, à l'heure où l'amateurisme s'infiltra dans ce domaine pointu.

Estimation précise

Que le bien soit destiné à l'habitation privée ou à l'investissement, l'estimation de sa valeur dans un marché en constante évolution exige des recherches et des analyses poussées. « Il s'agit d'une étape primordiale qui doit mettre en adéquation l'offre et la demande, en assurant le prix le plus favorable, mais qui soit également susceptible d'éveiller le plus grand nombre d'acheteurs potentiels. »

« Le vendeur est généralement détenteur d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain dont il veut se séparer pour diverses raisons ou pour réaliser le projet fami-

lial de passer d'un petit à un plus grand habitat ou le contraire. » La visite de la propriété pour en évoquer le potentiel et rassembler toutes les données utiles à sa valorisation, la détermination du prix de vente et l'établissement d'un mandat clair sont les étapes préalables à une stratégie conquérante auprès des acquéreurs. La diffusion du bien est mis en exergue via son important réseau privé et portefeuille d'acheteurs, ainsi que dans la presse grand public et spécialisée sur le web. »

La vente peut aussi concerner un nouvel ouvrage qui porte alors les négociations entre un promoteur et un acheteur. Dans ce cas, l'agence pilote le projet, propose une stratégie performante par rapport à la demande du marché et, selon les attentes, effectue une recherche de terrain pour l'investisseur.

STOFFEL IMMOBILIER

ET SI ON PARLAIT DE TOIT?

www.stoffelimmobilier.ch - +41 22 349 12 49

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

uspi

Large spectre de compétences

Du premier contact à la concrétisation, la profession requiert un large éventail de compétences, la ligne de conduite étant d'offrir, tant aux propriétaires qu'aux acheteurs, un suivi de qualité. Aux aspects techniques, relationnels et sociaux, l'agence ajoute toute l'assistance financière, commerciale, juridique et notariale, nécessaire au bon processus de la transaction. Dans la dernière ligne droite, elle accompagne l'acheteur jusqu'à la remise des clés. « Cette profession demande un grand investissement et une forte implication morale. La réputation est une notion qui se travaille sur du très long terme. Société familiale, l'agence qui connaît un turnover très limité profite d'une équipe parfaitement qualifiée capable d'assurer une réelle proximité avec nos clients. » ■

Stoffel Immobilier SA
Rue François-Perréard 4
1225 Chêne-Bourg
Tél. 022 349 12 49
www.stoffelimm.ch



Claude et Thierry Stoffel (à gauche) avec leurs collaborateurs.

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

neoflam.ch!', the phone number '0800 63 63 52', and the VARO logo with the tagline 'COLOURING ENERGY'."/>

NEOFLAM MAZOUT

FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE DEPUIS VOTRE CANAPÉ!

Commandez votre mazout en quelques clics sur neoflam.ch!

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY

VARO



L'astucieuse Senior Box de NovaSon



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Le spécialiste genevois au service des malentendants, NovaSon Audio Conseil a conçu la Senior Box, l'intelligente boîte de rangement indispensable pour dormir sur vos deux oreilles. Une assurance contre la perte et la casse des lunettes, des aides auditives et des prothèses dentaires.

Cela arrive à chacun d'entre nous. Un jour ou l'autre et à un certain âge, on devient chercheur! On cherche ses lunettes, ses aides auditives ou ses prothèses dentaires. «Mais où donc les ai-je mis?» Pour ne plus perdre son temps, son argent ni sa patience, la solution a finalement été trouvée pour alléger la vie des utilisateurs mais aussi des professionnels de l'aide aux personnes âgées. Après des années d'écoute des milieux concernés comme les EMS, les hôpitaux ou les aides à domicile, et les multiples démarches auprès des assurances pour remplacer les moyens auxiliaires perdus ou cassés, le directeur-fondateur de NovaStar Audiology, Adel Hamdan s'apprête à commercialiser sa dernière création: la Senior Box, pratique pour tous. Audioprothésiste de grande expérience, également fondateur de NovaSon, il a décidé de trouver la clé capable de dénouer ces problèmes trop fréquents: «Imaginez-vous être privé de vos oreilles, de



vos dents, de vos yeux? Toutes ces aides sont chères et longues à remplacer».

Contre la perte et la casse

Doté d'un grand sens pratique, Adel Hamdan a imaginé cette petite boîte de rangement qui allie élégance et praticité. Hygiénique et facile à nettoyer, la Senior Box présente un compartiment central divisé en trois parties. Ainsi, en un clin d'œil, le personnel soignant ou l'utilisateur constate la présence des trois moyens auxiliaires. Un tiroir intérieur permet de ranger les piles acoustiques et les petits accessoires de nettoyage. Quand vient l'heure de la sieste ou du coucher,

lunettes, aides auditives, dentiers et accessoires trouvent leur place dans la boîte. Impossible de les perdre, de les oublier, voire de les échanger quand la personne séjourne en résidence ou dans un centre hospitalier. La Senior Box en bois écolosuisse, est fabriqué par l'EPI, Etablissements publics pour l'intégration.

NovaSon, une longue expertise

Etre au service des malentendants est une affaire de longue date pour Adel Hamdan qui met ses compétences au service des Genevois depuis 30 ans. Détenteur du Brevet fédéral d'audioprothésiste, diplômé entre autres

de la National Hearing Society, il a travaillé dans l'industrie en France, aux Etats-Unis, au Canada et en Allemagne avant de créer Novason en 1990. Avec son équipe de spécialistes diplômés, les deux centres de la Terrassière et de Champel répondent aux exigences des adultes, enfants et personnes âgées. Garants d'un service sur mesure et personnalisé, ils disposent d'un laboratoire de fabrication et de réparation des aides auditives à la pointe de la technologie. NovaSon prend également en charge les démarches administratives auprès de l'AI, l'AVS, la SUVA, l'AM, l'ONU et des assurances. «Bien plus qu'un simple prestataire de services,

Adel Hamdan, doté d'une patience et d'une empathie chaleureuse, a contribué à retarder l'échéance de la dégradation de ma qualité de vie », indique en substance le poignant témoignage d'un patient qui, à plus de 70 ans, a pu rester

professionnellement actif grâce à la mise en place d'un appareillage adéquat conçu spécialement pour le Natel. C'est donc à cette personnalité très attentive et dévouée que nous devons aujourd'hui l'utile mise à disposition de cette Senior Box. ■

NovaSon Audio-Conseil
Rue de la Terrassière 42
1207 Genève
Tél. 022 840 27 40

NovaSon Champel
Avenue Alfred-Bertrand 4
1206 Genève
Tél. 022 347 47 66
www.novason.ch – info@novason.ch

LA SENIOR BOX, LA BOITE INDISPENSABLE POUR DORMIR SUR VOS DEUX OREILLES

Qui n'a jamais perdu du temps, de l'argent et de la patience en cherchant à localiser ses lunettes, ses aides auditives ou ses prothèses dentaires ? Une solution a finalement été trouvée pour alléger la vie des professionnels de l'aide aux personnes âgées et des utilisateurs eux-mêmes.

Après des années d'écoute des milieux professionnels concernés comme les EMS, les hôpitaux et les soins à domicile, ainsi que les utilisateurs et leurs familles. Le directeur de NovaSon, Adel HAMDAN, audioprothésiste avec Brevet Fédéral, a eu l'idée de créer la Senior Box.

Doué d'un grand sens pratique et en collaboration avec le savoir-faire technique de l'Epi-Genève* (Établissements Publics pour l'Intégration), Adel HAMDAN a voulu répondre à ces questions :

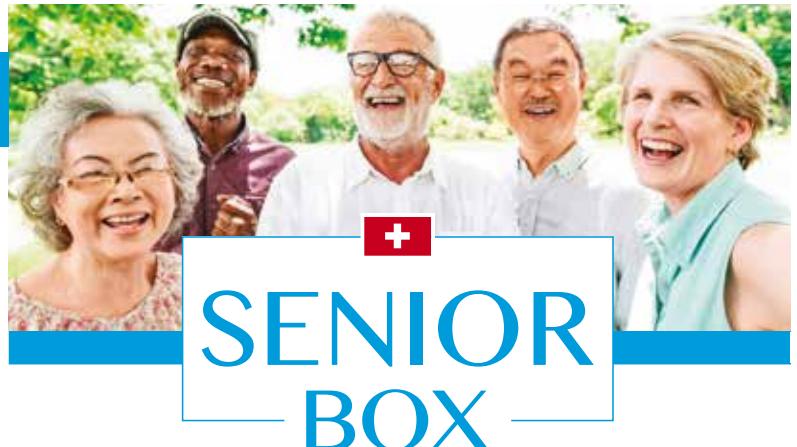
- Imaginez-vous être privé de vos oreilles ? Ne perdez pas vos appareils acoustiques, ils sont chers et longs à remplacer.
- Imaginez-vous être privé de vos dents ? Ne perdez et ne cassez pas vos dentiers, ils sont chers et longs à remplacer.
- Imaginez-vous être privé de vos yeux ? Ne perdez et ne cassez pas vos lunettes, elles sont chères et longues à remplacer.

UNE SENIOR BOX, PRATIQUE POUR TOUS.

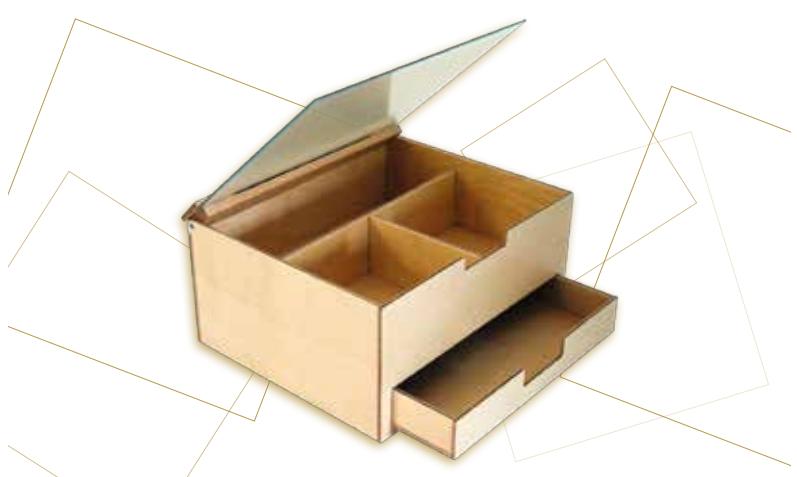


NovaSon - Rue de la Terrassière 42 - 1207 Genève
Tél. 022 840 27 40

NovaStar Audiology Sàrl - Avenue Alfred-Bertrand 4 - 1206 Genève
Tél. 022 347 47 66



NE PERDEZ PLUS VOS APPAREILS ACOUSTIQUES,
DENTIERS ET LUNETTES !
Ils sont chers et longs à remplacer !



VOTRE GARANTIE CONTRE LA PERTE ET LES DOMMAGES



Retour sur l'Assemblée des délégués



© Christina Meissner



Pic-Vert Assprop Genève et les représentants de ses désormais 46 associations partenaires ont tenu leur assemblée des délégués le 13 novembre 2019. La rencontre a eu lieu aux Automnales, dans une salle gracieusement mise à disposition pour l'occasion par la direction des Automnales que nous remercions.

Cette assemblée a été l'occasion pour le président de présenter la nouvelle organisation du comité de l'association Pic-Vert (voir éditorial) et d'annoncer le lancement au mois de janvier 2020 de l'initiative Pour du Logement de Qualité à Genève (voir article en pages 6-7). Ces deux points ont été validés par l'assemblée de même que le prix inchangé des cotisations de membre pour l'an prochain.

Après la réunion, les délégués et le comité ont pris le temps de visiter les stands et de partager un moment convivial ensemble.

**Petit conte de Noël réaliste,
...si par malheur les modifications de zones de Cointrin Est
et Ouest étaient acceptées lors des votations du 9 février 2020.**



Cointrin 2030,

En ce début de vacances, les allées et les rues sont désertes. Il n'y a pas de neige; cela fait longtemps qu'il n'en tombe plus.

Depuis belle lurette, plus aucun gamin ne joue dehors. Le bruit assourdissant des avions qui résonne entre les immeubles empêche les enfants de sortir. L'Etat avait pourtant soutenu le contraire. Les calculs, prétendait-il, annonçaient une baisse du bruit et la charge sonore moyenne resterait tout à fait supportable, malgré l'augmentation de la fréquence des vols. Balivernes! A chaque décol-

lage, le pic de bruit, grossi par les réverbérations sur les façades des bâtiments du quartier, abêtit, abru-
tit, rend toute vie sociale impos-
sible et cela de six heures le matin
à minuit.

L'Etat avait promis aussi que les bâtiments de 10 étages en bordure de l'aéroport allaient protéger les habitants des nuisances sonores. Encore une tromperie, les avions sont bien trop hauts à cet endroit pour que les immeubles puissent servir d'écran. Ils l'ont appris à leurs dépens. Aujourd'hui, ils se retrouvent prisonniers au milieu d'une boîte de résonnance mortelle qui amplifie les nuisances sonores



© AdobeStock/Monkey Business



Vue sur la canopée particulièrement riche de biodiversité et en productivité biologique du quartier de Cointrin.

de l'aéroport; pas d'échappatoire si ce n'est l'enfermement dans leur logis, fenêtres fermées.

Ils se souviennent encore de ces magnifiques plans que leur avaient proposés les architectes et les promoteurs. Il y avait sur les dessins des personnes heureuses qui se baladaient dans les rues richement arborisées et pleines de vie. Cela fait longtemps que les arbres de consommation sont morts mangés par la pollution et la sécheresse. Cela fait longtemps que les rares espaces verts ont bruni victimes du réchauffement climatique. Les épisodes caniculaires ont transformé tout le périmètre en îlots de chaleur emprisonnés par le béton et l'asphalte. La touffeur du tarmac

s'est déversée sur le quartier qui suffoque et elle s'étend maintenant sur la ville toute proche. Tout le monde vit reclus de mai à octobre.

Il n'y a pas une saison où ne disparaît un voisin ou une voisine victime de la canicule ou de la pollution de l'aéroport et de l'autoroute. Les maladies pulmonaires ont augmenté; les AVC, les crises cardiaques et la démence aussi; l'Etat a dû ouvrir une annexe des HUG à cet endroit. Il faut dire qu'il y a tellement de bureaux vides que l'on n'a pas eu de peine à trouver des locaux. Du reste, toutes les caisses de pension et les assurances ont perdu de l'argent et sont prêtes, pour essayer de récupérer un peu de leur mise de fonds,

à offrir deux ans de loyer gratuit, voire à vendre. Mais personne n'en veut. Les entreprises promises ne sont jamais venues, elles ont préféré d'autres lieux plus accueillants; certains immeubles jamais occupés sont à l'abandon depuis si longtemps qu'ils commencent à tomber en ruine.

L'école du quartier est en zone d'éducation prioritaire; les résultats sont les moins bons du canton. Les élèves et les enseignants se plaignent du bruit; les enfants n'arrivent pas à se concentrer. La précarité ainsi que les problèmes sociaux et familiaux ont augmenté.

Qu'il est loin le temps où l'on trouvait de petites maisons avec

de la verdure et des arbres centenaires. Certains se souviennent s'y être baladés, y avoir goûté un peu de fraîcheur, y avoir croisé des hérissons et des écureuils qui ont aujourd'hui disparu. Soupir !

Pour que ce conte réaliste ne devienne pas réalité, pour que vos enfants ou petits-enfants ne subissent pas cela, votez deux fois non le 9 février 2020 aux déclassements des zones de Cointrin Est et de Cointrin Ouest.

Pour le comité référendaire
« Non aux futures habitations dans la zone polluée de Cointrin ! »

Patrick Canellini
(suivez-nous sur
<https://www.nuisances.ch/>) ■

BOSSON
Combustibles SA

La chaleur sous toutes ses formes

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

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

Solu-Tubes®
SA
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

Après - Protégé Pendant - Sable Avant - Rouillé

Système de Management Certifié
ISO 9001 / ISO 14001 / OHSAS 18001

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.
> Équipe de professionnels, compétente, expérimentée et dynamique à votre service.

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

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



Construire du logement, oui, mais du logement qui donne envie d'y habiter. A Genève, force est de constater la rareté de nouveaux quartiers d'habitation enthousiasmants. Les exemples positifs sont rares et, comme en 2018, nous n'avons aucun Pic d'Or à mettre en évidence.

Par contre, les Pic Béton abondent. Aussi nous n'avons eu aucune peine à trouver les gagnants de cette année. En rive gauche comme

en rive droite, les villas contemporaines se ressemblent toutes et ressemblent de plus en plus à des blocs de béton sans âme. Seule leur taille les distingue d'un immeuble. Aucune perméabilité avec le monde extérieur, adieu les rencontres entre voisins ou promeneurs, aucune place pour que des grands arbres s'épanouissent, quant à la nature, elle n'a qu'à passer son chemin car l'accès à la parcelle lui est impossible.



© photos: Christia Maisner



Dans le prolongement du village de Vernier, les maisons du siècle passé cèdent peu à peu leur place à des villas contemporaines. Le grand cerisier, le potager et la haie de charmilles qui préexistaient sur cette parcelle

ont cédé leur place à un mur de béton imperméable derrière lequel se cachent des laurelles sans intérêt pour la faune locale. Pour les rencontres entre voisins et la convivialité de quartier, c'est raté.



Enfermée derrière un portail massif de métal et une haie de thuyas sans vie, cette villa de Conches contraste singulièrement avec le quartier dans lequel elle s'insère. Les anciennes villas, les petits



chemins bordés d'arbres centenaires donnent à Conches tout le charme et l'intérêt qu'on lui connaît mais combien de temps encore aura-t-on envie de s'y promener ?



Aménagements extérieurs



Une mention spéciale pour le garage monumental qui caractérise une autre habitation du même quartier. La quantité de béton qu'il a fallu pour réaliser cet avant-toit n'a d'égal que la laideur qui s'en dégage. Sans doute que le propriétaire avait besoin d'un hangar pour son bateau mais à Conches, on est bien loin du lac...



Le nouveau quartier de la Fontenette à Carouge mérite un Pic Béton tant pour ses immeubles que pour ses aménagements extérieurs. Les habitants des immeubles n'ont droit à aucun balcon et la faune en quête d'un coin de nature sauvage va se casser le bec ou le museau sur les cailloux. Pour en savoir plus, ne manquez pas le film tourné sur ce quartier. Il est disponible, ainsi que 4 autres films depuis la page d'accueil de notre site Internet geneve.assprop.ch ou en lien direct geneve.assprop.ch/5-films-pic-vert-a-decouvrir

Avis à nos lecteurs, nous recevons volontiers vos bons ou mauvais exemples afin de les publier dans nos colonnes. Transmettez-nous vos images de construction réussie ou pas (Pic d'Or ou Pic Béton). Attention, il doit s'agir d'une construction existante, datant du 21^e siècle et située dans le canton de Genève.

ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE depuis 1873

Dépannage 7/7 - 24/24

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



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





VOTRE ASSOCIATION



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

© Christina Meissner



Fermeture annuelle

**Pic-Vert prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 20 décembre 2019
au lundi 6 janvier 2020.**



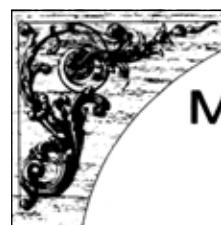
**Code d'accès
pour les réponses
aux questions
sur le site Internet
geneve.assprop.ch**



R. MAZZOLI^{SA}
© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles

Chemin de la Mousse, 135 / CH-1226 Thônex GE
Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02
www.mazzoli.ch



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



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

022 810 33 20

n° 127 - Décembre 2019

Association pour la propriété individuelle et pour
un habitat durable



Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat
Assprop.ch - Place des Philosophes 10 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association ? _____

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



L'APPLI DES 650 TAXIS OFFICIELS DISPONIBLES 24H/7J



EN UN CLIC...

VOTRE TAXI !

À GENÈVE ET 160 VILLES EN EUROPE

www.mytaxiphone.ch