



**VOTATIONS : L'INITIATIVE
URBADEM A ABOUTI**



**ACTION PLANTATION,
INSCRIVEZ-VOUS !**

**NON À L'ABATTAGE
DES ARBRES DE CRESSY**

**COULEUR DES MURS
ET SOMMEIL SEREIN**

n° 130 - Septembre 2020

Association pour la propriété individuelle et pour
un habitat durable

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



Vous êtes propriétaire immobilier ?

**Profitez dès maintenant
des subventions pour
vos travaux de rénovation !**

5 BONNES RAISONS DE VOUS LANCER :

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



Une action
GEnergie

www.ge-energie.ch



IMPRESSUM



Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable
Pic-Vert Assprop Genève
10, place des Philosophes
1205 Genève
CCP 01-29971-8

COMITÉ GENÈVE

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

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 Ricq, *Président*
Michel Schmidt, *Vice-Président*
Badr Berbar, *Trésorier*
Emmanuel La Roche
Yannis Eggert
Christophe Ricq
Sandra Cadei

Photo de couverture:
Miguel Bueno

**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



SOMMAIRE

ACTUALITE Le mot du président	6
Initiative Ubadem.ch, le peuple pourra voter!	7
Votations du 27 septembre: Non à l'inacceptable révision de la loi sur la chasse	9
DOSSIER Une forêt urbaine en danger à Cressy-Confignon	10
QUALITÉ DE VIE 5G: vers quel avenir?	14
TERRITOIRE Tram des Nations: une opportunité pour notre région	18
À VOTRE SERVICE Votre bien immobilier: Comment se préparer à sa mise en vente?	20
Immobilier résidentiel: Le rôle essentiel du courtier	22
JARDIN La haie d'espèces indigènes, une nécessité pour la biodiversité	24
La Charte des Jardins	26
ASSURANCE Vol par effraction ou tentative de vol: À qui annoncer quoi	29
ENERGIE Solaire photovoltaïque SIG: Point de situation sur les contrats d'achat d'énergie	31
Prescriptions en matière de chauffage de piscines extérieures	33
MAISON DESIGN De la couleur sur vos murs!	34
L'art du sommeil serein	36
ECHOS DU PARLEMENT Constructions en zone villas	38
FISCALITE Projet de loi visant la réévaluation du parc immobilier genevois (RPI)	39
Quel impact fiscal pour les propriétaires?	39
Le mot du président	42

PIC-VERT ASSPROP

10, place des Philosophes - 1205 Genève

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

☎ 022 810 33 20

info@assprop.ch - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE

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

Le lundi de 10h à 12h

☎ 022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web: www.eco-logique.ch

SÉCURITÉ

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

☎ 0848 123 678

Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITÉ

Pour tous conseils fiscaux privés
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@assprop.ch

MÉDIATION VOISINAGE

En cas de situation de conflit de voisinage
SPGC, Stéphanie Haenni, Marc Rosset et Hervine Siegwart, Médiateurs

Jours ouvrables

☎ 0800 774 224

E-mail: picvert@spgc.ch

JURIDIQUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch

NOTAIRES

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

• Lundi de 14h à 17h

• Jeudi de 14h à 17h

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

DEVIS.CH

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

Du lundi au vendredi de 9h à 18h

☎ 022 700 60 01

info@devis.ch

www.devis.ch



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



J'espère vous trouver en pleine forme à la suite de cet été qui s'est révélé une nouvelle fois particulièrement chaud. Comme vous avez pu le suivre, nous avons été particulièrement actifs ces derniers mois pour préserver vos intérêts. Nos actions se sont concentrées sur trois sujets très importants que je souhaite introduire dans cet éditorial et qui seront développés dans le journal.

Initiative « Pour un Urbanisme plus Démocratique »

Tout d'abord, comme cela ressort de la page de couverture de ce numéro, l'initiative « Pour un Urbanisme plus Démocratique », menée par l'Association Urbadem, a récolté – et de loin – suffisamment de signatures pour soumettre à votation populaire

la modification législative qu'elle propose. Je félicite toutes les personnes qui se sont déjà mobilisées pour aboutir à cette première victoire d'étape et qui ont fait un travail remarquable. Je vous renvoie pour le surplus à l'article d'Urbadem de ce numéro.

Fiscalité immobilière

Comme vous l'avez également suivi, le Conseil d'Etat a mis en consultation un avant-projet de réforme de la fiscalité immobilière (RPI). Sans grande surprise, cette réforme vise à augmenter la valeur fiscale des biens immobiliers sis dans le Canton. Notre trésorier vous la présente dans le présent numéro, de sorte que je ne vais pas vous l'expliquer ici. En revanche, je peux vous assurer que notre Association s'y opposera dans la

mesure où cette réforme pénaliserait la classe moyenne, classe à laquelle appartient la majorité de nos membres.

Constructions en zone villas

Enfin, certains d'entre vous se sont étonnés que notre association soutienne le projet de loi concernant la modification de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (cf. p. 38). Ce projet de loi, qui doit encore être discuté au sein du Grand Conseil, intervient après le moratoire ordonné par le Conseil d'Etat sur l'application de cette base légale.

Notre Association a eu l'occasion de s'expliquer précisément à ce sujet, notamment dans un communiqué disponible sur notre site

Internet auquel je vous renvoie. Je tiens ici à rappeler que notre soutien de ce projet de loi a été accepté à l'unanimité des membres du Comité, ce qui devrait être de nature à vous rassurer. Je vous expliquerai les grands axes de la réforme proposée par le Conseil d'Etat dans le présent numéro. Dans la mesure où cette modification législative n'a pas encore été votée par le Grand Conseil, j'y reviendrai par ailleurs lors de notre prochain numéro.

Enfin, je vous rappelle que notre prochaine assemblée des délégués se tiendra le 13 octobre à 20h. Il est très important que vous veniez nombreux pour que nous puissions vous parler du plan d'action d'Urbadem pour son initiative. Nous comptons donc sur vous. ■



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

35
ans
SERVICES & QUALITÉ
★★★★★

cuivretout[®]
LES TOITURES — ★★★★★ —

The top roofing

Ferblanterie | Etanchéité
Couverture | Entretien



Pierre Ricq Président
Assprop Vaud



La vie de l'association

Le site internet de l'ASSPROP Vaud a fait peau neuve (www.vaud.assprop.ch). Vous pouvez (re)découvrir les trois piliers de notre association :

1. Permanences gratuites
2. Avantages économiques
3. Informations spécifiques

Nous allons utiliser cette nouvelle vitrine pour promouvoir l'association.

En juillet, nous avons accueilli Sandra Cadei au sein du comité. Sandra apporte une touche féminine nécessaire et un réseau de partenaires clés pour l'association.

Taux d'intérêt au plancher

La faiblesse des taux d'intérêt a favorisé l'essor de l'immobilier ces dernières années. Vous l'aurez remarqué, les taux d'intérêt demeurent bas. Cette politique devrait durer vu la situation économique mondiale. Partout dans le monde, les banques centrales soutiennent l'économie à tra-

vers des interventions financières rapides et de grande ampleur visant à combattre la récession. Cela se traduit par le maintien d'une politique de taux d'intérêt nuls ou négatifs sur une durée prolongée. La banque nationale suisse (BNS) n'est pas en reste. Elle utilise les moyens dont elle dispose pour soutenir l'économie et contrer le renchérissement du franc suisse. Une des mesures efficaces demeure l'abaissement du taux directeur. C'est la raison pour laquelle, les propriétaires peuvent emprunter à des taux historiquement bas.

Actifs réels

Les caisses de pension se tournent de plus en plus vers les actifs réels pour diversifier leurs portefeuilles. Mais c'est quoi un actif réel? La notion peut varier. De manière générale, les actifs réels se regroupent en trois grandes catégories: infrastructures, ressources naturelles et immobilier. Les investisseurs institutionnels ne s'y trompent pas en diversifiant leur portefeuille avec des actifs réels. Par exemple, un immeuble locatif

et son rendement non négligeable. De nombreuses zones à bâtir ont été créées dans certains cantons au cours des dernières années et cette tendance devrait se poursuivre. Outre les rendements intéressants compris entre 2 et 10% et une protection contre l'inflation, les actifs réels permettent de sécuriser les revenus. De plus, les actifs réels ne souffrent pas de la cyclicité des marchés boursiers, leur valorisation n'est en effet pas remise en cause à chaque décrochage de la Bourse. Ils réduisent ainsi la volatilité de votre portefeuille.

Immobilier de luxe

Le marché suisse de l'immobilier de luxe devrait profiter du ralentissement mondial de ce segment. Trois raisons principales: la position « refuge » de la Suisse, les avantages sur le plan fiscal et l'appréciation du franc suisse à long terme. L'endettement de la zone euro devrait exploser ces prochaines années. Avec une charge de la dette plus élevée, les risques inhérents augmentent et des hausses d'impôts sont envisageables.

Immobilier résidentiel

L'avenir de l'immobilier suisse en général reste stable. L'immobilier résidentiel gagne plus en valeur et en stabilité dans le cadre de la pandémie. Il repose sur des fondamentaux solides. On remarque une demande soutenue de logements en propriétés. Par exemple, le prix des maisons individuelles a augmenté de 2% en un an. Il faut néanmoins rester vigilant car la situation peut évoluer.

Conclusion

Vous pouvez garder le sourire en tant que propriétaire de bien immobilier basé en Suisse. Entre les taux d'intérêt bas, l'engouement pour les actifs réels, la stabilité politico-économique de notre pays et la demande soutenue qui en découle, le prix des biens immobiliers en Suisse ne subit pas de fluctuation majeure. Cette tendance se confirme malgré les répercussions économiques négatives de la pandémie. La Suisse joue son rôle refuge pour les investisseurs. Ainsi, l'immobilier demeure un investissement stable à long terme. ■



FENÊTRES & PORTES

Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

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

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

Devis sans engagement

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



Le mot du président



Michel Schmidt
Président Pic-Vert Assprop Genève

Pour rappel l'initiative «**Pour un Urbanisme plus Démocratique**» vise à permettre aux Communes et aux citoyens de reprendre la main sur l'aménagement de leurs quartiers déjà déclassés en zone de développement.

Grâce à la modification législative proposée, les propriétaires de parcelles se verront accorder une possibilité de proposer des plans localisés de quartier (ci-après: PLQ), en lieu et place de se les voir imposer par le Canton agissant comme bras armé des promoteurs uniquement intéressés aux profits économiques de ces opérations.

Dit autrement, les Communes et/ou les propriétaires de parcelles pourront proposer des PLQ alternatifs répondant à leurs attentes et aux particularités et caractéristiques de chaque quartier qu'ils souhaiteraient préserver (arbres, zones vertes, bâtiments historiques, etc.). Dans le cas où plusieurs PLQ seraient proposés, par exemple par le Canton, par la Commune et par les propriétaires des parcelles visées, ce sont les citoyens de la Commune concernée qui trancheront.

Un processus très démocratique en somme, incluant de manière naturelle les principaux intéressés, soit les



L'image directrice alternative de Malagnou Paumière permet de conserver la maison patrimoniale sur la gauche, de créer un parc avec un bassin, de conserver les arbres existants et de construire le nombre de logement voulu par l'Etat avec l'accord de tous les voisins car les townhouses en périphérie ne dépassent pas deux étages plus attique.

propriétaires des parcelles visées... Et c'est là que les détracteurs de cette initiative sont ennuyés!

Au cours de ces dernières années, le processus de densification des quartiers de villas en zone de développement a systématiquement été le suivant:

- a) un déclassement d'une zone villas en zone de développement est voté par le Grand Conseil
- b) des promoteurs intéressés à densifier cette zone commencent leur harcèlement des propriétaires de villas qui se retrouvent malgré eux dans ce périmètre
- c) certains propriétaires décident de vendre leurs parcelles

d) les promoteurs devenus propriétaires entrent en contact avec le Canton pour requérir l'établissement d'un PLQ incluant un ou plusieurs immeubles sur la ou les parcelles acquises

e) un PLQ est préparé par le Canton prévoyant la construction de barres d'immeubles sur la ou les parcelles des promoteurs en question, mais également sur les parcelles voisines de propriétaires n'ayant rien demandé et qui se retrouvent du jour au lendemain devant le fait accompli concernant l'avenir de leur parcelle avec toutes les contraintes que cela leur impose...

Dans ce processus, les Communes n'occupent qu'une place

très secondaire, sauf lorsqu'elles veulent elles-mêmes densifier des parcelles leur appartenant, dans quel cas elles proposent des PLQ favorisant leurs propres intérêts.

Avec cette initiative, la population genevoise pourra remettre un peu de démocratie dans ce processus. Je formule le souhait qu'elle saisisse cette opportunité afin d'encourager un aménagement serein de notre territoire où la qualité de vie des habitants et un processus consensuel et démocratique l'emporteront sur les enjeux purement économiques dont ne bénéficie qu'un nombre extrêmement limité de promoteurs. Nous comptons sur votre mobilisation pour gagner cette votation! ■

Initiative Urbadem.ch, le peuple pourra voter !



Alain Burri
Président d'Urbadem



Christian Gottschall
Vice-président d'Urbadem



Victoire d'étape importante pour l'association Urbadem qui, le 14 janvier dernier, lançait son Initiative populaire «Pour un Urbanisme plus Démocratique». Le nombre de signatures nécessaires pour déposer notre initiative à la Chancellerie est atteint et même largement dépassé avec plus de 7'610 signatures (5'294 valables étaient nécessaires).

Rappelons que cette initiative ambitionne d'enrayer l'enlaidissement de certains quartiers au profit d'un urbanisme plus démocratique, plus humain et de qualité en donnant plus de pouvoir aux communes genevoises, respectivement aux citoyens de celles-ci

en matière de Plan Localisé de Quartier.

Reconnaissons qu'au moment du lancement de celle-ci, nous étions loin de nous imaginer les difficultés que nous allions rencontrer pour la récolte de signatures avec le COVID 19.

Plus de 80% des Assemblées générales de nos comités d'associations auxquelles nous devons participer pour récolter des signatures furent annulées. Dès le mois de février déjà, nous avons rapidement senti que les préoccupations de nos membres et de la population en général étaient focalisées sur l'évolution de la pandémie mais pas vraiment sur notre initiative... ce qui était tout à fait compréhensible.

Cette situation nous a conduits à revoir fondamentalement nos plans d'actions.

C'est ainsi que nous avons créé une équipe de choc compétente et motivée pour aller sur le terrain et les marchés récolter des signatures auprès de la population.

Plus loin encore

Cette démarche de proximité nous a apporté énormément d'informations sur le pouls de la population en matière d'aménagement. Elle nous a confortés dans nos actions, nos objectifs et notre vision de l'aménagement à Genève.

Nous pouvons sans risque dire que plus de 90% de la population qui

prenait le temps de lire ou d'écouter nos arguments adhéraient fondamentalement aux idées et signaient l'initiative. Ces mêmes personnes ont émis le souhait, souvent avec véhémence, que nous allions plus loin encore pour faire cesser les destructions et la baisse de la qualité de vie à Genève.

Et maintenant ?

Dans l'attente de la votation et pour la gagner il s'agira :

- **de convaincre** la population qu'elle peut agir directement sur la qualité de son environnement et des constructions qui sortiront de terre ces prochaines années. C'est aussi remettre en





cause l'organisation actuelle de l'Etat et le contraindre à vraiment intégrer l'avis des communes et de la population dans les projets.

- **de repenser** la réalisation de projets aussi contestables que ceux de la promenade Charles Martin, des Allières, du quartier de Surville, du Mervelet,... Cette pratique qui a vu pousser à Genève des barres d'immeubles sans âme au détriment de quartiers riches en histoire et harmonieux.

- **d'aider** les communes et leurs habitants à prendre conscience de leur nouveau pouvoir et de leurs nouvelles responsabilités. On ne passe pas sans risque, après des décennies de déresponsabilisation, d'un statut de spectateur à celui d'acteur avec des prérogatives claires.

Merci

Pour finir, nous souhaitons transmettre tous nos remerciements à toutes et tous pour votre contri-

bution, votre temps et/ou votre soutien financier. C'est très largement grâce à tous ces soutiens que nous avons gagné cette première étape. Nous mettrons bien entendu tout en œuvre pour gagner la plus importante, celle des votations. C'est grâce à vous que l'on a gagné cette première étape.

Récolter des fonds

Dix-huit mois devraient nous séparer des votations, c'est à la fois loin dans le temps et court pour une

équipe de bénévoles. Il nous faut d'ici là pouvoir récolter des fonds pour assurer notre présence sur Internet, les affiches ainsi que la presse (écrite ou en ligne) et mettre en place un marketing efficace. Merci donc de continuer d'alimenter notre compte postal dont l'IBAN est CH72 0900 0000 1541 1555 4 en faveur de l'Association pour un Urbanisme plus Démocratique à Genève, Place des Philosophes 10, 1205 Genève. ■

www.urbadem.ch

cerutti, le toit par excellence

cerutti

cerutti-toitures.ch

TSCHOPP CHARPENTE SARL

NOUS SOMMES LA POUR VOUS DEPUIS 30 ANS

DEVIS GRATUIT

Ossature bois • Terrasse
Charpente • Bardage • Façade

Tél. 022 798 71 17 - Natel 079 625 04 76
info@tschopp-charpente.ch
Grand-Saconnex

Votations du 27 septembre: Non à l'inacceptable révision de la loi sur la chasse



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

En octobre 2019, les associations de protection de la nature ont lancé un référendum contre la révision de la Loi sur la chasse qui, si elle était acceptée, permettrait d'abattre des animaux protégés à titre préventif, avant même qu'ils n'aient commis de dégâts.

Alors que cette révision prévoyait initialement de régler la question du retour du loup de manière pragmatique, des parlementaires peu scrupuleux se sont enfoncés dans la brèche pour s'en prendre à la protection des espèces dans son ensemble. Désormais, cette révision permet au Conseil fédéral d'inscrire d'autres espèces protégées sur la liste des espèces dont les effectifs peuvent être régulés. Ainsi, au-delà du loup et du bouquetin, actuellement sur cette liste, le lynx, le castor ou encore la loutre – officiellement éteinte en Suisse – pourraient être traqués jusque dans des zones de protection de la faune et abattus à titre préventif. Il est déjà prévu que le cygne rejoigne cette liste dès que possible.

En outre, cette loi ne prend absolument pas en considération le sort d'espèces menacées d'extinction, telles que le lièvre variable et le lièvre brun, la bécasse des bois, le lagopède alpin et le tétras-lyre. Extrêmement vulnérables, ces



Le castor avait disparu de Suisse, réintroduit en 1956, va-t-on à nouveau lui mener une guerre sans pitié ?

espèces resteraient donc chassables. Pour le lagopède alpin et le tétras-lyre, c'est encore pire, puisque ces deux espèces sont encore la cible d'une chasse aux trophées dans certains cantons. Cette révision manque donc totalement l'occasion de les protéger.

Cette révision prévoit également de donner la possibilité aux cantons de réguler certaines espèces protégées, sans que la Confédération ne puisse s'y opposer. Cela donnera lieu à 26 applications différentes de la loi. Certains cantons souhaitent déjà utiliser cette loi dans toute sa largeur et, surtout, dans toutes ses largesses. Les cantons étant plus sensibles aux groupes de pressions locaux, cela n'augure rien de bon pour la protection des espèces.

Alors que la biodiversité se porte très mal en Suisse (plus d'un tiers des espèces sont menacées!), il est

alarmant de voir apparaître une loi d'un autre âge qui rend des espèces rares et protégées plus vulnérables encore et ne protège pas les espèces qui en ont besoin.

Pour le lynx, le castor, le héron, la loutre, etc., n'oubliez pas d'aller voter NON le 27 septembre à cette inacceptable Loi sur la chasse! ■





Une forêt urbaine en danger à Cressy-Confignon

Pourquoi tant d'arbres sont abattus à Genève ?

On nous dit qu'ils sont malades pour la plupart. Et si c'était faux ?

Et si le fait de les déclarer malades était une excuse pour justifier l'abattage de notre patrimoine vivant afin de laisser la liberté aux promoteurs de construire comme ils l'entendent ? En effet, qui dans la population a l'énergie et l'argent pour faire des contre-expertises et des recours, parfois jusqu'au Tribunal Fédéral à chaque sacrifice d'arbres matures, parfois centenaires, voire plus ? Des affaires telle que celle-là, il y en a pléthore à Genève, mais elles ne sont jamais portées à la connaissance de la population. Force est néanmoins de constater que la réalité dépasse parfois la fiction.

L'affaire emblématique de Cressy-Confignon est révélatrice d'un mal-être profond au niveau de la gestion de notre patrimoine « arbres et biodiversité » au niveau de l'État et de ses services, des communes et des promoteurs.

Histoire d'une forêt urbaine

Dans le quartier de Cressy, il existe deux maisons voisines datant de la fin du 19^{ème}. L'une fut jadis habitée par le peintre Edouard Vallet, puis par René Jollien, maire de Confignon et l'autre par le peintre-sculpteur François Constant Bouvier, élève de Rodin à Paris. Cette dernière sera détruite. Une petite forêt plantée d'arbres matures, dont certains sont centenaires, jouxte les deux maisons. Ce petit bois abrite une biodiversité incroyable et nous aurions pu penser que la commune d'abord, puis l'État ensuite protégeraient ce lieu

et le mettraient en valeur pour le plus grand bénéfice des habitants du quartier de Cressy. C'est tout le contraire qui s'est produit !!!

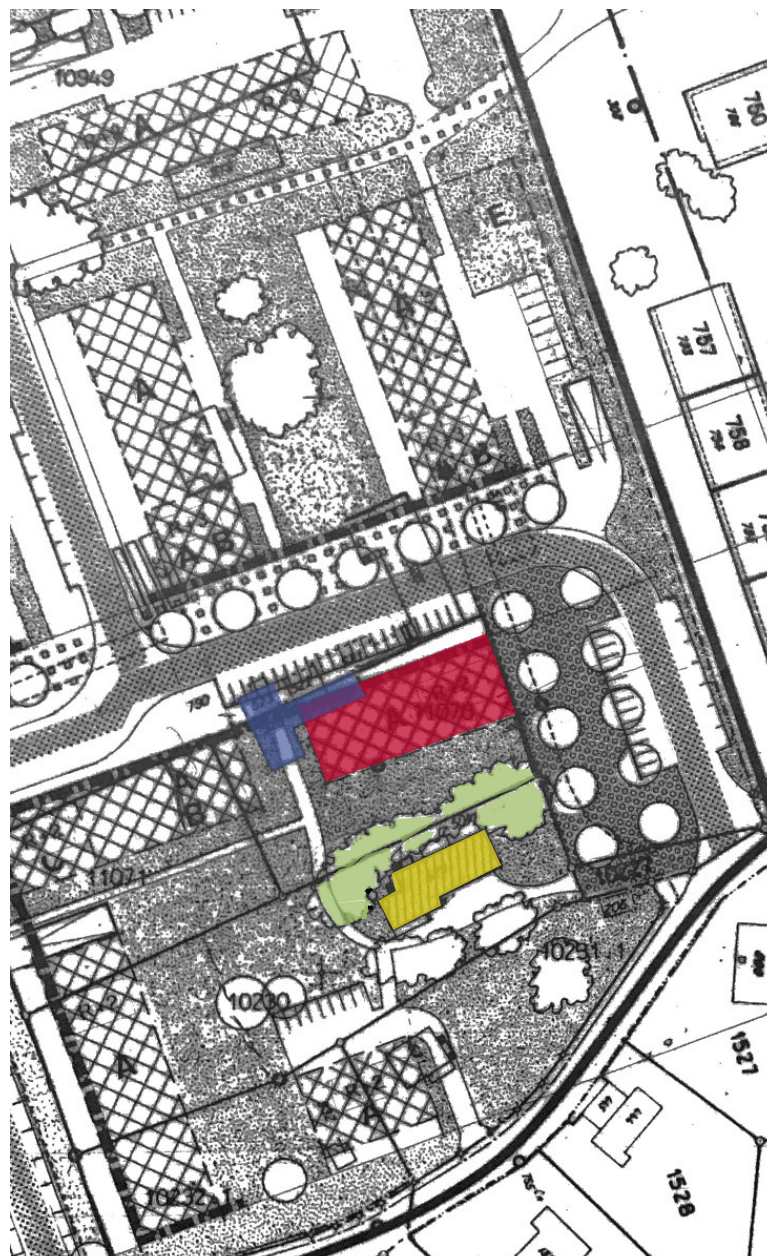
Les faits

En février 2018, des promoteurs déposent une demande d'autorisation de construire un immeuble de 21 appartements. Les arbres, sains ou pas, qui, à l'origine, ne devaient pas être inquiétés puisque inscrits dans le plan localisé de quartier (PLQ) comme périmètre à conserver, seront de ce fait abattus pour installer sur toute la surface une dalle de béton destinée à la construction du parking souterrain d'une trentaine de places. L'Office Cantonal de l'Agriculture et de la Nature (OCAN) ne s'est d'ailleurs pas inquiété de la protection des arbres sur la parcelle voisine alors qu'ils pourraient être impactés par la dalle et dépérir, puisque cette dernière arrivera à 50 cm de la limite de propriété du terrain riverain voisin.

Un PLQ non respecté

Au début des années 1990, le projet de déclassement du lieu-dit Cressy est à l'étude. Rappelons qu'il s'agit d'un vaste quartier situé sur Confignon et Bernex, en bordure de la commune d'Onex. En 1995, la modification de zone est approuvée par le Conseil d'Etat. En 2000, débutent les travaux et en 2002 les premiers habitants s'installent.

La construction dont il est question dans cet article est prévue sur la dernière parcelle encore à construire de ce PLQ et le moins que l'on puisse dire, c'est qu'elle a réuni toutes les « erreurs » à ne plus commettre, sous peine que Genève ne devienne une « République bananière ». En effet, à quoi servent les lois et règlements en



Zoom sur la dernière parcelle à construire du PLQ 28680 – en bleu la maison Bouvier vouée à la destruction, en rouge l'emprise de l'immeuble tel que prévu dans le PLQ, en jaune la maison ancienne (1880) jouxtant la forêt à préserver (en vert)

tous genres s'ils sont régulièrement bafoués par les promoteurs et autorisés par l'Etat et les communes ?

Ainsi, en mars 2019, l'autorisation est donnée en dépit de multiples « non respect » du PLQ en force, à

la loi sur le domaine public (LDPu), à la législation fédérale et cantonale sur les forêts (LFo et LForêts), de la nature et des sites (LPMNS), ainsi qu'à la loi sur les constructions et les installations (LCI). En voici quelques-unes :

- Aire d'implantation du bâtiment: 45 mètres de façade au lieu de 33, soit l'équivalent de 2 immeubles au lieu d'un seul prévu au PLQ
- Deux rampes d'accès au lieu d'une au parking souterrain (deux situées côte à côte)
- Distances et hauteurs par rapport aux parcelles voisines non respectées (dalle de béton frôlant les parcelles voisines)
- Nombre de niveaux: R+2 selon le PLQ, R+3 dans le projet autorisé
- Surfaces brutes de plancher maximales, dépassant les surfaces prévues à construire dans le PLQ
- Nombre de places de parking: 30 places pour 21 logements, alors que le tram 14 est à quelques minutes de la parcelle
- Non conservation de la zone forestière existante.

L'accumulation de ces «non respect» du PLQ constitue une modification fondamentale et inadmissible de ce plan localisé de quartier.

On peut donc pleinement réaffirmer ici que l'esprit et la lettre de cette dernière parcelle du PLQ ne sont plus respectés.

La complaisance et l'intérêt de la commune de Confignon

Les deux Conseillères Administratives qui ont signé l'éditorial du journal de Confignon de juin 2020, rapportent: «(...) le quartier de Cressy est apprécié de ses habitants. Cependant, certaines lacunes en matière d'aménagement ont émergé depuis sa création. Ce quartier est minéralisé et manque de verdure. Les espaces bétonnés forment une caisse de résonance des activités humaines (...)». On ne peut qu'approuver cette vision, mais alors pourquoi les autorités



La maison ancienne (1880) du peintre Edouard Vallet et la forêt en péril jouxtant la maison

communales de la précédente législature, sachant que le quartier de Cressy manque d'arbres, n'ont pas demandé le maintien du cordon boisé du PLQ en question finalement révélé en bonne santé, et n'ont-elles pas exigé que les promoteurs construisent leur immeuble en tenant compte de son maintien?

L'explication se trouve peut-être dans les décisions prises par les autorités communales de la précédente législature:

1. Accord le 3 février 2017 avec les promoteurs après l'acceptation par l'Office du logement du principe de compensation sur le projet des Hutins des 30% obligatoires de logements sociaux prévus par la loi.

2. Le 22 décembre 2016, l'Etat renonce à son droit de préemption et le 9 février 2017, la commune de Confignon fait de même à condition qu'un montant compensatoire pour non-construction de logements sociaux soit versé par les acquéreurs à la commune.
3. Acceptation de l'utilisation du domaine public moyennant aussi compensation, à notre connaissance sans délibération du Conseil municipal.

Il est pour nous évident que la petite forêt n'a aucune chance face à tous ces arrangements qui, même s'ils sont légaux, reflètent l'état d'esprit dans lequel cette construction a été autorisée et démontrent une fois encore l'inté-

rêt prépondérant de privilégier les promoteurs dans cette affaire.

Enfin, pour remédier à la minéralisation du quartier de Cressy, la commune va reverdir à 80 mètres environ de la parcelle concernée par cet article, le préau de l'école pour une somme rondelette de 762'000 francs, coût à se partager proportionnellement avec Bernex.

Des expertises contradictoires

Une première expertise demandée par l'OCAN qui avait émis un préavis défavorable «*priant les opérateurs d'identifier par une expertise les arbres à maintenir*» a été effectuée par l'entreprise ABDF/Boccard





en novembre 2018 ; sur une seule feuille, sans descriptif ni analyses. Cette expertise que l'on peut qualifier de bâclée conclut que « tous les arbres sont **vraisemblablement malades** ».

Une deuxième expertise *détaillée arbre par arbre de 34 pages*, mandatée par la recourante, est réalisée par Les Artisans de l'Arbre Sàrl en décembre 2018. Cette évaluation conclut **qu'ils sont tous sains, sauf deux**. Bizarrement, cette deuxième expertise fut ignorée par toutes les parties concernées: l'OCAN, la commune et même, de façon surprenante, par le Tribunal de Première Instance.

Une troisième expertise neutre, réclamée par l'ASC n'a, à notre plus grand étonnement, pas été exigée par le Tribunal. Pour nous, couper un cordon boisé de cette importance ne peut pas être accepté pour la construction d'un bâtiment qui n'est pas d'intérêt public, mais d'intérêt privé. De plus, et c'est ce qui est aussi stupéfiant dans cette affaire, l'immeuble tel que prévu au PLQ peut très bien se construire sans toucher aux arbres, seul le parking doit être revu, et éventuellement se faire sur deux niveaux au lieu d'un.

Le Département du Territoire précise dans le Temps du 15 juillet 2020 « *que la question de l'abatage n'a jamais été liée à la santé des arbres, mais uniquement au projet d'aménagement* ». Dans ce cas pour quelle raison demander une expertise, si ce n'est pour justifier leur abatage? Cette prise de position officielle confirme ce que nous soupçonnions déjà: tout a donc été entrepris pour justifier les faveurs accordées au promoteur.

Replantations – Quid de la pleine compensation ?

Dans sa lettre du 20 juin 2019, la commune répond à la recourante: « (...) Le PLQ indique effectivement **qu'un cordon boisé doit être main-**



Vue sud de la forêt urbaine – la toiture de la maison ancienne permet de voir la très grande taille des arbres qui la composent

tenu entre les parcelles 11070 et 11377. L'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) a été consulté pour connaître sa position. **Sachez que ce dernier a émis un premier préavis défavorable priant les opérateurs d'identifier par une expertise les arbres à maintenir.** Suite à cette expertise, il s'est avéré que bon nombre d'arbres n'était pas en état de santé optimal, sauf le tilleul, raison pour laquelle l'OCAN a préavisé par la suite favorablement la requête en priant les opérateurs **de recréer le cordon boisé tel que stipulé dans le PLQ.** » Ainsi le Conseil Administratif vous confirme qu'il soutient la position du Département, soit sauver le tilleul qui le mérite et reconstituer un rideau d'arbres identique à l'actuel, mais avec de nouvelles plantations remplaçant celles qui sont en mauvaise santé (...) ».

En premier lieu, les demandes de l'OCAN et de la commune ne sont pas respectées par les promoteurs puisque seulement 13 sur 21 arbres seront replantés et le tilleul ne sera pas sauvé comme demandé par la commune en raison de la création d'une deuxième rampe de parking. Cela ne remplace absolument pas une forêt en pleine maturité et toute

sa biodiversité. La perspective de ces 13 arbres plantés sur une dalle de béton et non en pleine terre fait sourire car ils ont peu de chance de devenir cinquantenaires et ainsi de remplacer le cordon boisé actuel qui joue le rôle de « climatiseur » naturel. Par conséquent, à notre avis, c'est bien l'expertise demandée par l'OCAN qui a scellé le sort des arbres et encouragé Confignon à donner son accord, indépendamment de tous les autres arrangements cités plus haut. Le courrier de la commune à la recourante cité précédemment le confirme.

La dernière volonté d'une défunte non-respectée

Sachant que dans le PLQ, les arbres sur cette parcelle étaient conservés, l'ancienne propriétaire, Madame Françoise Bouvier, née et décédée à 98 ans dans sa maison, a demandé que ses cendres soient déposées au pied d'un de ses chers arbres, loin de l'emprise de l'immeuble. Ainsi, la conservation de ce boisement a été **la seule requête exprimée** auprès des promoteurs au moment de la vente du terrain. La seule erreur des héritières a été de faire confiance aux promoteurs issus d'une famille genevoise de réputation (affichant

en plus un label vert dans ses publicités), et de ne pas mettre par écrit cette volonté exprimée oralement. Un fait que la loi ne peut trancher. Il est en effet triste de constater que la rentabilité et l'appât du gain gâchent toutes les relations humaines et priment pour certains sur le respect de la parole donnée.

Premier recours en 2019 auprès du Tribunal Administratif de Première Instance

Malgré l'urgence climatique, malgré les nombreuses dérogations au PLQ, malgré la contre expertise démontrant que les arbres sont sains, nous avons pris acte que le Tribunal de Première Instance a suivi les promoteurs et l'Etat dans les choix plus que contestables de cette affaire.

Deuxième recours en 2020 auprès de la Chambre Administrative de la Cour de Justice

Déposé le 8 juillet 2020, il est actuellement en cours.

Pétition au Grand Conseil

Disponible sur change.org*, elle est actuellement en cours.

Les arbres et la biodiversité vus par l'Etat

Le Conseil d'Etat a diffusé en date du 23 janvier 2020 un document intitulé «Bouquet de mesures: revalorisation des arbres». Au titre des mesures immédiates, le Conseil d'Etat prévoit de manière générale «l'arbitrage en faveur des arbres». En parallèle, l'Etat publie un document intitulé «Stratégie Biodiversité à Genève 2030» avec 117 mesures.

Considérant ce qui précède, il est étonnant de constater que dans de nombreux dossiers, la règle est au contraire de privilégier la construction et les promoteurs, plutôt que de protéger la nature et la biodiversité avec parfois des arguments à la limite de l'artifice. Nous en concluons que **les mots et les documents sont sans réelle valeur si l'Etat fait fi de l'arbitrage qu'il préconise.**

Des soutiens de plus en plus nombreux

L'ASC a soutenu le recours de Madame Bourdier car cette affaire entrerait dans le cadre de ses statuts et de son cahier des charges. Elle est aujourd'hui suivie par Sauve-

garde Genève, protecteur connu des arbres à Genève et par de nombreuses autres associations.

Un compromis possible?

L'affaire est dans les mains de la justice. Cependant, les deux parties auraient tout à gagner à faire un compromis.

Construire un immeuble raisonnable OUI, abattre les arbres qui donneront de la fraîcheur aux nouveaux habitants NON.

Pour preuve du respect envers la nature et pour respecter la défunte Madame Françoise Bouvier, les promoteurs pourraient modifier leur projet ce qui serait très apprécié de la population. Les acteurs de ce dossier et notamment l'Etat qui réexamine actuellement plus d'une centaine de PLQ, démontreraient ainsi que l'argent et l'urbanisation ne sont pas antinomiques avec la conservation du patrimoine et de la nature. ■

Margareth Robert-Tissot,
Présidente de l'ASC
Jean Hertzschuch, Président de
Sauvegarde Genève
Aude Bourdier, Voisine et
recourante



La forêt comprend des arbres centenaires pour certains, dont un magnifique tilleul de 16 mètres de haut et 2 mètres de circonférence, en pleine santé

Pour information, le dossier complet est disponible pour le public et les médias à l'adresse suivante: <https://www.sauvegarde-geneve.ch/sauvons-les-arbres-cressy-presse-juillet-2020>

* Lien sur la pétition: <https://www.change.org/p/sauvons-les-arbres-de-cressy-confignon>

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

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



5G: vers quel avenir ?



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

Le 10 mai 2019, la Commission fédérale de la Communication (ComCom) a attribué les concessions pour l'utilisation des fréquences de radiocommunication indispensables à la 5G. Cette décision déclencha une manifestation à Berne suivie par des centaines de personnes. Était-elle l'expression d'une psychose populaire causée par une nouvelle menace permanente ou la crainte légitime de voir des groupes d'intérêts jouer aux apprentis sorciers avec la bénédiction de l'échelon politique, influencé par de puissants lobbies ?

Ce qui inquiète vraiment la population, c'est peut-être avant tout l'impression et la crainte que cette décision politique, ne soit, en définitive, qu'une affaire de profit économique et de fric... Les trois grands opérateurs, Swisscom, Sunrise et Salt se sont, en effet, arrachés les concessions fédérales pour un montant total de près de 380 millions de francs. On comprend que leur souci de rentabilité importe davantage que la conduite de fastidieuses études pour satisfaire au « principe de précaution », qui font perdre un temps précieux pour devancer la concurrence sur ce marché devenu incontournable...

Surveillance et aliénation

La psychose serait de vouloir relier à tout prix la 5G avec la mort inexplicable, en plein ciel, de 120 étonneux, en Thurgovie, le 29 février dernier ou de trouver un lien quelconque avec la ville de Wuhan en Chine ... En revanche, l'introduction de la 5G attise la crainte de la perte de la souveraineté de nos données personnelles, ce qui est un problème bien plus réel et plus inquiétant.

Quels seraient les gardes fous et qui pourrait les mettre en place pour garantir le droit à la vie privée du citoyen contre les intérêts de multinationales jouissant d'une quasi impunité ? Lorsqu'un call-center vous importune en vous appelant sur le numéro que vous n'avez donné à personne, il est généralement impossible de remonter à la source pour détecter la fuite. Comme on le sait bien maintenant, chaque fois qu'une chose est soi-disant « gratuite », c'est que le produit, c'est nous. Plus précisément, nos données se vendent ou s'échangent à notre insu sans aucun contrôle ni recours juridique possible. Qu'en sera-t-il quand on se fera dénoncer par son propre frigo ?

Ainsi, plus largement, quel serait notre degré d'autonomie démocratique si une entreprise commerciale, ou instance étrangère, connaissait par avance et grâce à quelques algorithmes, l'avis de tous dans le pays avant une votation ? Une fois le citoyen lambda interconnecté, il n'y a plus de retour en arrière possible, il ne pourra plus échapper à "Big Brother". L'hyper-connectivité avec des appareils produits à l'étranger ne nous prémunit pas non plus contre l'espionnage économique, politique ou des « pannes stratégiques ». Le cas avait été évoqué naguère lors des débats sur le projet d'achat de nouveaux avions de combat et le pro-



© C. Ogi

blème se repose quasiment dans les mêmes termes pour la 5G.

Un futur hyper technologique... ou pas

Par le rêve que vend la 5G, avec l'hyper-connectivité qui en découle, le

développement d'algorithmes et de l'intelligence artificielle, on nous promet l'avenir utopique d'une hyper technologie qui « sauvera le monde » en luttant contre le réchauffement climatique, la pollution de l'environnement, la pauvreté dans le monde, le chômage, la précarité et quoi

d'autre encore. Bref, en diminuant la pénibilité et la durée du travail de l'homme grâce aux technologies de pointe, tous les problèmes seront résolus! Bien sûr, cette promesse est avant tout celle de groupes industriels et commerciaux, déjà dominants, qui privilégient le plus souvent leurs profits au bien-être des habitants. Par définition, dans une économie de marché, le premier objectif de toute entreprise, c'est de faire de l'argent, pas de la philanthropie.

Pour beaucoup de gens, ces promesses radieuses de la *high tech* ressemblent davantage à un cauchemar dystopique déjà si bien anticipé par George Orwell dans son fameux roman 1984. Veut-on réellement un avenir fliqué où tous nos faits et gestes seront (sont déjà!) enregistrés et nos données personnelles vendues, à notre insu, à des assurances ou des agences de publicité?

Ne risquons-nous pas, surtout, de nous faire rattraper par tous les problèmes environnementaux découlant de notre mode de vie actuel avant que la technique ne puisse y remédier? Si la haute technologie doit être notre planche de salut, avec quelles ressources en énergie et en matière première serons-nous capables de la mettre en œuvre à temps? Les pics de production de matières premières et d'énergies sont dépassés ou en voie de l'être à l'horizon de quelques décennies tout au plus. La technologie est-elle parvenue, jusqu'à maintenant, à résoudre les problèmes liés à la qualité de nos aliments, à la surpopulation ou à la gestion des déchets sans même parler des déchets nucléaires? De toute évidence, la réponse est non et c'est un peu toutes ces raisons qui ont poussé des associations et des groupements de citoyens à s'opposer un peu partout dans le pays à l'installation de ces antennes 5G dont on ne connaît pas véritablement les risques pour la santé et l'environnement.

Alors que faire?

Fuir? Si d'aventure une antenne se dresse à proximité de son bien

immobilier ou foncier, convient-il d'envisager de le vendre pour échapper aux rayonnements? Si oui, cela impliquerait-il une perte de valeur dudit bien? La réponse à ces questions est avant tout de l'ordre du ressenti personnel. Toutefois, bien que la solution de la vente ait été résolument choisie par certains, ce sont des réponses négatives qu'il faut envisager pour ces questions.

En effet, dans la mesure où tout le territoire est couvert par ces antennes, chaque habitation sera plus ou moins exposée directement ou indirectement à la 5G, ce qui ne changera rien au problème.

Lutter? En rejoignant un groupe local opposé à la 5G, on peut espérer exercer une pression sur les instances politiques.

S'adapter? Comme nous l'avons vu dans un article précédent (journal de juin 2020), le risque ne vient pas prioritairement de l'antenne elle-même qui émet de façon séquentielle, mais de la proximité des appareils émetteurs/récepteurs qui fonctionnent en permanence dans notre environnement proche. La multiplication de ces appareils génère déjà maintenant un électro smog, un cocktail d'ondes (*DECT*, *GSM*, *Wi-Fi*, *Bluetooth*, etc.) bien plus intense et régulier que les

antennes extérieures. Peut-être faudrait-il s'interroger, en premier lieu, sur notre propre mode de vie avant de fustiger l'antenne du quartier.

Par bonheur, il existe un certain nombre de précautions simples et économiques pour se prémunir efficacement contre ces perturbateurs électromagnétiques ou, au moins, d'en diminuer les effets néfastes.

Il y a tout d'abord quelques réflexes à adopter. Par exemple, limiter l'usage de son téléphone portable au strict nécessaire, ne pas le garder sur soi connecté au réseau lorsque cela ne s'avère pas indispensable, en particulier, ne pas le laisser allumé à son chevet pendant le sommeil. Chez soi, il convient d'éviter l'usage des écrans avant d'aller dormir, couper le Wi-Fi la nuit, renoncer aux téléphones sans fil (*DECT*) qui communiquent en permanence avec leur base, ne pas rester devant un four à micro-ondes en marche, se passer des gadgets électriques inutiles trop près de notre corps, brancher les appareils qui ne sont pas pourvus de la fiche de terre dans le bon sens c'est à dire « phase sur phase » (ce qui n'est pas indiqué sur les fiches!). On peut aussi simplement ouvrir la fenêtre de temps

à autre pour respirer un air ionisé négativement, etc.

Enfin, suivre un cours de sensibilisation spécialisé peut s'avérer un bon plan pour être au fait de la problématique et pouvoir opter ensuite pour les solutions qui correspondent le mieux à sa propre situation, en adéquation avec sa conception de vie saine. Avec une bonne hygiène de vie et un usage modéré, raisonnable et raisonné de ces technologies, le corps trouve le temps de se reposer convenablement et de se régénérer. La joie de vivre, une nourriture saine, variée et de qualité, le sport et le contact avec la nature, les liens sociaux sont aussi des facteurs déterminants d'équilibre et de bien-être. Notre corps peut alors lutter plus efficacement contre les éléments néfastes du quotidien, perturbateurs électromagnétiques compris.

On peut donc espérer que si, au niveau individuel, chacun est déterminé à faire le ménage dans ses habitudes de vie, de faire l'impasse sur des gadgets sans grand intérêt et de choisir raisonnablement les technologies appropriées voire indispensables, le marché finira par adapter son offre à nos vrais besoins et renoncera à créer des besoins artificiels, destructeurs accélérés des ressources de la planète. ■

Le sujet m'intéresse, je souhaiterais le creuser

Ce ne sont pas les vidéos *Youtube* et les articles qui manquent sur le sujet mais on y trouve rapidement tout et son contraire... Pour se faire une opinion la plus objective possible, il est recommandé de bien comprendre les relations entre le corps humain et les différents champs électromagnétiques.

Quoi de mieux que de suivre un stage intensif de deux jours en zone blanche, c'est-à-dire non couvert par les rayonnements non-ionisants, pour apprendre à éviter les erreurs, se protéger efficacement et se régénérer. La 5G y est abordée par le menu et avec de nombreux détails techniques. En effectuant ses propres mesures, on perçoit bien mieux l'impact que ces champs d'ondes ont sur le corps de chacun.

A Genève, cette formation est dispensée par Alexis Le Moal, ingénieur pédagogue mais surtout expert reconnu en la matière. Un cours revient à CHF 300.-, bien investis au regard des précieux conseils que vous en retirerez.

Pour plus d'informations: <https://www.harmonia-dynamis.ch/>

Le 29 novembre 2020, votons



à la création d'une zone industrielle à Athenaz

au mitage du territoire
à la dégradation de la campagne
au non-respect des lois
à la politique du fait accompli
à 180'000 km de camionnage en campagne
à l'inégalité de traitement
à accorder des avantages économiques
à la création d'un précédent

PROTÉGEONS :

Notre zone agricole
Notre paysage
Notre nature sauvage
Notre qualité de vie



Comité référendaire « *NON à la zone industrielle d'Athenaz* »
Site internet : www.non-zia.ch

pro natura
Genève

AGRIGENÈVE

Grain de Sable
de la Champagne

*Acceptez-vous la loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Aveny
(création d'une zone industrielle et artisanale exclusivement affectée à des activités de recyclage
de matériaux minéraux au lieu-dit « Sous-Forestal ») (11976), du 2 novembre 2018 ?*

Notre comité référendaire constitué de Pro Natura Genève, AgriGenève et du Grain de Sable
de la Champagne, trois associations apolitiques et hors partis, estime qu'il faut :

PROTÉGER la zone agricole, la nature, le paysage, la vie sauvage et notre qualité
de vie en laissant suffisamment d'espace pour les cultures et la biodiversité.

8 RAISONS DE VOTER NON À LA CRÉATION DE CETTE ZONE INDUSTRIELLE

- NON** au mitage du territoire.
Exigeons de respecter la zone agricole.
- NON** à la dégradation de la campagne, **regroupons les industries
dans les zones industrielles.**
- NON** au libre choix des entreprises de s'installer où bon leur semble **sans respecter
les lois.**
- NON** à la politique du fait accompli **alors qu'une zone industrielle a été
agrandie pour accueillir cette entreprise de recyclage.**
- NON** au traitement de faveur de la Sablière du Cannelet SA qui exerce son activité
en zone agricole, **en toute illégalité depuis 1998.**
- NON** à 180'000 km inutiles pour 30'000 trajets de camionnage par année **à travers
la campagne genevoise.**
- NON** aux avantages économiques pour une entreprise **qui ne respecte pas les lois
depuis 22 ans.**
- NON** à la création d'un précédent qui procure une importante plus-value foncière
ce qui incitera d'autres entreprises à procéder de la même façon.

NOUS AVONS BESOIN DE VOTRE SOUTIEN

Rejoignez notre comité de soutien : non.zia2020@gmail.com

Faites un don : Grain de Sable de la Champagne, 1285 Athenaz

• IBAN : CH44 0900 0000 1286 2581 6 • CCP : 12-862581-6

Pro Natura Genève • AgriGenève • Grain de Sable de la Champagne

Comité référendaire «NON à la zone industrielle d'Athenaz» • www.non-zia.ch
Ch. de la Combe 8 • 1285 Athenaz • non.zia2020@gmail.com • 078 906 80 10

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE SOUTIEN QUI NOUS EST PRÉCIEUX



Département du territoire
Département des infrastructures

Tram des Nations

une opportunité pour notre région

En 2025, la ligne de tramway 15 sera prolongée et reliera la place des Nations au Grand-Saconnex puis, dans un second temps, à Ferney-Voltaire. Cette liaison empruntera la route de Ferney en tenant compte des nombreuses particularités paysagères et patrimoniales qui la bordent. Ce tronçon sera exclusivement dévolu aux transports collectifs et à la mobilité douce répondant ainsi aux exigences de la loi pour une mobilité cohérente et équilibrée, adoptée par le peuple en 2016. Il offrira d'autres perspectives urbaines.

En effet, de nombreux logements, dont une résidence pour les étudiants, mais aussi la Cité de la Musique, lieu culturel d'importance régionale, et des bureaux en lien avec la Genève internationale, donneront un nouveau visage à ces quartiers. Des infrastructures de transport performantes accompagneront ces réalisations: une ligne de tram, des aménagements pour les piétons et les vélos et la nouvelle route des Nations. Les espaces publics et verts seront généreux dans tous les projets, concourant ainsi à une meilleure qualité de vie pour les habitants et les personnes de passage. Les enjeux du réchauffement climatique font aujourd'hui partie intégrante des planifications et réalisations, cela passe par une réduction des émissions carbone: l'accent est mis sur la mobilité douce ou l'aménagement d'espaces verts dans les projets.

Cette future ligne consolidera l'armature du réseau de trams dans le secteur est de la rive droite. En augmentant la capacité de transport, ce projet va donc combler le maillon manquant du système de



Le tramway longe des Organisations Internationales et révèle la forte identité paysagère de ce territoire composé de nombreux parcs et domaines

transport de la rive droite. Les travaux devraient durer environ deux ans, de 2023 à 2025.

Des aménagements pour les vélos et les piétons sont prévus. Une large piste cyclable partira de la douane de Ferney et ira jusqu'au centre-ville. Le temps de parcours à vélo pour relier la gare de Cornavin sera sensiblement le même qu'aujourd'hui mais les déplacements seront plus confortables et sûrs. Entre les carrefours des Morillons et de l'Ariana, les véhicules motorisés ne pourront plus circuler. La construction de la route des Nations, à 80% souterraine, maintiendra quant à elle l'accès au centre-ville pour les voitures. De vastes trottoirs, parfois aux allures de promenades, seront aménagés le long du tram

et accompagnés, dans la majorité des cas, de plantations et de mobiliers urbains.

Afin de réaliser une infrastructure de mobilité urbaine qui correspond au mieux aux besoins et aux désirs de chacun, une première phase de concertation a été organisée par les départements du territoire et des infrastructures en automne 2019 pour recueillir les propositions et les idées des participants. Celle-ci a permis d'asseoir certains objectifs tels que des aménagements larges et continus pour les vélos tout le long de la route de Ferney, mais aussi de prendre conscience de l'attachement à la préservation de la végétation qui accompagne cet axe. Les résultats de cette première concertation sont disponibles sur le site participer.ge.ch.

Une seconde concertation a été lancée à laquelle vous êtes invité. e. s pour exprimer vos idées et préoccupations dans un premier temps sur la plateforme participer.ge.ch.

Plusieurs moyens d'expression et de formes de discussions sont possibles:

1. Concertation numérique

En raison de la crise sanitaire, la concertation numérique a été renforcée. Vous trouverez sur participer.ge.ch de l'information, et pourrez y donner votre avis, faire des propositions ou poser des questions.

2. Maison du projet à la place des Nations

Durant un mois, du 15 septembre au 9 octobre, une maison

du projet s'installera sur la place des Nations, permettant des rencontres entre les différents acteurs du projet.

3. Groupes thématiques

Quatre sessions, du 14 septembre au 5 octobre, permettront aux

intéressés de discuter d'environnement et paysage (14.09.2020), d'aménagement, espaces publics et patrimoine (21.09.2020), de mobilité (28.09.2020) et de manière libre (05.10.20). Ces rencontres auront lieu les lundis de 17 h 30 à 19 h 30. L'inscription se fait sur participer.ge.ch

4. Forum

Le 10 octobre, une grande rencontre aura lieu au Grand-Saconnex. Il s'agira alors de partager les idées récoltées et de poursuivre les discussions avec l'équipe de projet selon les préoccupations qui auront émergé. La conception de ce type

d'ouvrage constitue en effet la préoccupation de toutes et de tous.

Ces événements se dérouleront dans le cadre du respect des mesures sanitaires liées au COVID-19 émises par l'office fédéral de la santé publique pour permettre à chacune et chacun d'y participer sereinement. ■



Participez au projet de prolongement du Tram des Nations en direction du Grand-Saconnex puis de Ferney-Voltaire !

Concertation numérique, informations et inscriptions aux événements

En vous rendant dès maintenant sur : participer.ge.ch

Forum

Venez échanger sur le projet et rencontrer les différents acteurs le 10 octobre au Grand-Saconnex

Groupes thématiques

Quatre sessions d'échanges, du 14 septembre au 5 octobre

Espace du projet à la place des Nations

Du 15 septembre au 9 octobre, un espace de projet s'installera à la place des Nations



Ville du Grand-Saconnex





Votre bien immobilier

Comment se préparer à sa mise en vente ?



Emanuel La Roche
Membre du comité Assprop Vaud

La mise en vente d'un bien immobilier est probablement le facteur le plus important d'une vente réussie. Il s'agit en effet d'un processus qui peut sembler relativement simple mais qu'il convient de penser avec sérieux car l'approche choisie aura son influence sur l'efficacité de votre vente.



Nous avons régulièrement affaire à des propriétaires dont les biens sont restés sur le marché trop longtemps et dont il est ensuite relativement compliqué de reprendre la vente en main, les acquéreurs étant souvent désintéressés de ces objets. A contrario, il existe également des cas où, mal ou pas conseillés, des propriétaires ont fait l'expérience d'une vente certes conclue mais à un prix insatisfaisant ou à des conditions trop restrictives n'ayant pas été suffisamment protégés et conseillés.

Avoir en tête une marche à suivre claire, et ce dès les premiers contacts avec un courtier, est essentiel afin d'éviter ces situations et permettre un bon déroulement général de la commercialisation. Voici donc quelques points qui nous paraissent essentiels pour obtenir une vente au meilleur prix, mais aussi dans des conditions aussi agréables que possible autant pour le vendeur que pour

l'acheteur, ce processus restant hautement émotionnel dans une majorité de cas.

Questions à se poser avant la mise en vente

Dès le moment où vous avez décidé de vendre votre bien, il est important de se poser quelques questions essentielles, à savoir :

- Ma décision de vendre est-elle réfléchie (définitive) et en accord avec ma famille ?
- Quelles sont mes attentes en termes de prix et de délai de vente ? Est-ce que le prix de vente semble atteignable ?
- Suis-je bien renseigné sur les implications fiscales de ma vente notamment l'impôt sur le gain immobilier ?
- Combien d'intermédiaires vais-je engager et sur quels critères

choisir le courtier ? Quel type de mandat dois-je signer ?

- Comment faire connaître mon bien en vente auprès d'un maximum d'acheteurs potentiels ? Est-il plus pertinent de recourir à des plateformes digitales, à la presse écrite ou serait-il préférable d'opter pour une commercialisation plus discrète ?

Choisir son agence de courtage

D'une manière générale, il est important de s'entourer d'un ou plusieurs courtiers qui sauront vous écouter et vous conseiller. Comme déjà évoqué, la vente de votre domicile peut être accompagnée de différentes émotions. Il est donc important d'avoir une bonne entente avec votre courtier. La personnalité et la réputation du courtier sont des critères subjectifs dont il faut aussi tenir

compte. En outre, ses capacités de négociateur, ses connaissances légales, son expérience du marché, son empathie, sont au moins aussi importants que la base de données de l'agence.

Outre les questions de "feeling" et de personnalité, l'intermédiaire doit pouvoir vous proposer un prix réaliste (expliqué par des exemples du marché) et se montrer transparent par rapport aux forces et faiblesses de votre bien. Certaines agences ont tendance à être trop optimistes sur le prix estimé afin de remporter le mandat et avoir la chance d'être le premier à le proposer sur le marché. Cette approche va à l'encontre d'une vente efficace et peut fortement allonger la durée de commercialisation et créer ainsi des frustrations voir des opportunités ratées.

Enfin, prenez le temps de relire votre contrat de courtage et de vérifier que le prix de vente, la commission de courtage (les frais usuels sont de 3% du prix de vente) et les autres clauses correspondent à ce qu'il était convenu avec l'intermédiaire.

Préparer son bien à la vente

Nous constatons très régulièrement que les clients intéressés lors des premières semaines de commercialisation sont souvent les acheteurs potentiels les plus sérieux. En effet, les clients actifs – ceux qui ont déjà fait des recherches et sont familiers avec le marché – ont déjà affiné leurs critères et sauront ainsi prendre une décision rapide.

Dès lors, votre bien immobilier doit être prêt pour la commercialisation dès les premières visites. Les présentations du bien doivent être professionnelles et complètes. Ne laissez pas un agent pêcher par précipitation en publiant des dossiers incomplets ou encore des photos de mauvaise qualité.

Il est important de rassembler tous les documents nécessaires concernant votre bien (plans d'architecte, charges mensuelles, documents PPE, etc. si applicable). Votre courtier doit connaître les options d'amélioration qui s'offrent à l'acquéreur (changements intérieurs, agrandissements ou construction supplémentaire, situation du quartier?).

Enfin, et surtout, rendez votre bien aussi présentable et neutre que possible. Ceci vaut autant pour l'intérieur que pour un éventuel jardin ou une terrasse. Comme il est coutume de le dire, il n'y a

qu'une seule chance de faire une bonne première impression.

Pendant la mise en vente

La plupart des agences vous proposeront une commercialisation à travers des portails immobiliers ou leur site Internet. Assurez-vous de valider la première publication afin d'éviter les erreurs décrites précédemment et de vérifier que votre bien soit suffisamment mis en valeur. Bien que cela ne soit pas évident, il faut vous assurer que les clients qui visitent sont ciblés et qualifiés pour l'achat de votre bien. Demandez autant que possible à votre agent un traçage des visites afin de bien garder les noms des clients et prenez note des commentaires positifs ou négatifs qui se présentent. En effet, cela vous permettra d'avoir une indication sur les éventuels points à améliorer lors des visites.

Une fois que le bien est présenté sur le marché, vous serez probablement démarché par d'autres agences désireuses d'obtenir le mandat de vente. Restez fidèle à votre stratégie originale et ayez confiance en vos mandataires. Afin de ne pas passer à côté d'un client potentiel, ces agences pourront (et devront être encouragées) à collaborer avec vos mandataires comme il est d'usage dans le milieu.

Considérez toutes les offres reçues; l'immobilier étant par définition peu liquide, il est difficile d'estimer le moment où un prochain client qualifié et désireux de conclure la vente se présentera. Votre intermédiaire doit être en mesure de vous donner des conseils concernant une offre reçue, ou des conditions particu-

lières émises par l'acheteur, et doit être disposé à vous aider dans la pesée des intérêts.

Afin de permettre aux propriétaires d'avoir une vision globale

du processus de vente, nous avons composé un guide pratique avec les étapes essentielles et quelques recommandations. ■



N'hésitez pas à prendre contact avec le secrétariat pour recevoir un exemplaire gratuit du guide pratique:

le matin de 8h30 à 12h30 (sauf le vendredi)

☎ 022 810 33 20

info@assprop.ch

Solu Tubes®

SA
Assainissement de conduites

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

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

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

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

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



Immobilier résidentiel

Le rôle essentiel du courtier



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Avec le COVID-19, la quête de meilleures conditions de vie porte le marché de l'immobilier résidentiel. Mais attention aux offres alléchantes sur Internet. Avec une transaction sans courtier: le trop bon marché finit toujours par coûter très cher. Le point à Genève avec Stoffel Immobilier SA.

« Le marché résiste très clairement, heureusement sans signe avant-coureur laissant supposer l'effondrement. L'immobilier résidentiel continue à bénéficier de son statut de valeur refuge. Il est par ailleurs stimulé par la remise en

question de la notion de confort née avec l'expérience du confinement, indique Thierry Stoffel, directeur de Stoffel Immobilier SA. Sur fond de taux hypothécaires qui restent bas, le locataire veut devenir propriétaire, le propriétaire veut passer de l'appartement à la maison. Leurs critères: un environnement verdoyant, une pièce en plus pour le télétravail. » Tout à la fois conseiller et négociateur, intermédiaire entre le vendeur et l'acheteur, le courtier agit déontologiquement et assure un suivi de qualité sans perdre de vue les intérêts en jeu des deux parties pour leur satisfaction réciproque. Du premier contact à la concrétisation, l'agence assure un large éventail de compétences. Aux aspects techniques – estimation et mise en valeur du bien à vendre, pilotage de promotion, portefeuille d'acheteurs, ainsi que des actions de marketing, et recherche d'un bien à acquérir en fonction des attentes du client – s'ajoute toute l'assistance financière, commerciale et juridique nécessaire au bon processus de la transaction. « Cette profession demande un grand investissement et une forte



« On ne s'improvise pas courtier en immobilier », Thierry Stoffel, directeur

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière

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

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

uspi^{genève}

implication morale ». Et si tous ces savoir-faire sont une condition de base, cela ne saurait suffire, « le facteur humain et le contact personnalisé avec le client étant au moins aussi primordial ».

Sans courtier: une affaire risquée

Membre de l'USPI, Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier, l'agence familiale active dans le can-

ton 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, réelle rétorque à l'amateurisme qui s'infiltre dans ce domaine pointu. Internet pullule d'offres alléchantes, de nombreux acteurs clament leur caractère disruptif sur la toile en proposant des modèles *low cost* qui transforment le client en pseudo spécialiste

autonome. Mais un outil ne peut remplacer les compétences ni les techniques approfondies du courtier qui n'est rétribué qu'en cas de succès et non pas sur la base d'une commission due d'avance, sans garantie ni obligation de résultat, comme le proposent telle ou telle plateforme. Plus grave encore, s'abstenir d'un courtier qui maîtrise parfaitement les prix du marché, c'est risquer une transaction à de mauvaises conditions. Entre une basse commission avec Internet et une plus élevée avec un courtier mais avec une affaire solide et bien menée, les clients avisés n'ont pas besoin d'être des as en mathématiques pour comprendre où réside leur intérêt.

D'autant que les courtiers utilisent aussi des outils numériques. « Les mois de confinement l'ont prouvé. De tels supports ont été mis au cœur de notre dispositif. Le numérique a certes sa place, mais



Le calme au vert à la cote

la vente et l'achat d'une résidence ne se font pas sur un clic de souris. La priorité de notre agence, je le confirme, reste d'assurer une

réelle proximité avec nos clients, extrêmement demandeurs d'un réel accompagnement et de compétences ». ■

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

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



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

DÉSINSECTISATION

DESTRUCTION
DÉRATISATION
DÉSINFECTION
DÉPIGEONNAGE
DEVIS GRATUITS

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées
Mites – Moucheron, etc.
Nids de guêpes – Frelons, etc.
Rats – Souris – Mulots, etc.
Containers – Dévaloirs
Pics, Fils tendus et Filets

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

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site: www.polytecsa.ch

E-mail: info@polytecsa.ch



La haie d'espèces indigènes, une nécessité pour la biodiversité

Ce printemps, le confinement provoqué par la pandémie de COVID-19 nous a montré combien il est apaisant de se réveiller avec le chant des oiseaux, et comme il est agréable de voir voler des papillons et bondir des écureuils. Le confinement nous a également fait prendre conscience que bénéficier d'un jardin est un véritable luxe. Mais, il ne faut pas oublier que c'est aussi une responsabilité vis à vis de la biodiversité.

En effet, le canton (comme l'ensemble de la Suisse) densifie ses zones habitées pour protéger ses campagnes – c'est le prix à payer pour assurer sa croissance économique. Avec l'urbanisation qui s'accroît, on ne peut plus compter seulement sur les espaces naturels et les campagnes alentours pour la reproduction et le repos des petits animaux qui nous ravissent. Il est nécessaire que la faune et la flore sauvages puissent trouver – toute l'année – de bonnes conditions pour se déplacer et accomplir leurs cycles de vie dans les parcs et les jardins : boire, manger, dormir, se reproduire et passer l'hiver (pour les espèces qui ne migrent pas).



Haie d'espèces indigènes avec le trône au premier plan

La haie d'espèces indigènes : nourriture et logis

À ce titre, les haies peuvent jouer un rôle très important. Si elles sont

constituées de plantes sauvages de la région, elles produisent une bonne part de ce qui est essentiel à la survie de la petite faune des jardins. Il ne faut pas oublier qu'avant d'être de jolis voiliers colorés qui viennent siroter le nectar de nos fleurs, les papillons sont d'abord des chenilles à l'alimentation bien définie. Par exemple, le beau Sphinx du trône (cf. p. 26) porte ce nom parce que ses chenilles croquent de préférence des feuilles de trône, un arbuste qui est parfait dans une haie.

Au printemps, le trône produit des grappes de fleurs odorantes riches en nectar, qui abreuvent les abeilles et les papillons. Et en hiver, ce sont ses petits fruits noirs qui nourrissent les merles lorsque les

vers et les insectes se font rares. De surcroît, grâce à son feuillage dense et souvent persistant, le trône abrite les nids des fauvelles, des verdiers, des chardonnerets...

Ainsi, la faune du canton est adaptée depuis des siècles aux plantes de la région : plus on met variété d'arbustes de la région dans une haie, et plus on y met de nourriture et de logis qui favorisent la biodiversité. Attention cependant, il ne faut pas confondre la haie d'espèces indigènes avec la haie mélangée, constituée, elle, de divers arbustes souvent exotiques ou horticoles et stériles (leurs fleurs n'offrent ni pollen ni nectar, et ils ne produisent souvent pas de fruits). ■

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

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



Chalut Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



L'action plantation de Pic-Vert se poursuit, participez !

Vous souhaitez favoriser la biodiversité dans votre jardin, profitez de l'action de plantation de haies d'espèces indigènes que Pic-Vert poursuit en collaboration avec l'Etat de Genève.

Si vous désirez remplacer votre haie exotique (thuya, laurèle) avec des espèces indigènes cette action vous concerne.

Le canton, avec l'appui de la Confédération, prend en charge 40% des coûts d'arrachage, de plantation et d'entretien sur une année.

Inscrivez-vous vite !



Action plantation, formulaire d'inscription

Coupon à renvoyer avant le **15 octobre 2020** à Pic-Vert Assprop Genève, 10, place des Philosophes, 1205 Genève

Je désire participer à l'action de plantation d'arbres et de haies d'espèces indigènes.

Nom : Prénom :

Adresse :

Commune et code postal :

Tél : Email :

Longueur / largeur de la haie à planter (mètres) :

S'agit-il d'un projet auquel participent plusieurs propriétaires (plantation d'une haie en limite de parcelle par exemple) ?

Si oui combien ?

La plantation d'un ou plusieurs arbres est-elle prévue ? Si oui, précisez le nombre :

Le formulaire d'inscription est également disponible sur notre site Internet

<https://geneve.assprop.ch/action-plantation-haies/>

Le canton soutient également les projets particulièrement intéressants pour la nature (par exemple: plantation d'arbres, toiture végétalisée, milieu humide). Pour plus d'informations: <https://www.1001sitesnatureenville.ch/>



La chaleur sous toutes ses formes

Mazout, diesel, carburants,
station service 24/24 et
révision de citernes.

Ch. de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Tél: 022.343.89.50
Fax: 022.343.14.41
Mail: info@bosson.ch
Web: www.bosson.ch



R. MAZZOLI S.A.
© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus

Cloisons légères - Cloisons mobiles

Chemin de la Mousse, 135 / CH-1226 Thônex GE

Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02

www.mazzoli.ch



La Charte des Jardins

Lancée officiellement en 2010, année internationale de la Biodiversité, la Charte des Jardins a déjà séduit plus de 2'000 propriétaires. Des associations, des communes et même des parcs régionaux en font la promotion dans toute la Suisse. La Charte, c'est dix bonnes pratiques de plantation et d'entretien qui favorisent la survie des hérissons, des mésanges ou des papillons. À propos des haies, justement, la Charte rappelle qu'il faut éviter de les tailler entre la fin mars et août, parce que les oiseaux y font leurs nids et élèvent leurs petits. Et lorsqu'on taille, elle conseille d'épargner les branches qui portent des petits fruits, afin que les oiseaux et les écureuils puissent en profiter durant l'hiver. De plus, lorsqu'elles sont connectées entre-elles par l'ouverture de petits passages dans les barrières des propriétés, les haies sauvages permettent de créer des « routes vitales » pour les déplacements de la faune: un hérisson a besoin de visiter plusieurs jardins pour survivre. ■

Information

www.charte-des-jardins.ch

Tél. 022 809 40 57



Le troène et ses petits fruits noirs appréciés par l'avifaune



© AdobeStock_Stefan Thiemeyer



© AdobeStock_Tim's Insects

La chenille du sphynx du troène qui se nourrit des feuilles avant de se transformer en papillon



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS

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



Choisissez plutôt les systèmes
d'alarme du leader suisse !

**OFFRE
SPÉCIALE**
ASSPROP

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

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

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



Vol par effraction ou tentative de vol

À qui annoncer quoi



Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

En 2019, 36'419 cambriolages, équivalant à 100 le nombre moyen de cambriolages par jour, étaient en lien avec des vols par effraction ou par introduction clandestine qui ont été dénoncés sur l'ensemble du territoire suisse. C'est moins qu'en 2018 (-6,3%), mais cela représente surtout la moitié moins de ceux qui avaient été enregistrés en 2012, année dont la valeur avait été la plus élevée depuis 2009.

Outre le préjudice financier causé par le vol d'objets, des dommages matériels importants sont régulièrement causés aux bâtiments concernés.

Les assureurs privés proposent donc diverses solutions d'assurance pour les dommages aux bâtiments résultant d'un vol par effraction ou d'une tentative de vol par effraction. L'accent est mis ici sur l'assurance bâtiment, qui prévoit souvent une couverture pour de tels dommages.

En parallèle, nombreuses sont les assurances inventaire qui couvrent également les détériorations au bâtiment. Ces modules de couverture servent principalement les intérêts des locataires en leur permettant une réparation immédiate des dommages (généralement aux fenêtres ou portes), sans courir le risque de ne pas être entièrement

remboursés par le propriétaire pour les frais de réparation.

On a observé une augmentation des demandes de partage adressées par les assureurs bâtiments aux assureurs inventaire (ménage) des locataires pour cause de double assurance. En plus de la question de savoir si ces assurances couvrent effectivement le même intérêt et le même risque, et pour le même temps, et qu'il existe donc un droit au partage, il semble problématique de faire systématiquement participer les locataires, sans faute de leur part, aux dommages touchant l'immeuble du bailleur.

Au vu de cet état de fait, l'Association Suisse d'Assurances (ASA) a décidé que les coûts des dommages causés aux bâtiments à la suite d'un vol par effraction ou d'une tentative

de vol par effraction devaient être à la charge de l'assureur bâtiment, à condition qu'une telle couverture soit incluse.

Quelle procédure appliquer lors de la présence d'une double assurance bâtiment et inventaire de ménage ?

- Les dommages aux bâtiments tels que portes et/ou cadres de fenêtres, dus à un vol par effraction (y compris la tentative), doivent être annoncés à l'assurance bâtiment du propriétaire.
- L'assureur bâtiment n'a aucun droit au partage envers l'assureur inventaire (ménage) si la somme assurée par l'assureur bâtiment est suffisante pour couvrir les dommages au bâtiment concerné.
- Si le propriétaire du bâtiment ne possède pas la couverture vol

dans sa police bâtiment, alors l'assureur doit lui remettre une confirmation par écrit. Cette attestation de non couverture vol bâtiment doit ensuite être adressée à l'assurance inventaire ménage pour que cette dernière puisse intervenir également, soit en complément, pour les dommages au bâtiment.

- Pour les objets volés faisant partis de l'inventaire, c'est l'assurance inventaire ménage qui doit intervenir pour autant que vous ayez conclu une telle assurance avec la couverture vol.

Nous profitons de l'occasion pour vous rappeler les mesures à prendre après la survenance d'un vol par effraction ou d'une tentative de vol :





ASSURANCE

- Sécuriser votre habitation par des réparations d'urgence si cela s'avère nécessaire
- Annoncer le sinistre à votre assurance bâtiment et/ou inventaire ménage
- Porter plainte auprès de la police et demander une attestation de dépôt de plainte
- Etablir la liste des objets endommagés, détruits
- Etablir la liste des objets volés avec les justificatifs (factures d'achats)
- Demander des devis pour la remise en état des objets qui ont été endommagés
- Prendre des photos
- Transmettre les documents à votre assurance bâtiment pour les objets endommagés (portes et/ou cadre de fenêtre)
- Si vous ne possédez pas la couverture vol en assurance bâtiment, alors transmettre tous les documents à l'assurance inventaire ménage avec l'attestation de non couverture vol bâtiment. ■



A votre disposition pour tous conseils

Léman Risco SA a une forte expérience dans le domaine et propose des hypothèques avec une large palette de partenaires.

En cas d'intérêt d'une couverture d'assurance, n'hésitez pas à nous solliciter. Nous sommes à votre disposition.

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

Ma maison solaire mon investissement durable à Genève



Le solaire pour toutes et tous à Genève

Rendez-vous sur sig-mamaisonsolaire.ch
pour en savoir plus et découvrir le témoignage
de propriétaires genevois





Solaire photovoltaïque SIG

Point de situation sur les contrats d'achat d'énergie



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Dans le courant de l'année 2018, notre association avait été interpellée par plusieurs de ses membres suite à la décision de SIG (Services industriels de Genève) de résilier les contrats d'achat d'énergie solaire photovoltaïque (contrat-cadre solaire – reprise d'énergie électrique photovoltaïque par SIG) qu'ils avaient conclus avec cet établissement public.

Ces contrats avaient pour objet de garantir aux propriétaires privés sis dans le Canton le rachat, par SIG, de l'énergie photovoltaïque produite par les installations solaires aménagées sur leurs bâtiments, pendant une durée de 20 ans, voire de 25 ans. Il s'agissait donc clairement d'un contrat de durée déterminée, et les propriétaires étaient ainsi légitimement en droit de s'attendre à pouvoir vendre l'énergie produite pendant toute cette durée au prix convenu. C'est d'autant plus vrai que ces contrats étaient conclus avec un établissement public qui ne manque jamais de rappeler les efforts qu'il déploie pour favoriser le développement d'énergies renouvelables. On relèvera notamment que SIG a lancé simultanément son offre « mon m² solaire », qui est au demeurant financièrement extrêmement intéressant pour SIG.



Résiliation du contrat par SIG et offre de Pronovo AG

Ces propriétaires ont donc reçu une lettre de SIG indiquant que leur contrat sera résilié automatiquement dès réception de la décision concernant la rétribution unique et au plus tard le 31 décembre 2020. Par la suite, à des dates variables, ils ont reçu une lettre de la société Pronovo AG, organe d'exécution prévu par la Loi fédérale sur l'énergie remplaçant la société Swissgrid, leur proposant le versement d'une rétribution unique. Cette nouvelle offre est toutefois financièrement sensiblement moins intéressante pour les détenteurs d'installations concernés que la poursuite du contrat de rachat conclu avec SIG.

Résiliation juridiquement contestable

Comme indiqué ci-dessus, les contrats d'achat d'énergie solaire

photovoltaïque avaient été conclus pour une durée déterminée de 20 ou même de 25 ans. Le contrat-cadre prévoyait, certes, des hypothèses dans lesquelles il pouvait être résilié de manière anticipée, soit notamment en cas de décision négative ou positive de Swissgrid de reprendre l'énergie, de modification non autorisée de l'installation par le propriétaire, de changement remettant en cause de manière fondamentale la finalité ou l'équilibre du contrat, notamment en cas de modification des règles de Swissgrid dans le système RPC (rétribution à prix coûtant), ou si la qualité de l'énergie photovoltaïque ou les caractéristiques de l'installation devenaient non conformes aux exigences.

En l'occurrence, la résiliation des contrats faisait suite à une modification de la Loi fédérale sur l'énergie adoptée en date du 30 septembre 2016 par les Chambres

fédérales et approuvée par votation populaire le 21 mai 2017. La loi modifiée est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Il convient ainsi de constater qu'un changement législatif, qui ne saurait clairement pas être considéré comme une circonstance exceptionnelle et imprévisible, en particulier dans un domaine qui évolue aussi rapidement que celui du développement des énergies renouvelables, ne constitue aucune des circonstances prévues permettant de justifier une résiliation anticipée de contrat.

Absence d'anticipation par SIG

Il convient de relever que les nouvelles orientations concernant notamment la rétribution à prix coûtant (RPC) étaient connues de longue date dès lors que le mes-





sage du Conseil fédéral concernant la nouvelle loi sur l'énergie avait été adopté en 2013 déjà. Ces circonstances auraient incontestablement dû conduire SIG à présenter clairement la situation à toutes les personnes intéressées par l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, et singulièrement le risque important que le système de la RPC soit voué à disparaître dans un futur proche pour les installations de moins de 30 kW. Aucune information en ce sens n'a toutefois jamais été communiquée aux personnes concernées. Celles-ci ont, au contraire, été confortées dans l'idée erronée que l'électricité produite par leur installation serait rachetée pendant 20 ans, voire 25 ans, au tarif convenu dans le contrat SIG. Il apparaît ainsi clairement que la confiance des propriétaires concernés a été trompée.

Démarches entreprises par Pic-Vert

Pic-Vert a ainsi interpellé SIG dès la fin de l'année 2018 afin de les inviter à revoir leur position et à honorer les contrats qu'ils avaient signés jusqu'à leur échéance. Des discussions, longues, ont été menées avec la Direction générale et le Conseil d'administration. Malheureusement, SIG s'est montré inflexible en ce qui concerne une indemnisation financière.

Nous avons toutefois obtenu de SIG la mise en œuvre des mesures d'accompagnement suivantes :

- Prise en charge par SIG d'un montant forfaitaire de CHF 1'000.- pour soutenir financièrement les modifications de l'installation permettant la consommation propre ;
- Prise en charge par SIG d'une visite des ambassadeurs éco21 pour permettre aux clients de situer leur consommation

d'énergie par rapport à des clients comparables et d'identifier les potentiels d'économie d'énergie au sein de leur villa.

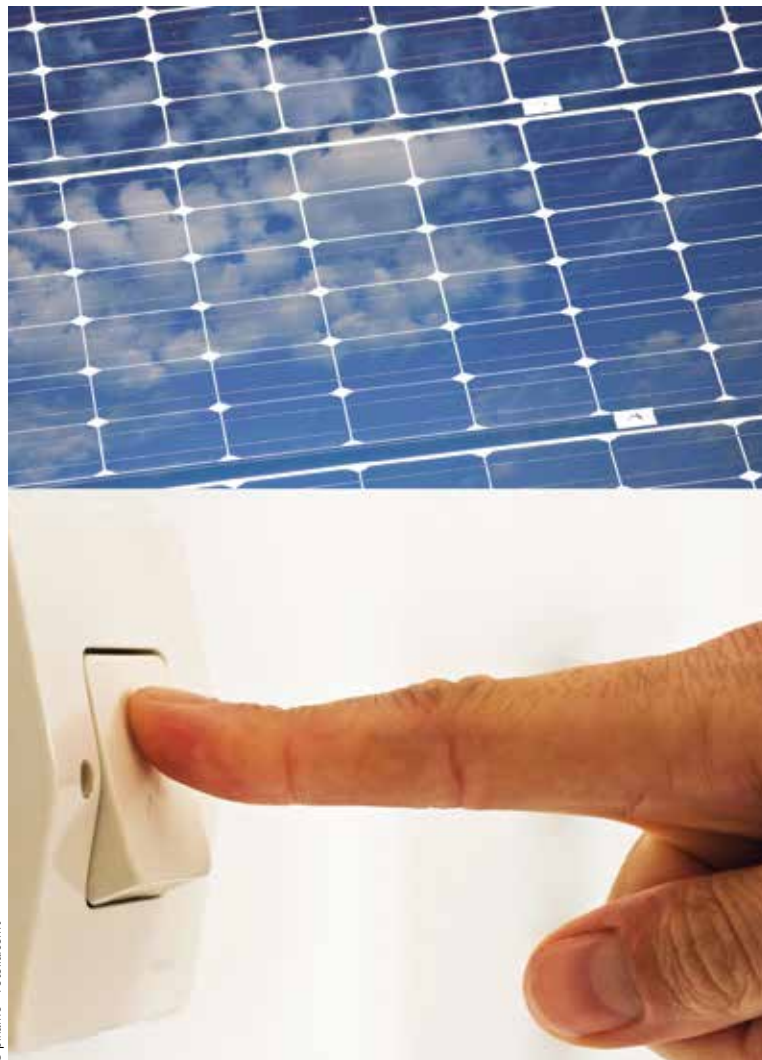
Question urgente au Conseil d'Etat

Au vu de cette situation choquante et inacceptable, la députée Christina Meissner, également membre de notre Comité, a adressé une question urgente QUE 1129 intitulée «Energie solaire et petits propriétaires, on coupe la prise?» au Conseil d'Etat (QUE 1129-A)¹. Cette demande visait notamment à obtenir des informations et des précisions sur les circonstances et le contexte liés à ce programme de rachat de l'électricité photovoltaïque par SIG, tels que notamment le nombre de contrats signés et le nombre de propriétaires concernés par ces résiliations.

Il apparaît, au vu de sa réponse, que cette problématique n'a guère ému le Conseil d'Etat, qui a fondamentalement défendu la décision de SIG. Il a notamment fait valoir, de manière contradictoire, que son objectif demeurait «le triplement de la production d'électricité photovoltaïque dans le canton d'ici la fin de la législature», en ajoutant que «en collaboration avec le canton, les SIG ont fait et continuent de faire des efforts considérables pour soutenir le développement de la production photovoltaïque à Genève». Dont acte !

Conclusions

De tels agissements sont très regrettables. Ils sont en effet particulièrement dommageables en lien avec le message et l'objectif poursuivis par SIG et par l'Etat de manière plus générale, visant à encourager et à favoriser le développement des énergies renouve-



© pikamo - Fotolia.com

lables. L'investissement dans ces technologies constitue déjà une démarche complexe et onéreuse pour les propriétaires qui sont disposés à effectuer ces investissements. Il ne fait aucun doute que s'il n'était plus possible de se fier aux garanties accordées par SIG, qui endossent volontiers le rôle de prestataire leader dans le canton en matière de conseil et d'encouragement en vue d'entreprendre des mesures d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables, les propriétaires seraient très fortement dissuadés d'investir à l'avenir dans de telles démarches.

Au vu de ce qui précède, nous recommandons aux propriétaires qui ne l'auraient pas encore fait de s'annoncer à Pronovo AG afin de pouvoir obtenir le montant de la rétribution unique et de solliciter de la part de SIG la prise en charge (à concurrence de CHF 1'000.-) des modifications de l'installation permettant la consommation propre et la visite d'un ambassadeur éco21 aux fins d'identifier les potentiels d'économie d'énergie au sein de leur villa. ■

¹ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/QUE01129A.pdf>



Prescriptions en matière de chauffage de piscines extérieures

Le Département du territoire (DT) développe une stratégie de transition énergétique qui vise à maîtriser la réduction de la consommation énergétique, développer l'utilisation des énergies renouvelables et valoriser les ressources énergétiques indigènes.

Conformément à la loi genevoise sur l'énergie, le chauffage de piscines extérieures n'est autorisé que si le système de chauffage est exclusivement alimenté par des énergies renouvelables ou de rejets de chaleur (L 2 30 art. 22A, plus d'informations sur le site Internet*).

Si vous installez ou modifiez une piscine extérieure chauffée, l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) rappelle que le propriétaire de celle-ci doit demander l'autorisation à l'OCEN, à l'attention de M. Cyril Ubaud Chargé de projets – contrôle et mise en conformité par mail cyril.ubaud@etat.ge.ch ou par courrier à l'adresse susmentionnée. La demande d'autorisation sera approuvée dans le cas où le chauffage est alimenté par une source d'énergie renouvelable, notamment:

- des panneaux solaires thermiques;
- des rejets de chaleur inutilisables autrement;
- une pompe à chaleur dont la consommation électrique est compensée par des panneaux

solaires photovoltaïques en tout temps.

Dans ce dernier cas, si la pompe à chaleur vient également en remplacement de l'installation de production de chaleur à énergie fossile du bâtiment d'habitation attenant, le propriétaire peut bénéficier de subventions. Vous trouverez toutes les

informations complémentaires sur le site Internet**.

Par ailleurs, nous portons à votre connaissance que tout contrevenant à la loi peut s'exposer à des mesures ou des sanctions administratives allant de 100 F à 60'000 F ou la mise hors service des installations litigieuses. ■



CSG ComputerShop SA
9, Av. Industrielle - 1227 Carouge
022 342 43 60 www.computershop.ch

Spécialiste Apple depuis 1980

Accompagnement individuel - assistance
support technique - dépannage
Conseils - vente - neuf - reprises - occasions



Revendeur Agréé

Pour tout complément d'information, nous vous prions d'adresser directement vos questions à l'OCEN M. Cyril Ubaud : cyril.ubaud@etat.ge.ch de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) ou par tél. au 022 327 93 60

* www.ge.ch/chauffer-endroit-ouvert-eg-terrasses-piscines-tentes

** www.ge.ch/demander-subvention-efficacite-energetique-batiment



De la couleur sur vos murs !



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Laissez entrer la couleur et dynamisez votre intérieur ! Pour changer complètement l'atmosphère d'une pièce et modifier la perception de ses volumes, cap sur la peinture. Pour autant, tout est question du juste dosage.

Le confinement a remis en question notre notion du confort, attisé nos besoins de transformation. Il y a eu les achats en ligne et, dès les réouvertures, les magasins de peinture et de bricolage ont été pris d'assaut. Chacun rêve



Le rouge, une couleur enveloppante

d'apporter un nouveau souffle à son intérieur. Rien de tel que changer la couleur des murs pour lui insuffler style et optimisme. Là,

elle embellit une alcôve, ici, elle ravive le fond d'une bibliothèque et peut même se faire tableau dans un salon. Et puis, la couleur révèle plus qu'on ne le pense. Agrandir l'espace, illuminer une pièce ou mettre en valeur des boiseries ou des moulures, elle n'a pour limite que l'imagination. Du vivifiant jaune safran dans la cuisine au rose poudré qui poétise une chambre, à l'orange au bureau pour stimuler la créativité, tout est permis. On peut même suivre la mode avec l'Institut Pantone, référence mondiale qui donne chaque année la teinte-clé pour le design et l'architecture d'intérieur, sachant que le classic blue, un bleu profond et apaisant a été élu couleur 2020. Mais d'autres teintes gardent la cote, tel le vert dans tous ses états, la palette des terracotta, les bruns liés à la nature et le gris désormais intemporel. Reste que certaines recommandations sont de mise, face aux choix intrépides. En premier lieu, le choix de la peinture

est essentiel. Préférez si possible une finition adaptée à l'usage. Résistante à l'humidité pour la salle de bains, lissable pour la cuisine, mate et sans reflet pour dissimuler les irrégularités des supports, brillante ou laquée pour leur luminosité qui va rendre les couleurs éclatantes, propres à valoriser des éléments d'architecture...

Critère de sélection, la lumière

Si une pièce manque de clarté, on évite les couleurs sombres, mais si le soleil y entre généreusement, on ose les teintes foncées. Les tons chauds, rouge, orange, jaune donnent de l'intimité à l'espace. Pour une atmosphère apaisante, on opte pour les couleurs froides, bleu, vert, violet. Mieux vaut peindre un ou deux murs et laisser les autres en blanc ou en clair. On peut même faire une bande de couleur juste autour d'un meuble que l'on veut souligner. Dans une pièce peu éclairée, on colore les murs côté fenêtre pour ne pas l'as-



Mise au vert dans la cuisine, quel que soit son style

sombrir. Quand la lumière coule à flot, on peint le mur qui la capte. En règle générale, on peut mélanger les couleurs, mais pas plus de deux voire trois au maximum. Le bon mix : associer une couleur vive à une couleur douce. On peut ainsi marier, par exemple, le rouge et un beige clair, le violet et un vert-de-gris pâle.

Gain d'espace par la couleur

Les couleurs claires agrandissent l'espace. Et si vous tenez tout de même à associer une couleur plus dynamique pour apporter du contraste, peignez un seul mur d'une couleur plus vive. Pour métamorphoser la perspective vers plus de profondeur, il suffit de peindre le plus grand mur dans une teinte claire et appliquer une teinte plus foncée sur les autres. Pour élargir visuellement une pièce étroite et toute en longueur, on peint en couleur foncée le mur situé au fond de la pièce. Effet garanti ! Dans une pièce trop étriquée, l'astuce peut être de peindre les murs les moins



La couleur peut se faire tableau dans un salon

larges en teinte foncée et les murs les plus longs dans une teinte très claire. Le contraste aura le mérite de réduire visuellement la profondeur et d'élargir l'espace. On peut aussi peindre les murs à mi-hauteur, avec une couleur claire

pour la partie basse et une couleur plus soutenue pour la partie haute. Si un plafond est trop haut par rapport à la taille de l'espace, on triche en arrêtant la couleur à 25 cm du plafond. Autre illusion d'optique pour donner un effet plus spacieux : ajouter des accents de couleur plus soutenue sur certains éléments, encadrements de fenêtres, tranche des portes, niches. Cela ne manquera pas de donner du relief à la pièce, ainsi qu'une bonne dose de pep et de dynamisme.

Le « color zoning »

Dans un studio, un loft ou une grande pièce, il existe un moyen très simple de structurer l'espace. C'est ce que l'on appelle le « color zoning », technique qui permet de définir la fonction des différentes zones avec de la couleur et de créer visuellement une pièce dans la pièce. Dans un séjour avec cuisine ouverte, on peut délimiter le coin repas en colorant diffé-

remment le mur ou l'angle où se trouve la table. De la même façon, on peut souligner un coin bureau dans la chambre ou le salon. On peut même renforcer la délimitation en peignant l'espace au sol ou en posant un tapis de la même teinte que la peinture. On peut aussi séparer visuellement ce poste de travail en créant une large bande de peinture sur le mur, du sol au plafond.

Outre le fait de créer une tête de lit stylée en peignant le mur avec une couleur différenciée, le « color zoning » est aussi efficace pour structurer un studio, démarquer le coin chambre et le rendre plus cosy. Si le lit installé en angle sert aussi de canapé, l'idéal est de l'entourer avec un aplat de peinture d'une hauteur de 120 cm. Pour aller plus loin, sachez qu'il existe encore d'autres astuces pour rendre votre intérieur plus spacieux et lumineux, de l'organisation du mobilier en passant par le type de sol et l'éclairage. ■



« Color zoning » pour le coin bureau



L'art du sommeil serein



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Le lit, pièce maîtresse du quotidien. Nous passons un tiers de notre vie avec lui. Autant qu'il soit d'une qualité inégalée pour éviter que nos nuits ressemblent à des séries noires. Mise en lumière des critères de sélection pour que l'esthétique se conjugue avec forme et bien-être.

La vie appartient à ceux qui dorment bien. Le proverbe clame l'évidence. Vos nuits sont entrecoupées de réveils, vous avez la sensation d'avoir à peine fermé l'œil ? Il est temps de jeter un œil à la qualité de votre couchage. Usé ou mal adapté à votre morphologie, à votre condition physique et à vos habitudes de sommeil, il ne



Atmosphère zen et nature pour nuits sereines

permet pas le sommeil réparateur si précieux pour la santé et peut générer maux de dos, contractions, manque de dynamisme, mal-être psychique. Une bonne

literie doit assurer un bon soutien du dos, des lombaires, des cervicales, une décontraction musculaire optimale et garantir une bonne régulation thermo-hygro-métrique. Comment la choisir ? Faites appel à un spécialiste qui vous conseillera avec intelligence selon votre poids, votre taille et vos préférences et, surtout, vous laissera le temps de tester sur place les différents produits. Le matelas et le sommier étant indissociables, il est conseillé d'acquérir les deux en même temps. Et dites stop aux idées reçues. Un confort ferme ne correspond pas forcément aux besoins de chacun d'entre nous. Une literie trop dure peut créer des points de pression et de tensions. A l'inverse, trop moelleux, il ne soutiendra pas efficacement votre colonne vertébrale. Plus le dormeur est lourd, plus le matelas

doit être ferme. A l'inverse, une personne légère privilégiera un confort plus souple. Si vous vivez en couple, il est impératif de choisir ensemble votre literie. Pour l'adapter à vos différentes corpulences et habitudes de sommeil, vous pourrez opter pour deux matelas sur un même sommier ou pour un seul matelas avec deux niveaux différents de dureté. Et rappelez-vous que le moins cher s'avère souvent coûteux. Un lit de qualité se change tous les dix ans. Le faux calcul est d'épargner sur un lit qui sera défoncé 3 ans après.

Cœurs de matelas et sommiers

On est passé des simples tapis inconfortables de l'Antiquité aux caisses de bois garnies de sacs de paille – ou de plumes pour les



Gain de place avec un canapé convertible. Modèle Billy

plus riches – au Moyen Age, avant que le lit au garnissage progressivement plus élaboré devienne un véritable meuble. De nos jours, il offre un confort inégalé. Les cœurs (ou les technologies) des matelas les plus courants sont en latex, en mousse ou à ressorts. Le latex, matériau naturel et flexible, épouse la forme du corps et s'adapte à la colonne vertébrale pour un bon repos. Connue pour ses qualités d'adaptation aux positions, la mousse à mémoire de forme se fait confortable sous l'influence de la chaleur corporelle, mais présente moins de performance au terme de ventilation et évacuation de l'humidité (à éviter pour les personnes qui transpirent beaucoup). Parmi les matelas à ressorts, ceux à ressorts ensachés (chacun enveloppé individuellement) offrent un excellent soutien anatomique point par point grâce à l'ajustement des zones de confort du matelas et assurent une très bonne indépendance du couchage. Attention lors de votre achat: un matelas moins cher implique un faible nombre de ressorts. C'est une économie au détriment du confort et de la durabilité du produit. Quant au sommier, il est l'amortisseur qui reçoit le tiers des efforts imposé à la literie par le poids et les mouvements du dormeur. Il améliore les capacités de soutien du matelas et peut être à lattes, à ressorts façon « boxspring » ou sur pieds. Il y a enfin la literie électrique garante d'une relaxation optimale.

Confort et styles de vie

Pour dormir à l'aise, la longueur de la literie doit être supérieure à votre hauteur d'environ 20 cm. Pour la largeur, ce sera à l'appréciation de chacun ou des deux occupants du lit. Du 90 cm à 120 cm pour une personne jusqu'au grand confort du King Size (180x200 ou 200x200 cm pour le King size XL), tout est possible pour être définitivement à l'aise. Lorsqu'on sait qu'un dormeur bouge en moyenne 40 fois

par nuit, le grand lit qui permet de dormir à deux sans se déranger est un avantage certain. Le généreux couchage connaît aussi des évolutions qui correspondent à nos modes de vie. Il devient un espace de relaxation où l'on peut travailler ou lire sans perturber son voisin. Pour les familles, il se transforme parfois en nid avec les enfants pour le petit-déjeuner du dimanche matin. Mais tout dépend aussi de l'espace à disposition. On trouve notamment des canapés convertibles qui associent gain de place et confort, qu'il s'agisse d'un usage quotidien ou ponctuel, ou encore des lits mezzanines notamment appréciés par les enfants. Côté déco, les lits prennent tous les styles, contemporain avec des lignes épurées, classique, élégant, romantique avec le lit à baldaquin, naturel avec des matières comme le bambou... Avec son revêtement réalisable dans un grand choix de matériaux et de couleurs, le lit « boxspring » apporte une note personnalisée à la chambre, tout comme la tête de lit, autre atout majeur pour accentuer une certaine ambiance. ■



Douceur contemporaine. Lit Astoria © Casa Milano



Tête de lit comme un havre de sérénité. Lit Bio-mbo, Cassina



Constructions en zone villas



Michel Schmidt
Président Pic-Vert Assprop Genève

En novembre 2019, Pic-Vert a salué la décision du Conseiller d'Etat de geler temporairement la densification en zone villas dans la mesure où cela fait de nombreuses années que notre association dénonçait l'application systématique de l'article 59 al. 4 LCI pour autoriser des projets de constructions dans cette zone qui aboutissent à la destruction du bâti et de la biodiversité, alors qu'elle constitue un poumon de verdure pour le Canton.

Durant l'été, des discussions ont eu lieu pour poser les conditions qui devraient accompagner la levée de ce gel des constructions. Ces discussions ont eu lieu en parallèle à celles menées par la commission de l'aménagement du Canton sur projet de loi PL 12566 visant à donner plus de poids aux préavis communaux en cas de densification.

Nous nous réjouissons d'avoir été entendus notamment sur les mesures compensatoires et cautèles introduites en cas de densification. Le projet de loi ainsi modifié a été adopté en commission*, le parlement cantonal doit dès lors se prononcer et nous ne manquerons pas de vous informer sur la suite de ce dossier.

Je peux néanmoins d'ores et déjà vous dire que les nouveautés s'articulent sur trois axes principaux.

Tout d'abord, la compétence est passée aux Communes qui devront dorénavant elles-mêmes définir, dans leurs plans directeurs communaux, les périmètres pouvant ou non accueillir des habitats groupés. Il s'agit ici pour nous d'une très bonne chose, étant donné que lesdites communes sont les plus à même de définir précisément les périmètres pouvant ou non accueillir ces projets. Cette passation de compétence rejoint d'ailleurs l'initiative que nous soutenons et dont j'ai brièvement rappelé les enjeux ci-dessus.

Ensuite, le Conseil d'Etat a pris l'engagement de revoir le guide « *Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle, Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève* » en y intégrant de nouveaux critères pour préserver les espaces verts et la biodiversité de ces quartiers. Des orientations seront ainsi transmises à travers ce guide aux instances de préavis, dont la commission d'architecture, pour qu'elles imposent des critères plus restrictifs avant d'accorder des autorisations de construire quitte à refuser les projets ne respectant pas ces critères.

Enfin, le Canton procédera à un suivi de ces mesures pour en juger l'efficacité.

Nous considérons ainsi que ces engagements garantissent trois niveaux successifs de précautions pour préserver les quartiers de villas et autoriser des projets d'habitats groupés uniquement dans des quartiers adaptés à les accueillir, avec la précision que la suppression pure et simple de la faculté de construire ces habitats groupés n'avait aucune chance d'aboutir au Grand Conseil.



© C. Meissner

Cela étant, la situation que nous avons connue jusqu'à ce jour ne pourra qu'évoluer positivement avec une réduction du nombre de ces projets et une analyse beaucoup plus fine de critères

mis en place pour en contrôler l'intégration dans les quartiers de villas. ■

*<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12566A.pdf>



Projet de loi visant la réévaluation du parc immobilier genevois (RPI)

Quel impact fiscal pour les propriétaires ?



Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert
Assprop Genève

Avant-propos

A ce jour, la valeur fiscale des biens sis dans le canton de Genève correspond généralement au prix d'acquisition du bien, déduction faite d'un abattement annuel forfaitaire de 4% jusqu'à concurrence de 40%. Une méthode d'évaluation qui n'est selon l'administration fiscale genevoise pas entièrement conforme aux principes prévus la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), qui stipule que les biens immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale.

Dans un souci d'égalité de traitement et afin de respecter la LHID, le Conseil d'Etat genevois a chargé, au mois de juin, dernier le département des finances de mener une procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscales des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application. Cet avant-projet a pour but de régler l'évaluation fiscale des villas et des propriétés par étages (PPE) conformément aux principes prévus dans la législation fédérale.

Le but de la présente contribution est de décrire brièvement ce projet de réforme et d'illustrer au travers

d'exemples, l'impact fiscal qu'engendrerait son entrée en vigueur pour les propriétaires genevois.

Le projet

I. Méthode d'estimation

La méthode d'estimation retenue dans ce projet de loi prend en compte la valeur du terrain, selon un prix au m² en fonction de la commune et de la zone, ainsi que la valeur du bâtiment, basée sur la valeur de l'assurance-incendie. Cette méthode d'estimation, appelée « méthode schématique » et validée par le Tribunal fédéral, est déjà appliquée en Suisse et plus précisément par le canton de Zurich.

Cette méthode d'évaluation est présumée correspondre à la valeur vénale. Toutefois, le contribuable tout comme l'autorité peuvent contester cette valeur pour chaque

période fiscale en apportant la preuve que l'évaluation schématique du bien ne correspond pas à la valeur de marché.

II. Les mesures d'accompagnement

La réévaluation du parc immobilier (RPI) n'impactera pas tous les propriétaires de façon identique. En effet, les contribuables possédant leur bien depuis un certain temps seront, d'une manière générale, plus pénalisés du fait d'une estimation fiscale actuelle de leur bien relativement basse par rapport au prix du marché. Dans le but de limiter l'impact de la RPI, différentes mesures d'accompagnement sont prévues par le projet de loi pour atténuer les effets notamment sur les « petits » propriétaires et la classe moyenne.

Les mesures d'accompagnement prévues dans la réforme sont les suivantes :

1. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune : cette mesure vise à procéder à une baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune.
2. Déduction sociale : inspirée du taux d'effort applicable à Genève en matière de valeur locative, la déduction sociale limite, à un certain pourcentage du revenu brut du contribuable, l'augmentation de l'impôt sur la fortune due à la réévaluation de son bien. Cette mesure comporte toutefois les limitations suivantes :
 - i) Cette mesure est applicable uniquement au domicile principal ;
 - ii) Elle est supprimée 15 ans après l'entrée en vigueur de la loi ;
 - iii) Le contribuable doit avoir bénéficié de la déduction sociale à l'entrée en vigueur de la loi.

© AdobeStock_Etienne Ouftram





III. Comment les mesures d'accompagnement seront-elles financées ?

Pour financer le coût de ces mesures d'accompagnement, le revers de la médaille est la suppression de l'exonération de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI), lors de la vente d'un bien détenu pendant plus de 25 ans. Le projet de réforme prévoit ainsi de taxer à un taux de 10% les gains immobiliers réalisés après 25 ans et plus de durée de détention alors qu'aujourd'hui, l'exonération est totale après une telle période.

Impacts fiscaux de la RPI

Afin d'illustrer les impacts fiscaux de cette réforme, nous avons ciblé trois catégories de contribuables domiciliés sur la commune de Vernier et **propriétaires de leur bien depuis plus de 40 ans**. Les catégories sont les suivantes :

I. Couple de contribuables avec un revenu inférieur à CHF 100'000 – Couple A

II. Couple de contribuables avec un revenu de CHF 150'000 – Couple B

III. Couple de contribuables avec un revenu de CHF 200'000 – Couple C

Les hypothèses de calculs sont les suivantes :

	Couple A	Couple B	Couple C
Situation fiscale actuelle			
Estimation fiscale du bien (après abattement)	270'000	270'000	270'000
Estimation fiscale du bien (avant abattement)	450'000	450'000	450'000
Fortune imposable	500'000	500'000	500'000
Revenu imposable	80'000	150'000	200'000
Situation fiscale post-réforme			
Nouvelle estimation fiscale du bien post-réforme	1'350'000	1'350'000	1'350'000
Fortune imposable avant déduction sociale	1'580'000	1'580'000	1'580'000
./. Déduction sociale applicable	./. 991'111	./. 580'000	./. 302'222
Fortune imposable après déduction sociale (post-réforme)	588'889	1'000'000	1'277'778



Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll

Le tableau ci-après résume les charges fiscales (impôt sur la fortune et impôt immobilier complémentaire) avant et après la réforme :

	Couple A	Couple B	Couple C
Charges fiscales actuelles (i)			
Impôt sur la fortune	2'600	2'600	2'600
Impôt immobilier complémentaire	450	450	450
Total	3'050	3'050	3'050
Charges fiscales post-réforme sans déduction sociale			
Impôt sur la fortune	11'350	11'350	11'350
Impôt immobilier complémentaire	1'350	1'350	1'350
Total	12'700	12'700	12'700
Charges fiscales post-réforme avec déduction sociale (ii)			
Impôt sur la fortune	2'750	4'800	7'450
Impôt immobilier complémentaire	1'350	1'350	1'350
Total	4'100	6'150	8'800
Différentiel charges fiscales (ii) - (i)	+1'050	+3'100	+5'750

Nous remarquons assez vite que cette réforme augmentera la charge fiscale des contribuables qui détiennent leur villa depuis un certain temps et dont l'estimation fiscale actuelle est relativement basse par rapport au prix du marché.

Pour notre première catégorie de contribuables (Couple A), la charge fiscale devrait augmenter d'environ CHF 1'050 par année. D'après nos calculs, cette hausse serait principalement due à l'augmentation de l'impôt immobilier complémentaire et non à la hausse de l'impôt sur la fortune. Cette hausse d'impôt représente

approximativement 1.3% de leur revenu imposable.

Pour ce qui est de la deuxième catégorie (Couple B), leur charge fiscale augmenterait d'environ CHF 3'100, dont les deux tiers de la hausse proviendraient de l'impôt sur la fortune. Cette augmentation d'impôt représente approximativement 2% de leur revenu imposable.

Finalement, c'est notre troisième catégorie de contribuables (Couple C) qui serait le plus impacté par le projet de réforme. En effet, leur charge fiscale devrait augmenter de

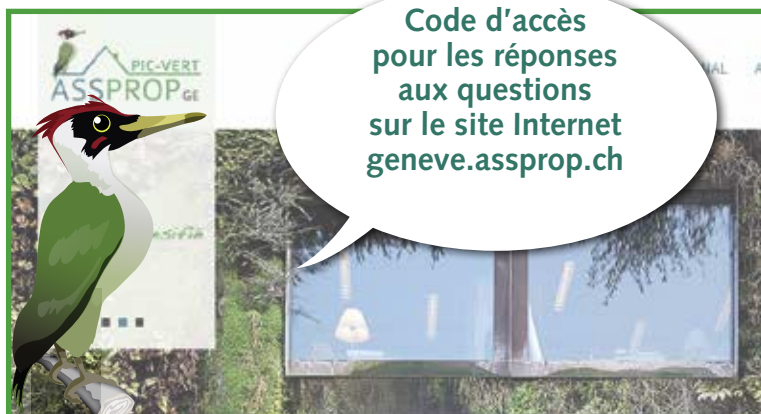
plus de CHF 5'750 par année, soit environ 3% de leur revenu imposable.

Conclusions

La réforme fiscale proposée à ce jour par le Conseil d'Etat engendrera une hausse de la fiscalité pour l'ensemble des propriétaires fonciers concernés, soit principalement ceux détenant leur logement depuis plus de 20 ans, parmi lesquels un grand nombre de nos membres. Les efforts louables du Conseil d'Etat pour atténuer la hausse de la charge d'impôts pour les bas revenus ne saurait toutefois masquer la hausse globale de la fiscalité des propriétaires fonciers, amplifiée par l'introduction d'une imposition sur les plus-values foncières après plus de 25 ans de détention du bien.

En cette période troublée où les recettes fiscales sont à la baisse et les dépenses de l'Etat à la hausse, la tentation était trop grande et la proposition de réforme va au-delà de son but initial consistant à traiter équitablement chaque contribuable. Elle vise aujourd'hui surtout à remplir davantage les caisses de l'Etat.

Reste à présent à observer l'accueil et le sort que réserveront les partis politiques et l'appareil législatif (Grand Conseil) à ce projet de réforme. Sera-t-il amendé ça ou là, ou tout simplement enterré? Notre Association est opposée au projet de loi actuel. Nous serons très attentifs à l'évolution face au parlement de ce projet de réforme et n'hésiterons pas à combattre jusque dans les urnes toute hausse démesurée de la fiscalité immobilière. ■



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



Le mot du président



Michel Schmidt
Président Pic-Vert Assprop Genève

Nous avons été consultés à de nombreuses reprises sur cette réforme fiscale et nous nous réjouissons d'avoir été entendus notamment sur les mesures compensatoires à appliquer pour limiter l'impact des augmentations pour les petits propriétaires appartenant à la classe moyenne et ceux qui sont à la retraite. Nous reconnaissons volontiers que la tâche n'est pas aisée

pour la Conseillère d'Etat en charge du Département des finances.

Nous constatons néanmoins que cette réforme va bien conduire à l'augmentation de l'imposition des biens immobiliers, alors que le précédent Conseiller d'Etat en charge du Département des finances avait assuré, notamment lors de l'une de notre Assemblée générale pour ceux qui s'en souviennent, que justement ces mesures compensatoires permettraient d'éviter que cela soit le cas.

De manière objective, nous constatons également qu'en regard de la situation actuelle et de l'impact du COVID-19, cette réforme n'est pas proposée dans un bon timing. Elle donne vraiment le sentiment que le Canton va chercher l'argent auprès des

contribuables captifs, à savoir les propriétaires de biens immobiliers.

Pic-Vert constate en conséquence que c'est à nouveau le propriétaire de villas appartenant à la classe moyenne qui va assumer le coût des charges sociales, particulièrement élevées à Genève, et notamment celui du logement social. Le risque est que ces propriétaires prennent la décision de quitter le Canton.

Etant donné que 80% de l'imposition des personnes physiques provient des propriétaires de villas, l'enjeu est considérable !

Il faudra donc s'interroger sur la politique du logement suivie à Genève où le but est de libérer des terrains en zone villas pour y construire des immeubles abritant

des personnes à bas revenus et qui coûtent à la collectivité.

Sinon, le départ de propriétaires « forcés ou volontaires » pour y loger à la place des locataires bénéficiant de logements subventionnés ne va que conduire à l'augmentation du déficit social.

Pic-Vert considère qu'il faudra donc plutôt commencer par bien comprendre la corrélation entre d'une part le coût relatif à la création de logements et d'autre part les recettes fiscales provenant des propriétaires de villas avant d'envisager cette réforme. Ensuite, il faudra en parallèle réduire les charges sociales pour prouver aux propriétaires visés que le Canton fait également un effort de son côté.

Nous en sommes loin ! ■



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

NEOFLAM
MAZOUT

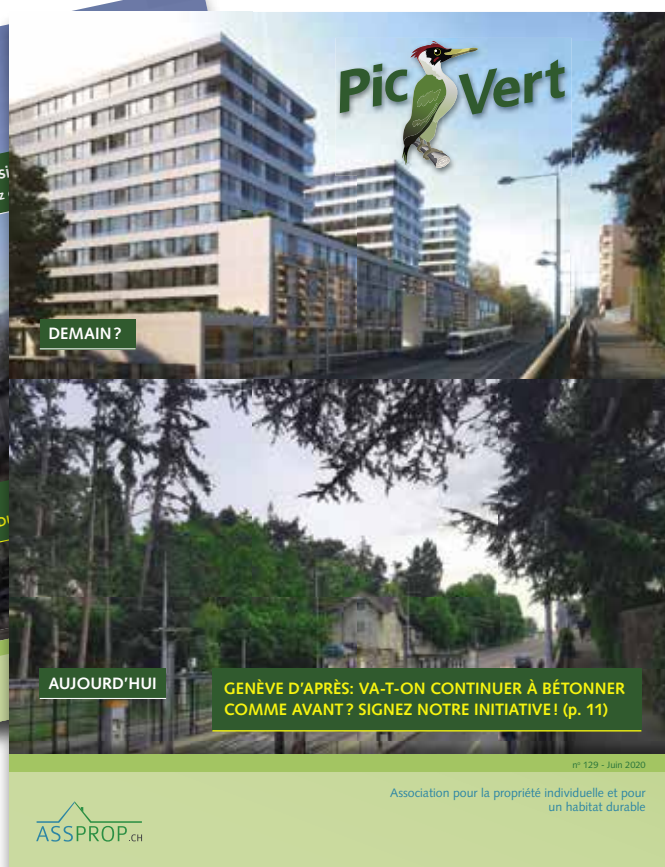
**FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE
DEPUIS VOTRE CANAPÉ !**

Commandez votre mazout en quelques
clics sur shop.varoenergy.ch !

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY

VARO



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

☎ 022 810 33 20

Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

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

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____

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

KI VA

BIEN

Spécialiste du
sur-mesure

LA VRAIE QUALITÉ AU PRIX JUSTE !

 Entreprise Suisse

info@kivabien.ch · Tél. 022 930 82 61 · www.kivabien.ch

ACTIONS

DU 1^{ER} SEPTEMBRE AU 15 OCTOBRE

POUR ÉQUIPER VOTRE MAISON

-20%*

pour installer des
volets roulants de
sécurité et isolants

-20%*

pour de
nouveaux stores
à lamelles

-20%*

pour vos stores
déco
d'intérieur

MAIS AUSSI
ACTION SUR LES MOTORISATIONS ET LES RÉPARATIONS

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

2 ADRESSES POUR
MIEUX VOUS SERVIR:

Genève: Rue Adrien Lachenal 20
Tél. 022 700 01 57

Satigny: Route des Moulières 5
Tél. 022 930 82 61

* Selon nos conditions générales de vente, offre réservée aux particuliers, non rétroactive sur des offres précédentes, cumulable dans la limite des stocks disponibles pour toute commande à partir du 1^{er} septembre 2020 et jusqu'au 15 octobre 2020. Uniquement sur la fourniture lors d'installation et frais annexes.