



**ET SI L'ON RALENTISSAIT
LA CADENCE ?**

**DENSIFICATION : RÉPONDEZ
AU QUESTIONNAIRE DE PIC-VERT**

TISSUS TOUT DOUX

n° 131 - Décembre 2020

Les aides auditives pour les plus exigeants

Mieux entendre, c'est mieux vivre !

***Les nouvelles technologies
à votre service pour une
meilleure mobilité et sécurité
contre l'isolement.***



NOVASON⁺
ACOUSTIQUE MÉDICALE
www.novason.ch

NovaSon Eaux-Vives

Rue de la Terrassière 42 - 1207 Genève

Tél. 022 840 27 40

NOUVEAU NovaSon Cornavin

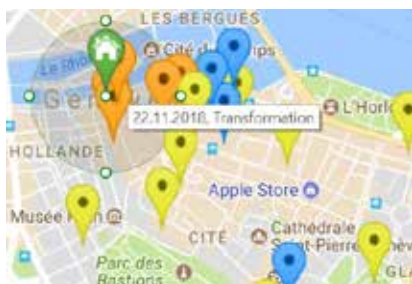
Boulevard James-Fazy 10 - 1201 Genève

Tél. 022 738 38 33

NovaSon Champel

Plateau de Champel 34 - 1206 Genève

Tél. 022 347 47 66



PilierPublic.ch

Tout sur l'immobilier : projets de construction, déclassements, ventes et abattage d'arbres !

***Créez un périmètre de surveillance (distance ≤ 1 km),
vous recevrez des alertes par e-mail... jusqu'au recours !***

1 mois d'essai gratuit & sans engagement, et ensuite :

1 an acheté, 3 mois offerts *

* Offre réservée aux membres de Pic-Vert pas encore inscrits, valable jusqu'au 31 mars 2021 pour l'achat d'un abonnement « Privé » ou « Privé +Info ».

Après votre achat, veuillez suivre les instructions sur le site :

www.pilierpublic.com/fr/pic-vert

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:
AdobeStock_yana136

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

ACTUALITÉ Densification de la zone villas Questionnaire aux membres Pic Vert	6
INVITÉ Est-il risqué d'investir dans le marché immobilier aujourd'hui ?	8
TERRITOIRE La concertation au service des habitants du canton	12
À VOTRE SERVICE Immotep : une application qui répond aux besoins des propriétaires immobiliers	14
Tout sur l'immobilier : projets de construction, déclassements, ventes et abattage d'arbres	15
JARDIN Impacts de la densité des ruches à Genève	16
LA PLUME EST A VOUS PLQ Ça Trompe Enormément ! Ou comment l'Etat fixe un gabarit légal à 13m50, puis autorise un immeuble haut de 15m61 !	19
« L'Aire, ses rives, sa plaine et son vallon » : Cahier de doléances des associations	20
L'ANPVA sort du bois: Assurer la préservation de l'Aire et son Vallon avant l'urbanisation des Cherpines	21
NOTAIRE La division parcellaire	23
ENERGIE Photovoltaïque : Alerte au télémarketing abusif	24
MAISON DESIGN Le retour du Slow	26
ECHOS DU PARLEMENT Typologie des logements en zone de développement Clap final	28
VOTRE ASSOCIATION PIC D'OR / PIC BETON Assemblée des délégués du 12 octobre 2020	32 34



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 dans cette période où le virus COVID-19 est malheureusement toujours parmi nous.

A la date de rédaction de cet éditorial, nous ignorons si nous pourrions passer les Fêtes de fin d'année avec tous nos proches, ce qui est regrettable. Il faut espérer que le vaccin qui nous est promis soit rapidement mis à disposition d'un large public au cours de l'année 2021.

Comme je vous l'ai expliqué dans le précédent numéro, le Conseil d'Etat a soumis une proposition d'amendement au PL12566 visant à modifier l'article 59 al. 4 LCI, autorisant une densité plus importante des constructions en zone villas. Cet amendement a été approuvé par le Grand Conseil le 1^{er} octobre dernier.

En substance, cette modification prévoit une compétence des communes pour déterminer, dans leurs

plans directeurs communaux, quels périmètres pourront ou non bénéficier d'une densification accrue de leurs zones villas, en application de cette base légale. La compétence en la matière est ainsi transférée aux communes.

Dans l'intervalle, et cela jusqu'au 1^{er} janvier 2023, tout projet d'autorisation de construire sollicitant l'application de l'article 59 al. 4 LCI et déposé après le 28 novembre 2019 devra obtenir un préavis communal favorable pour être autorisé.

Comme nous avons eu l'occasion de vous l'expliquer, que ce soit dans le précédent numéro ou sur le site Internet de notre Association, Pic-Vert juge cette modification judicieuse, étant donné que les communes connaissent beaucoup mieux leurs territoires pour apprécier l'application ou non de cette base légale, au vu de ses conditions restrictives, à savoir la compatibilité du projet avec le caractère, l'har-

monie et l'aménagement du quartier visé.

C'est d'ailleurs dans le même objectif que l'Association soutient l'initiative visant à donner plus de pouvoirs aux communes dans l'élaboration et l'adoption de plans localisés de quartier en zones de développement.

Sachez également qu'il a été porté à notre connaissance que les communes prennent cette compétence très au sérieux, notamment en établissant des directives à suivre pour tout projet basé sur l'article 59 al. 4 LCI et compris dans les zones de densification accrue qu'elles définissent. Il s'agit ici de précautions supplémentaires bienvenues.

En parallèle de ces démarches, nous vous informons que le Canton est également en train de réviser le plan guide intitulé «*Les nouveaux quartiers-jardins du XX^{ème} siècle, guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modifi-*

cation de zone à Genève». Notre Association est consultée à ce sujet. Cela étant, nous avons d'ores et déjà fait part au Conseiller d'Etat d'un certain nombre de pistes de réflexion pour préserver au maximum les quartiers de villas et la tranquillité de leurs habitants.

Nous avons également pris la décision de vous consulter, à travers un questionnaire, pour que vous puissiez nous faire part de vos commentaires/propositions au sujet de la densification. Nous vous informons des résultats de cette consultation que nous transmettrons ensuite au Conseil d'Etat. Je vous remercie donc tous de remplir le formulaire et nous le retourner dans les meilleurs délais (voir page 6).

Enfin, je profite du présent numéro pour vous souhaiter d'excellentes Fêtes de fin d'année en vous invitant à prendre la situation sanitaire actuelle très au sérieux pour ne pas courir de risques inutiles. ■

 **Gindraux
Fenêtres**

100% suisse
Fabrication et pose par nos soins



Votre Fenêtrier® suisse depuis 1907

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

gindraux.ch



Pierre Ricq Président
Assprop Vaud



Les outils numériques

Comment se simplifier la vie? Une multitude de nouveaux outils numériques simplifient la vie des propriétaires. Si la majorité des innovations proposées dans le secteur immobilier est destinée aux professionnels, il existe un nombre croissant de solutions qui s'adressent aux particuliers. Un outil numérique, l'agrégateur « Houzy », en fait partie. Il regroupe tous les outils utiles pour les propriétaires de maisons et d'appar-

tements: estimations, rénovations, gestion énergétique, entretien ou encore domotique. Il y a même un guide pour les plantes!

Invité

Pour vous aider à vous forger une opinion sur le marché immobilier, vous trouverez dans ce numéro un « article invité » de Christophe Piller et Julien Baechler. Ces deux spécialistes de la gestion de fortune vous donneront quelques clés pour décrypter les décisions

de la banque nationale suisse et leurs impacts sur les prix de l'immobilier.

Futur vert

A l'heure où je vous écris, la deuxième vague sévit durement en Suisse. Le confinement ou semi-confinement demeure plus éprouvant pour les habitants des centres urbains. L'essor du télétravail conforte les propriétaires qui ont opté pour une résidence à la campagne. Ajoutez à cela une

accélération du changement structurel en faveur du e-commerce. Les propriétés éloignées des centres urbains deviennent ainsi plus attractives que jamais.

L'évolution réelle des comportements et la prise de conscience du respect de l'environnement confirment l'engouement futur pour les localités en périphéries. Le paysage immobilier devrait évoluer ces prochaines années avec un déplacement des populations vers les périphéries. ■

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}

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

SoluTubes® SA
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

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



Densification de la zone villas

Questionnaire aux membres Pic Vert

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 en zone villas qui aboutissent à la destruction du bâti et de la biodiversité, alors que cette zone constitue un poumon de verdure pour le Canton. Le 1^{er} octobre 2020, le Grand Conseil a validé la modification de l'article 59 al.4 LCI (*<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12566A.pdf>)

Les Communes devront elles-mêmes définir, dans leurs plans directeurs communaux, les périmètres pouvant ou non accueillir des habitats groupés (périmètre de densification accrue dépassant les 30% de la surface de la parcelle) et les règles qui devront s'appliquer dans ces périmètres. Pour sa part, le Canton va réviser le guide qu'il avait publié pour accompagner le changement en zone villas «*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. Les Communes ont jusqu'en 2023 pour réviser leurs plans directeurs communaux et y définir les périmètres de densification accrue.

Pic-Vert souhaite connaître votre avis afin de le relayer auprès des Communes et du Canton. Nous avons pour cela rédigé un questionnaire. Il est disponible sur notre site internet jusqu'au 20 janvier 2021 et nous vous remercions de le remplir. Plus les retours seront nombreux, plus votre avis, et donc celui de Pic Vert pèsera dans la balance. D'avance merci! ■



Membre ou pas de Pic-Vert, votre avis nous intéresse

Questionnaire Pic-Vert sur la densification de la zone villas sur notre site Internet geneve.assprop.ch

Lien direct sur le questionnaire :

<https://geneve.assprop.ch/questionnaire-densification-zone-villas>

Questionnaire à remplir jusqu'au 20 janvier 2021 au plus tard



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



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**



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Est-il risqué d'investir dans le marché immobilier aujourd'hui ?



Julien Baechler
et



Christophe Piller, CFA
Gestion Indépendante de Patrimoine
GIP SA



© AdobeStock, metamorworks

Pour vous aider à vous forger une opinion sur le marché immobilier, deux spécialistes de la gestion de fortune décryptent pour vous les décisions de la banque nationale suisse et leurs impacts sur les prix de l'immobilier.

Nombreuses sont les personnes qui, aujourd'hui, favorisent l'investissement dans l'immobilier arguant que les risques y sont faibles et que la pierre reste une classe d'actif sûre. Parmi les différents facteurs influençant le marché immobilier, intéressons-nous à l'inflation et au produit intérieur brut (PIB) – qui sont des mécanismes de base de notre système économique – et voyons les risques qu'ils peuvent engendrer sur le marché immobilier.

PIB et inflation sont liés

Le PIB mesure la production de richesse totale annuelle par les

agents économiques résidant à l'intérieur d'un territoire. Plus le PIB est élevé, plus l'économie sous-jacente croît. L'inflation quant à elle mesure le gain, respectivement la perte du pouvoir d'achat d'une monnaie, ceci se reflétant par une hausse générale et durable du niveau global des prix. Ces deux éléments économiques entretiennent une relation complexe de cause à effet. De nos jours, les spécialistes s'accordent à dire qu'une inflation mesurée d'environ 2% entraîne la consommation et donc accroît le PIB. En effet, anticipant une hausse des prix, les agents économiques préfèrent acheter un bien ou un service aujourd'hui comme il est moins cher que dans le futur. Comme le graphique ci-dessous (cf. figure 1) le démontre, la corrélation entre PIB et inflation est positive - ce qui tend à confirmer cette thèse. Lorsque l'inflation est présente, le PIB tend donc à

croître plus vigoureusement que lorsque celle-ci est faible, voire négative.

Depuis 2010, l'inflation est justement faible, voire négative. La conséquence se remarque sur la croissance qui faiblit également.

La prospérité économique d'un pays dépend donc en partie de l'inflation. L'objectif est de chercher à générer de l'inflation afin de stimuler l'économie. Il existe alors un risque inhérent à notre système de voir revenir l'inflation à terme.

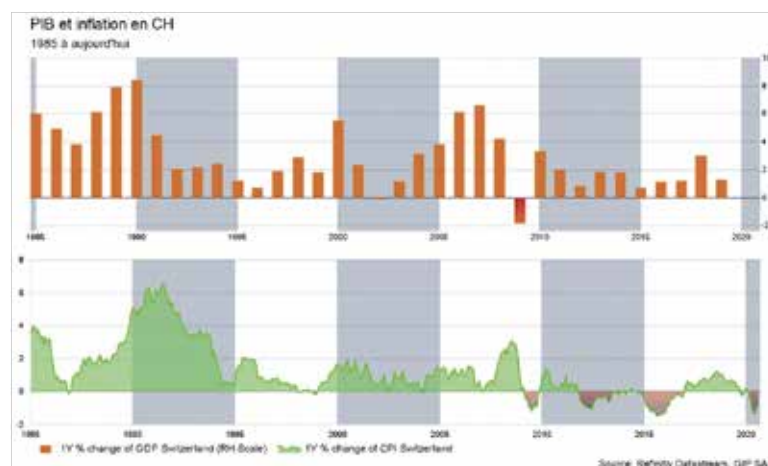


Figure 1

Inflation et taux d'intérêt

Attention toutefois à ne pas générer trop d'inflation non plus. Le but est d'avoir une inflation non nulle et légèrement positive. Pour se faire, la banque centrale d'un pays, dont le mandat premier est souvent de réguler le niveau général des prix, peut utiliser divers outils.

Le premier est son taux directeur, qui s'applique aux banques commerciales pour les prêts. De ce dernier sont dérivés les offres sur l'épargne, ainsi que le prix des emprunts pour la population. Une hausse du taux directeur a pour objectif d'augmenter l'épargne, de réduire la consommation et les nouveaux emprunts. Cela agit comme un frein sur l'économie, limitant la hausse du niveau général des prix. L'inverse s'applique pour une diminution du taux. Comme on le constate sur le graphique ci-dessous (cf. figure 2), les taux d'intérêts en Suisse étaient élevés dans les années 1990, déjà dans le but de freiner l'inflation qui avoisinait les 6%. Par la suite, vers la fin de la décennie, la banque nationale suisse (BNS) a progressivement

baissé son taux directeur afin de faire remonter l'inflation.

La masse monétaire en circulation (M2)

Lorsque le taux directeur n'est plus suffisant, une banque centrale dispose également d'un autre outil pour accélérer ou freiner l'inflation: la masse monétaire en circulation (M2). La relation $MV = PT$ a été démontrée par l'économiste américain Irving Fisher (avec M = stock de monnaie en circulation, P = niveau des prix, V = vitesse de circulation de la monnaie et T = volume des transactions). Si la masse monétaire est augmentée, sans que la vitesse de circulation de la monnaie ou le volume des transactions n'augmentent significativement, le niveau général des prix doit augmenter en conséquence.

Ce phénomène se confirme si l'on regarde l'historique de la masse monétaire mise en circulation par la banque centrale américaine (FED), et sa relation avec le taux d'inflation aux Etats-Unis (cf. figure 3).

Aujourd'hui, afin de faire face à la crise du COVID-19, la FED a mas-

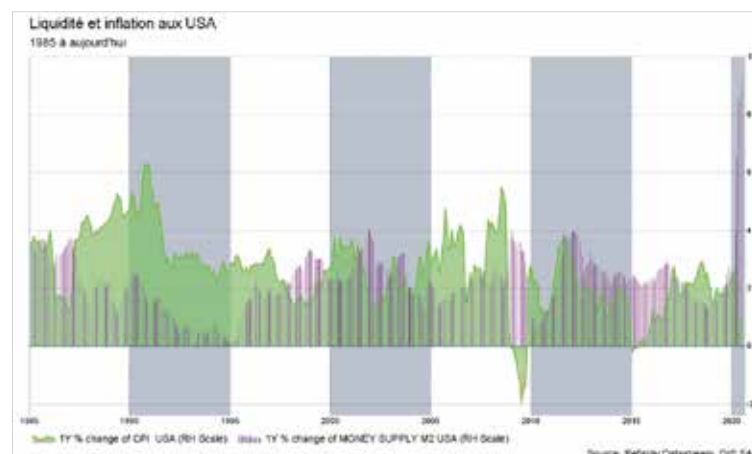


Figure 3

sivement injecté des liquidités dans le marché. Les autres banques centrales telles que la BCE ou la BNS lui emboîtent le pas en augmentant à leur tour la masse monétaire en circulation. Les banquiers centraux concentrent donc énormément d'efforts pour faire revenir l'inflation.

Prix de l'immobilier, taux d'intérêt et marché des actions

Malgré un débat ouvert entre économistes, il n'est pas utopique de penser qu'un retour d'inflation dans les années à venir est haute-

ment probable. Comme on l'a vu, ce phénomène s'accompagnerait d'une hausse des taux d'intérêts.

Analysons maintenant la corrélation entre le prix de l'immobilier et le niveau des taux d'intérêts. Pour ce faire, prenons les prix des fonds immobiliers ayant une part prépondérante de leurs actifs en Suisse romande (cf. figure 4) et comparons-les avec l'évolution du taux d'emprunt à 10 ans de la Confédération. Comme on peut le constater, plus les taux baissent et plus les prix de l'immobilier augmentent.



Figure 2



Figure 4



Ce constat peut également être fait pour la majorité des fonds immobiliers helvétiques (cf. figure 5). Les prix ont largement augmenté pour les fonds résidentiels romands (orange et rouge). Les fonds diversifiés entre le commercial et le résidentiel (bleu, cyan) quant à eux performant tout de même bien, même si la partie commerciale les péjore. Finalement, les fonds à forte concentration commerciale ont moins bien performé que leurs pairs sur ces 15 dernières années (vert, vert foncé).

La logique derrière cette relation est simple: le marché immobilier est caractérisé par l'utilisation importante de l'emprunt sous la forme d'hypothèques. Meilleur marché sont ces dernières pour l'investisseur, plus grande est la demande, et plus élevés seront les prix.

Si l'on compare maintenant l'évolution du marché des actions sur la même période grâce au rendement total des 3 principaux titres suisses Nestlé, Roche et Novartis (cf. figure 6), deux conclusions apparaissent: une relation inverse avec les taux d'intérêts similaire à ce qui a été présenté plus haut, et une surperformance de la classe action par rapport à l'immobilier. Il est intéressant de noter que cette surperformance s'est faite sur une

classe d'actif moins caractérisée par l'emprunt, et également plus liquide à l'achat/vente.

Prudence

Il paraît évident que les prix du marché immobilier suisse sont élevés, voire très élevés à l'instar de la région lémanique. Comme on l'a vu précédemment, la situation fondamentale de l'économie pourrait entraîner une hausse des taux d'intérêts à moyen terme et ceci pourrait déclencher une baisse des prix pour des biens surévalués par les investisseurs à l'heure actuelle. Prudence donc dans le choix des acquisitions immobilières futures.

L'immobilier commercial spécialement à risque

La crise sanitaire actuelle a accentué un phénomène déjà visible depuis plusieurs années: un changement des habitudes de travail et de consommation de la population. Cette évolution représente donc non seulement un risque pour les locaux commerciaux mais également pour les bureaux. En effet, l'augmentation du télétravail et la consommation en ligne devraient aller en grandissant, et ainsi réduire la demande pour ce type de surface. ■



Figure 5



Figure 6





the top roofing

vous souhaitez de Joyeuses Fêtes

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

ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE depuis 1873

Dépannage 7/7 - 24/24

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





V. 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

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



Département du territoire
Office de l'urbanisme

La concertation au service des habitants du canton

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi générale sur les zones de développement en 2015, l'office de l'urbanisme a développé de nombreuses concertations autour des projets urbains puis d'infrastructures et a mis au point de nouveaux outils pour intégrer un public toujours plus large aux démarches.

Faire pour et avec

La participation citoyenne repose sur le principe fondamental que l'implication directe des populations est la base de tout système démocratique. De la même manière que les citoyennes et citoyens votent et élisent leurs représentants, ils doivent être parties prenantes de l'aménagement de leurs espaces de vie puisqu'ils en seront les premiers utilisateurs. C'est fort de ce principe central que la concertation est entrée dans les projets urbains et de territoire, de l'échelle du quartier à des périmètres plus larges ou dans les projets d'infrastructures de transports cantonales comme la voie verte d'agglomération rive droite ou le futur tram des Nations. Le département du territoire a ancré la concertation comme une priorité transversale de son action pour la législature 2018-2023. Il a confié cette mission au service concertation communication de l'office de l'urbanisme, qui collabore de manière étroite avec les divers services de l'Etat, avec les communes et les partenaires des projets comme la Plateforme nature et paysage Genève (PNPGé).

Concevoir ensemble le projet

Aujourd'hui, la demande des habitants d'être écoutés et de voir leurs



Concertation pour le projet Moraines-Pinchat

voix prises en compte se fait plus forte. L'urgence du dérèglement climatique et des enjeux posés par les transformations sociétales confrontent l'aménagement du territoire à des questions complexes qui engagent une pluralité d'intérêts. Leur arbitrage requiert la prise en compte des citoyens dans les processus de délibération sur les projets faisant de la concertation un élément essentiel de la fabrique du territoire.

En effet, le dialogue et la participation contribuent à améliorer la qualité et la soutenabilité des projets ainsi qu'à terme la qualité de vie dans les quartiers. Les participants aux démarches alimentent les concepteurs de leurs connaissances et de leurs aspirations et participent à une dynamique collective et citoyenne. La concertation doit permettre de parvenir à une décision coproduite où l'intérêt général l'emporte sur la somme des intérêts individuels. Les démarches s'inscrivent bien sûr dans un cadre

légal et réglementaire qui contraint les projets. Il s'agit de concevoir ensemble les projets et non de faire s'affronter des visions alternatives. L'office de l'urbanisme a établi un premier bilan des processus de la concertation depuis 2015. Une synthèse propose une série de recommandations et s'adresse principalement aux porteurs de projet qui mettent en place des démarches de concertation pour des projets urbains et de territoire.

Pour chaque projet, des démarches et des outils adaptés

Chaque situation est unique, chaque projet est particulier. Les processus mis en place sont spécifiques et mobilisent de multiples formats (visites de terrain, ateliers, expérimentations, expositions, séances publiques, etc.). L'enjeu reste de parvenir à réunir une diversité de publics pour une diversité de points de vues afin d'enrichir le projet et créer une dynamique collective et inclusive.

Parallèlement aux projets, des initiatives pour développer les pratiques de concertation ont été mises en place. Un lieu dédié à la concertation a été ouvert au rez-de-chaussée du 3 rue David-Dufour, siège de l'office de l'urbanisme. «3DD espace de concertation» est conçu comme un point de rencontre de différents publics et de différents regards, propice à l'émergence de nouvelles idées. Il est ouvert à toute entité, regroupement ou association, désireux de contribuer au développement du territoire et/ou de toute démarche innovante ou participative. Les utilisateurs du 3DD espace de concertation contribuent à documenter les réflexions et travaux afin de favoriser l'émergence d'un réseau d'acteurs autour de ces thématiques et contribuent au développement d'un véritable pôle ressources concertation au bénéfice de toutes et tous (lien: <https://3ddge.ch/>).

Le département du territoire a lancé en 2019 un festival autour

des enjeux urbains et de la ville à l'heure de la transition écologique: EXPLORE.

Une série d'événements qui proposent des ateliers participatifs, des conférences, des explorations sur le territoire et de projets urbains en cours, des moments de découverte et d'interaction qui font de la ville une expérience culturelle et partagée. La dernière édition a eu lieu du 27 au 29 octobre 2020 de manière digitale en raison de la situation sanitaire. Les vidéos présentées dans le cadre de l'événement sont consultables sur le site <https://www.ge.ch/dossier/explore>. Rendez-vous au printemps 2021 pour la prochaine édition d'EXPLORE, en collaboration avec les Hautes écoles!

Enfin cette année, le département a également organisé les rencontres du développement (<https://www.ge.ch/teaser/rencontres-du-developpement/rencontres-du-developpement>) qui avaient pour objectif de cultiver le dialogue et de permettre à la population d'échanger largement sur les questions liées au développement, dans ses composantes économique, territoriale, démographique,

sociale ou environnementale, de manière libre et ouverte. Ces questions sont régulièrement abordées lors des séances de concertations sur des projets urbains. Le DT a ainsi souhaité les aborder, sans tabou ni échéances électorales, en donnant la place légitime aux acteurs de la société civile qui questionnent ces dimensions.

Pour relever les défis d'aujourd'hui et de demain

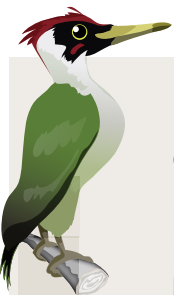
L'année 2020 restera dans les annales en raison de la crise sanitaire liée au COVID-19 et de ses conséquences multiples, notamment sur les relations sociales et les possibilités de réunir physiquement les personnes. Il a ainsi fallu réinventer les démarches de concertation, ce printemps puis cet automne, et s'appuyer sur les outils numériques existants. L'Etat a ainsi pu déployer plus largement une plateforme de concertation numérique adoptée en 2019: <https://participer.ge.ch>, basée sur la solution open source Decidim.

La solution permet aux participants de prendre part à des projets en alimentant les réflexions via des ques-

tionnaires mais surtout en pouvant faire des propositions, commenter celles des autres participants ou celles des institutions. Les démarches permettent ainsi d'associer une plus grande diversité d'acteurs. Si la transition numérique est en marche, elle doit se faire en intégrant au maximum les citoyens et en développant des outils au service du bien collectif.

La participation citoyenne doit également s'adapter au défi majeur de notre époque, la tran-

sition écologique liée au réchauffement climatique. C'est en intégrant ces défis que les projets de quartier se conçoivent aujourd'hui à toutes les échelles du territoire. Le plan climat cantonal fixe des objectifs des plus ambitieux: 60% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 (par rapport à 1990) et la neutralité carbone pour 2050. C'est dans ce sens que travaille l'office de l'urbanisme qui vient de constituer en son sein un pôle « transition écologique » dédié à ces enjeux. ■



La concertation au cœur de l'action du département du territoire

Liens Internet:

Feuille de route du département du territoire: <https://www.ge.ch/document/feuille-route-dt-2018-2023>

Démarches de concertation conduites par l'Etat:

<https://www.ge.ch/dossier/concertation>

Projets de quartier sur le territoire:

<https://www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers>

Festival Explore: <https://www.ge.ch/dossier/explore>

Bilan des concertations depuis 2015:

<https://www.ge.ch/document/demarches-concertation-au-service-territoires-bilan-2015-2018-synthese-preconisations>

3DD espace de concertation (ressources et réservations):

<https://3ddge.ch/>

Suivez nous sur Facebook:

GE-nouveaux quartiers: @geneve.nouveauxquartiers

Explore Genève: @exploregeneve



Maison du projet Tram des Nations au kiosque des Nations



Chauffage-Assistance S.A.

Entretien & Rénovation de chauffages toutes énergies

À votre service 24h/24

T 022 338 35 25 - F 022 340 13 78

info@chauffage-assistance.ch



Immotep : une application qui répond aux besoins des propriétaires immobiliers

Depuis plusieurs années, le Canton de Genève voit sa densification accentuée via des projets immobiliers disparates. Mais avant même d'en comprendre tous les tenants et aboutissants, une application voit le jour, ne laissant que peu de marge de manœuvre à celles et ceux directement impactés, notamment les propriétaires de villas. Bien sûr, il est toujours possible de partir à la pêche aux informations dans les registres officiels, mais qui a déjà tenté la chose sait à quel point cela est long et fastidieux, pour ne pas dire extrêmement chronophage.

Défendre son pré-carré: oui, mais comment ?

Ce chemin de traverse, Yannick Dürst le connaît bien pour l'avoir lui-même emprunté. Propriétaire à Vandoeuvres, il voit un projet totalement démesuré s'installer à côté de sa parcelle, sans aucune information de la part du promoteur. S'ensuit alors un parcours du combattant afin de récolter le maximum d'informations sur le projet. Au final: une victoire étonnante du collectif, aidé par l'association qu'il a co-crée « Vandoeuvres Zone à Défendre », et les prémisses d'un projet novateur qui se dessinent. Surprenant David contre Goliath !

Du combat naît Immotep

Créateur d'applications mobiles depuis près de 10 ans avec sa

© immotep_street

société Atipik SA, Yannick Dürst a vu dans son combat une opportunité de répondre à un problème global: celui de l'accès à l'information, de manière transparente, rapide et intelligible. Le champ d'investigation sera celui de l'immobilier, et plus précisément des autorisations de construire en cours, passées et à venir.

Nommée « Immotep », l'application pour smartphone offre ainsi, en un coup d'œil, une vision sur tous les chantiers dans un rayon sélectionné par l'utilisateur. En clair: une fois

la zone sélectionnée, celle-ci sera automatiquement « surveillée » par Immotep. Comment? Grâce à un algorithme qui récolte les informations des différents registres officiels, les amalgame, et offre un résumé plus ou moins détaillé (maitre d'œuvre, durée du chantier, motif, autorisations, préavis, ...) selon que l'on opte pour la version payante ou gratuite de l'application.

Demandes d'autorisations publiques, privées, et même depuis peu les requêtes d'abattage d'arbres, l'utilisateur pourra tout savoir de qui se passe autour de chez lui, au-dessus de son appartement, en dessous de ses fenêtres, voire dans une zone du Canton éloignée de la sienne. Et ce, en temps réel, Immotep étant mise à jour dans une temporalité identique à l'avancée de l'instruction du Département du territoire. Des notifications avertissent des derniers développe-

ments, afin de ne pas risquer passer à côté d'une information cruciale.

Aujourd'hui, percevoir le territoire uniquement sous le prisme du rendement, au détriment de la qualité de vie des habitantes et habitants, est une erreur. Via des outils digitaux comme Immotep, c'est l'ouverture à une démocratisation de l'information totalement inédite, et ô combien nécessaire qui se dessine. Pour le plus grand bonheur des propriétaires de biens, qui auront enfin toutes les cartes en main pour faire valoir leurs droits. Une nouvelle ère est en marche. ■



Les membres de Pic-Vert bénéficient des deux premiers mois offerts (abonnement annuel à 50 CHF au lieu de 60 CHF). Pour profiter de cette offre, scanner le code QR ci-contre ou rendez-vous sur www.immotep.ch/picvert depuis votre smartphone iOS ou Android puis installez l'application.



Tout sur l'immobilier:

projets de construction, déclassements, ventes et abattage d'arbres



Guilhem Tardy
Fondateur de PilierPublic.com

PilierPublic vous alerte à toutes les étapes d'un projet... jusqu'au recours – une exclusivité à Genève!

Une alerte vous est envoyée le jour-même lorsqu'un objet publié par la FAO se trouve dans votre périmètre de surveillance (distance à choix jusqu'à 1'000 mètres).

Vous aussi trouvez le site de la FAO illisible au point d'en être «presque inutilisable» comme le déplorait l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) quelques mois après son lancement?

Pour la 5^{ème} année déjà, PilierPublic offre une solution simple et fiable: créez un périmètre de surveillance en 2 clics sur la carte de notre «application Web» (compatible Mac, PC et smartphone), et un système entièrement automatisé vous enverra des alertes par e-mail chaque fois que nécessaire.

PilierPublic vous informe encore de bien des choses en exclusivité à Genève:

- **déclassements** (modification de zone, plan localisé de quartier, zone réservée)
- **avis d'abattage d'arbres**
- **transactions immobilières**
- **objets proposés à la vente par Homegate & ImmoScout**

DD 113097/1 (7296654788503405323, Recours)
Commune de Collonge-Bellerive
Avis officiel du 05.10.2020
Nature des travaux : Construction nouvelle
Situation : Chemin de Bois-Caran 9, 1245 Collonge-Bellerive
Coordonnées GPS : 46.247704, 6.197311
Surface : 1'802 m²
Parcelle(s) : 6618
Bâtiment(s) : 1581
Propriétaire : M. Jean-Pierre Chappuis
Représentant : Clivaz Architecture M. Jean-Paul Clivaz, Route de Saconnex-d'Arve 141, 1228 Plan-les-Ouates
Auteur(s) des plans : Clivaz Architecture M. Jean-Paul Clivaz Architecte, Route de Saconnex-d'Arve 141, 1228 Plan-les-Ouates
Description : Construction d'habitats groupés avec parking souterrain, piscine, abattage d'arbres, sondes géothermiques
Demande de dérogation : Abattage d'arbres
D'autres informations sont disponibles ici : 
Opposition



Des informations claires et un accès direct aux sites officiels

Il suffit ensuite d'un coup d'œil pour comprendre quels projets sont réellement problématiques avec la vue satellite et un lien vers la page correspondante de chaque site officiel: FAO, SAD-Consultation, le Registre foncier, etc.

Avec plus de 2 millions d'adresses et 3 millions de parcelles répertoriées, PilierPublic offre une géolocalisation plus précise que les sites des autorités ou Google Maps.

En comparant les bases de données cantonales, ce logiciel corrige aussi les inévitables erreurs qui s'y cachent. Par exemple cet avis que la FAO indiquait dans la mauvaise ville (Petit-Saconnex au lieu des Eaux-Vives), cf. ci-contre:

L'abonnement «Privé» coûte moins de 2 francs par mois, un prix imbattable!

Pour faire un essai gratuit de 1 mois (après, le service s'arrêtera automatiquement), il suffit de s'inscrire

dans l'application en suivant les instructions sur le site:
www.pilierpublic.com/fr/inscription

Disponible dans toute la Suisse romande, PilierPublic compte pour

clients de nombreux propriétaires fonciers, associations, professionnels de l'immobilier (régies, courtiers, etc.) et entrepreneurs de la construction. ■

Les membres de Pic-Vert bénéficient d'un mois d'essai gratuit et de 3 mois offerts à l'achat d'un abonnement annuel (dès 23 CHF). Voyez les détails en page 2.

19
JUN
2020

Territoire / Enquêtes publiques
DD 113596-RG

DD 113596-RG - ENQUETE PUBLIQUE de l'article 17 alinéa 2 lit f du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RCI).

Demande n°: DD 113596 - RG

Requérant: SWISSCOM (SUISSE) SA - M. CORVAGLIA

Objet: nouvelle installation de communication mobile / GVL R

Parcelle n°: 939

Feuille n°: 27

Adresse: 14, rue François-Grast

Commune: Genève-Petit-Saconnex

Même quand la FAO se trompe, PilierPublic vous envoie la bonne alerte



Impacts de la densité des ruches à Genève



Max Huber
Urbanwildbees
Membre de la société genevoise
d'Apiculture

Avec la récente découverte de nids de frelons asiatiques à Genève, on peut se poser la question des conséquences engendrées par la densité des ruches sur notre territoire.

En effet, plus il y a de ruches, plus les frelons asiatiques vont trouver de quoi se nourrir, donc s'installer définitivement et proliférer. Les frelons asiatiques se régaleront de nos abeilles mellifères, mais aussi d'abeilles sauvages. Lorsque l'on sait qu'environ 40% des frelons asiatiques vivent dans les milieux urbains, il y a de quoi s'inquiéter !

La densité de ruches à Genève est taboue !

Dans le rapport de l'agriculture genevoise 2019, l'activité apicole du canton n'est pas mentionnée, mais on cite les wallabies ainsi que les bisons ! Or l'abeille domestique est un animal de rente depuis la motion Gadiant 2004 et en occupe le 4ème rang ! La pollinisation qui lui est attribuée représente environ CHF 341 millions par année pour la Suisse.

Les derniers chiffres publiés par le centre de recherche apicole en 2018 sont basés sur les données de l'année 2014. A cette



époque la densité moyenne de ruches en Suisse était de 4 ruches par km². A Genève pour la même période, elle était de 7,5 ruches au km² pour 231 apiculteurs-trices. Aujourd'hui, le canton en compte environ 272 déclarés dont certains possèdent plusieurs centaines de ruches ! On peut donc supposer qu'à l'heure actuelle, la densité est nettement plus élevée !

Des études françaises réalisées dans des zones protégées où la transhumance apicole est autorisée permettent de se faire une idée du taux de densité admissible : une densité maximale de 3,1 colonies par km² voire 5 colonies/km² est proposé au nom du principe de précaution (Steffan Dewenter et al. (itsap-institut de l'abeille 2010)).

Pourquoi tant de ruches ?

L'augmentation coïncide avec l'arrivée de nouveaux pesticides mis sur le marché. C'est alors que les apiculteurs lancent un cri d'alarme car leurs abeilles meurent. Henri Clément, président du syndicat apicole français UNAF, lance en 2005 le label « L'abeille sentinelle de l'environnement » pour sensibiliser les gens aux méfaits des nouveaux produits phytosanitaires tels que le Gaucho, le Regent et le Cruiser. Des manifestations sont organisées pour lutter contre ces produits. Sur une des pancartes on peut lire « Si l'abeille disparaît, l'humanité n'a plus que 4 ans de vie » signée Einstein. Ce dernier ne s'est jamais occupé d'abeilles, mais sa notoriété est nettement

plus grande que celle de monsieur Dupont !

Dans le même mouvement, on photographie en Chine, dans le Sichuan précisément, des personnes qui pollinisent à la main. Tollé, voilà notre avenir si rien n'est fait ! En vérité, si l'on pollinise à la main les fruits sont plus gros et ils se vendent plus chers sur les marchés. Il y a autant d'abeilles au Sichuan que chez nous rapporte Bernard Vaissière chercheur à INRA spécialiste de la pollinisation.

Tout le monde veut sauver les abeilles

Il est vrai que le varroa (petit acarien qui affaiblit les abeilles domestiques) et l'effondrement

de colonies CCD « Colony Collapse Disorder » font la une des journaux. Alors pour « sauver la planète et les abeilles » des gens n'hésitent pas à mettre des ruches sur leur balcon, deviennent apiculteurs ou parrainent des ruches à des prix prohibitifs ! On investit en mettant des ruches sur les toits de grandes sociétés. C'est un business qui répond au « greenwashing » !

Les abeilles mellifères ne sont pas en voie de disparition car on les élève !

Et la gestion d'une ruche ça s'apprend, des cours sont dispensés dans ce but. Il y a une obligation de déclarer ses ruches à l'Office cantonal des affaires vétérinaires genevois (SCAV). Une ruche demande beaucoup de soins. On ne peut pas la laisser sans surveillance, car les abeilles sont sujettes à des maladies qui peuvent contaminer d'autres ruches, sans parler de la dissémination du varroa. Enfin, on ne fait pas fortune avec l'apiculture sauf quelques rares exceptions en Suisse.

Les abeilles sauvages disparaissent

Dans ce mouvement de « sauvetage » on oublie les abeilles sauvages qui comptent environ 614 espèces en Suisse et dont presque personne ne parle.

Ces abeilles sont solitaires et elles sont en train de disparaître par manque de zone de nidification (75% d'entre-elles vivent dans la terre) et par le manque de nourriture dû à l'élimination de diverses variétés de plantes dites « mauvaises herbes » (pâquerettes, trèfles, pissenlits, sainfoin, luzerne et fleurs messicoles). Or les abeilles sauvages sont de bien meilleures



pollinisatrices que leurs cousines qui donnent du miel !

De plus, l'augmentation des ruches provoque des concurrences intraspécifiques (entre les abeilles mellifères) et interspécifiques (entre les abeilles mellifères et les abeilles sauvages).

Concurrences au niveau alimentaire

Avec l'augmentation du nombre de ruches sur une même surface, la quantité de miel récolté par ruche va diminuer. De nombreux témoignages attestent de cette baisse de production. Pour pallier ce phénomène, il n'y a qu'une solution : c'est d'avoir une offre florale mellifère plus importante !

Avec presque 20'000 butineuses par ruche, la pression des abeilles domestiques est très forte sur le potentiel floral à disposition. Une grande majorité des abeilles domestiques vont butiner la même

espèce florale, mais d'autres vont prélever le pollen et le nectar sur les fleurs que fréquentent les abeilles solitaires.

Si les abeilles domestiques ont un rayon de plus de cinq kilomètres pour chercher de la nourriture, elles préfèrent visiter les fleurs dans l'environnement immédiat de la ruche. Or c'est là que se situe le problème, car le rayon de butinage des abeilles sauvages est de 300 m !

« Un des mécanismes sous-jacents de cette compétition réside dans le fait que les hyménoptères sauvages visitent moins, ou pas du tout, les fleurs déjà visitées par les autres abeilles, ce qui devient rédhibitoire dans les zones densément occupées par des abeilles domestiques » (In: rapport de l'Observatoire des abeilles, 2008).

« Les butineuses d'abeilles sauvages en activité présentent 55% moins de nectar dans leur jabot jusqu'à une distance de 600 m des

ruchers » (In: travaux de Henry et al., 2018).

Il en ressort qu'avant d'installer des ruches, il faudrait faire une étude sur l'offre alimentaire disponible et ceci tout au long de l'année pour déterminer le nombre de ruches admissibles sur un emplacement donné.

Transmission des maladies

On note que le risque de transmission de pathogènes tels que virus, loque américaine ou européenne, varroa, augmente entre les abeilles domestiques et ceci en fonction des concentrations spatiales.

Il est préférable d'avoir des petits groupes de quelques ruches espacées qu'un alignement de 15 ruches les unes à côté des autres.

Si le varroa n'affecte pas les abeilles sauvages, il n'en va pas de même



pour les autres maladies comme le virus de l'aile déformée par exemple.

Influence sur la végétation

Avec une augmentation des ruchers, on assiste à une modification de la composition des communautés végétales.

L'abeille domestique est polylectique c'est-à-dire qu'elle prélève sa nourriture sur plusieurs plantes à fleurs. Elle a en outre une large aptitude à s'adapter à des plantes hybrides ou importées comme le robinier (faux acacias), le buddleia (arbre à papillons), la renouée du Japon ou encore de la balsamine de l'Himalaya. En butinant ces espèces, les abeilles domestiques ainsi que d'autres pollinisateurs, participent à la densification et à l'extension de ces plantes invasives au détriment des plantes indigènes!

Les abeilles sauvages sont souvent monolectiques, c'est-à-dire qu'elles prélèvent leur nourriture sur une seule espèce de plante ou carrément sur une seule plante comme l'abeille sauvage Andréne de la bryone qui n'est liée qu'à la bryone dioïque.

En favorisant la modification de l'offre florale, les abeilles domes-

tiques privent les abeilles sauvages de leur source de nourriture.

Avec l'introduction de ruches, les humains favorisent également les fleurs qui participent à la nourriture des abeilles à miel.

Y a-t-il à Genève un manque de pollinisateurs qui justifierait une telle densité de ruches ?

Il semble que cela ne soit pas le cas dans l'agglomération urbaine, puisque 80% de la nourriture des abeilles domestiques proviennent de la floraison des arbres. Mais

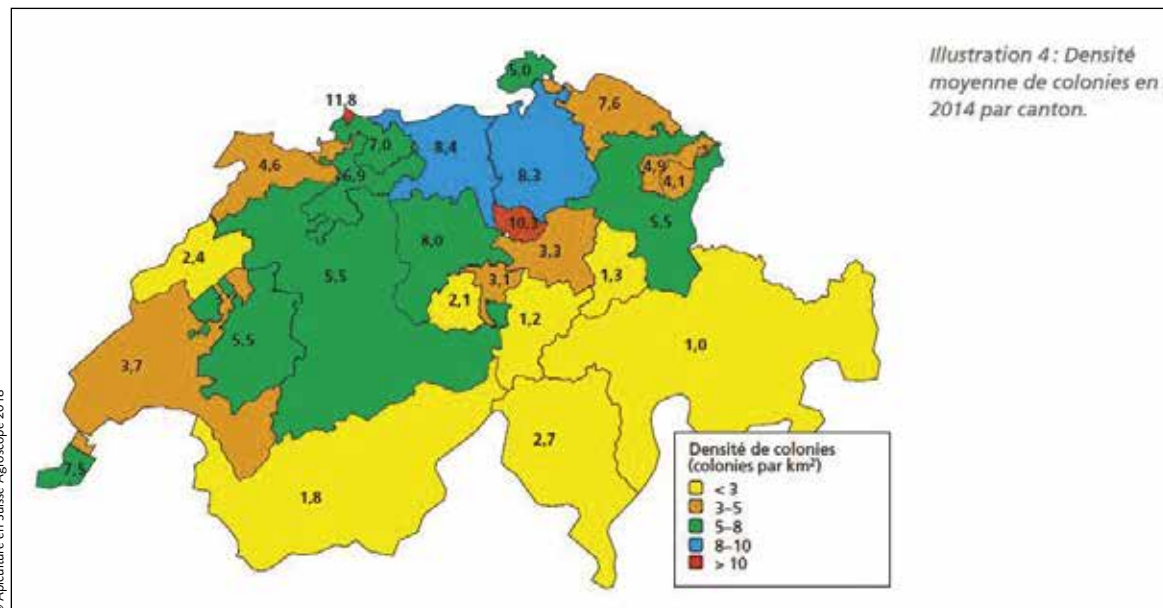
avec la récente politique d'abattage des arbres, la question pourrait se poser! Et les abeilles domestiques ont-elles vraiment leur place en ville?

En campagne, les agriculteurs ne semblent pas avoir augmenté leur nombre de ruches. Cependant avec la demande croissante de bio carburant, il pourrait y avoir une forte augmentation de la culture du colza par exemple, provoquant une demande accrue de pollinisateurs. Se poserait alors le problème de l'entre-saison colza-tournesol, ce qui accentuerait encore plus la compétition alimentaire interspéc-

cifique puisque les abeilles domestiques pourraient se rabattre sur les fleurs disponibles, nourriture des abeilles sauvages!

En résumé

Il serait souhaitable qu'une cartographie des ruches existantes soit mise à disposition des apiculteurs. Cela permettrait à ces derniers de mieux placer leurs ruches en tenant compte, avec une certaine éthique, de la proximité des autres ruchers, des terrains disponibles, de l'offre florale environnante, des zones de nidification des abeilles sauvages. ■



DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

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

JOHN DEERE

Chalut Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



Aidez les abeilles sauvages

Dans les jardins, privilégiez les plantes indigènes en évitant les hybrides, les fleurs doubles, ainsi que les plantes exotiques et surtout n'utilisez pas de pesticides ni de fongicides!!!

Favoriser les « herbes folles », fauchez une fois les fleurs fanées et créez des zones de nidification pour les abeilles sauvages en laissant des tas de branches et des espaces de terre nue.



PLQ Ça Trompe Enormément!

Ou comment l'Etat fixe un gabarit légal à 13m50, puis autorise un immeuble haut de 15m61!

La saga du PLQ de Challendin à Chêne-Bougeries continue...

Un rapide rappel des faits:

2007 – La loi de déclassement N° 10127 de la zone villa est acceptée à la suite d'une négociation entre le Conseiller d'État d'alors, Robert Cramer, et le Conseil Administratif de Chêne-Bougeries. Elle comportait une limite de hauteur de gabarits à 13m50.

2011 – Le PLQ de Challendin No 29736-511 proposé par l'Etat est rejeté en votation populaire à la suite d'un referendum communal.

2012 – Un **PLQ alternatif «Accord de Challendin»** élaboré et accepté par toutes les parties prenantes, sauf l'Etat, est signé.

2013 – L'Etat refuse en bloc le PLQ alternatif et fait lever l'opposition de la commune par le Grand Conseil (R 719 et RD 969).

2013-16 – La Commune et les référendaires – soutenus par Pic-Vert – font recours contre la décision de l'Etat.

2017 – La justice donne raison à l'Etat. Le PLQ avec un gabarit maximum de 13m50 entre en force.

Printemps 2020 – La Commune donne deux préavis défavorables à la demande de construire.

25 septembre 2020 – La demande définitive de construire (DD-

111139-RG) est délivrée par l'Etat avec plusieurs dérogations sur les gabarits des immeubles qui ont des façades d'une hauteur de 15m61; plus de 2 mètres plus haut que le gabarit du PLQ!

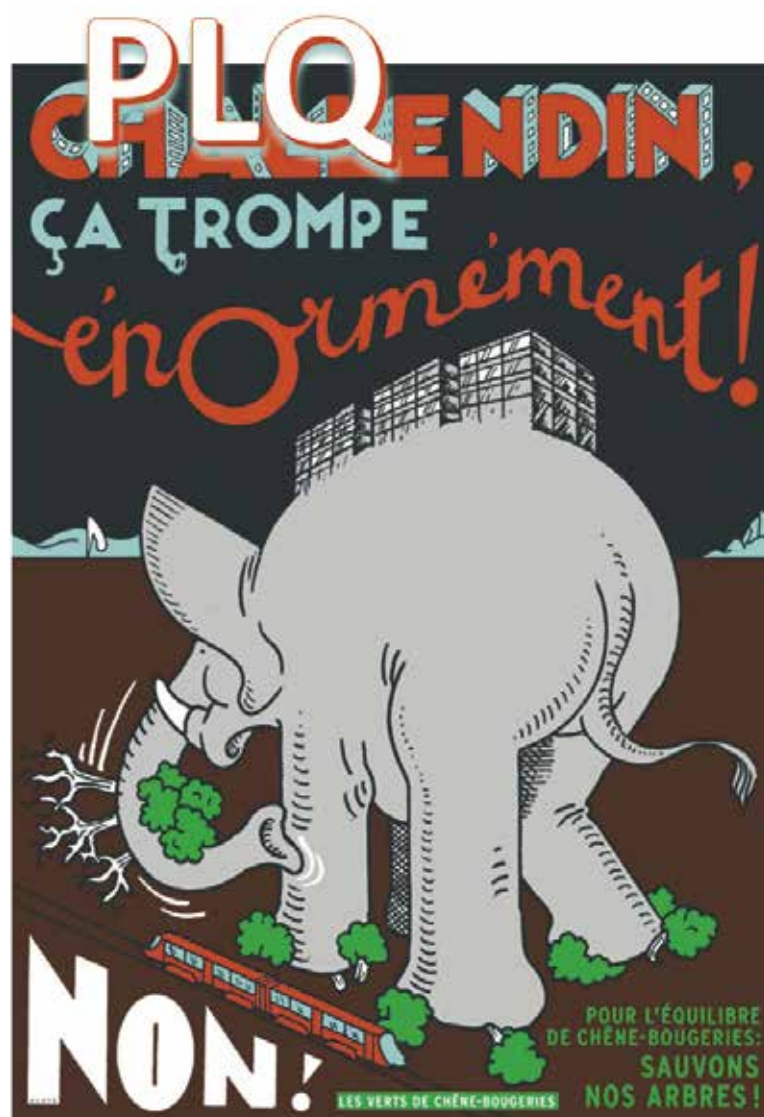
Une énorme tromperie!

L'Association du chemin de Challendin décide de solliciter la Commune pour faire recours contre le non-respect de la loi par l'Etat. Malheureusement, ni l'Association ni les riverains n'ont qualité pour agir pour une plainte d'intérêt général. Aujourd'hui l'Etat peut donc, non seulement imposer un PLQ contre la volonté du peuple, mais en plus il peut autoriser des immeubles qui ne respectent pas la Loi de déclassement. On nous trompe!

Pour des PLQ qui ne trompent pas

Si l'initiative **Urbadem** «Pour un Urbanisme plus Démocratique» (aboutie cette année avec 7'610 signatures – cf. journal N° 230 – Septembre 2020) était en force aujourd'hui, elle permettrait:

- Que les habitants et/ou la Commune négocie(nt) un PLQ à armes égales.
- Que si les habitants et/ou la Commune ne sont pas satisfaits avec le résultat de la négociation, il(s) pourrai(en)t présenter une alternative respectant les minima de densité prévus dans la loi.



- Les habitants de la Commune auraient le dernier mot en votant sur le projet qu'ils préfèrent.

Impossible de faire plus démocratique...

Le peuple pourra voter en 2021 pour ne plus être trompé ■

Simon Johnson
Association chemin de Challendin



« L'Aire, ses rives, sa plaine et son vallon »

Cahier de doléances des associations

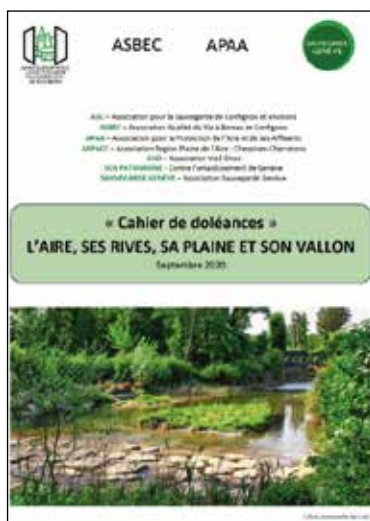
Cette rivière est chère au cœur des habitants des communes qu'elle traverse : Confignon, Bernex, Onex, Perly-Certoux, Lancy, Plan-les-Ouates, Saint-Julien-en-Genevois et des promeneurs qui la fréquentent. C'est pour cette raison que nous voulons à tout prix la protéger et que nous avons créé un « cahier de doléances » qui a été envoyé à tous les Départements et communes concernés y compris Saint-Julien. Une conférence de presse à ce sujet a eu lieu récemment et a trouvé un large écho dans la presse. La réponse des instances concernées fut immédiate et disons-le encourageante. Espérons que l'avenir sera suivi d'actes. Voici de quoi il s'agit :

Depuis la fin de la troisième renaturation de l'Aire, les incivilités ont augmenté en raison de la forte fréquentation des lieux. En quatre ans, nous avons accumulé les témoignages, photos, remarques concernant les constats réguliers d'incivilités allant du non-respect des lieux aux « raves parties » dérangeant faune et riverains. Nous constatons également une dégradation générale dans tous les domaines qu'ils soient liés au manque d'entretien des lieux ou à la qualité des eaux de la rivière sans que ni l'Etat ni les communes n'y apporte un suivi régulier.

En 2019, l'occasion s'est présentée de mentionner ce qui précède avec les responsables du Service de renaturation suite à la requête en autorisation de la 4^e étape de renaturation de l'Aire par l'Office Cantonal de l'Eau. En effet, les associations et les riverains ont demandé à être reçus par les services de l'Etat pour discuter notamment des abatages d'arbres prévus en trop grand nombre dans un lieu aujourd'hui très bucolique. Après plusieurs ren-

contres et déplacements sur le terrain, nous avons convenu que nos associations rédigent un cahier de doléances regroupant toutes les incivilités constatées qui, par la suite, s'est étoffé afin d'élargir son contenu à d'autres constats qui portent atteinte non seulement à la rivière mais à toute la région. **Il contient 42 demandes adressées à l'Etat et aux communes afin qu'ils se saisissent urgemment de ce dossier.**

Sujets traités dans ce document



Nous avons voulu un document de référence dont les sujets répertoriés sont : les incivilités récurrentes comme précédemment mentionné, la sécurité du site, l'entretien du site, la qualité et la quantité d'eau, la pollution et l'agriculture, la pollution de fond, le droit de pompage, les serres de la plaine de l'Aire, la sensibilisation, l'information et la surveillance, la sécurité des personnes, la protection du vallon de l'Aire, la création de sanctuaires pour la faune en collaboration avec le WWF (un courrier commun a été envoyé récemment voir ci-dessous la réponse), l'agrandissement des rives de l'Aire. Dossier complet à



© Etat de Genève

Proposition de sanctuaire dans le méandre de l'Aire à Confignon.

consulter sur notre site Internet www.asconfignon.ch

Quelles priorités pour les autorités ?

Dans leur réponse à notre proposition de création de sanctuaires pour la faune sauvage, les autorités cantonales admettent implicitement le sacrifice de la nature sur l'autel de la croissance et de l'arrivée de milliers d'habitants aux Cherpines en déclarant que la création de zones protégées pour la faune au bord de l'Aire lui paraît « contradictoire et difficile à faire respecter » sous prétexte que la région est « destinée à accueillir des milliers de futurs habitants ». Ceci nous paraît incohérent avec « la stratégie biodiversité Genève 2030 ».

Autre inquiétude : l'urbanisation et la densification du Quartier des Cherpines

L'arrivée de 10'000 habitants supplémentaires aux Cherpines va prélever encore plus les rives de l'Aire. Les mois de semi-confinement dus au coronavirus ont démontré qu'une sur-fréquentation des rives de l'Aire

est nuisible pour la rivière, la faune, la flore et les riverains. Cette expérience grandeur nature doit inciter tous les acteurs responsables à l'Etat de tirer les conclusions qui s'imposent non seulement face à la manière dont on construit mais également au suivi qu'il convient d'adopter afin de respecter et préserver la belle réalisation qu'est la renaturation de l'Aire. Dans ces conditions, les associations se demandent s'il est bien raisonnable d'envisager encore davantage de densification urbaine (Cherpines) ou agricole (serres) dans la plaine de l'Aire.

Si des mesures ne sont pas prises en amont et dès à présent afin de protéger les lieux, la faune, la flore et les riverains, les associations se réservent le droit de s'opposer à la poursuite du projet des Cherpines. Un des moyens de protéger l'Aire, ses rives, sa plaine et son vallon serait de diminuer la densité de ce quartier. ■

Margareth Robert-Tissot,
présidente

Christiane Isler, membre du comité
Association pour la Sauvegarde de
Confignon (ASC)

L'ANPVA sort du bois

Assurer la préservation de l'Aire et son Vallon avant l'urbanisation des Cherpines

A l'instar des rives de la Versoix, de l'Allondon, de l'Arve ou du Rhône, qui bénéficient d'un régime de protection spécifique, celles de l'Aire constituent un poumon écologique stratégique pour l'ouest du canton. L'Association Nature et Patrimoine du Val d'Aire (ANPVA) vient de soumettre un projet pour leurs protections à Antonio Hodggers, conseiller d'Etat en charge du Département cantonal du territoire, ainsi qu'aux conseils administratifs des cinq communes riveraines.

Lors du premier semestre 2020, l'ANPVA a échangé plusieurs courriers avec M. Hodggers, suite à la proposition de l'association de créer un périmètre protégé des rives de l'Aire, et cela de la frontière française jusqu'à Pont-Rouge sur la commune de Lancy. Sur la base des retours positifs du magistrat écologiste, l'ANPVA a transmis en juin dernier à son département ainsi qu'aux exécutifs de Perly-Certoux, Bernex, Confignon, Onex, Plan-les-

Ouates et Lancy, un projet cartographié en vue de la concrétisation d'un Périmètre naturel protégé des rives de l'Aire (voir le détail de ce projet sur le site de l'ANPVA, www.anpva.org).

Une renaturation menacée

Dans une Genève qui manque cruellement d'espaces verts et d'accès à l'eau à la mesure de son développement démographique, la renaturation de l'Aire, conduite avec maestria par l'architecte Georges Descombes et primée par le Conseil de l'Europe, s'est progressivement révélée comme un parc naturel qui séduit loin à la ronde, et même bien au-delà. Le semi-confinement qu'a provoqué la crise sanitaire au printemps dernier l'a démontré : les promenades le long des méandres de la rivière ont été fortement appréciées et sollicitées par l'ensemble des Genevois et des Genevoises qui venaient en nombre encore

cet été se rafraîchir le long de son cours. Et jusque tard le soir, voire loin dans la nuit, beaucoup de jeunes en avaient fait leur espace de fête et de liberté. Un succès dont se félicite l'ANPVA, mais dont il faut aujourd'hui savoir prendre la mesure, en matière d'entretien et de préservation. Afin de pouvoir accueillir tout à la fois familles, sportifs et visiteurs du soir, ainsi que l'ensemble des espèces animales devant pouvoir aussi y trouver habitat et espaces de circulation, il faut penser le périmètre à protéger de façon plus large qu'il n'a été pensé jusqu'ici. Cela en accord avec le principe des pénétrantes vertes et des couloirs biologiques définis dans le Plan directeur cantonal 2030.

La solution : un périmètre de protection

Or, il apparaît urgent à présent de s'atteler à la mise en œuvre de ce Périmètre naturel protégé. Il en

va de la garantie d'un environnement de vie durable, pour les habitants actuels, mais aussi et surtout pour les habitants et habitantes à venir. Et ils ne seront pas moins de 10'000 à terme sur le seul vaste quartier des Cherpines sur les communes de Confignon et de Plan-les-Ouates ! Il s'agit donc ici d'agir rapidement, alors qu'apparaissent les premiers problèmes d'usage comme répertoriés dans un cahier de doléances par plusieurs associations riveraines, pour assurer la préservation de cette remarquable étendue de nature et offrir à toutes et tous un espace de rencontres et un patrimoine commun à valoriser (c.f. article page 20).

Par ailleurs, afin d'assurer à la population comme à la faune et à la flore un environnement sain et de qualité, il est impératif que les autorités s'engagent pour garantir tant le niveau de débit de la rivière que la qualité de ses eaux. Or, notre rivière a connu cette année encore des problèmes de pompage massif et de pollution des eaux néfastes pour son équilibre naturel et dangereux pour la santé.

Ces deux problématiques sensibles sont au cœur de la motion M 2678 « Pour un plan de protection de l'Aire et de ses rives » déposée au Grand Conseil par la députée Christina Meissner, qui se fonde notamment sur le projet de Périmètre naturel de protection adressé par l'ANPVA à Antonio Hodggers. Des projets de résolutions intercommunales pour sauver l'Aire sont également en préparation par les conseils municipaux d'Onex, de



La proposition de l'ANPVA est de définir deux périmètres de protection de la rivière l'Aire. En trait bleu le périmètre étendu et en trait rouge le périmètre restreint. Les hachures vertes représentent les pénétrantes de verdure du PDC 2030.



Confignon, de Bernex, Plan Les
ouates, Perly-Certoux et Lancy et
Bardonnex.

L'année où le Conseil d'Etat a
décrété l'urgence climatique et
convoqué des assises sur le déve-

loppement territorial, nul doute
que ces propositions devraient être
accueillies favorablement par l'en-
semble des autorités concernées. ■

Association Nature et Patrimoine
du Val d'Aire (ANPVA)



Découvrez le détail du projet de parc-nature de l'ANPVA pour Onex sur le
site des Ormeaux sur www.anpva.org et devenez membre de l'association.

Un nouveau parc pour réconcilier Onex

Dans le cadre de sa démarche en faveur d'un Périmètre naturel de protection de l'Aire, l'ANPVA estime que les parcelles de l'Etat, dites des Ormeaux, situées entre la route du Grand-Lancy et l'Aire, le long du chemin de Belle-Cour, doivent intégrer le périmètre de protection, tout en y accueillant, sur leur partie haute, les équipements publics souhaités par les autorités communales et cantonales. Une densification maîtrisée et d'intérêt public, en lieu et place des immeubles de 18 mètres de hauteur que souhaite y bâtir la municipalité au détriment du corridor biologique naturel que constitue le site.

Or, dans une commune qui a, hélas, l'expérience de l'assèchement environnemental et social que provoque la densification exagérée, il est primordial d'ouvrir l'accès au vallon de l'Aire à l'ensemble des Onésiens et des Onésiennes, à commencer par celles et ceux qui résident au nord de la route de Chancy, dans la Cité Nouvelle, si avare en espaces verts et naturels et riche en îlots de chaleur. Il est ainsi indispensable de favoriser et créer davantage de perméabilités, de mobilité douce entre le nord et le sud de la route de Chancy. Pour faire respirer la commune tout entière et offrir enfin de vrais espaces de rencontres et d'échanges entre habitants et habitantes d'Onex Cité, d'Onex Village et celles et ceux des bords de l'Aire.

Ce site vert que l'on veut bétonner est pourtant déjà employé par les promeneurs pour regagner l'Aire depuis le sud du parc de la Mairie. Ce cheminement, comme d'autres à travers le vieil Onex, gagneraient à être mis en valeur, de même que le programme d'éducation pédagogique centré sur un vaste potager et une serre maraîchère de la Fondation officielle de la jeunesse. Il ne tient qu'à la volonté politique de réaliser ce trait d'union vert entre les habitants et les habitantes d'une même commune.

L'initiative en faveur d'un Périmètre naturel de protection de l'Aire intégrant ces parcelles est une opportunité inédite pour Onex et pour l'Etat de rendre son souffle à une commune qui a déjà payé chèrement son tribut au logement, et d'affirmer dans les actes leurs convictions respectives en matière de développement durable.



La division parcellaire



M^e Jérôme Schöni, Notaire
Chambre des Notaires de Genève

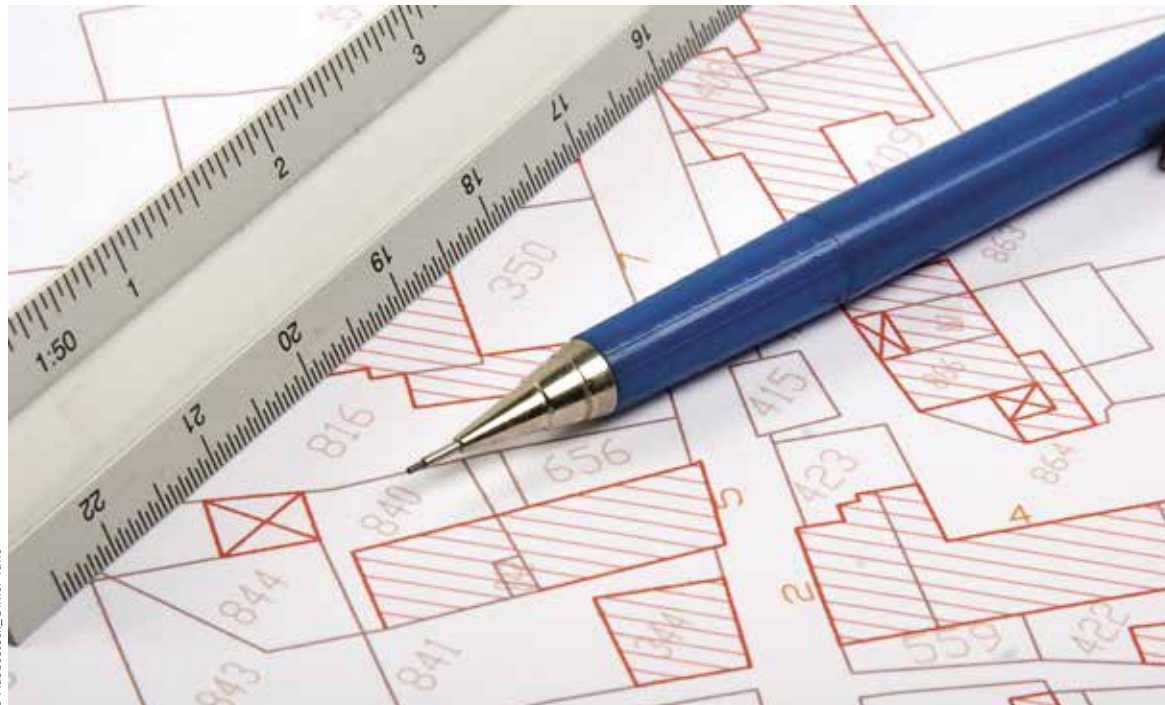
L'ensemble du territoire genevois est divisé en parcelles (bien-fonds), chacune identifiée par un numéro et la Commune sur laquelle elle se situe. Certaines parcelles sont privées, d'autres appartiennent aux collectivités publiques et d'autres encore font parties du domaine public (par exemple les routes).

La loi permet de réunir des parcelles entre elles, mais également de les diviser en deux ou plusieurs parcelles.

L'intérêt de la division parcellaire consiste à céder une partie d'un terrain, et en conserver l'autre. Il est parfois nécessaire de procéder à une division lorsqu'un bout de terrain doit être cédé à l'Etat de Genève ou à une Commune par exemple pour l'élargissement d'une route, la construction d'un trottoir ou la création d'une ligne de tram. La correction d'alignements de parcelles, ou simplement l'échange de terrains pour en améliorer leur usage ou leur exploitation, peuvent être également des motifs de division.

Un grand terrain peut aussi être divisé en plusieurs petites parcelles qui seront ensuite vendues dans le cadre d'une promotion immobilière pour la construction de plusieurs villas jumelles ou contigües.

Dans certains cas, la division parcellaire permet également de son vivant de régler à l'avance le partage de sa succession entre ses héritiers, par exemple en don-



© AdobeStock, Olivier-Tuffé

nant ou en vendant à l'un de ses enfants une partie du terrain de la maison familiale afin qu'il puisse y construire sa propre maison.

Toutefois, les parcelles ne peuvent pas toutes être divisées. Il est en principe possible de diviser les parcelles sises en zone à bâtir ou au bénéfice d'une mention de non assujettissement à la loi sur le droit foncier rural (LDFR), pour autant qu'elles ne se trouvent pas dans un périmètre remaniés soumis à l'interdiction de morceler (mention d'amélioration foncière).

Pour ce faire, plusieurs étapes sont nécessaires. Premièrement, l'ingénieur-géomètre officiel doit établir un dossier de mutation. Il préparera le plan de la division mentionnant notamment la surface des nouvelles parcelles issues de la division. Il établira en outre les plans de servitudes nécessaires suite à la division, prévoyant par exemple entre les nouvelles parcelles des servitudes de passage, de canalisations diverses, de places de parking, d'usage de jardin, de distance et vue droite, etc. Le dossier de mutation est transmis ensuite à l'Office de l'urbanisme, pour préavis, et, le cas échéant, à l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature, et à la Commission foncière agricole pour les parcelles soumises à la LDFR.

Le notaire est ensuite mandaté aux fins d'établir l'acte notarié de la division parcellaire, sur la base du dossier de mutation du géomètre. Il conseillera le propriétaire quant aux servitudes à créer ou à modifier. Il traitera également du sort des droits et charges (servitudes, mentions, annotations, dépendances et gages) afférents à la parcelle divisée. Il se coordonnera avec la banque pour le report des éventuels gages immobiliers sur une ou plusieurs des nouvelles parcelles.

Enfin, le notaire fera inscrire la division parcellaire au Registre foncier sur la base de son acte authentique, accompagné du dossier de mutation du géomètre. ■



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**



Photovoltaïque :

Alerte au télémarketing abusif



Viviane Scaramiglia
Journaliste

En faisant valoir la subvention fédérale sur les coûts d'investissement d'une installation solaire, de prétendus spécialistes du photovoltaïque harcèlent les propriétaires de villas par téléphone pour leur faire signer des contrats trompeurs. Les pistes pour se protéger.

Qu'il s'agisse d'assurances, de voyages, de produits alimentaires ou cosmétiques, nous sommes tous régulièrement bombardés d'appels téléphoniques indésirables. Du démarchage lassant qui fait intrusion dans notre vie privée. Mais lorsqu'il s'agit de télémarketing dans le secteur du photovoltaïque, il cible exclusivement les propriétaires de villas qui s'inquiètent de ces coups de fils douteux. « S'agit-il de pré-alables à une signature de contrat bidon ou de repérages en vue d'un cambriolage ? » s'alarme un propriétaire de Plan-les-Ouates, exaspéré comme ses voisins. Les appels proviennent de numéros masqués ou non masqués, suisses ou étrangers, les interlocuteurs déclinent l'identité d'entreprises inexistantes, mais aux appellations génériques, du type « Energy Consulting », voire



Optez pour des installateurs photovoltaïques certifiés

de sociétés existantes au nom vaguement estropié. » Membre de Swissolar, agréée par SIG-éco 21, l'entreprise STG Swiss Technik Group, active à Genève, Vaud et Fribourg, indique avoir été parfois court-circuitée par des sociétés frauduleuses dans sa démarche de téléprospection, qui reste toutefois moindre dans sa stratégie promotionnelle axée sur les séances d'information, le bouche-à-oreille et les contacts avec des architectes et entreprises générales. « Il y a pas mal de problèmes avec des entreprises incompetentes qui font du forcing auprès des privés », relève par ailleurs Alain Gaumann, spécialiste des questions énergétiques de Pic-Vert Assprop. « Il y a déjà eu beaucoup de faillites d'entreprises peu scrupuleuses. »

SIG, des partenaires certifiés

Voie sûre pour les propriétaires privés, la liste des installateurs photovoltaïques agréés par SIG-éco 21 intègre une formation continue et l'audit régulier de la qualité de leurs prestations. Disponible en ligne, cette liste se réfère aux professionnels aptes au sens de l'Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) et les critères SIG pour y figurer sont, outre le fait d'être membre de Swissolar, d'avoir trois références dans le canton et de ne pas sous-traiter la pose de panneaux solaires en toiture. Ces partenaires certifiés mettent tout leur savoir-faire au service du consommateur qui souhaite mener à bien son propre projet solaire. Il lui suffit de demander un ou plusieurs devis et de mandater le spécialiste qui lui

convient le mieux. Comme l'offre 100% clé en main de SIG « Ma maison solaire », cette solution comprend, elle aussi, une avance par SIG de la subvention fédérale qui peut couvrir jusqu'à 30% de l'investissement (selon la puissance installée), ainsi que toutes les démarches administratives jusqu'à la mise en service certifiée de votre centrale solaire, avec garantie du service après-vente.

Prévention et action

La Fédération romande des consommateurs (FRC) qui reçoit régulièrement des plaintes issues du télémarketing abusif, recommande de recourir à un spécialiste certifié par des associations faitières et de se renseigner sur l'entreprise avant de signer quoi

que ce soit, notamment via le Registre du commerce (zefix.ch). Contracter avec une entité bien établie localement permet par ailleurs de garantir le contact facilité en cas de problèmes. Pour se prémunir contre la faillite d'entreprises éphémères, il est utile de vérifier leur situation financière en demandant un extrait à l'Office des poursuites. Ne déboursez rien à la légère, sachez que des acomptes de l'ordre de 50% à la conclusion d'un contrat sont disproportionnés et ne garantissent en rien sa bonne exécution. Enregistrant les dénonciations de nombreux lecteurs dérangés par des appels

indésirables, le magazine des consommateurs romands « Bon à Savoir » répertorie en ligne des numéros non masqués de sociétés inconnues, présentées selon les indicatifs suisses ou étrangers. Faire bloquer le numéro d'appel publicitaire douteux constitue par ailleurs une mesure de protection et, dès 2021, la révision de la Loi sur les télécommunications obligera les opérateurs à filtrer les appels indésirables. Vous êtes victime d'une manœuvre malveillante? Ce télémarketing abusif, qui peut persister malgré l'ajout d'un astérisque à votre numéro de téléphone et enfreint la loi contre la concurrence déloyale,

peut faire l'objet d'une réclamation en ligne auprès du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) qui regroupe les cas et peut déposer plainte pénale auprès du

ministère public cantonal compétent. Ce qui évite au consommateur de devoir dénoncer individuellement son problème en justice. ■

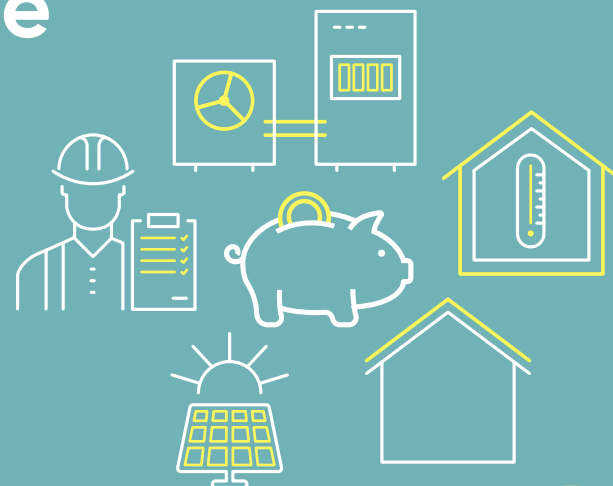


Liens utiles

ww2.sig-ge.ch/particuliers/nos-offres/electricite/ma_maison_solaire_solutions_eco21
www.frc.ch/pas-sur-que-le-client-y-retrouve-ses-billes
www.bonasavoir.ch/telephones-indesirables
www.seco.admin.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
GÉnergie

www.ge-energie.ch





Le retour du Slow



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Et si l'on ralentissait la cadence? La crise du Covid signe le retour du Slow Design et de la Slow Déco. Consommer moins mais mieux et tendre vers une consommation plus responsable, c'est la tendance qui s'installe désormais dans nos demeures.

Apparue dans les années 2000, la mouvance théorisée par Alastair Fuad-Luke dans son best-seller «The eco-design Handbook», invite à créer des meubles et objets plus éthiques, plus respectueux de la nature et de l'humain. Vingt ans plus tard, certaines valeurs confirment la tendance, d'autres pointent le bout de leur nez. On épure son intérieur avec un retour au naturel et à la sobriété. On privilégie des créations uniques ou développées en éditions limitées au détriment d'objets standardisés. On achète si possible local. On utilise des matériaux recyclés, on valorise l'artisanat et les savoir-faire traditionnels et on respecte l'environnement à l'aide de techniques de production peu ou pas polluantes. De plus en plus d'acteurs du secteur œuvrent à contribuer au développement durable.

Le plaisir de l'essentiel

Acheter moins mais mieux n'empêche pas le plaisir des belles choses. Tout le contraire. Les



Se lover dans des formes douces et organiques

incontournables de l'hiver 2020 et de la prochaine année mettent en exergue plusieurs points forts. L'esprit néo-cocon remet à la une le cannage qui n'a décidément pas d'âge. Tombée en désuétude, cette technique de tressage a de nouveau le vent en poupe, portée par des fibres naturelles, osier et rotin en tête. Comme un clin d'œil à l'iconique *Eames Lounge Chair* du couple éponyme, le fauteuil lounge assoit du reste son pouvoir d'attraction. Entre structure en bois et finitions tressées, il offre la quintessence du confort, quel que soit le modèle. Du salon à la cuisine en passant par la salle de bain, la céramique, c'est presque automatique. Qu'il s'agisse de la vaisselle, des luminaires, pots de fleurs, petits objets sculpturaux ou accessoires, il est difficile d'y échapper tant elle s'invite dans toutes les collections. On l'adopte en version raffinée ou



La céramique s'invite dans toutes les collections

en version plus brute et artisanale, pleine de caractère. Matériaux indémodables et durables, le bois, le cuivre, la pierre, le travertin, les matériaux nobles s'imposent partout, tandis qu'un vent de formes douces et organiques s'abat sur la déco.

Tissus tout doux

Tendance toute douce, la laine bouclée s'invite en force sur les canapés, chaises, fauteuils et coussins. Osez le blanc pur et les teintes claires, chic suprême pour cette matière qui avait jadis la cote. Déjà bien installé dans le cercle des tendances, le velours ne passe pas son tour, mais mise aujourd'hui en priorité sur la version côtelée. La palette des couleurs s'offre en toute tranquillité grâce à des nuances plus effacées que les autres années, des tons neutres comme l'écru, le beige ou le gris, et des teintes poudrées, faciles à marier. Même le cuir passe au clair. Sur les murs, coussins ou rideaux, la touche de couleur s'arrime aux dessins graphiques, mais surtout aux motifs floraux qui font déjà école. En écho, des touches de teintes végétales et naturelles, le kaki, le terracotta. Quant aux fleurs séchées, elles font entrer la nature à l'intérieur, en soliflore ou dans une dame-jeanne, en bouquet.

Chaleur du Sud

Résultat du confinement? Nos envies d'ailleurs s'expriment à travers des touches de déco méditerranéenne ou orientale. Le tapis berbère réchauffe le sol et prend même de la hauteur, une fois accroché au mur. En crédence



La laine bouclée s'impose en force

dans la cuisine ou autour de la baignoire, les zelliges marocains, carreaux de terre cuite émaillés, sont légion.

Bonheurs de la chine

La récupération est ultra tendance, chiner dans les brocantes devient le hobby préféré des passionnés de déco. Transformer les meubles et les détourner de leur usage initial devient un art et un plaisir. Une manière de créer des pièces uniques, souvent à petits coûts. Sur le fil de ces nouvelles propositions, ne reste plus qu'à composer, chacun à sa façon, une saison aussi écoresponsable que douillette. ■



Comme un trône, assise d'inspiration africaine



Typologie des logements en zone de développement Clap final



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève



© AdobeStock, Dariusz Jarzabek

Fin d'une saga

Le régime de la zone de développement, et notamment les catégories de logements à y réaliser, constitue un véritable serpent de mer dont le Canton de Genève est coutumier. Cela peut toutefois se comprendre si l'on considère l'importance de cette question qui définit en grande partie la physionomie de notre parc de logements et, par voie de conséquence, de notre société.

Nous pensons que cette question avait été définitivement tranchée par le vote du Grand Conseil du 17 octobre 2019¹. La majorité du parlement avait alors décidé de poursuivre la politique du logement menée dans le Canton de Genève depuis plus d'une décennie. Il avait ainsi voté la reconduction de l'article 4A de la Loi générale sur les

zones de développement (LGZD) qui définit les proportions des différentes catégories de logements (logements d'utilité publique (LUP) et/ou logements subventionnés, locatifs libres et PPE) qui doivent être réalisées en zone de développement. Cette disposition avait été adoptée en 2007 et matérialisait l'accord sur le logement conclu par l'ensemble des partenaires du logement sous l'égide du Conseiller d'Etat Mark Muller. Il était prévu que cette disposition ait une validité d'une durée limitée de 10 ans. En l'absence de consensus, elle avait ensuite été prorogée pour 2 ans en 2017, si bien qu'il était nécessaire de décider de la suite.

Référendum de l'Asloca

Las, c'était sans compter sur l'Asloca, qui a lancé un référendum contre cette loi votée en 2019, alors même qu'elle faisait partie des partenaires qui étaient à l'origine de l'accord sur le logement. Suffisamment de signatures ayant été récoltées, le référendum a abouti. Dans le but d'éviter une votation

sur ce sujet très sensible, le Conseil d'Etat et les partis politiques ont pris langue afin de tenter de trouver un compromis qui pourrait faire consensus.

Bref rappel historique

Afin de comprendre les enjeux, il est intéressant d'effectuer un retour sur les différentes propositions qui avaient été formulées avant le vote du Grand Conseil évoqué ci-dessus. En substance et de manière simplifiée, l'article 4A LGZD en vigueur pendant les 13 dernières années prévoyait qu'il était obligatoire de réaliser en moyenne 30% de logements LUP et/ou subventionnés en zone de développement. Le solde, soit environ 70%, était laissé au libre choix du constructeur, qui pouvait réaliser des logements locatifs ou de la PPE.

L'échéance de la validité de cette disposition avait aiguïé les appétits, et singulièrement ceux de la gauche. Ainsi, le Conseil d'Etat a proposé, sur la base d'un rapport intitulé « Rapport du Conseil d'Etat



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

au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique», un projet de loi prévoyant de nouvelles exigences quant aux catégories de logements à réaliser. Ce rapport a été établi, comme l'exigeait la loi, à l'échéance de la période de dix ans de mise en œuvre de l'accord sur le logement, afin de faire un point de situation. Il convient toutefois de relever que ce rapport se limite aux seuls logements d'utilité publique. Or, la LGZD a pour objectif, non seulement la réalisation de logements d'utilité publique, mais également de logements locatifs non subventionnés (locatifs libres) ainsi que de logements destinés à la vente (PPE). La loi prévoit expressément que de tels logements correspondent à un besoin prépondérant d'intérêt général. C'est dire si l'approche du Conseil d'Etat apparaît comme biaisée, puisqu'exclusivement focalisée sur les logements d'utilité publique. Les genevois qui souhaitent trouver un logement locatif non subventionné, ou acheter un appartement, peuvent aller

chercher l'objet de leur bonheur sous d'autres cieux.

C'est ainsi que le Conseil d'Etat a proposé de modifier les proportions des différentes catégories de logements. Outre un tiers de logements LUP/subventionnés (comme préalablement), un autre tiers de logements locatifs dits « libres », soit non subventionnés, devrait désormais être impérativement réalisé. Le solde disponible, limité désormais à la portion congrue d'un tiers, serait laissé au libre choix du promoteur pour réaliser notamment de la PPE. Cette proposition avait ainsi pour conséquence d'augmenter le socle minimum de logements locatifs à réaliser et de diminuer la part possible de logements en PPE.

L'Asloca a profité de cette fenêtre de tir pour déposer une initiative populaire (IN 161) qui avait pour objectif de fixer de nouvelles exigences encore plus contraignantes, avec encore davantage de logements locatifs et LUP. Le texte proposé était tellement extrême que le Tribunal fédéral a purement et sim-

plement invalidé cette initiative, ce qui est rare, au motif qu'elle constituait une atteinte inadmissible à la garantie de la propriété.

Audition par la Commission du logement

Considérant qu'il s'agit d'un sujet capital pour le canton, Pic-Vert a sollicité à être auditionné par la Commission du logement du Grand Conseil, en charge de l'examen de ces projets de loi. Notre association a principalement formé les constats suivants. Le parc de logements qui

revêt matériellement un caractère social excède déjà actuellement 20% dans le canton. Certes, la loi pose comme objectif la réalisation d'un parc de logements qui répond formellement à la définition de LUP à hauteur de 20%. Mais il conviendrait de prendre également en considération les logements qui présentent matériellement les mêmes caractéristiques, soit ceux dont le loyer correspond aux besoins des personnes qui ont besoin d'aide pour être logées. Il s'agit notamment des logements subventionnés (LGL) non-LUP ainsi



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



cerutti, le toit par excellence

cerutti

cerutti-toitures.ch



que des logements détenus par des entités sans but lucratif, soit en particulier les fondations communales ainsi que les coopératives d'habitation. Il existe en outre de nombreux baux anciens dont les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population.

A l'instar des associations économiques et immobilières, Pic-Vert a souligné que seulement 33% de logements en PPE avaient été réalisés en moyenne au cours de 10 dernières années, alors que la loi aurait permis d'en produire le double. Cela s'explique par le fait que certains acteurs publics ou parapublics réalisent 100% de logements locatifs, voire 100% de LUP.

© AdobeStock_3DarcStudio



Il est établi, et c'est incontestable, que la demande pour des appartements en propriété est extrêmement élevée à Genève. Ce n'est guère une surprise compte tenu du fait que seuls 18% des Genevois sont propriétaires de leur logement, alors que la moyenne nationale s'élève à près de 40%, elle-même très faible en comparaison internationale (69% en moyenne dans les 28 pays membres de l'UE). Chaque appartement mis sur le marché fait l'objet de dizaines de demandes d'acquisition. Il est donc urgent de mettre davantage de PPE sur le marché, de manière à ce que tous ceux qui souhaitent et peuvent devenir propriétaire le puissent.

Tout le monde serait gagnant. L'heureux propriétaire divise grosso modo sa charge liée au logement par deux, singulièrement en période de taux hypothécaires durablement bas. Il bénéficie de la sécurité du logement et la propriété constitue en outre un des meilleurs moyens de prévoyance vieillesse. Par ailleurs, l'Etat tire naturellement son épingle du jeu en s'assurant que des personnes

de la classe moyenne et moyenne supérieure, c'est-à-dire des contribuables, s'établissent durablement dans le canton. Et au vu de la situation financière actuelle du canton, il semble difficile de s'épargner une réflexion à ce sujet.

Il existe toutefois un perdant : en effet, avec chaque propriétaire supplémentaire, c'est un locataire qui disparaît, et donc un membre et un électeur de moins. Je vous laisse deviner qui est prétérité...

Pic-Vert demande davantage de PPE

Pic-Vert a donc proposé dans le cadre de son audition de rendre également obligatoire, à l'instar de ce qui est prévu pour les LUP, la réalisation en zone de développement d'un quota minimum de logements en PPE.

De manière tout à fait étonnante, alors que l'ensemble des milieux économiques et immobiliers par-

tageait notre constat, personne d'autre n'a émis la moindre proposition afin de tenter d'améliorer la situation et de répondre à la très forte demande de logements en PPE. Ce constat est, à vrai dire, difficilement compréhensible. En revanche, les partis de gauche et les milieux de défense des locataires ne se privent jamais de faire des propositions extrêmes et totalement déraisonnables. C'est ainsi qu'ils ont bien entendu soutenu, après que l'initiative de l'Asloca ait été invalidée par le Tribunal fédéral, la proposition du Conseil d'Etat.

Le choix du Grand Conseil

Suite à l'aboutissement du référendum contre la loi votée en 2019 par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat et les partis politiques ont pris langue afin de tenter de trouver une solution et éviter une votation populaire sur un sujet aussi sensible. C'est ainsi sans grande surprise que le projet du Conseil d'Etat a été retenu, avec toutefois

l'adjonction de deux précisions importantes. D'une part, sur le tiers de logements LUP qui doivent être réalisés, la moitié doit être constituée de logements HBM, soit la catégorie de logements destinés aux personnes les plus défavorisées. D'autre part, suivant la proposition qui avait été formulée par Pic-Vert lors de son audition, la loi prévoit désormais qu'un pourcentage minimum de PPE doit être réalisé. Pic-Vert avait proposé que ce minimum soit fixé à 50%. Hélas, le taux retenu n'est que de 20%, ce qui est très largement insuffisant compte tenu de la très forte demande. Si l'on peut être satisfait que notre proposition ait été suivie par le Grand Conseil, on ne peut que regretter qu'elle n'ait pas bénéficié d'un plus large soutien des milieux immobiliers et économiques.

Ce compromis, qui a formellement été adopté par le Grand Conseil en date du 28 août 2020 et qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2021, doit

ainsi être considéré comme insatisfaisant. En effet, même s'il prévoit l'obligation de réaliser 20% de PPE en zone de développement, il diminue de plus de 50% les possibilités de réaliser de tels logements, puisque ceux-ci ne peuvent désormais dépasser 33%, alors que ce taux pouvait précédemment s'élever jusqu'à 70%.

Il est en outre à prévoir que la mise en œuvre de cette nouvelle loi s'avérera très compliquée compte

tenu de toutes les contraintes et des nombreuses catégories de logements qui doivent être réalisées. Sans doute conscient de cette difficulté, le législateur a prévu que les proportions des différentes catégories de logements devront être respectées dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone ou de la région considérée, alors que jusqu'à présent, c'était l'échelle du projet qui était déterminante. Il est donc à prévoir qu'il

existera de nombreux reports d'un projet à un autre en lien avec l'obligation de réaliser telle ou telle catégorie de logements de manière à garantir que les proportions soient globalement respectées. Si de tels reports existaient déjà sous la loi en vigueur jusqu'à présent, ils se limitaient en général à un accord entre deux promoteurs. L'un s'engageait à réaliser les LUP qu'un autre promoteur aurait dû réaliser en échange d'une compensation financière, permettant à ce dernier

de réaliser 100% de PPE ou de logements locatifs libres. Ce sera dorénavant infiniment plus compliqué compte tenu, d'une part, des contraintes plus nombreuses et qui concernent davantage de catégories de logements et, d'autre part, de la variabilité des échelles qui vont du plan localisé de quartier à la région en passant par le plan de zone. ■

¹ Cf Journal Pic-Vert N° 127, décembre 2019.



Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll



VOTRE ASSOCIATION

Construire du logement, oui, mais du logement qui donne envie d'y habiter. A Genève, force est de constater la rareté des constructions et des nouveaux quartiers d'habitation

enthousiasmants. A l'heure où nous réclamons tous moins de minéralité et plus de verdure, nous avons découvert une villa exemplaire.



PIC D'OR



© B. Mallet



Voici une villa verdoyante réalisée dans le quartier de Pinchat. Avec ces murs végétalisés et sa forme originale, non seulement cette construction offre une architecture différente des sempiternels cubes mais ses murs prolongent la végétation alentour et offre une continuité biologique bienvenue pour la flore et toute la petite faune. Bravo !



- SURVEILLANCE VIDEO
- SYSTEME D'ALARME

Gérez votre sécurité

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA
Chemin de la Pallanterie 7 - CH 1252 MEINIER
Tel : 022 772 11 11 - Fax : 022 772 40 40 - www.asv-sa.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



PIC BÉTON



Le Pic Béton est hélas toujours plus facile à trouver. Si on s'attendait, tout en le déplorant, à ce que le genre « zone industrielle » se rencontre en ville, il a de quoi choquer dans un village. Les architectes de l'« écoquartier » de Prés-Grange à Corsier se sont donné beaucoup de peine pour que le bois des façades ressemble à de la tôle ondulée et pour qu'aucun végétal ne vienne perturber la minéralité bien grise des espaces extérieurs. Pour seul vague souvenir d'une faune disparue, un animal figé dans la pierre décore la place de jeu des enfants. En théorie, dans un écoquartier, les espaces verts et naturels sont privilégiés, tant pour le confort des habitants que pour favoriser le développement de la biodiversité (sic).

Dans son discours d'inauguration fin 2019, Antonio Hodgers a tenu à souligner « le courage de Corsier d'avoir su se renouveler ». Pour nous, cette rupture avec l'architecture villageoise traditionnelle est au contraire une triste perte en termes de patrimoine bâti et naturel pour qui se souvient encore du site original du petit Castel dont les prés et les granges ont été détruites pour construire ce quartier de Prés-Grange qui porte vraiment très mal son nom.



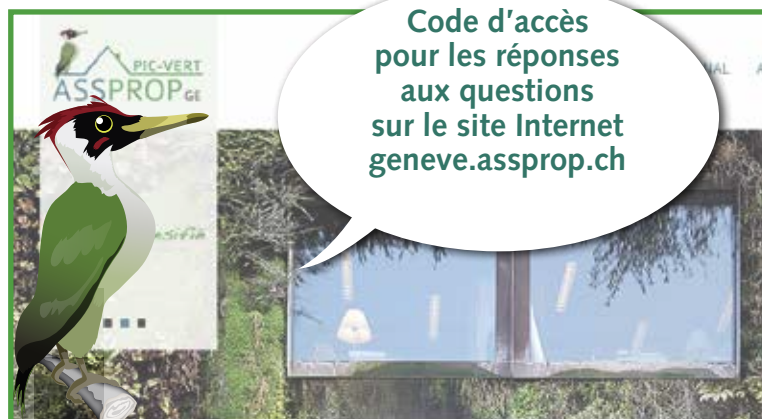
Avis à nos lecteurs, nous recevons volontiers vos bons ou mauvais exemples afin de les publier dans nos colonnes. Transmettez-nous vos images de construction réussie ou pas (Pic d'Or ou Pic Béton). Attention, il doit s'agir d'une construction existante, datant du 21^e siècle et située dans le canton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



Fermeture annuelle

**Pic-Vert prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 18 décembre 2020
au lundi 15 janvier 2021.**

**Toute l'équipe vous souhaite
des fêtes aussi joyeuses
que possible
et une meilleure année
2021 !**



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



Assemblée des délégués du 12 octobre 2020

*Michel Schmidt
Président Pic-Vert Assprop
Genève*

Notre assemblée des délégués s'est déroulée le 12 octobre 2020 à la Maison de quartier du Plateau de Saint-Georges au Petit-Lancy. Comme vous pouvez l'imaginer, un grand nombre de mesures de précaution ont été mises en place et suivies. Ces mesures se sont avérées d'autant plus importantes que les délégués étaient nombreux pour entendre les rapports du Comité.

Ainsi, le procès-verbal du dernier Comité et les cotisations de l'année 2021, qui restent les mêmes que celles de l'année 2020, ont été approuvés à l'unanimité.

Un point de situation sur l'initiative visant à donner plus de poids aux communes a été discuté. Messieurs Alain Burri et Christian Gottschall ont notamment expliqué que le Comité référendaire était très satisfait d'avoir largement obtenu le nombre de signatures nécessaires pour soumettre cette initiative à la votation populaire. Ils en ont rappelé les enjeux considérables pour l'avenir du Canton, au regard du principe d'égalité de traitement dans l'établissement de plans localisés de quartiers et pour encourager une densification qualitative orientée vers un consensus. Ils ont ainsi souligné l'importance de la mobilisation des membres de l'Association lors des prochaines votations. Le Comité référendaire organisera une nouvelle communication au moment venu.

Nous avons ensuite traité longuement du dégel de la densification des quartiers de villas, en reprenant les arguments qui ont été développés par l'Association à travers le précédent numéro ou sur son site Internet. Des discussions avec les membres ont ainsi pu enrichir le débat, notamment au sujet des attentes placées dans le travail des communes.

Le trésorier de l'Association a fait un point de situation sur le projet de réforme sur la fiscalité des biens immobiliers en expliquant que d'après les informations reçues des députés du Comité, une majorité des partis y était opposée, soit le PLR, l'UDC, le MCG et le PDC. Cette révision est donc mise en suspens.

Enfin, des intervenants, représentants d'associations, ont fait part de leurs inquiétudes et combats localisés, démontrant ainsi que leur mobilisation reste entière, malgré la crise sanitaire actuelle.

Les mesures de précaution n'ont pas permis de partager un verre à la fin de cette réunion et les participants ont continué leurs discussions en dehors des locaux.



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)



Basée sur de solides connaissances dans le bois, notre entreprise est spécialisée dans tous les travaux de bois. Notre équipe mettra en œuvre ses compétences de charpentiers qualifiés pour réaliser avec soin et rapidité tous vos projets.



C H A R P E N T E

C O N S T R U C T I O N
B O I S



S U R É L É V A T I O N



E X T E N S I O N



+41 22 930 84 80

Rue du Pré-Salomon 5
1242 Satigny

www.techbois.ch