

Pic Vert



CONSTRUCTION
ÉCOLOGIQUE

OFFREZ-VOUS
UNE PRAIRIE FLEURIE

PANNES DE
CONCERTATION

n° 133 - Juin 2021

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

Une action
GEnergie

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ?

**Profitez dès maintenant de 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**

Déposez votre dossier avant le 31.12.21 et avant
le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch

Info-Service 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments



IMPRESSUM



Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable
Pic-Vert Assprop Genève
8, 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:

Jean-Luc Pasquier

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction:
Christina Meissner

Impression:
Atar Roto Presse SA, Genève

Publicité:
HP media SA
Antoine Egli
T. 022 786 70 00
078 736 75 18
a.egli@hpmedia.ch



SOMMAIRE

ACTUALITÉ Pour un Urbanisme plus Démocratique Que devient l'initiative « Urbadem » ?	6
ECHOS DU PARLEMENT Les partis face à la réforme de la fiscalité immobilière	8
TERRITOIRE La concertation aboutit toujours à... rien! Les injustices de la promenade Charles Martin...	10
JARDIN Vie en extérieur: Le jardin, valeur refuge Offrez-vous une prairie fleurie	12 14
LA PLUME EST À VOUS Sauvons le parc des Evaux le plus grand parc urbain de Suisse La nouvelle place du Grand-Saconnex, un projet qui divise La petite faune enfin prise en compte!	18 21 23
ASSURANCE Pourquoi avoir un courtier en assurances ?	26
ARCHITECTURE ET ENERGIE Construction écologique: les bonnes bases	28
FISCALITÉ La vente immobilière en viager	33
MAISON DESIGN Le liège a le vent en poupe	36
VOTRE ASSOCIATION Action de plantation de haies d'espèces indigènes	38



PIC-VERT ASSPROP

8, 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

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**

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

JURIDIQUE

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

Lundi et mercredi de 14h à 17h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch

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

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Vous avez sans doute suivi l'actualité se concentrant sur le débat écologique.

Le Conseil d'Etat a approuvé en décembre dernier le plan directeur de l'énergie 2020-2030 qui prévoit de réduire «drastiquement» la consommation de mazout, gaz et pétrole dans le canton. Ce plan directeur se fixe pour objectif de diminuer de 60% les émissions de CO₂ d'ici 2030 à Genève et s'inscrit dans l'urgence climatique votée par le Grand Conseil. Il prévoit une série de mesures qui engagent le canton, parmi lesquelles figure un encouragement à la rénovation du bâti.

La communication du Conseil d'Etat se concentre sur la réduction de la consommation d'énergie par personne, en ambitionnant de la diviser par 3,5 d'ici 2050.

Pour ce faire, il a annoncé la couleur, en expliquant en substance que le règlement cantonal sur l'énergie sera modifié d'ici l'été de façon à interdire les nouvelles chaudières à mazout ainsi que le renouvellement des chaudières existantes. Selon les informations qu'il a communiquées, les bâtiments ne pourront au demeurant plus dépasser un indice de dépense de chaleur (IDC) de 450 mégajoules, contre 800 et 900 aujourd'hui. **Cela signifie que 60% du parc bâti ne sera plus en conformité, contre 3% actuellement.** Selon lui, ce sera ainsi un moyen d'inciter la rénovation de bâtiment qui n'est aujourd'hui pas suffisante. Des subventions et des rabais fiscaux sont annoncés, mais avec beaucoup moins de précision et au jour où nous écrivons cet éditorial, nous

n'avons reçu aucune information à ce sujet.

Si ces annonces s'inscrivent dans une période où l'écologie occupe de plus en plus de place dans le débat public et à juste titre à notre sens, elles doivent être replacées dans un contexte d'analyse objective, en tenant en compte de la sensibilité des partis politiques qui n'est certainement pas étrangère à ce débat.

Or, en faisant cette analyse, nous constatons ce qui suit.

Tout d'abord, il existe à Genève une Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Cette loi prévoit en substance que si des travaux conséquents de rénovation sont réalisés dans un immeuble, les

loyers doivent être plafonnés pendant plusieurs années, souvent à un montant plus bas que les loyers avant travaux. Dès lors, les partis de gauche ont l'assurance, par ce moyen, de contrôler les loyers à travers un contrôle étatique. Cette loi conduit à notre sens à la détérioration du parc immobilier genevois, étant donné que les propriétaires d'immeubles ne souhaitent pas s'engager dans des dépenses importantes pour s'exposer ensuite à une intervention de l'Etat imposant une diminution de leurs loyers.

Qui accepterait de payer des montants substantiels pour rénover son immeuble alors que la conséquence directe de cette rénovation en est une diminution de son rendement?

A notre sens, l'absence de rénovation des immeubles dans le

 **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

canton résulte donc de cette loi qu'il conviendrait au préalable de modifier pour encourager les rénovations souhaitées par le canton.

Ensuite, nous considérons qu'il est incorrect d'orienter la communication en matière énergétique à la seule consommation par personne, sans inclure la densification du canton et les nombreux chantiers y relatifs dans l'équation.

Aucun professionnel ne pourra contester par exemple qu'une villa abritant un, voire deux logements, mais dont la consommation en énergie est plus importante que les 450 mégajoules par mètre carré par année, consommerait toujours beaucoup moins qu'un immeuble de 20 logements de type « Minergie » construit à sa place, ne serait-ce que par le nombre d'habitants y vivant.

De plus, dans cet exemple précis, l'atteinte à l'environnement en est décuplée, de par le nombre de voitures par habitant, le chantier et les allers et venues de camions, fabri-

cation de béton, destruction de gravas, transports de terre, destruction des espaces verts, coupe des arbres, etc...

En réalité, plus on construit, plus on augmente le nombre de logements et plus on pollue. Il conviendrait à tout le moins de le reconnaître par honnêteté intellectuelle.

Cela étant rappelé, il faut aussi souligner que la réforme annoncée pourrait conduire très rapidement à des dépenses obligatoires considérables pour les propriétaires de biens immobiliers, devant une nouvelle fois se mettre aux normes.

Nous estimons par exemple que ces dépenses pourraient s'élever à plusieurs dizaines de milliers de francs pour une villa mal isolée, voire plusieurs centaines de milliers de francs dans des cas spécifiques. Pour les immeubles, ces dépenses seront plus importantes encore, avec comme conséquence supplémentaire la réduction de leur rendement comme expliqué ci-dessus.

En d'autres termes, les propriétaires devront une nouvelle fois passer à la caisse et certains n'y arriveront pas...

Lorsque l'on sait qu'une réforme sur la réévaluation de la valeur fiscale des biens immobiliers du canton est toujours à l'étude au Grand Conseil, il convient de se montrer extrêmement attentifs.

L'adoption du nouveau règlement cantonal sur l'énergie pourrait donc potentiellement conduire des propriétaires à vendre leur bien, à défaut de pouvoir assumer le coût de sa mise aux normes. A considérer que leur bien soit une villa qui se situe en zone de développement, cela conduirait à la création d'un immeuble sur la parcelle en question, avec une augmentation exponentielle des dépenses énergétiques, sans que le parallèle n'ait été fait sur les objectifs annoncés de réduction des dépenses énergétiques et le résultat final qui en est l'augmentation...

Nous serions extrêmement surpris que le Conseil d'Etat qui encourage

la création de logements n'y ait pas pensé.

A lumière de ce qui précède, il conviendra donc de s'assurer à tout le moins que les subventions garanties par le canton seront substantielles, pour éviter que cette réforme conduise à un effet exactement contraire à celui poursuivi.

Dit autrement, **il conviendra de vérifier si le canton se donne les moyens de ses ambitions ou les impose aux propriétaires visés, ce qui serait totalement inacceptable pour nous et démontrerait qu'en réalité, l'objectif poursuivi n'est pas la préservation de l'environnement, mais la création de logements qui lui porterait plus atteinte encore...**

Pour l'ensemble de ces raisons, nous avons sollicité l'audition de notre association au sujet de la modification en cours du règlement cantonal sur l'énergie afin de pouvoir défendre vos intérêts avant qu'il ne soit adopté. Au jour de la rédaction de cet éditorial, nous attendons toujours une réponse... ■



Nous poursuivrons 2021 avec une communication de plus en plus digitale. Certains articles se trouveront sur le site internet (vaud.assprop.ch) et sur notre page LinkedIn Assprop Vaud. Des newsletters

seront envoyées aux membres de la section vaudoise. Les interactions humaines – même si elles ont été mises à rude épreuve ces derniers temps – demeurent essentielles. Notre offre devient ainsi phygitale,

où le digital complète le service humain.

D'autre part, un évènement pour les membres et leurs familles sera organisé dans le courant de l'été.

A ce titre, nous avons approché plusieurs partenaires clés qui renforceront l'association en Romandie. ■



Pour un Urbanisme plus Démocratique

Que devient l'initiative « Urbadem » ?



Alain Burri et Christian Gottschall
Président et Vice-Président
du comité d'initiative pour un
Urbanisme plus Démocratique à
Genève



© Miguel Bueno

Parcours de l'initiative

Pour mémoire, en pleine période de Covid 19, le comité d'initiative grâce au soutien remarquable de ses membres réussit à récolter 7'610 signatures validant ainsi l'initiative Urbadem.

Ces signatures furent déposées au service des votations le 25 août 2020. Après vérifications, le Conseil d'Etat émit un arrêté constatant l'aboutissement (en nombre de signatures valables) de notre initiative le 14 octobre 2020.

Sur le fond et pour valider l'aspect de la légalité juridique de l'initiative, le Conseil d'Etat nous a envoyé une série de questions visant à préciser certains points les jours précédant Noël. Nous y avons répondu le 4 janvier 2021.

Fort de ces compléments, l'arrêté du Conseil d'Etat validant une part importante de l'initiative a été reçue le 11 février 2021. Une part importante seulement ?

Urbanisme et démocratie ne sont pas compatibles selon l'Etat...

Certes, l'essentiel de l'initiative a été sauvé: si la population devait accepter l'initiative en votation populaire, les communes et les habitants des communes pourront véritablement négocier d'égal à égal avec l'Etat en matière de Plan Localisé de Quartier ce qui devrait avoir un impact considérable sur la qualité des futurs projets de construction. Rappelons qu'aujourd'hui, elles ne sont que consul-

tées..., la décision finale revenant à l'Etat.

Relevons cependant qu'un point important de l'initiative a été refusé par l'Etat. Ainsi, en cas de propositions d'urbanisation différentes émanant de la commune ou de résidents de ces communes, l'Etat refuse de donner l'opportunité aux habitants des communes directement concernés par le projet de se prononcer par un vote sur le projet de leur choix !

A Genève, on peut voter sur les impôts, pour nos représentants, pour un salaire minimum, la santé, les parkings, l'énergie, etc., mais pas pour l'avenir urbanistique et les futurs plans de quar-

tiers. Ainsi, dans ce domaine spécifique pourtant si essentiel, seul l'Etat, ses fonctionnaires et les promoteurs auraient les compétences nécessaires pour définir ce qui est bien pour la population! Les récentes constructions réalisées et les projets de densification en cours nous permettent d'en douter fortement.

Impact sur des siècles

Les décisions en matière d'urbanisme ont des impacts considérables tant sur le plan social, économique qu'environnemental. Elles façonnent notre cadre et notre qualité de vie. Elles orientent notre futur. En témoigne la Vieille Ville et le Vieux Carouge. Et même si le

Lignon ou la cité satellite de Meyrin ne plaisent pas à tous, ces quartiers sont maintenant protégés pour les siècles à venir.

Le Plan Directeur Cantonal 2030 actuel, qui vise à accueillir 100'000 personnes de plus, accélère les mutations et les destructions de notre patrimoine. C'est d'autant plus important d'impliquer la population locale dans ces choix et de les faire valider, si nécessaire, dans les urnes afin que l'Etat, les fonctionnaires en charge et les promoteurs ne soient plus les seuls à décider.

Décision de faire recours

C'est avec l'aide de M^e Tobias Zellweger, avocat constitutionnaliste, ainsi que d'autres avocats de diverses associations, que

nous avons décidé de remettre en question les arguments avancés par l'Etat et fait recours contre sa décision de ne pas accorder le droit de vote à la population. Ce recours a été déposé le 15 mars 2021.

Etat et promoteurs, même combat

C'est pour des raisons bien différentes que l'Association des Promoteurs Constructeurs et son président Monsieur Romain Lavizzari, ont également fait recours contre notre initiative.

L'Etat et les promoteurs unis de facto pour continuer à développer Genève selon leurs propres objectifs de quantité, sans aucune intervention communale et consultation populaire qui pourraient nuire à leurs intérêts? A



© AdobeStock_sabira

nous donc corriger ce déni de démocratie.

Nous continuerons à vous informer très régulièrement sur l'avancement des procédures relatives à

l'initiative «Urbadem» et comptons sur votre soutien pour nous aider à poursuivre ce combat pour un urbanisme plus démocratique, plus humain et plus respectueux de notre patrimoine. ■

SHOWROOM DE 150m²



stormatic s.a.
Entreprise genevoise de stores



- Pergolas
- Stores à lamelles
- Tentes solaires
- Stores à rouleaux
- Réparations
- Stores intérieurs
- Motorisations
- Moustiquaires

Rue du Cardinal-Journet 7 - 1217 MEYRIN
022 727 05 00 - www.stormatic.ch

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 préférentielles.



usp^f geneve



Les partis face à la réforme de la fiscalité immobilière



Sébastien Desfayes
Député membre
de la Commission fiscale
du Grand Conseil

En déposant son projet de loi sur la réforme de la fiscalité immobilière (LEFI)¹, le Conseil d'Etat annonçait vouloir régler l'évaluation fiscale des villas et des PPE conformément au principe du droit fédéral qui prévoit que ces immeubles sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché).

S'il est vrai que le système d'évaluation genevois n'est pas nécessairement contraire au droit fédéral, il est en revanche indéniable que son application non uniforme a conduit à des inégalités de traitement problématiques: il existe une différence de traitement entre propriétaires mobiliers, toujours imposés à la valeur vénale, et certains propriétaires immobiliers; surtout, il existe une inégalité de traitement entre nouveaux propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'une réévaluation récente suite à un transfert de propriété et anciens propriétaires d'immeubles n'ayant jamais été réévalués en l'absence de transfert².

L'inégalité de traitement avait cependant bon dos.



© AdobeStock, EtienneOutram

D'abord, le Valais, pour ne citer qu'un canton parmi tant d'autres, impose ses immeubles selon une méthode qui lui est propre permettant à l'ensemble des propriétaires d'être taxés sur des valeurs sans lien avec le prix du marché, de surcroît avec un taux d'imposition pouvant descendre jusqu'à 0.39%. Ensuite, à Genève, les disparités d'évaluation entre anciens propriétaires et nouveaux propriétaires étaient – et sont toujours – progressivement gommées par le taux de rotation naturelle du parc immobilier (4% par année).

Une augmentation massive des impôts

En réalité, derrière les beaux discours sur la «nécessité de se conformer au droit fédéral pour mettre fin aux inégalités», le Conseil d'Etat entendait procéder à une augmentation massive d'impôts supportée, de surcroît, par une petite catégorie de la population: la LEFI visait à accroître

les recettes fiscales, certes temporairement ramenées la première année à 90 millions mais s'élevant progressivement pendant quinze ans pour atteindre 250 millions. La réévaluation immédiate du parc immobilier, la suppression de l'abattement, la création d'un effet de seuil après 10 ans de l'évaluation des PPE en zone de développement, l'augmentation de l'IBGI (impôt sur les bénéfices et gains immobiliers), etc. n'étaient de loin pas entièrement compensées par la diminution mineure du taux de l'impôt sur la fortune et par les déductions sociales. Qui plus est, ces déductions destinées à aider les petits propriétaires, plus précisément ceux à la retraite disposant de revenus modestes, étaient limitées dans le temps.

La politique étant un rapport de force, une épée de Damoclès restait suspendue au-dessus des membres de la Commission fiscale sensibles à l'accession à la propriété et à la défense de la classe moyenne,

laquelle inclut la majorité des propriétaires du canton. En effet, certains, au Conseil d'Etat, brandissaient la menace d'une réévaluation linéaire du parc immobilier par voie réglementaire, sans mesures d'accompagnement.

Le nouveau Conseil d'Etat penche à gauche

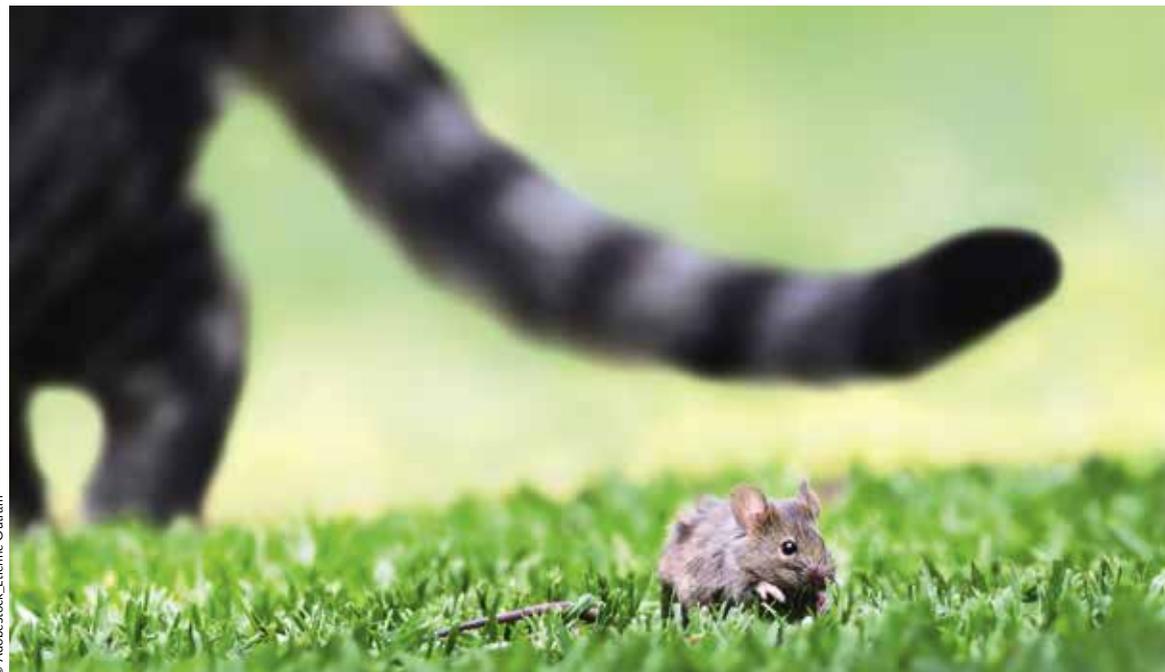
Initialement, cette menace apparaissait négligeable, la gauche n'étant *a priori* pas majoritaire au Conseil d'Etat à l'époque. L'élection de Fabienne Fischer en mars 2021 en remplacement de Pierre Maudet a néanmoins changé la donne. Sous la plume du Président de l'Asloca, Christian Dandrès, c'est toute la gauche qui appelait le nouveau Conseil d'Etat à agir sans délai par voie réglementaire: «Le Conseil d'Etat doit en prendre acte et retirer son «paquet» au profit d'un arrêté qui se borne à supprimer cette niche fiscale et adapter l'impôt aux exigences de la Constitution et du

droit fédéral. Depuis le 28 mars, le Conseil d'État dispose d'une majorité en son sein pour le faire. Le changement de cap politique annoncé ce printemps devrait, pour être crédible, commencer ainsi.

Dans ces circonstances, appelés à voter sur l'entrée en matière de la LEFI, les représentants à la Commission fiscale des partis du centre et de la droite avaient à répondre à une question éminemment simple: vaut-il mieux s'assurer de la conformité du mode d'imposition des immeubles à Genève, tout en amendant le texte de manière à obtenir sa neutralité fiscale ou prendre le risque que le Conseil d'Etat détermine des valeurs fiscales par voie réglementaire et procède ainsi à une augmentation linéaire de l'imposition des propriétaires de l'ordre de 115 millions, ce sans déductions sociales, sans contrôle du parlement et sans possibilité de référendum?

Le parlement divisé

Le PDC a été le seul parti – en commission – à vouloir amender



la LEFI afin de la rendre fiscalement neutre. Les commissaires PLR, l'UDC et le MCG, quant à eux, ont refusé l'entrée en matière, prenant ainsi le risque de s'exposer à l'expédient souhaité par la gauche, avec le matraquage fiscal des propriétaires genevois que cela suppose.

En cas de rejet définitif de la LEFI en plénière du Grand Conseil, tout indique qu'il existe en effet un risque que le Conseil d'Etat dépose le règlement déterminant de nouvelles évaluations du parc immobilier genevois qui engendreront une augmentation d'impôts massive et immédiate. ■

¹ Projet de loi LEFI déposé par le Conseil d'Etat <http://ge.ch/grand-conseil/data/texte/PL12773.pdf>

² Lire à ce propos l'article explicatif du journal Pic-Vert de septembre 2020 <https://geneve.assprop.ch/wp-content/uploads/2020/09/pic-vert-130.pdf>

Avec Cuivretout, prenez la bonne direction...

35 ans

LES TOITURES

The top roofing

2021 votre meilleur placement...

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

COMPUTER SHOP

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



La concertation aboutit toujours à... rien !

Les injustices de la promenade Charles Martin...



Alain Burri, Vice-président
Pic-Vert Assprop Genève



Ariane Dreyfus, présidente de
l'Association des habitants de la
Campagne Charles-Martin



Un écrin de verdure en ville

Le quartier de la promenade Charles-Martin résulte d'un domaine agricole constitué au 18^e siècle. En 1934, à la mort du pasteur Charles Martin, le domaine est morcelé par ses héritiers qui font don de la promenade, dotée de tilleuls et d'ormeaux majestueux aujourd'hui protégés, à la Ville de Genève. Elle est aujourd'hui un îlot de fraîcheur entouré d'arbres centenaires et de plusieurs maisons patrimoniales mises à l'inventaire. Sans son environnement immédiat, sa fonction et son esthétique ne valent plus grand-chose.

Destruction du patrimoine pour des immeubles bien alignés

Deux propriétaires dont l'Eglise qui possède une superbe propriété attenante à la Promenade Charles-Martin, souhaitent faire fructifier leurs terrains. La Ville de Genève, qui possède également plusieurs parcelles dans le secteur, saisit l'occasion pour élaborer un Plan Localisé de Quartier (PLQ) qui s'étend à tout le quartier de la Petite-Boissière, incluant dans son périmètre la Promenade et une vingtaine de parcelles occupées par des villas. Pour ce faire, les services de M. Rémy Pagani ne consultent que les promoteurs et ignorent l'Association des habitants de la Campagne Charles-Martin qui représente pourtant la majorité des

propriétaires du quartier. Le PLQ élaboré sera présenté au public en 2015 et suscitera des vives réactions de la part de l'Association qui demande à être consultée sans obtenir d'effet concret. Pire, les premiers projets sont présentés de manière incomplète car le tableau de répartition des surfaces à bâtir n'y figure pas. Ce n'est que très tardivement et sur demande expresse que les habitants l'obtiendront et là, c'est la surprise !

Droits à bâtir pour les promoteurs et les chanceux et expropriation pour les opposants

Quatre propriétaires se voient totalement dépourvus des droits à bâtir du PLQ et sont menacés d'expropriation pour la construc-

tion de l'école qui bénéficiera aux futurs occupants des logements des autres propriétaires ! L'Eglise possède, quant à elle, des droits à bâtir proportionnels à son terrain mais qui se trouvent répartis aussi chez de nombreux autres propriétaires du quartier. Cela veut dire que ces propriétaires devront négocier avec l'Eglise pour pouvoir développer leurs droits et leur parcelle. Normalement une administration publique doit veiller à traiter chaque citoyen de manière impartiale et équitable alors que, dans ce cas, c'est le contraire : bénéfique pour les uns et expropriation pour les autres !

Le PLQ de la Ville de Genève

Le PLQ de la Ville de Genève est traditionnel, on démolit une bonne

partie des maisons patrimoniales, on implante huit tours carrées et bien alignées, de sept étages sur rez plus attique (neufs étages en tout) qui sont tellement profondes que les appartements ne pourront pas être traversants. On ajoute encore deux grands « pâtés » avec une cour centrale inexploitable (car sur 8 niveaux...), une longue barre de 8 étages, deux immeubles de logements et un autre de bureaux collé à la belle maison de maître du Cénacle. Il s'agit d'un projet qui impose un urbanisme de banlieue dans un des derniers espaces verts du secteur, sans souci d'intégration à l'égard du patrimoine bâti.

Une alternative avec un nombre de logements similaires et une école dans un parc

Une fois le PLQ de la ville de Genève présenté (sous forme d'une préten-due concertation qui n'est qu'une information), les habitants ont décidé de ne pas abandonner leur quartier aux promoteurs insensibles à la beauté des lieux. Ils se sont donc réunis à nouveau et ont décidé de travailler sur un projet alternatif très ambitieux car ils désiraient réaliser un nombre de logements similaires, répartir les droits à bâtir de manière équitable et juste, respecter, dans la mesure du possible, le foncier des propriétaires et, enfin, préserver davantage le patrimoine bâti de ce magnifique endroit.

Ils ont commencé par appeler Pic-Vert pour obtenir des conseils et ont mandaté une architecte-urbaniste pour élaborer une image directrice alternative. Après avoir accumulé une bonne quarantaine de séances, rendez-vous, comités, assemblées générales et autres, une belle image directrice en est sortie avec une solution pour chaque problème. Les surfaces habitables offertes par le projet sont similaires. Tous les propriétaires seraient traités de manière équitable pour les droits à bâtir. Le parcellaire est davantage respecté, ce qui permet à chacun de se développer s'il en a envie et quand il en a envie. L'Eglise, les promoteurs et des

propriétaires peuvent ainsi développer leur terrain rapidement alors que d'autres peuvent décider de finir leurs jours sur place et laisser leurs héritiers s'occuper de la suite. Cela permet aussi à la Ville de Genève de construire rapidement l'école dont elle a besoin puisqu'elle serait en majeure partie sur des parcelles qui lui appartiennent, les autres propriétaires concernés s'alliant à ce projet. L'école donne directement sur un magnifique espace vert alors que, dans le plan de la Ville, aucune relation entre l'école et le parc n'est prévue. Toutes les maisons patrimoniales sont conservées et une continuité d'espaces verts est créée entre la route de Malagnou et l'Ecole Internationale. Enfin, les bâtiments seraient plus bas, ce qui permet de créer des quartiers plus humains et plus conviviaux.

Un projet qui séduit

La majorité des propriétaires soutiennent ce projet. A noter que ce projet alternatif avait obtenu un accueil favorable auprès de la commission de l'urbanisme de la Ville de Genève qui a refusé le PLQ avant des interventions de l'Eglise et un repêchage par le Conseil Municipal qui a marchandé avec M. Rémy Pagani le soutien à ce PLQ contre plus de PPE. Avant son départ, M. Rémy Pagani a tout de même pris en compte l'aspect patrimonial de certaines bâtisses et a donc supprimé trois tours le long de la route de Malagnou.

Alternative pas prise en compte pour des questions de délais

Après l'arrivée en juin 2020 de M^{me} Frédérique Perler à la tête de l'aménagement de la Ville de Genève, l'Association des habitants de la Campagne Charles-Martin a recontacté le service de l'urbanisme de la Ville de Genève et a pu dialoguer avec M^{me} Perler et ses services avec une meilleure écoute que précédemment. Malheureusement, la condition posée par cette dernière était que le projet alternatif ne retarde pas le processus d'ac-



ception du PLQ actuel et, bien que l'image directrice alternative résolve de nombreux problèmes, nos propositions ne seront pas suivies et nos demandes laissées sans suite.

Proposition des habitants avec mis en évidence les accès (en brun) et les aires d'implantation des immeubles (et non de leur forme définitive). En lieu et place des tours carrées, profondes et bien alignées du PLQ actuel, nous suggérons un urbanisme plus intime et convivial avec des bâtiments bas, des rues et des places. Deux parcs agrémenteraient le quartier, celui de la promenade Charles Martin et celui situé vers le cordon boisé de l'Ecole Internationale. Le préau de la future école (en haut à droite) serait en relation directe avec ce cordon boisé. Les bâtiments patrimoniaux seraient tous préservés. Enfin, une grande « rue-place » traverserait le quartier Nord et offrirait une belle perspective sur la maison de maître du Cénacle.

ception du PLQ actuel et, bien que l'image directrice alternative résolve de nombreux problèmes, nos propositions ne seront pas suivies et nos demandes laissées sans suite.

Encore plus de temps

A Genève, un PLQ met entre 30 et 40 ans pour aboutir à un immeuble terminé. Investir 18 mois aujourd'hui au lieu de perdre 10 ans en procédures d'expropriation, de levées de servitudes et de

droits d'emption... le calcul paraît vite fait!

En tout cas, la concertation ne fonctionne pas dans ce canton, et ne fonctionnera pas tant que les parties ne seront pas obligées de collaborer. On espère donc que l'initiative Urbadem (pour une Urbanisation plus Démocratique à Genève) soit validée telle quelle, et acceptée en votation populaire afin que les citoyens d'une commune puissent voter sur les PLQs et même choisir le projet qui leur plaira le plus. ■



Vie en extérieur

Le jardin, valeur refuge



Viviane Scaramiglia
Journaliste

L'expérience du premier confinement sonne l'apogée du jardin. Véritable valeur refuge, espace de vie et de bien-être auquel les propriétaires attachent toujours plus d'importance, il invite à un voyage sensoriel et écoresponsable qui tourne le dos aux esthétiques aseptisées.

A la lumière de l'année écoulée, faute de pouvoir parcourir le monde, le jardin n'est plus seulement un site extérieur dont il est agréable de profiter à la belle saison. Il devient une vraie valeur pour ceux qui en ont déjà un et ardemment désiré par ceux qui n'ont pas cette chance. « Les propriétaires se recentrent sur le jardin et le soignent avec autant d'attention que l'intérieur de leur habitation », témoigne Fabien Caumont, paysagiste chez Mise en Scène. Pièce à vivre supplémentaire, l'extérieur s'organise en divers espaces. Salon de jardin, zone repas avec sa grande table conviviale, cuisine d'été, coin pour se relaxer en famille ou encore bureau installé dans l'abri de jardin traduisent cette volonté d'investir le jardin à 100% et de l'habiter pleinement. Une tendance qui s'illustre également à travers les éléments de décoration, comme les accessoires et petit mobilier d'extérieur que



Jardin en liberté agrémenté d'un plan d'eau pour la fraîcheur.

l'on trouve généralement dans la maison, comme les dessertes, les guéridons ou les tapis *outdoor*. En matière d'aménagement, le point fort réside aussi dans l'éclairage. Adaptées aux différents usages, les différentes sources lumineuses mettent en scène la vie au vert avec autant de précision qu'à l'intérieur : appliques murales, luminaire au-dessus de la table à manger, lampe près du coin détente... Le premier confinement a, par ailleurs, vu l'essor de nouveaux jardiniers adonnés au potager que l'on cultive même dans de petits espaces. Quant au besoin d'évasion grandissant, il aboutit au désir d'avoir un bassin à disposition, quelle que soit la typologie de l'extérieur, une cour, un bout de jardin ou un grand terrain. Côté matériau, le mobilier se décline au naturel. Bambou, osier, rotin, bois, tressage en corde se

taillent la part belle, même si l'aluminium, l'acier epoxy, la résine tressée ou moulée, le plastique, le textilène et le cordage synthétique restent toujours en vogue.

Un jardin « slow » et vivant

Après la « slow déco », la tendance est au « slow jardin » qui porte son attention sur la biodiversité. En 2021, le jardin type est un espace facile d'entretien et en même temps très vert. « Avec le réchauffement climatique, on privilégie les végétaux qui nécessitent peu d'arrosage, indique le paysagiste. On donne ainsi plus d'importance au feuillage (persistant dans la mesure du possible) qu'aux fleurs, à leurs couleurs et à leurs formes. » Il cite en exemple les fougères très graphiques qui créent de beaux contrastes avec l'hosta très

décoratif, le mélianthus à l'aspect exotique et relativement rustique et les graminées au feuillage plus fin. « Quant à l'arbre, porteur d'ombre, il est le sujet central du jardin, qu'il s'agisse de l'érable, de l'orme ou du tilleul. » Tout tient aussi à la bonne utilisation des plantes. « Dans les années 80, on avait coutume de planter des arbustes à tour de bras, comme le forsythia, quitte à les soumettre à une taille forcenée, car en grandissant, ils prennent de la place dans les petits espaces. Ce qui est mauvais tant pour la plante que pour son rendu esthétique. » L'aménagement d'un jardin réussi passe donc en amont par certaines questions primordiales – entre autres, comment optimiser l'espace, quelles plantes choisir? – pour en faire un véritable petit paradis. Un paradis qui, en 2021, marque la fin du jardin aseptisé, du gazon coupé à ras et des

bordures tirées au cordeau. Place au jardin vivant. Un espace qui n'est plus uniquement esthétique, mais qui devient vertueux pour l'environnement et favorise la biodiversité. Une notion exacerbée par l'engouement pour les prairies fleuries qui ne cesse de progresser. Cette recombinaison d'un coin de nature sur un grand espace ou quelques mètres carrés de jardin constitue d'excellents abris pour la faune et toutes sortes d'insectes et procure un refuge hivernal pour de petits mammifères. «Le point de rosée y est plus tardif dans la journée que dans l'herbe rase, ce qui favorise aussi la biodiversité». Les aménagements de jardin prévoient également des hôtels à insectes, des mares pour les batraciens et les hérissons. «Ce sont des éléments de plus en plus recherchés», observe Fabien Caumont. Plus qu'un jardin, l'espace extérieur est donc aujourd'hui un espace totalement protéiforme, offert au bien-être et aux cycles de la nature en toutes saisons. ■



Coin repos ombragé et frais grâce à une végétation abondante.

NEO FLAM
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

Alarme Sécurité Vidéo

- 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



Offrez-vous une prairie fleurie



© Dom Smaz

Jean-Luc Pasquier
Consultant horticole, Maîtrise
Fédérale
Journaliste RP
www.jlpasquier.ch

Dans la Vallée Jolie vivaient Juliette et son mari. Dans ce décor digne d'un conte de fée, quelques montagnes encerclaient de leurs blanches neiges cet écrin de nature verdoyante où il faisait bon vivre. Les rares voisins étaient bienveillants et tout simplement gentils. Eternelle insouciante, la splendide Juliette aimait les fleurs, le romantisme et se prélasser dans des bains aux pétales de roses. Elle était tombée sous le charme des biscottos de son beau mâle alpha, Roméo. Mais depuis leur nuit de noce, son héros passait ses journées à bichonner la carrosserie de son carrosse ou à affûter les lames de sa tondeuse de compète. En véritable fana de foot et de golf, Roméo s'était mué en expert du gazon autour de la maison. Ça arrangeait bien Juliette. Cependant, elle aspirait plutôt à se prélasser à l'ombre du cerisier ou à se rouler dans les herbes folles pour s'y cacher le temps d'un moment câlin. Rien à faire, elle se retrouvait toujours seule sous le cerisier parce que son bourrin ne comprenait rien à ses messages coquins. Pire, le gazon était tellement ras et dru que Juliette le jugeait trop inconfortable pour y folâtrer. Et ça commençait à lui peser. Aujourd'hui, elle en a car-



© JEAN-LUC PASQUIER

rément ras les bonbons et décide d'en parler à son Roméo avant de péter les plombs: «Tu arrives à être présent et absent simultanément. Alors maintenant, laisse tomber tes poussettes à moteurs et pour mon bonheur, offre-moi des fleurs!».

Augmenter la biodiversité

Voilà qui a l'avantage d'être clair. Non seulement, les fleurs et les hautes herbes apportent plus de bonheur qu'une moquette ressemblant à un terrain synthétique, mais en plus, celles qui composent une prairie fleurie abritent et nourrissent les oiseaux et les papillons tout comme une foule d'insectes butineurs. Attention toutefois à ne pas confondre

l'idée d'une «prairie maigre», identique au parterre fleuri de nos montagnes nécessitant un sol minéral et pauvre en nutriments, avec celle d'une «prairie fleurie», tout à fait possible dans un sol de jardin ordinaire. Ainsi, que ce soit en bordure d'un massif arbustif, le long d'un chemin ou au pied d'un mur, quelques mètres carrés suffiront à augmenter la biodiversité de votre jardin.

Changement de paradigme

Ne craignez pas de modifier vos habitudes en arrêtant de tondre, d'épandre de l'engrais et d'arroser une partie définie de votre surface engazonnée. Au préalable, il s'agit de vous questionner sur la surface

de gazon réellement utilisée pour recevoir vos invités, pour jouer avec les enfants ou pour vous déplacer dans le jardin. Cette surface dédiée pourra continuer d'être entretenue plusieurs fois par mois durant la période de végétation. Mais pour le reste, imaginez l'énergie, le temps libre et l'eau économisée par cette simple décision. De plus, ce changement va permettre à la nature de s'exprimer sur la durée. Si vous souhaitez rapidement voir un bel effet, sachez que le commerce propose depuis peu un vaste assortiment de mélanges de graines de fleurs adaptées à des utilisations multiples (ombre, soleil, milieux secs) ou destinées à être utiles à un groupe spécifique d'oiseaux ou d'insectes.

Modus operandi

Pour commencer, définissez l'endroit à fleurir en sachant que plus il est ensoleillé, plus la densité florale sera importante. Il peut se matérialiser par une surface engazonnée en bordure de parcelle ou par une surface à réaménager. Le principe reste le même: sélectionnez un mélange de graines de plantes adaptées à l'emplacement choisi et que le sol y soit propre. Vous y êtes? Alors voici la recette pas à pas pour combler les envies de fleurettes de votre Juliette:



1. Si l'endroit visé est engazonné, n'utilisez pas d'herbicide mais préparez la surface à l'automne, ou dès que possible au printemps, en décapant cette moquette verte. Il s'agit de retirer 3-4 cm de la croûte enherbée à l'aide d'une houe; ou labourez superficiellement le sol, une dizaine de centimètres suffit, tout en enfouissant la partie supérieure du sol. Si la surface a été cultivée, il suffit de ratisser les herbes indésirables et de retirer toutes les racines des adventices vivaces comme les dents-de-lion ou les chiendents.



3. Mesurez la surface et à partir de mi-avril, ou mieux, dès que la température du sol atteint les 10 à 15° C, achetez la quantité de graines nécessaire. Ensuite, préparez le mélange de semences en versant l'entier des graines dans un seau.

4. Ajoutez le double ou le triple du volume des graines en sable, puis mélangez le tout afin d'obtenir une mixture homogène. Ce mélange plus volumineux et plus lourd vous permettra de mieux répartir ces fines graines.



5. Divisez la mixture par deux et commencez à semer dans un sens en tentant de répartir uniformément le volume sur l'entier de la surface. La deuxième moitié de la mixture servira à repasser dans l'autre sens ou à réparer vos erreurs d'appréciation...

6. Ratissez délicatement la surface semée afin d'enfouir les graines à la profondeur décrite sur les instructions de l'emballage des semences, en règle générale 1 à 3 cm suffisent.

7. Collez les semences au sol en «plombant» la surface. Cette action consiste à appuyer le sol avec le dos d'une pelle ou d'un rouleau à gazon afin de briser les petites mottes qui recouvriront les graines fines et de les rendre moins accessibles aux oiseaux.

8. Vous avez presque terminé! Maintenant, il suffit de placer quelques vilains effaroucheurs pour éviter que les oiseaux picorent l'entier de votre investissement en graines (CD accrochés à des tuteurs ou banderoles jaunes p.ex.) et d'arroser votre chef-d'œuvre, puis de le maintenir humide jusqu'au...





© JEAN-LUC PASQUIER



© JEAN-LUC PASQUIER



© JEAN-LUC PASQUIER

- 9. ...Moment magique! Les premières fleurs émergent après quelques semaines seulement! Retirez les quelques petites adventices avant qu'elles ne gâchent la fête.
- 10. N'épandez pas d'engrais car plus le sol est pauvre, plus la floraison est belle. Pas besoin de tonte non plus: au fil de l'avancée de la saison, d'autres fleurs prendront la place des premières et apporteront de nouveaux coloris selon le mélange de graines choisi.
- 11. A la fin de l'automne, les plus maniaques peuvent retirer les tiges sèches avant l'hiver, juste pour faire propre. Mais laisser les tiges sécher et déposer leurs graines sur place vous permettra de bénéficier d'un renouveau dès le printemps prochain. Commencez déjà à préparer l'année prochaine en recommençant au point 1. ■



Le canton met à disposition une fiche conseil qui oriente les propriétaires dans la mise en œuvre et le choix des semis (indigènes même spécial Genève) :

<https://www.1001sitesnatureenville.ch/creer-votre-site/conseils-techniques/>



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

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

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



JOHN DEERE

NOTHING RUNS LIKE A DEERE



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



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



Sauvons le parc des Evaux le plus grand parc urbain de Suisse

Le déménagement de l'Académie du Servette FC et du pôle football cantonal sous la loupe

Le 29 mai 1969, le terrain du golf d'Onex est vendu par son propriétaire à l'Etat de Genève. Le domaine s'étend sur une surface de 51 hectares: 27 ha sur Onex, 19 ha sur Confignon et 5 ha sur Bernex. Ces communes auxquelles s'ajoutent Lancy, la Ville de Genève et le Canton font partie de la Fondation des Evaux qui gère les lieux.

Introduction

L'Académie du Servette FC doit être relogée en raison de la construction du cycle d'orientation (CO) du Renard à Balexert dont le crédit a été voté par le Grand Conseil le 28 avril dernier. **Pôle football cantonal ou Académie du Servette FC? C'est la question que l'on se pose et cela change les chiffres d'occupation des Evaux qui pourrait représenter de 200 à 600 joueurs environ avec la mutualisation des équipes locales.**

Dès le départ, ce dossier se révèle complexe, insaisissable et très opaque. Très peu d'informations filtrent et celles que nous obtenons sont contradictoires et les chiffres s'avèrent fluctuants tant sur la mobilité, l'environnement que sur le nombre de joueurs et de spectateurs. Les protagonistes de ce projet minimisent sans cesse les chiffres. Peu à peu, les associations découvrent l'absence de concertation, le manque total de transparence et par conséquent un réel déni de démocratie.



© Beat Lowensberg/Sauvegarde Genève

Devant l'impossibilité d'obtenir des informations claires sur le projet, 6 associations lancent une pétition: Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC), Sauvegarde Genève, Association qualité de vie à Bernex-Confignon (ASBEC), ChavazBien (Onex), Association Vieil Onex (AVO) et Association de Lancy (Lancy).

3000 signatures sont récoltées et remises en février 2021 au Grand Conseil et aux 5 communes: Genève, Lancy, Onex, Bernex et Confignon. Les auditions suivent et nos interventions sont saluées par

les députés et les conseillers municipaux qui sont enfin informés et ont l'occasion d'en débattre pour la première fois.

Les principaux enjeux

Dans les documents présentés le 12 mai lors de la séance publique, nous relevons qu'il y a toujours beaucoup de contradictions et d'ambivalence entre l'accueil de l'Académie et/ou du pôle football cantonal et entre le nombre de joueurs. Le dossier mobilité en dépend et les atteintes à l'environnement seront en consé-

quence. L'accueil de cette installation engendrerait l'intégration de 19 équipes supplémentaires en plus des clubs déjà présents sur le site, soit au total 40 équipes. Ceci représenterait environ 600 joueurs.

Financement de l'infrastructure et coûts de fonctionnement

L'Etat financera l'installation de l'Académie de football ainsi que les frais annuels de fonctionnement. Un projet très onéreux pour une installation de 10 ans au maximum, sans que les députés aient leur mot

à dire en approuvant ou non les crédits associés.

Les associations sont surprises de constater que le financement des terrains est pris sur l'enveloppe « Divers et imprévus » 2020-2024 de l'Office cantonal des Bâtiments OCBA (6 millions) et celui du bâtiment (8 millions) par le biais du crédit d'investissement de 30 millions de francs pour l'acquisition de terrains et de bâtiments de l'OCBA, sans contrôle citoyen. Cette façon de procéder empêche les députés de se prononcer sur l'opportunité de cette installation, son financement et par ricochet, supprime le droit au référendum citoyen.

Dans les documents exposés, nous découvrons :

- Une dépense publique totale probable de 30 millions de francs à laquelle se rajoutent les millions des frais annuels de fonctionnement sur 10 ans; la réparation des terrains synthétiques au bout 6 ans pour 2,5 millions de francs et les cent mille francs ou plus de subvention à la Fondation.
- Un nouveau bâtiment de 2'536 m² de 8 millions de francs, plus grand de 500 m².
- La rénovation et transformation de 4 terrains dont 3 en synthétique et 1 en naturel (aux normes ASF) pour 6 millions de francs.

Nature et environnement

La fréquentation du site est aujourd'hui estimée à 200'000 personnes par année. Le projet générerait un accroissement de 80'000 personnes soit une augmentation de 40%. Le document provisoire de 90 pages dont nous avons pu prendre connaissance le 12 avril intitulé « Notice d'impact sur l'environnement » arrive bien tard.

Dès lors, nous constatons :

Le projet se situera à proximité immédiate de plusieurs sites priori-



© Beat Lowensberg/Sauvegarde Genève

taires d'importance cantonale et/ou nationale pour la flore ou la faune, de réseaux écologiques et de réservoirs de biodiversité importants. Plusieurs espèces sont menacées.

Comment peut-on envisager le projet actuel et comment va-t-on concilier les inconvénients liés à l'emprise humaine, aux travaux, à la pollution sonore et lumineuse à quelques mètres d'une zone protégée ?

- 42 arbres indigènes et 295 mètres linéaires de haies vives disparaîtront.
- 3 terrains de football seront agrandis et transformés en terrains synthétiques.
- La pollution lumineuse augmentera : les 4 mats existants étant remplacés par 28 mats de 18 mètres de hauteur et les nouveaux chemins piétonniers éclairés.
- Les nuisances sonores augmenteront avec davantage de matchs le weekend et un public plus nombreux.
- Les buttes en terre, talus, gabions avec des assises en bois

pour les spectateurs auront un impact visuel fort sur le paysage qui aujourd'hui est plat.

- Malgré la promesse de leur protection, les chênes centenaires proches des terrains subiront la pression humaine et le compactage du sol risque à terme de les faire dépérir.
- Un nouveau bâtiment de 2536 m² sur trois niveaux sera implanté dans une partie du parc encore vierge de toute construction. On ne peut pas vraiment parler d'une installation provisoire de peu d'importance surtout que, selon la convention, le bâtiment risque d'être encore agrandi.

On le constate, l'installation de l'Académie incluant le pôle football, aura un impact important sur le parc des Evaux et nuira aux espèces protégées.

Mobilité

L'étude de mobilité en cours est encore inconnue, seule la planche de synthèse provisoire est dispo-

nible. Dès lors, comment évaluer sérieusement les atteintes et les solutions par rapport à la durabilité? Même si on ne peut que se féliciter de la création d'une nouvelle ligne de bus reliant le centre de Confignon aux Evaux, l'incohérence est visible entre les besoins identifiés dans le plan de mobilité (tableau présenté) et le déplacement des usagers uniquement en voiture particulière, avec une demande de parkings allant jusqu'à 100 places, voire plus.

En effet, l'arrivée aux Evaux de l'Académie et du pôle football, c'est :

- 8 à 15 matchs par weekend, 3 à 4 cars le samedi et 1 à 6 le dimanche au minimum.
- 60 à 120 voitures (joueurs, staff et visiteurs).
- Des entraînements en journée mais également dans la tranche horaire la plus problématique de 16h-19h30.



LA PLUME EST À VOUS

Ce qui attend les riverains, c'est un bal infernal de cars et de voitures.

Et si le pôle football cantonal s'installait durablement ?

Peut-on croire à une installation éphémère aux Evaux, alors que la somme investie en dizaines de millions est conséquente et que deux terrains agricoles riverains du parc sont d'ores et déjà identifiés comme susceptibles d'être déclassés ?

La convention bipartite (Fondation des Evaux et Académie du Servette FC) n'a pas été présentée mais dans la convention tripartite (Etat, Fondation des Evaux et Académie du Servette FC), on constate que :

- il n'y a pas de date buttoir pour le départ du Servette puisque les parties pourront prolonger jusqu'à ce que la décision de l'installation définitive soit entérinée.
- Les conditions de révocation sont à sens unique et il n'y a pas de devoir d'information quant à l'avancement du dossier définitif pour les conseillers administratifs, les conseillers municipaux, les associations et le public.

Le parc des Evaux, la meilleure solution – vraiment ?

L'installation du SFC est un investissement et une opportunité pour le

parc selon les porteurs de ce projet. Bien que cette installation semble servir les intérêts de la Fondation des Evaux pour agrandir et moderniser ses installations vieillissantes, **le prix à payer est trop important en termes :**

- **d'atteintes à la nature, à la biodiversité et au paysage ;**
- **de nuisances pour les habitants et les riverains ;**
- **de finances de l'Etat qui seront péjorées car l'argent dépensé dans ce projet ne sera plus disponible pour d'autres besoins.**

La Fondation des Evaux ne respectera pas ses statuts si elle accepte cette installation : la prépondérance du football y règnera en maître et fera de l'ombre aux autres sports plus ludiques (art. 15c, *juste équilibre* entre les différents sports) et aux loisirs non compétitifs.

Conclusion

La construction du CO à Balexert et le déménagement du Servette aux Evaux sont liés mais le parlement n'a pu se prononcer que sur le projet de loi pour la construction du CO du Renard (PL 12741-A) et non sur deux projets de loi distincts. Ceci pose un problème moral aux associations pour contrer par référendum le vote des députés du 29 avril dernier : devons-nous nous opposer à la construction d'un cycle d'orientation pour contrer l'installa-



D'autres possibilités existent pour que le FC Servette puisse perdurer sans que son existence n'impacte l'environnement ou les habitants. Il y a le site de Vessy, très central, doté en terrains et très accessible que ce soit en transports motorisés ou doux. Une analyse des sites potentiels aurait dû être faite et rendue publique.

Au lieu de cela, l'Etat opte pour une communication opaque. A contrario, les associations de riverains et d'habitants s'informent et se concertent. Ainsi, les associations verniolanes ayant eu vent d'un possible déplacement sur leur commune du FC Servette au cas où son installation aux Evaux venait à échouer, ont déjà interpellé l'Etat et particulièrement le Conseiller d'Etat ancien maire de Vernier, Thierry Apothéloz, pour réclamer une information plus transparente et citoyenne en phase avec ce qu'il a toujours prôné et défendu.

tion du pôle football et de l'Académie du Servette FC) ?

Enfin, pourquoi l'Etat et donc les contribuables devraient-ils financer l'installation d'un club privé dans le parc public des Evaux sans concertation préalable des citoyens ?

Nos associations demandent donc que :

- L'Etat respecte ses engagements envers l'environnement et la biodiversité promis à tous les citoyens (Rapport NOS ARBRES, Stratégie et plan d'action Biodiversité Genève 2030).
- Les Evaux ne deviennent pas un parc d'attractions démesuré.

- Que l'Etat renonce maintenant au projet d'installation du Servette FC et du pôle cantonal de football aux Evaux et étudie dès aujourd'hui un lieu plus adéquat pour les accueillir. Nous restons persuadés qu'un autre site moins sensible est la meilleure des solutions.
- Le site des Evaux ne soit plus dans la liste des sites définitifs. ■

Margareth Robert-Tissot,
Présidente Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC)
Jean Hertzschuch, Président Sauvegarde Genève,
Alain Rouiller, Président Association qualité de vie à Bernex-Confignon (ASBEC)



Tout le dossier et son suivi sont disponibles sur :
<https://www.asconfignon.ch/confignon/patrimoine/les-evaux>
<https://www.sauvegarde-geneve.ch/dossier-petition-evaux>
<https://www.asbec.info/environnement-climat/protection-des-evaux>

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

La nouvelle place du Grand-Saconnex, un projet qui divise

La transition n'est pas toujours simple entre politiques décisionnelles à sens unique et concertation. Les modifications apportées à la Loi Générale sur les Zones de Développement (LGZD), effectives depuis janvier 2016, promulguent les plans localisés de quartier en zone de développement issus de la concertation avec la population et les associations. Dans les faits, on en est loin. Prenons le cas de la Place de Carantec, Place centrale du Grand-Saconnex, portail Nord de l'entrée dans Genève par la route de Ferney, avec son emblématique carré de fleurs au pied de la plus ancienne église du canton.

Le projet de densification du village débute par un groupe de travail en 2012 au sein du Conseil Municipal et la mise en place d'un concours à fin février 2016 selon un cahier des charges partiellement élaboré par le propriétaire lui-même. La population n'est pas concertée au préalable. A l'issue du concours d'architecture, un projet lauréat fait l'objet d'une petite information publique organisée à l'automne 2017 où tout est présenté comme un fait accompli avec des barres d'immeubles figées dans une maquette. En novembre 2019, le site passe de zone 4B protégée en zone 3 de développement¹. Dès lors qu'il s'agit d'une zone de développement, un plan localisé de quartier (PLQ) aurait dû être élaboré et faire l'objet d'une procédure de concertation. Mais ça ne s'est pas passé ainsi. En mars dernier, la population découvre avec horreur le PLQ dans la FAO... Une question s'impose, à quoi sert le Service concertation communication de l'office de l'urbanisme dans ce canton² ?



Batiment « A » au milieu de la Place actuelle du Grand-Saconnex et qui la divise autant qu'elle divise la population.



De la concertation SVP

Sans autre marge de manœuvre, un groupe d'opposants s'organise tant bien que mal et récolte 376 signatures émanant de toute la commune dont 9 de Conseillères et Conseillers Municipaux (sur 27) de la nouvelle législature. Arrivent également d'autres lettres individuelles et des associations dénonçant principalement le non-respect de la procédure de concertation publique.

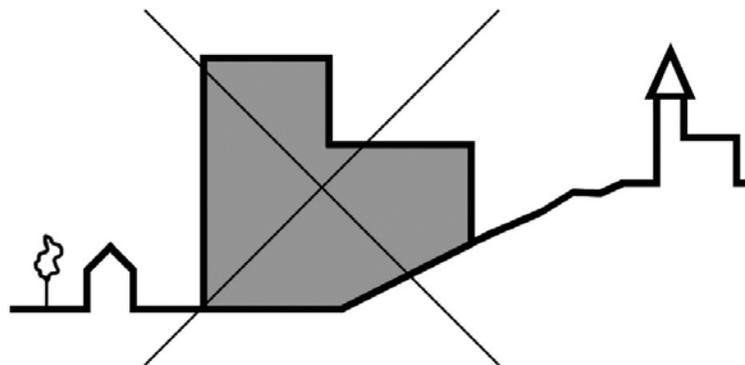
Les habitants se sentent floués

La commune table alors sur le fait qu'il fallait se manifester lors de la présentation du projet lauréat à l'automne 2017. C'est ce que des habitants ont fait! Il y a l'exemple de cette famille dont la maison se situe carrément sous les futurs tours. Comme beaucoup d'autres, ils ont été horrifiés par la dévastation future du vieux village avec des bâtiments jusqu'à R+10 en vis à vis de bâtiments villageois de maximum R+2... Pour passer une bonne soirée lors de cette présentation, il leur a été demandé d'écrire leur nom et leurs coordonnées sur une feuille afin d'en reparler... Ils ont attendu 3 ans en pensant que rien n'était vraiment décidé et qu'il serait possible d'en discuter... sans nouvelle, et suite au dépôt du PLQ dans la FAO pendant les vacances, ils se sentent trahis, c'est aussi le sentiment d'une grande partie de la population qui est très remontée car elle découvre véritablement le projet par le biais des associations qui tirent la sonnette d'alarme. La commune, elle, publie le projet dans son journal local après le délai légal d'opposition au PLQ et une « grande consultation » est lancée afin d'organiser les espaces publics et les locaux destinés à la popula-

tion. Le sentiment est qu'il s'agit d'une consultation alibi permettant seulement de choisir la couleur des bacs à fleurs au pied des tours...

Un molosse au milieu du village

Entre temps, les gabarits ont été ramenés à R+9 en raison du plancher aérien mais, selon les opposants, c'est tout le processus qui est à revoir. Pourquoi imposer un projet d'une autre époque, à 80% minéralisé, aux gabarits niant l'existence du village originel dans lequel il s'implante et ce dans une commune déjà polluée et saturée en bruit? Personne n'est contre la création de logements décents mais comment accepter que cette place centrale, servant de parking aujourd'hui mais jouissant de perspectives dégagées et de nombreux arbres, soit le site d'une nouvelle tour? Comment accepter que ce bâtiment se compose pour moitié de surfaces de bureaux dans une rue ou quatre bâtiments de bureaux sont vides depuis des années? Comment ne pas s'insurger quand on apprend que le tracé du futur tram se calque sur ce PLQ et oblige par la même occasion la destruction des bâtiments d'époque, dont l'Auberge du Grand-Saconnex figurant sur toutes les photos historiques? Comment accepter que le carré de fleur emblématique soit remplacé par une sortie de parking? A terme, il est à craindre que tous les bâtiments du village historique soient menacés. En effet, que sera-t-il envisagé de reconstruire le jour où des bâtiments villageois seront amenés à être rénovés ou à évoluer à l'ombre de ce projet? En fin de compte, que voulons-nous laisser comme patrimoine à nos enfants en face de ces molosses de béton et de verre?



Pour une place vraiment centrale et accueillante

Certains élus sont frileux et se déchargent de ce qui s'est passé estimant que c'est au canton de se prononcer, d'autres sont remontés contre le groupement d'opposants alors qu'il agit en toute légalité et selon ses droits démocratiques. Les partis sont parfois divisés mais la gauche veut avancer coûte que coûte en disant que les premières discussions datent de 2012 et qu'on a assez perdu de temps... mais alors il fallait faire les choses en règle, non? Sans concertation, la population et les associations n'ont plus d'autres choix que de s'opposer. Que se passera-t-il si les oppositions devaient être levées? Les opposants iraient vraisemblablement en recours tant qu'une vraie concertation de la population n'aura pas été faite car il s'agit quand même de LA place centrale de la commune, il n'y a pas de raison que le Petit-Saconnex sauve sa place du village et que le Grand-Saconnex la bétonne contre l'avis majoritaire de la population qui souhaite garder sa place ouverte, dégagée, piétonne et boisée. Une pétition a d'ailleurs été lancée pour « une Place de Carantec vraiment centrale et accueillante ».

Les opposants ont bien compris que la justice est soumise à interprétation concernant le terme de « concertation » et qu'il n'y a pas vraiment eu de recours en faveur d'opposants jusqu'à présent, mais il n'est pas question de partir perdants d'avance. Les mentalités évoluent, le Tribunal fédéral devient réceptif aux problèmes de bruit si l'on en croit les derniers jugements, la sensibilité de la population change. D'ailleurs, on nous a toujours dit « c'est trop tard » ou « ça ne marchera pas » même lors des deux référendums pour sauver nos voisins de Cointrin. Aujourd'hui, nous n'avons rien à perdre et gardons confiance afin que nos autorités misent sur le fait qu'une place centrale qui se veut fédératrice n'est pas un sujet ordinaire et mérite mieux qu'un projet élaboré sans l'avis de ses habitants. ■

Pour le groupe d'opposants au projet actuel de Carantec
Ari Spassov et Patrick Canellini,
(membres A3S)

¹ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12393.pdf>

² Voir journal Pic-Vert de décembre 2020

La petite faune enfin prise en compte !

Bonne nouvelle pour la biodiversité à Genève : le confinement, très peu pour elle ! Les moyens de transhumance de la petite faune seront automatiquement envisagés lors de travaux et constructions !

Depuis 2008 et l'adoption unanime de la pétition P1391¹ concernant le respect de la faune des parcs et jardins lors de travaux et constructions, quelques fiches techniques avaient été élaborées par l'Etat, mais elles étaient applicables à bien plaisir par celles et ceux qui les auraient éventuellement lues. Architectes paysagistes, ingénieurs et autres entreprises avaient tout loisir de poser barrières, pièges et obstacles aux migrations des tritons, musaraignes et hérissons entre les routes et les parcelles encore vertes de notre canton. Même en campagne des bordures infranchissables mènent droit aux égouts tout ce qui bouge de nuit !

Cela devrait changer. Ainsi, en 2018, Convive relançait le thème avec la pétition P 2030² portant un titre plus agressif ! **Pour une réglementation contraignante concer-**



nant les mesures en faveur de la petite faune. Acceptée elle aussi à l'unanimité par le Grand Conseil et renvoyée deux fois au Conseil d'Etat faute de réponse satisfaisante, le résultat donne enfin satisfaction avec les mesures suivantes :

- **Un partenariat entre Etat et associations** (CONVIVE, Karch, WWF...) par la constitution d'un groupe d'accompagnement permettra de localiser les structures artificielles qui piègent la petite faune.
- **Des mesures sont prises au niveau réglementaires et administratif.** Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, il appartiendra au requérant d'analyser les impacts



Ce qui va se généraliser: passages pour la petite faune favorisé par l'espace laissé entre les grilles d'évacuation de l'eau et les trottoirs mais aussi par des ouvertures dans les grillages séparant deux propriétés.



LA PLUME EST À VOUS

de son projet sur la faune et de proposer, le cas échéant, les mesures compensatoires. Les formulaires sont adaptés et les fiches techniques seront complétées.

- L'Etat informera et sensibilisera les professionnels et services officiels compétents.
- Des recherches et expériences pratiques seront menées afin de prendre des mesures préventives.
- L'assainissement de plusieurs lieux stratégiques aura lieu.

Bravo et merci à nos élus et autorités, dont les services concernés et notamment ceux de l'inspecteur cantonal de la Faune. Grâce à eux, dans notre canton situé sur une importante route migratoire pour les oiseaux, la biodiversité sera aussi protégée à nos pieds.

Bon printemps, bel été et à votre disposition pour une visite, des conseils, des documents... ■

Guy Loutan
loutan@convive.org
www.convive.org

- ¹ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/P01391B.pdf>
- ² <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/P02030C.pdf>



© G. Loutan

Ce qui devrait disparaître : Espace fleuri en bordure de route séparé des jardins par une voie asphaltée et un mur infranchissable
(Voie verte, Chêne-Bourg Gare)

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

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

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



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Pourquoi avoir un courtier en assurances ?



Laurent Ischi
Economiste
Léman Risco SA

En préambule, il nous semble utile de rappeler qu'un agent d'assurance représente sa compagnie – avec laquelle il est lié par contrat – auprès d'un client alors que le courtier en assurances représente son client – sur la base d'un mandat – auprès des compagnies.

Ainsi, Léman Risco peut rechercher, négocier puis présenter librement et en toute indépendance les meilleures solutions d'assurances à ses clients qui choisissent, in fine, la compagnie à retenir.

Quels sont les principaux avantages pour un assuré ?

Les contrats évoluent dans le temps, les tarifs comme les couvertures. Ainsi certaines compagnies qui étaient compétitives lors de la souscription de la police d'assurance peuvent ne plus l'être quelques années plus tard, et inversement, le marché peut voir arriver de nouveaux acteurs ou de nouvelles pratiques qu'il faut connaître.

En faisant appel à Léman Risco, on s'appuie sur une équipe de spécialistes dans les différents domaines d'assurances. Leur rôle est de suivre l'évolution du marché et de négocier avec les compagnies afin de pouvoir proposer des solutions qui



© AdobeStock_chinnaraach

répondent aux standards du jour en matière de tarification et de couvertures.

Bien entendu, la qualité de service d'une compagnie d'assurances et la façon dont sont réglés les sinistres sont des points importants mais plus difficiles à quantifier et à comparer. C'est pourquoi Léman Risco a mis en place depuis de très nombreuses années un service spécialement dédié aux sinistres qui permet d'avoir une vision globale du service « sinistres » des compagnies et leur évolution dans le temps.

Léman Risco développe également des programmes particuliers d'assurances destinés à des communautés de risques. Cela permet de proposer des solutions qui ne se trouvent pas sur le marché et / ou qui ne sont pas accessibles à des privés. A titre d'exemple Léman Risco a mis en place un programme d'assurance bâtiments avec des couvertures très étendues dont

les membres de Pic-Vert Assprop Genève et Assprop Vaud peuvent bénéficier.

Enfin, pour répondre à une demande constante, Léman Risco propose depuis toujours un service de gestion intégrale pour les clients qui désirent déléguer toutes les tâches liées aux assurances, du paiement des primes jusqu'à l'encaissement des prestations versées en cas de sinistre, ceci pour tous les domaines d'assurances, y compris les caisses maladie.

Mandat de courtage ou mandat intégral à vous de choisir

Le mandat de courtage concerne le conseil, la négociation de contrats d'assurances et leur suivi, alors que le mandat de gestion concerne la gestion intégrale des sinistres (annonce et suivi du remboursement) et la gestion financière (paiement des primes et encaissement des sinistres).

Quel est le coût pour le client ?

Ce sont les compagnies d'assurances qui rémunèrent leurs agents d'assurances ou les courtiers pour la gestion des dossiers. Ainsi Léman Risco ne facture pas de frais à ses clients pour le mandat de courtage.

Pour le mandat de gestion intégrale, des frais forfaitaires sont appliqués selon l'importance du dossier.

Quels sont les domaines où Léman Risco peut vous accompagner ?

1. Visite de risque

Une couverture d'assurance peut être contestée si le risque assuré ne correspond plus aux indications initiales ou si celles-ci ne sont pas correctement intégrées dans le contrat.

Léman Risco propose une visite de risque, sans frais, aux membres de Pic-Vert Assprop Genève.

2. Assurance bâtiment

Les membres de Pic-Vert Assprop Genève et Assprop Vaud peuvent souscrire au contrat cadre bâtiment mis en place par Léman Risco pour

ses clients et ainsi bénéficier de conditions préférentielles.

3. Ménage, Responsabilité civile et Objets de valeur

Mise en place de couvertures personnalisées et solutions « tous risques ».

4. Travaux de construction (TC) – Responsabilité civile du maître de l'ouvrage (RCMO)

Couvertures nécessaires lors de travaux de rénovation ou de transformation d'une certaine importance ainsi que lors de la construction d'une piscine.

5. Prévoyance individuelle et certificat de prévoyance professionnelle

Explication du certificat de prévoyance, analyse des risques couverts et projection retraite, avantages fiscaux.

6. Hypothèques

Négociation des hypothèques (renouvellement ou nouvelles hypothèques) auprès d'une large palette de prestataires.

7. Santé

Conseils et négociation des couvertures santé (caisses maladie – couverture de base et couvertures complémentaires).

8. Sinistres

Soutien et conseil pour les sinistres d'importance et complexes. ■



Comment nous contacter ?

Nous sommes à votre disposition et nous nous ferons un plaisir de vous renseigner.

Vous pouvez nous joindre par email à info@lemanrisco ou au 022 338 03 10

atba
architecture + énergie

Optimisation des techniques
Matériaux sains et naturels
Amélioration de l'enveloppe thermique
Qualité de l'air intérieur
Audit énergétique
Planification des travaux
Intégration végétale
Traitement des eaux

MINERGIE®
CECB
PIC-VERT
STC

Transformation & Rénovation

+41 22 322 89 50
7 rue Soubeyran, 1203 Genève
www.atba.ch/energie - info@atba.ch

Solu-Tubes®
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



Construction écologique: les bonnes bases



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

Ah, l'écologie, la lutte contre le réchauffement climatique, l'objectif du zéro carbone! Pas un parti politique ou une entreprise qui n'ambitionne cet objectif dans l'air du temps. De fait, une large partie de la population est maintenant sensibilisée à ces questions et il devient de plus en plus difficile pour le marché de vendre un produit qui ne soit pas labellisé « vert », « écoresponsable » ou encore estampillé « respectueux de l'environnement »...

Vertueuses et bien belles paroles et qu'en est-il de l'écologie dans la construction? Pour commencer il s'agit de bien maîtriser certains concepts pour bien en comprendre les bases.

Écologie et Economie

Écologie

Si on en reprend l'étymologie grecque, ECO signifie « maison », donc « environnement » pris dans un sens plus large, et LOGIE, le discours, soit l'étude de l'environnement. L'écologie étant la science qui étudie les relations entre les êtres vivants et le milieu où ils vivent, l'homme fait naturellement partie de son environnement et il ne peut donc être traité dans un contexte à



© AdobeStock. Bruno Mader

part. Il est intéressant de relever que notre environnement immédiat est justement notre maison!

A noter par ailleurs la relation entre écologie et économie, ce dernier terme faisant, selon son étymologie, référence à l'administration, la gestion de la maison. Certains penseurs ou précurseurs de l'écologie, tel le naturaliste Carl von Linné déjà (18e s.), ont pu parler « d'économie de la nature ».

L'éco-biologie de la construction

Depuis les années 1970, il existe en Suisse la SIB (*Schweizerische Interessengemeinschaft Baubiologie*) devenue Baubioswiss en 2016. Cette association, qui regroupe architectes et professionnels de la construction, milite pour la

généralisation d'une construction réellement plus écologique. A la notion d'environnement, s'est assez naturellement ajoutée la préoccupation du vivant, d'où l'intégration du « bio » dans cette formulation. Cependant, et malgré cette pieuse volonté, « l'éco-biologie de la construction » reste, aujourd'hui encore, anecdotique dans le paysage de la construction en Romandie. Concrètement, cette manière de concevoir l'architecture et la construction se fonde sur 5 approches simultanées :

- L'efficacité énergétique
- L'empreinte écologique
- La santé de l'habitat
- Le bien-être et la qualité de vie
- Le cinquième pilier, bien plus discret, car parfois sujet à controverse et plutôt réservé

aux initiés, consiste à suivre au plus près les « règles naturelles ».

Bien trop longs à détailler ici, nous reviendrons plus en détail sur tous ces différents aspects dans de prochains articles.

Développement durable

S'il est un bel exemple d'oxymore, le « développement durable » figure en très bonne place! En effet, soit on fait du **développement**, soit on est **durable** mais accoler ces deux termes contradictoires pour rassembler tout le monde relève de l'escroquerie intellectuelle.

Une société durable conserve une taille stable et son économie est, elle aussi, fondée sur la stabilité. Le problème, c'est que nous sommes

dans un système économique basé sur la croissance, qui implique elle-même cette société de consommation. La « consommation », selon une des définitions du dictionnaire de Littré induit l'achèvement, l'accomplissement par destruction ou anéantissement, telle la « combustion ». Donc tout ce qui est produit doit être détruit pour permettre de produire indéfiniment des biens de remplacement. Cette idée s'oppose à la durabilité des objets et à leur réparation pour justement les faire durer le plus possible.

« L'obsolescence programmée » est consubstantielle d'une économie de développement, c'est à dire basée sur la croissance infinie. La notion de croissance présuppose que chaque année doit être plus productive que la précédente, d'élargir les marchés, faire baisser les coûts unitaires pour augmenter encore et toujours les profits. Pour cela il faut évidemment produire plus, toujours plus en se servant dans le stock « inépuisable » des ressources naturelles !

La question du développement implique aussi que nous soyons toujours plus nombreux à produire et à consommer. Si on devait adopter un modèle économique durable, c'est à dire stable avec croissance nulle (ou même temporairement un modèle de décroissance), une des conséquences, pour ne pas parler de condition sine-qua-non, serait une population stable en terme d'habitants. Pour le moment, cette question est taboue et politiquement incorrect. Ne pas oser en débattre publiquement nous condamne collectivement à vivre dans une société générant toujours plus de croissance jusqu'à ce que...

Seulement voilà, si les théoriciens de l'économie du 18^e siècle étaient partis du postulat que les ressources natu-

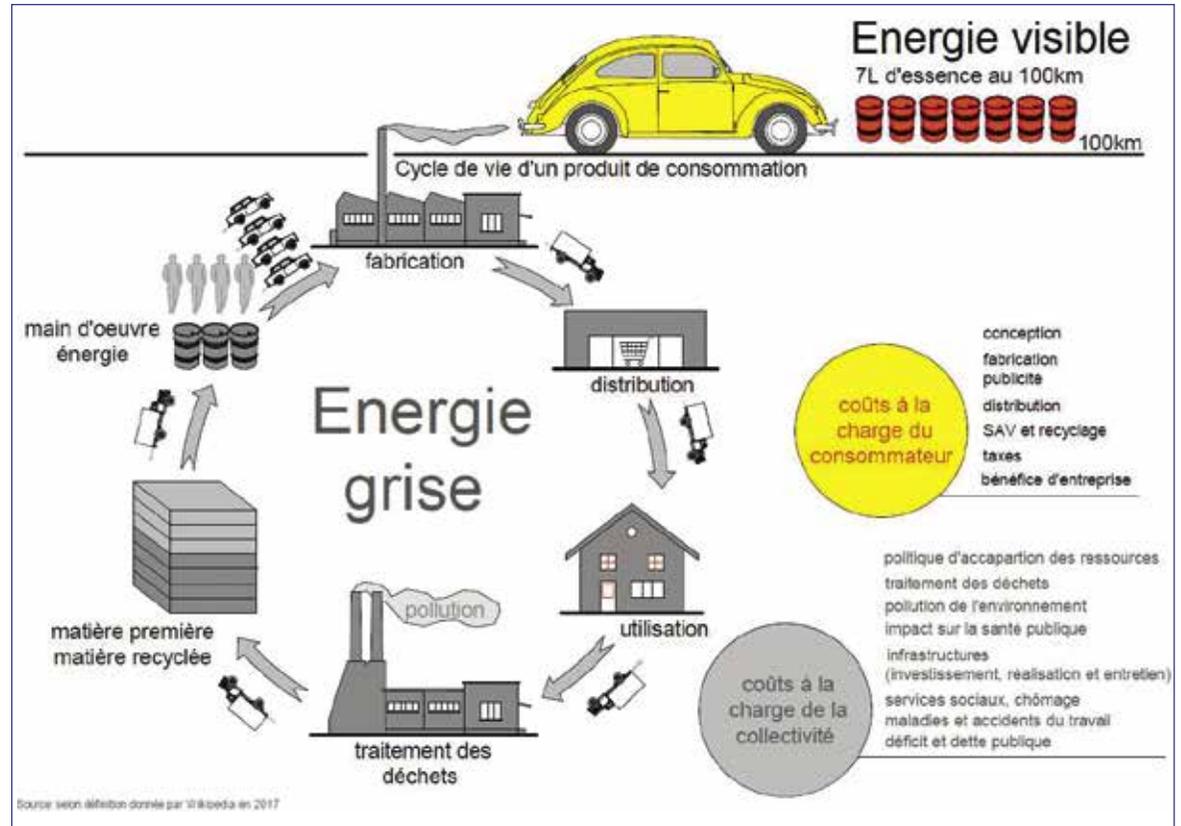


Schéma illustrant le concept de l'énergie grise.

relles étaient inépuisables, on est bien obligé d'admettre aujourd'hui que le principe de réalité nous montre à l'évidence le contraire. D'où cette phrase bien connue de l'économiste Kenneth Boulding, qui résume assez bien notre situation : « Celui qui croit que la croissance peut être infinie dans un monde fini est soit fou, soit économiste ».

L'écologie et la construction

L'énergie grise

Considérons par exemple une villa moderne de type Minergie, concept tant vanté, construite en béton armé, recouverte d'une forte épaisseur d'isolation en polystyrène et pourvue d'une installation de ventilation à double flux, fonctionnant en permanence.

Et bien, en réalisant cette même maison mais avec des matériaux à faible énergie grise tel qu'une ossature-bois isolée avec de la paille, l'énergie économisée durant la construction et le recyclage peut se monter à l'équivalent énergétique de 200 000 kWh, soit approximativement l'équivalent de 20 000 l de mazout. Ainsi, pour une maison qui ne consommerait que 600 l de mazout par an, la quantité d'énergie grise représenterait à elle seule, l'équivalent de 33 années de chauffage. Dans ces conditions, il devient difficile de parler encore d'écologie. (Voir exemple de calcul ci-contre).

Suivant la même logique, avec des installations techniques simplifiées pour le renouvellement d'air, la consommation d'énergie pour la ventilation peut elle aussi être

ramenée à zéro. En effet, avec une ventilation à simple flux qui comprend des prises d'air thermos-réglables (ou bilames) pour l'amené d'air frais et un « aspirator » fonctionnant avec le vent relatif pour l'extraction de l'air vicié, la ventilation du logement est assurée sans consommer le moindre kWh.

L'énergie grise, c'est l'énergie que consomme un objet ou un matériau pour sa fabrication et durant son cycle de vie sans tenir compte de l'énergie consommée par son utilisation proprement dite. Cela comprend l'extraction des ressources, la transformation, le transport, la mise en œuvre, l'entretien et le recyclage. Le schéma présenté ici explique assez facilement cette idée en prenant



Énergie grise : Quelques exemples de valeur pour des matériaux de construction (selon Wikipédia)

Structures* : *voir cas prat.	Acier 52 000 kWh/m ³	Acier recyclé 24 000 kWh/m ³	Béton Armé 1 850 kWh/m ³	Béton 700 kWh/m ³	Plot de ciment 500 kWh/m ³	BKS 500 kWh/m ³	Béton cellulaire 200 kWh/m ³	
(éco)	Bois lam-col 2 200 kWh/m ³	TC pleine 1 200 kWh/m ³	TC alvéolaire 450 kWh/m ³	Bois d'œuvre 180 kWh/m ³				

Isolations : (trad)	Verre cellulaire 1 300 kWh/m ³	Mousse polyuréthane 1 200 kWh/m ³	Polystyrène ext 850 kWh/m ³	Polyester 600 kWh/m ³	Polystyrène exp 450 kWh/m ³	Laine de verre 250 kWh/m ³	Laine de roche 150 kWh/m ³	
(éco)	Liège 450 kWh/m ³	Argile exp 300 kWh/m ³	Perlite 230 kWh/m ³	Laine de mouton 55 kWh/m ³	laine de bois 50 kWh/m ³	fibre de chanvre 40 kWh/m ³	fibre de lin 30 kWh/m ³	Botte de paille 1 kWh/m ³

Enduits:	Synthétique 3 300 kWh/m ³	Ciment 1 100 kWh/m ³	Plâtre 750 kWh/m ³	Chaux 450 kWh/m ³	Argile / terre 30 kWh/m ³			
Couvertures* : *voir surtout comp. à la surf.	Aluminium 190 000 kWh/m ³	Zinc-Titane 180 000 kWh/m ³	Zinc 180 000 kWh/m ³	Cuivre 140 000 kWh/m ³	Acier 60 000 kWh/m ³	Fibrociment 4 000 kWh/m ³	Tuiles TC 1 400 kWh/m ³	Terre végétale 1 kWh/m ³
Cloisons :	panneau d'aggl. 2 200 kWh/m ³	Carton-pâte 850 kWh/m ³	carreau de plâtre 750 kWh/m ³	Terre cuite 450 kWh/m ³	terre crue 30 kWh/m ³			
Canalo :	Acier 60 MWh/m ³	PVC/PE 27 MWh/m ³	Fibrociment 4 MWh/m ³	Grès 3.2 MWh/m ³				

♦ Attention, économe en énergie ne signifie pas forcément bon pour la santé et non polluant pour l'environnement...



Tableau comparatif de l'énergie grise des principaux matériaux de construction. Vert: recommandé, blanc: acceptable, orange: à éviter.

l'exemple d'une voiture, symbole par excellence de notre société de consommation.

L'énergie grise peut se quantifier. Si la méthode de calcul est complexe, ces données, par matériaux, sont disponibles sur le site Wikipédia et sont généralement admises dans l'ensemble de la branche. Ainsi, le tableau ci-dessus, donne quelques exemples avec, en vert, les bons élèves et en orange les mauvais.

En conclusion, NON, une maison bien isolée, n'est pas forcément une maison écologique; on ne peut faire abstraction de la notion d'énergie grise si l'on veut parler d'écologie.

Sur le schéma de l'énergie grise on peut également voir que si la majorité des coûts énergétiques sont cachés, il en va de même avec les coûts économiques. En effet, pour baisser le prix d'un produit, un certain nombre de dépenses

ne sont pas assumées par le constructeur ou le producteur mais mises à la charge de la collectivité. Par exemple, la politique d'accaparement des ressources (guerres du pétrole ou dictatures mises en place pour sécuriser la filière de l'uranium), le traitement des déchets, la pollution environnementale, l'impact sur la santé publique, les infrastructures (investissements, réalisation et entretien), les coûts sociaux, le chômage, les maladies et acci-

dents du travail mais aussi la dette publique...

« High-Tech » ou « Low-Tech » ?

Dans le domaine de la construction écologique, deux écoles s'affrontent: les adeptes d'une construction verte de haute technologie et les autres qui estiment au contraire que l'écologie implique une dépense minimale d'énergie et donc une réduction drastique des technologies complexes et

non réparables par l'utilisateur. On appelle cela les « basses technologies ».

A n'en pas douter, le « high-tech » a un avenir qui sera de plus en plus questionné par la pertinence et la cohérence écologique. Pour être durable, un objet ou une construction se doit d'être simple et surtout facile d'entretien par ses utilisateurs. Ceux-ci doivent être en mesure de comprendre le fonctionnement de tous les systèmes pour être à même de les réparer sans avoir à commander, par exemple, une carte-mère en Chine, en espérant qu'elle y soit encore produite...

Ainsi, on peut donc oublier sans regrets les matériaux high-tech comme l'isolant « aérogel » ou même les isolants à très forte énergie grise comme le polystyrène, les verres avec traitements anti UV/IR à base de métaux rares, les complexes et coûteuses installations de ventilation à double flux et naturellement la domotique super-hyper connectée en 5G et les « bugs » qui vont avec, etc.

En revanche, bienvenue dans le monde des murs en terre ou en terre-cuite, des isolations en laines végétales (bois, chanvre, paille...), des enduits en terre-chaux, des systèmes inusables et bon marché tels que puits-canadiens, murs-trombe, Rocket-Stoves, serres bioclimatiques et bien-sûr les incontournables toilettes à compostage. Car en plus d'être durables, les constructions en basse technologie sont également bien meilleures pour la santé et évitent au maximum les poisons dans les matériaux. De même, elles tiennent compte des phénomènes de saturation électromagnétique (électrosmog) et électrostatique (avez-vous déjà placé votre tête entre deux plaques de polystyrène?). L'avenir de la maison écologique simple et



Exemple d'une maison ECO-BIO à Châtel-Saint-Denis réalisée par le constructeur Pittet-Artisan. Les murs sont en chaux-chanvre projeté et la toiture végétalisée est constituée par une voûte sarrasine réalisée en briques de terre cuite recouverte d'une isolation en chanvre. Un petit poêle à bois suffit à chauffer tout l'espace intérieur.

saine est bien plus attractif qu'une voix synthétique qui vous accueille un soir d'orage pour vous annoncer, sans émotion, que la pompe de relevage des eaux usées est en panne...

Le confort

Si le marché de la construction ECO-BIO peine à s'affirmer, c'est que dans l'esprit des futurs acquéreurs, vivre dans une maison « écolo » en « bouse de vache séchée », ça se fait forcément au détriment du confort. Pour pallier cette crainte, la construction ECO-BIO, s'est, dès le début, employée à proposer PLUS de confort aux occupants de tels bâtiments et en a même fait son cheval de bataille.

Cependant, rien n'y fait, force est de constater qu'il est généralement plus difficile de déconstruire une idée préconçue qu'un mur en béton armé.

A propos de confort toujours, on peut aussi en avoir une tout autre approche. Il s'agit là d'une notion relative, propre à chaque individu n'est-ce pas? Pour un locataire en ville, peut-être que le confort c'est d'être en t-shirt à 25° tout l'hiver avec les fenêtres ouvertes. Pour un propriétaire de villa, l'habitude de porter un pull à l'intérieur paraît tout aussi normale et confortable car il est important de faire des économies sur le chauffage. Si on admet que la nature humaine est par définition adaptable et que

l'on est soi-même prêt à changer, alors on peut bien imaginer qu'il est possible de passer du confort d'un canapé bien au chaud à un état de bien-être après une baignade dans le lac les matins d'hiver. Il appartient à chacun de placer le curseur où bon lui semble. (cf: Méthode Wim Hof).

A l'avenir, l'énergie se faisant plus rare, il nous faudra peut-être collectivement revoir notre notion de confort. Ainsi, après le slogan diffusé dans les années 1980 qui préconisait déjà « 19°C: chaleur-santé », vivre dans une pièce à 15°C sera peut-être le nouveau standard de confort demain.





Une construction écologique pour quel avenir?

Il est toujours difficile de faire de la prospective mais il semble aujourd'hui, que la possibilité d'un effondrement de notre société ne soit plus un tabou. Effectivement, même si, les pessimistes invétérés mis à part, le sujet n'est que rarement évoqué par les médias, il est désormais ouvertement abordé dans les cercles privés. Si une étude des chercheurs en économie du MIT datée de 1972 (The limits to growth) prévoyait « l'effondrement » pour 2020, il faut admettre que le COVID a peut-être sauvé la mise !

Plus sérieusement, entre des scénarios apocalyptiques à la Mad-Max où le survivalisme régnerait en maître et une situation où les institutions seraient toujours en place, la marge est grande. Dans la seconde alternative, des restrictions et un rationnement drastique ne sont pas à exclure mais la société continuerait de fonctionner et surtout d'exister. De plus une situation d'urgence ne dure qu'une période avant un retour à une certaine normalité. La Russie a mis une dizaine d'années à se remettre de l'effondrement de l'URSS mais elle existe toujours et ne se porte pas si mal aujourd'hui. Dans tous les cas, il est judicieux d'envisager un habitat du futur qui soit adapté à une situation de l'après pétrole.

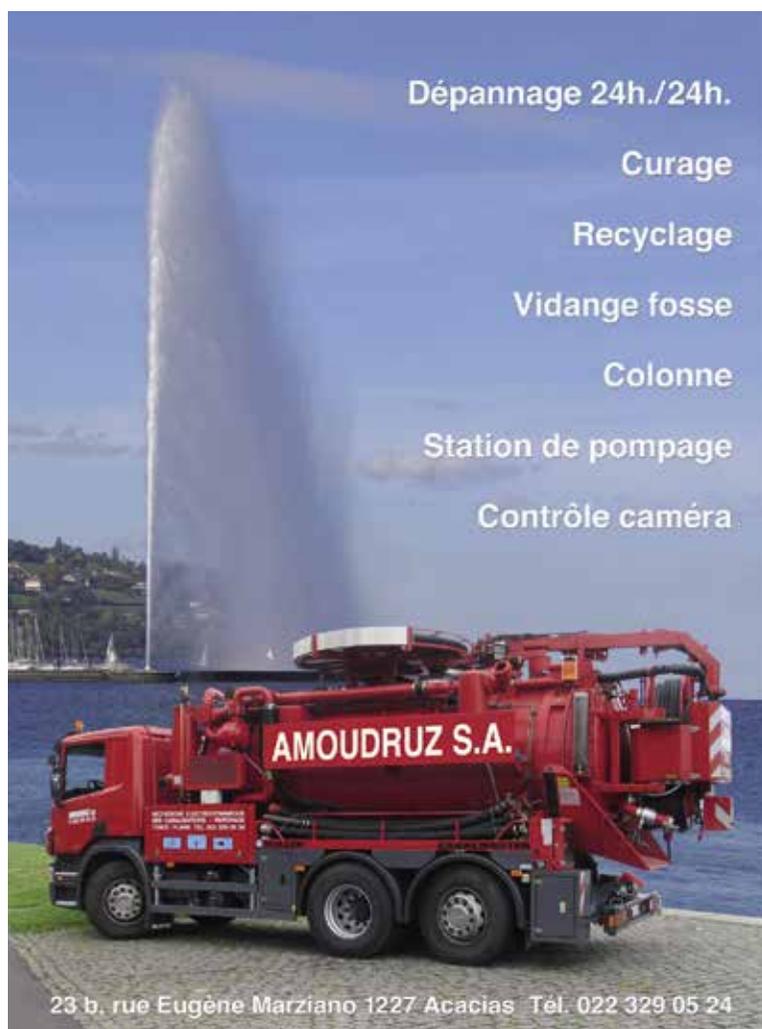
Contrairement à ce que l'on serait tenté de croire, la fin du pétrole entraîne avec lui la fin de toute notre société thermo-industrielle et les implications pour la vie au quotidien vont très loin. Sans pétrole, c'est à dire une énergie abondante, concentrée et bon marché, tout devient plus compliqué : l'extraction des ressources, la production industrielle, le transport des marchandises, les déplacements ou le chauffage.

Dans ce contexte, il vaut mieux adopter au plus vite les principes de l'économie circulaire. Aujourd'hui déjà la récupération de l'eau de pluie est pratiquée, certains ont des poules dans leur jardin, voire sur leur balcon, d'autres exercent la permaculture ou l'aquaponie. A Genève, on trouve des immeubles

avec des potagers cultivés sur les toits...

De la sorte, le standard de vie pourrait se rapprocher un peu plus de la sobriété. Toutefois, si les panneaux solaires et les batteries peuvent toujours être fabriqués industriellement et qu'internet est toujours en service, cet avenir n'est pas forcément plus sombre qu'un avenir fait de violence et de contrôle basé sur toujours plus de compétition économique, variante dégradée du monde que nous connaissons déjà aujourd'hui.

De fait, peu importe l'avenir qui nous attend, l'essentiel est d'être prêt à affronter toutes les situations et si notre habitat est déjà adapté, alors nous pourrions consacrer toute notre énergie aux défis qui nous attendent... ■



Petit calcul

Admettons une maison de 1000 m³, admettons aussi que la surface totale de ses murs isolés nécessite forfaitairement 400 m². Deux systèmes de construction sont possibles, soit (A) avec 20 cm de béton armé (BA) recouvert de 29 cm de polystyrène et (B) avec une ossature bois incorporée dans une isolation de paille de 50 cm d'épaisseur.

Au niveau de la performance énergétique et de l'encombrement, les deux propositions sont globalement équivalents :

A) coefficient lambda du **polystyrène** : 0.038 W/m²K, donc une résistance thermique U de l'isolation de 763 m²K/W.

B) coefficient lambda de la **paille** : 0.065 W/m²K, donc une résistance thermique U de l'isolation de 770 m²K/W.

Et bien en terme d'énergie grise, qu'avons-nous ?

A) 80 m³ de BA + 116 m³ de polystyrène, donc (80 m³ x 1850 kWh/m³ = 148 000 kWh) + (116 m³ x 450 kWh/m³ = 52 200 kWh), soit au total : **200 200 kWh** pour l'élément ou 720 720 MJ.

B) 16 m³ de bois d'œuvre + 208 m³ de paille, donc (16 m³ x 180 kWh/m³ = 2880 kWh) + (208 m³ x 1 kWh/m³ = 208 kWh), soit au total : **3088 kWh** pour l'élément ou 11 117 MJ.

La différence d'énergie grise entre les deux systèmes constructifs (200 200 kWh - 3088 kWh = **197 112 kWh** (ou 709 603 MJ)) ce équivaux approximativement à **20 000 l de mazout**.



La vente immobilière en viager



Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert
Assprop Genève
et Sabrina Migliozi

Introduction

La vente en viager a pour caractéristiques essentielles de permettre au vendeur d'un bien immobilier de percevoir un capital initial immédiat et en complément de toucher une rente viagère pour le reste de sa vie.

Le viager est dit « occupé » lorsque le vendeur aliène son bien mais se réserve le droit de continuer d'y habiter (droit d'usage), tout en percevant, de son vivant, une rente viagère. Le viager est dit « libre » lorsqu'aucun droit d'usage n'est convenu (le vendeur décide de ne plus vivre dans sa maison pour une raison particulière comme une entrée en EMS par exemple). Toutefois, la vente en viager lui assure un capital et une rente à vie, ce qui lui apporte un certain confort de sécurité). Pour l'acquéreur, l'achat d'un bien immobilier en viager constitue une opportunité d'investissement dans une valeur sûre qui est la pierre avec une perspective de faire une bonne affaire.

Cette forme particulière de vente se distingue d'une vente immobilière classique car le prix de vente est acquitté par trois composantes :

a) par un versement en capital (dit « bouquet ») qui est effec-

- tué au moment de la conclusion du contrat de vente,
- b) par le paiement d'une rente viagère annuelle et
 - c) par la constitution d'un droit d'usage.

Le montant du bouquet est déterminé en fonction du besoin en liquidités pour vivre et rembourser une éventuelle dette hypothécaire grevant le bien immobilier. Le montant de la rente viagère annuelle et la valeur du droit d'usage sont valorisés selon la méthode de la capitalisation. La valorisation est basée sur un coefficient qui tient compte de l'âge et du sexe du crédientier.

Les coefficients sont issus de tables de référence en la matière. Ainsi, la valorisation de la rente viagère utilise un coefficient différent de celui applicable à la valorisation du droit d'usage.

Ces modalités de paiement apportent au vendeur (crédientier de la rente viagère) des revenus complémentaires à la retraite, qui lui permettent d'assurer un agréable confort de vie. De plus, la constitution d'un droit d'usage sous la forme d'un droit d'habitation ou d'un d'usufruit, lui permettent de continuer à vivre dans sa maison le plus longtemps possible. Dans le cas d'un usufruit, le bénéficiaire dispose de la jouissance complète du bien, lui permettant ainsi de l'utiliser à des fins personnelles, mais également de le louer à des tiers et d'encaisser des loyers. En revanche, le droit d'habitation se distingue de l'usufruit dans la mesure où la jouissance n'est limitée qu'au droit d'utiliser le bien pour y habiter.

Pour l'acquéreur (débientier de la rente viagère), le montant du bouquet à payer est inférieur au prix de vente total du bien immobilier étant donné que la rente viagère et le droit d'usage (en cas de viager « occupé ») viennent compléter le



© AdobeStock, Fabio

prix. Cette réduction du prix rend l'acquisition intéressante pour l'acquéreur. L'enjeu économique réside dans le nombre d'années durant lesquelles le débientier sera obligé de payer la rente viagère, qui est due jusqu'au décès du crédientier. En effet, le montant de la rente viagère est calculé en tenant compte de l'espérance de vie du crédientier. Il s'agit donc d'un pari sur la longévité du crédientier. Ainsi, en cas de décès anticipé, le débientier aura payé, finalement, un montant inférieur à la valeur vénale de l'immeuble. Cette incertitude peut être neutralisée en partie grâce à certaines assurances spécifiques qui ont pour but de prévenir le risque de longévité exceptionnelle du crédientier.

La conclusion d'une vente immobilière en viager soulève diverses questions de droit civil et de droit fiscal qui nécessitent les conseils d'un spécialiste. Dans les paragraphes qui suivent, nous vous présentons les principaux aspects fiscaux à Genève de la vente en viager « occupé » qui représente la forme la plus classique.

Traitement fiscal

La vente immobilière en viager se décompose en trois phases, à

savoir la conclusion du contrat de vente, l'exécution du viager et le traitement du viager au décès du crédientier ou du débientier. Chacune de ces étapes amène un traitement fiscal particulier pour le crédientier et pour le débientier.

Lors de la conclusion du contrat de vente immobilière en viager

Pour le crédientier, la vente n'est pas soumise à l'impôt sur le revenu, car la loi prévoit que les gains en capital réalisés lors de l'aliénation d'un élément faisant partie de la fortune privée ne sont pas imposables (art. 16 al. 3 LIFD). En revanche, le bénéfice de la vente immobilière est soumis à l'impôt cantonal sur les bénéfiques et gains immobiliers (ci-après « IBI »), qui est un impôt distinct de l'impôt sur le revenu et la fortune. Le gain imposable est calculé en prenant la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Le prix de vente est composé du bouquet, de l'usufruit ou droit d'habitation capitalisé et de la rente viagère capitalisée. Le taux de l'impôt est dégressif selon la durée de propriété du bien. A Genève, le taux est de 10% si la





détention est d'au moins 10 ans et de 0% pour une détention supérieure à 25 ans.

Le débirentier ou acquéreur du bien immobilier doit payer les droits d'enregistrement qui sont prélevés à hauteur de 3% du prix de vente. A cela s'ajoute les frais de notaire, ainsi que l'émolument pour l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

Exemple

Monsieur Picvert a 72 ans et est veuf, sans enfant. Il est propriétaire de sa maison sise sur la commune de Troinex qu'il a acquise en 1980 (il y a donc 41 ans) pour le prix de CHF 500'000. L'hypothèque a été remboursée il y a plusieurs années.

Il décide de vendre sa maison en viager et de se réserver un droit d'habitation tout au long de son vivant. Le prix de vente est fixé à CHF 2'000'000 et les modalités de la vente sont définies dans l'encadré ci-dessous.

A noter que si une dette hypothécaire grevait la maison, le montant du bouquet serait probablement supérieur à CHF 300'000, car Monsieur Picvert devrait utiliser une partie du bouquet pour rembourser la dette.

Par cette vente, Monsieur Picvert réalise un gain de CHF 1'500'000 (soit le prix de vente de CHF 2'000'000 – le prix d'acquisition CHF 500'000). Il ne doit pas l'IBGI sur la vente, car le gain est imposé au taux de 0% étant donné

que la détention est supérieure à 25 ans (41 ans en l'espèce).

De son côté, l'acquéreur doit payer les droits d'enregistrements qui s'élèvent à CHF 60'000, soit 3% du prix de vente de CHF 2'000'000. A ce montant, s'ajoutent les frais de notaire et l'émolument au registre foncier qui représentent environ 1% du prix de vente (soit CHF 20'000).

L'exécution du viager

Pour le crédientier (vendeur – ancien propriétaire du bien immobilier)

Les considérations fiscales sont multiples que ce soit en matière d'impôt sur le revenu que d'impôt sur la fortune. A l'impôt sur le revenu, le montant de la rente viagère annuelle est ajouté au revenu imposable. La loi fiscale accorde une imposition privilégiée des rentes viagères, dans la mesure où seul le 40% du montant annuel de la rente reçue est imposé (exonération de 60%). Le droit d'usage de l'immeuble implique que le crédientier qui occupe la maison est imposé sur la valeur locative (ou sur les loyers perçus dans le cas où il est au bénéfice d'un usufruit et loue la maison à des tiers). En contrepartie de se voir imposé sur la valeur locative, respectivement les loyers, le crédientier peut faire valoir les déduc-

tions liées à l'immeuble. Dans le cas d'un droit d'habitation, seuls les frais d'entretien ordinaires sont déductibles (art. 778 CC). En revanche, lorsqu'il est au bénéfice d'un usufruit, le crédientier peut également déduire les frais qui sont à sa charge de par la loi (art. 765 CC), à savoir notamment les frais de réparation, les impôts et taxes dont l'impôt immobilier complémentaire, ainsi que les intérêts hypothécaires et assurances.

S'agissant de l'impôt sur la fortune, la valeur fiscale de l'immeuble fait partie de la fortune imposable du crédientier, qu'il soit au bénéfice d'un droit d'habitation ou d'un usufruit. En effet, à Genève, l'autorité fiscale a pour pratique d'assimiler le bénéficiaire d'un droit d'habitation, qui habite effectivement dans la maison, à un usufruitier. A noter également que la vente immobilière en viager constitue une réelle aliénation – quand bien même il existe un droit d'usage. Cette aliénation a pour conséquence une réévaluation de la valeur fiscale du bien immobilier à hauteur du prix de vente et un redémarrage avec un nouveau décompte de la durée d'occupation pour la détermination du taux d'abattement annuel sur la valeur fiscale de l'immeuble. Ces deux aspects impliquent indéniablement une augmentation de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier complémentaire pour le crédientier qui occupe le bien immobilier depuis très longtemps. En effet, le propriétaire qui habite sa maison depuis son acquisition est en principe imposé sur la valeur fiscale qui correspond au prix d'acquisition historique, sous réserve de quelques réévaluations périodiques forfaitaires en cas de détention antérieure à 2009, avec un taux d'abattement maximum de 40% en raison d'une occupation continue.

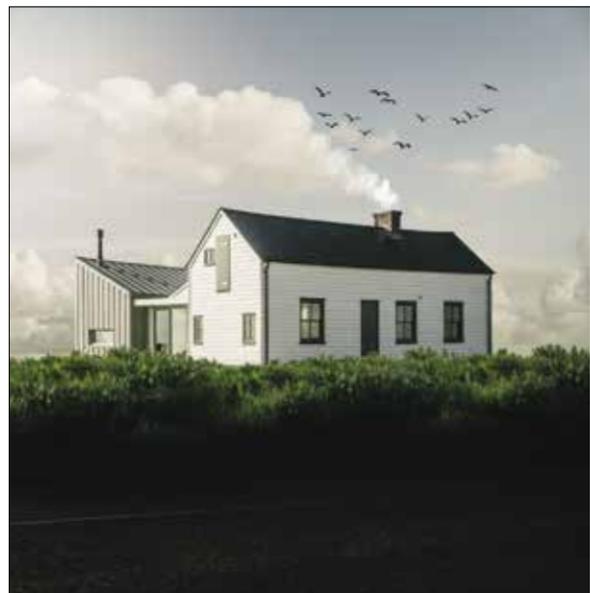
Le solde du bouquet qui a été initialement payé par le débirentier et qui existe au 31 décembre de la période fiscale fait également partie de la fortune mobilière imposable du crédientier.

Composantes du prix de vente	CHF 2'000'000
versement du bouquet par l'acquéreur	CHF 300'000
constitution d'un droit d'habitation en faveur de Monsieur Picvert	CHF 842'800 ¹
capital disponible pour la rente viagère	CHF 857'200
<i>donnant droit à une rente viagère annuelle capitalisée</i>	<i>CHF 70'333²</i>

Détail des calculs

¹ CHF 2'000'000 x 3.5% (taux d'intérêt admis fiscalement x 12.04% (coefficient de valorisation pour un homme de 72 ans) x 100

² CHF 857'200 x 82.05 (coefficient de conversion pour un homme de 72 ans) / 1000



Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll

Exemple

Suite à la vente, Monsieur Picvert va continuer à déclarer le bien immobilier dans sa déclaration fiscale pour l'impôt sur le revenu et la fortune. En plus de ces éléments, viennent s'ajouter la rente viagère annuelle qu'il aura reçue et le solde du capital initial («bouquet») qui n'a pas été dépensé et qui subsiste au 31 décembre de l'année. Le tableau ci-contre compare les éléments imposables avant et après la vente.

Pour le débirentier (acquéreur – nouveau propriétaire du bien immobilier)

Pour sa part, le débirentier supporte une charge fiscale moindre par rapport au crédientier. A l'impôt sur le revenu, il peut faire valoir en déduction le 40% de la rente viagère annuelle qu'il a versée au crédientier. Il n'est pas imposé sur la valeur locative de l'immeuble, puisque celle-ci est déjà imposée chez le crédientier. En cas de droit d'habitation, il pourrait faire valoir en déduction les frais qui ne sont pas à la charge du crédientier (frais de réparation extraordinaires, impôts et taxes, intérêts hypothécaires et assurances).

En principe, le débirentier n'est pas redevable de l'impôt sur la fortune, ni de l'impôt immobilier complémentaire dus sur le bien immobilier en viager. Nous émettons toutefois une réserve dans le cas où il existe un droit d'habitation, car une imposition éventuelle auprès du débirentier n'est pas exclue.

Au décès de l'une des parties

Au décès du crédientier

Le droit d'usage s'éteint et la pleine propriété passe au débirentier. Ce

dernier sera ainsi imposé sur la valeur locative (ou les loyers encaissés) et pourra faire valoir toutes les déductions afférentes à la propriété immobilière. Ce transfert de propriété n'engendre aucune conséquence fiscale au niveau des héritiers du crédientier et il n'est pas soumis aux droits d'enregistrement, car le bien immobilier est déjà sorti du patrimoine du crédientier lors de la conclusion de la vente.

Au décès du débirentier

En cas de prédécès du débirentier et si rien n'est prévu dans le contrat de vente, la nue-propriété passe à ses héritiers légaux, à concurrence de leur part à la succession. Ils deviennent ainsi débiteurs de la rente viagère jusqu'au décès du crédientier et peuvent faire valoir en déduction à l'impôt sur le revenu 40% du montant de la rente annuelle versée. La situation du crédientier n'en est, quant à elle, pas modifiée.

Il est toutefois possible de prévoir, dans le contrat de vente, un droit de rachat qui confère au vendeur d'un bien immobilier (crédientier) le droit de racheter le bien vendu à un certain moment et aux conditions stipulées dans le contrat (notamment la valeur de rachat). Dans ce cas, l'opération de rachat est soumise aux droits d'enregistrement au taux de 1‰ (art. 39 LDE). L'impôt est dû sur la valeur résiduelle de la nue-propriété (qui est calculée sur la différence entre le prix de vente initial et la valeur capitalisée du droit d'usage).

Conclusion

La vente immobilière en viager a l'avantage d'assurer au crédientier un certain capital et un revenu com-

	avant la vente (pleine propriété)	après la vente (droit d'habitation)
Impôt sur le revenu		
valeur locative brute	CHF 36'000	CHF 36'000
durée de détention	40 ans	1ère année
taux d'abattement	taux max . 40%	4%
valeur locative imposée	CHF 21'600	CHF 34'560
frais déductibles	frais d'entretien et réparation impôts et taxes assurance	frais d'entretien ordinaires
rente viagère perçue	-	CHF 70'333
taux d'abattement	-	60%
rente imposée	-	CHF 28'133
Total revenus bruts	CHF 21'600	CHF 62'693
Impôt sur la fortune		
liquidités (bouquet)	-	CHF 300'000
valeur fiscale du bien immobilier	CHF 500'000	CHF 2'000'000
taux d'abattement	taux max . 40%	4%
valeur fiscale imposée	CHF 300'000	CHF 1'920'000
Total fortune brute	CHF 300'000	CHF 2'220'000

plémentaire à la retraite tout en lui permettant de continuer à occuper son bien. Toutefois, l'impact sur la charge fiscale doit être soigneusement valorisé pour que cet aspect soit pris en considération lors de la négociation du contrat de vente (IBGI, imposition de la rente viagère et augmentation de l'impôt sur la fortune). Il doit également pouvoir se prémunir contre une éventuelle insolvabilité du débirentier à payer la rente viagère. Lorsque ces éléments sont maîtrisés, le crédientier bénéficie de liquidités qui lui permettent de profiter davantage de la retraite (voyages, activités culturelles, excursions), de pouvoir faire des donations à ses descendants et aussi, en cas de besoin, de financer des services à la personne ou une entrée en EMS. Pour les personnes sans descendance, la vente immobilière en viager permet également de pouvoir régler la succession du bien immobilier.

Le débirentier verra quant à lui une opportunité d'investissement à crédit, grâce au paiement échelonné du prix de vente sur plusieurs années (versement du bouquet initial, puis paiement de la rente viagère chaque année). Quand bien même il existe un risque de devoir payer un prix plus élevé que celui qui a été initialement prévu (pari sur la longévité du crédientier), l'achat en viager demeure un investissement intéressant, en particulier dans les zones à fort potentiel de développement.

En raison des spécificités du contrat de la vente immobilière en viager et des diverses pratiques cantonales, nous recommandons de faire valider au préalable par l'autorité fiscale compétente les modalités du contrat et leur traitement fiscal. ■



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

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@assprop.ch



Le liège a le vent en poupe



Viviane Scaramiglia
Journaliste

A l'heure où la sphère design surfe sur la vague verte, les matériaux écoresponsables ne cessent de faire des adeptes. Résistant, imperméable, biodégradable, recyclable et 100% naturel, le liège s'invite sur nos tables, nos sièges, nos luminaires et jusqu'au jardin.

Souple, léger, durable, étanche, pratiquement ininflammable, respirant, chaleureux, le liège mis sous la loupe des designers prouve à quel point l'écologie peut être esthétique. Utilisé depuis des millénaires dans le bassin méditerranéen, reconnu pour ses qualités



Le liège doux et chaud à la rencontre du marbre blanc

d'isolation thermique et phonique et entré aujourd'hui dans le monde de la déco, ce matériau naturel

extrait de l'écorce du chêne-liège fait partie des ressources spontanément renouvelables. Sa structure extrêmement fine (40 millions de bulles au cm³, invisibles à l'œil nu) offre une texture unique et douce au toucher, chinée comme un minéral.

En récoltant le liège, levée qui se fait toujours manuellement, on ne porte pas atteinte à l'arbre dont l'écorce se renouvelle sur un cycle de neuf ans. Selon les spécialistes, c'est justement cette particularité qui permet au chêne-liège exploité d'absorber jusqu'à 30% de plus de CO² qu'aucun autre arbre. Ainsi, le liège s'avère être un puits de carbone d'autant plus efficace que l'arbre est exploité. Une tonne de matériau peut absorber 2 tonnes de CO² et n'en émet que 1,6 tonne. La «liège attitude» est donc poussée sur la vague des

tendances, à l'heure de l'écoresponsabilité.

Du XS au XL

Longtemps cantonné aux objets et accessoires de petites tailles, le liège capable de se plier à toutes sortes de formes en raison de sa structure flexible, est devenu un matériau de choix pour des pièces plus importantes. De plus en plus présent dans l'habitat, il s'invite dans les collections de multiples fabricants internationaux et de grands designers. Tom Dixon a lancé récemment les tables et étagères «Cork». Jasper Morrison a recyclé des bouchons de bouteille pour sa ligne de meubles en édition limitée «Corks». Récidiviste, le designer anglais avait déjà créé «Cork» (au singulier cette fois), une série de tabourets en liège en forme de bouchons éditée par la



Un siège d'appoint en liège en harmonie avec tout type de décor

firme suisse Vitra. Le matériau s'est même démocratisé avec la collection «Sinnerlig» imaginée en 2015 par Ilse Crawford pour Ikea. Au Portugal, premier producteur et exportateur mondial de liège, le groupe Sofalca, spécialisé dans l'isolation depuis 60 ans, a créé la marque Blackcork orientée sur l'ameublement. Son directeur artistique, Toni Grilo, dessine chaises, tables basses, consoles et miroirs. La série «Degree» de Kristalia, avec sa drôle de forme de toque de fin d'études des diplômés américains, propose des petits meubles à usage éclectique, à la fois table basse, assise ou, grâce à son couvercle, espace de rangement. De Haymann Editions à Exportlux, nombreux sont les luminaires en liège. Un matériau qui aime aussi prendre l'air avec, par exemple, la collection In-Out de Gervasoni conçue par la grande figure du design, Paola Navone. Dans cette foison actuelle, citons encore les «Basil» de l'éditeur français Petite Friture, petites tables ludiques aux formes géométriques qui allient liège et acier laqué. Quant au design nordique,



Du liège pour l'intérieur et l'extérieur

de Frama à Ferm Living, il n'est pas en reste en proposant un bel équilibre entre accueillante simplicité et esthétique au natu-

rel. Ce matériau n'a décidément pas fini de séduire nos scènes de vie. En format XXL, il s'acquine même au monde de l'architecture avec la maison expérimentale «Cork House» dans la cam-

pagne anglaise, de Matthew Barnett Howland, récipiendaire de nombreux prix en 2019, ou avec le pavillon éphémère 2020 de la célèbre Galerie Serpentine, musée d'art à Londres. ■



A la fois table d'appoint, assise et boîte de rangement



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien Tél. 022 - 771 44 74
1258 PERLY Natel 079 - 606 30 60

rjemmely@bluewin.ch



Action de plantation de haies d'espèces indigènes

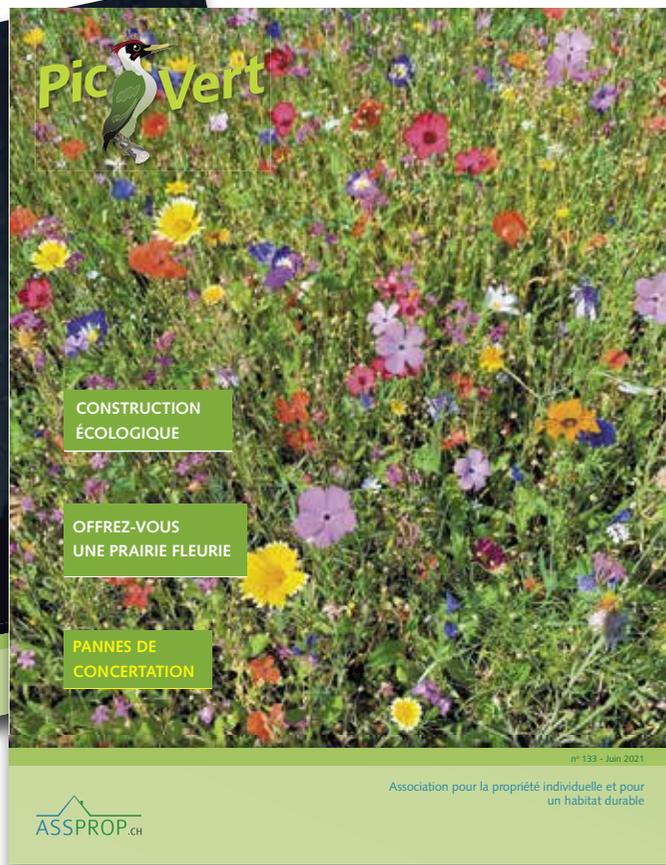
La nature n'attend pas et, avec le printemps, notre action de plantation de haies d'espèces indigènes s'est concrétisée avec une fois de plus de belles réalisations. Ces haies d'espèces indigènes développeront tout leur intérêt en matière de biodiversité, de paysage et de qualité de vie. Le projet de Pic-Vert se poursuivra cet automne avec le soutien du canton de Genève (office cantonal de l'agriculture et de la nature du département du territoire). Pour les personnes intéressées, ne manquez pas notre numéro de septembre.



Plantation à Vernier d'une haie composée de 33 arbustes et de 12 espèces appréciées par la faune sauvage. Sa présence sera bénéfique pour le nouveau verger agrémentant un potager cultivé en permaculture.



Fermeture estivale du secrétariat Pic-Vert Assprop Du 5 au 16 juillet inclus



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 8 - 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)



LA VRAIE QUALITÉ AU PRIX JUSTE !

Entreprise Suisse

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

Spécialiste du sur-mesure



ACTION ÉTÉ 2021

NOMBREUX STORES TOILE EN STOCK DISPONIBLES !

ARES STORE COFFRE COMPLET
LG 480 X AV 310 MOTEUR RADIO AVEC TÉLÉCOMMANDE
CHF 1499.- TTC** CHF 2800.-TTC

LG 592 X AV 310 MOTEUR RADIO AVEC TÉLÉCOMMANDE
CHF 1699.- TTC** CHF 3150.-TTC

ARKO STORE DE TERRASSE COFFRE COMPLET
LG 592 X AV 410 MOTEUR RADIO AVEC TÉLÉCOMMANDE
CHF 1999.- TTC** CHF 5000.-TTC

ÉGALEMENT STORE SUR-MESURE PROMO -20%**

COUPON-RÉPONSE

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

OUI JE SOUHAITE PROFITER DE L'ACTION STORES

Je demande une étude gratuite sans engagement sur:

- Volets à rouleaux, Volets aluminium, Motorisation et Automatisation, Entretien et Réparations, Stores coupe-vent, Stores à lamelles, Stores Velux, Moustiquaires, Pergolas, Changements de toiles, Stores de vérandas, Stores toiles, Stores intérieurs

Nom: Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

E-mail: Natel: Tél.:

*Selon nos conditions générales de ventes. **Offres dans la limite des stocks disponibles, réservées aux particuliers n'incluant ni la livraison, ni l'installation, non rétroactive sur des offres précédentes, ni cumulables avec d'autres promotions. Offres valables jusqu'au 31 AOÛT 2021.



Volets à rouleaux

Fenêtre de toit

Stores à lamelles

Moustiquaires

Volets aluminium

Stores intérieurs

Stores de vérandas

Pergolas