



TAILLE DES PARCELLES
QUALITÉ ARCHITECTURALE
PPE EN ZONE VILLAS
TAILLE DES LOGEMENTS
RÈGLEMENT SUR L'ÉNERGIE
PLAN DIRECTEUR CANTONAL
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
PLANS DIRECTEURS COMMUNAUX
ZONE VILLAS
ÉNERGIE
PATRIMOINE
PAINES SOLAIRES
VÉGÉTATION
INDÉPENDANCE
ÉMISSIONS CO₂
HAIE
RÉNOVATION
RESSOURCES
JARDINS
DENSIFICATION
IMPÔT SUR LES GAINS IMMOBILIERS
BIODIVERSITÉ
SURDENSIFICATION
BON VOISINAGE
QUALITÉ DE VIE
HÉTÉROGÉNÉITÉ DES QUARTIERS
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
AUTOCONSOMMATION
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ
APPUI POLITIQUE
REGROUPEMENT

VALEUR LOCATIVE
FISCAL
FINANCEMENT
ASSOCIATIONS
NATURE
VERDURE
DÉCLASSEMENTS
PRIX DES LOGEMENTS
ÉGALITÉ DE TRAITEMENT
PLUS DE DÉMOCRATIE
AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

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



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ?

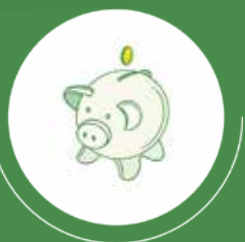
**Profitez dès maintenant de subventions
pour vos travaux de rénovation !**



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:

Les défis de 2022.

Illustration: Guy Reyfer

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction :
Christina Meissner
Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève
Publicité :
HP media SA
Marine Moreau
T. 022 786 70 00
077 474 11 77
marine@hpmmedia.ch



SOMMAIRE

JARDIN

Cadeau pour la nature

6

Pic Vert préfère l'authentique au plastique !

7

LA PLUME EST À VOUS

Demande de suspension immédiate du processus d'approbation du projet de Plan directeur communal de Vernier

8

Il y a vert et vert...

9

Fiscalité immobilière : propriétaires victimes de l'Administration fiscale cantonale de Genève

10

MAISON DESIGN

Salles de bain, hygiène et volupté

12

Quelle cheminée choisir ?

14

ENERGIE

Efficacité énergétique

16

TERRITOIRE

Le plan directeur cantonal

20

VOTRE ASSOCIATION

Retour sur l'Assemblée des délégués

25

Pic d'Or-Pic béton

26

Prix d'architecture

26

Une décision du Tribunal fédéral qui fait du bruit

26



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



Comme vous pourrez le lire en page 25 du présent numéro, l'assemblée des délégués s'est déroulée le 2 novembre dernier. Sur les 52 associations partenaires, 40 étaient représentées lors de cette assemblée.

Notre Comité a ainsi pu expliquer aux représentants présents les enjeux qui nous attendent pour l'année 2022, lesquels sont considérables, comme j'ai eu l'occasion de l'exposer dans mon éditorial précédent.

Je vous invite donc tous à communiquer activement avec les représentants de vos associations de quartier afin de peser le plus possible sur ces enjeux.

Plus particulièrement, il est ressorti des discussions lors de cette assemblée des délégués que certaines communes ne respectent pas le processus démocratique nécessaire pour la modification de leur plan directeur, notamment pour la délimitation de périmètres pouvant accueillir une densification accrue de la zone villas.

Je vous renvoie, par exemple, au cas de la modification du plan directeur communal de Vernier traité à la page 8 du présent numéro.

Au vu de ces retours, nous pouvons craindre que certaines communes modifient unilatéralement leur plan directeur communal, sans sollici-

ter l'avis des principaux intéressés. Il nous apparaît donc important de vous rappeler que le Conseil administratif de la commune n'est pas le seul compétent en la matière, étant donné que le Conseil municipal, soit l'organe législatif, doit également approuver le plan directeur communal avant qu'il ne soit soumis à la validation du canton.

Dans ce processus, cette modification des plans directeurs communaux doit faire l'objet d'une enquête publique lors de laquelle les intéressés peuvent faire parvenir à la commune l'ensemble de leurs commentaires éventuels.

Les communes peuvent également agir en amont de ces enquêtes

publiques en convoquant les propriétaires concernés pour requérir leurs avis concernant notamment la délimitation des périmètres de densification accrue. Il va de soi que si la commune n'agit pas de manière spontanée, il conviendra de solliciter ces auditions, respectivement de transmettre vos points de vue à vos représentants communaux qui pourront les faire suivre auprès du Conseil municipal.

Nous ne pouvons donc que vous encourager à être pro-actifs dans ce processus afin d'éviter de rester sur le quai alors que le train se mettrait en route.

Pour garantir votre information, nous avons trouvé un accord avec

 **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

notre partenaire PilierPublic qui nous adressera une veille des publications d'enquêtes publiques des plans directeurs communaux. Nous pourrons ainsi vous informer aussitôt que les enquêtes publiques seront publiées, afin que vous puissiez, à tout le moins, prendre connaissance des projets de modifications du plan directeur et agir en conséquence.

Par ailleurs, pour en revenir à la modification du Règlement d'application de la loi sur l'énergie que

j'ai également traité dans le dernier numéro, je vous informe que le rapport que nous avons sollicité du bureau d'ingénieurs spécialisés a été reçu.

Ce rapport prend comme hypothèse de travail trois villas distinctes, la première n'ayant pas fait l'objet de travaux pour réduire ses dépenses énergétiques, la seconde ayant déjà subi certains travaux et la troisième en ayant entrepris un grand nombre. Les conclusions

des ingénieurs sont explicites et permettent de mettre en exergue des obligations de travaux pour les deux premiers cas de figure, avec des coûts estimés entre CHF 40'000.- et 130'000.-.

Nous avons sollicité à deux reprises une audition de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) pour mieux comprendre les objectifs du Département et les mesures d'application qu'il souhaite mettre en œuvre. En l'état, nos interpellations sont restées sans réponse.

Nous attendons donc de pouvoir rencontrer les services concernés pour discuter de cette réforme avant de vous l'expliquer précisément.

En raison de ce qui précède, nous serons en mesure de consacrer une partie du prochain numéro sur ce sujet très important.

J'en profite pour vous souhaiter à toutes et à tous d'excellentes fêtes de fin d'année et me réjouis de vous retrouver l'année prochaine. ■



Sur invitation du Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) et dans le cadre d'un cours sur l'urbanisme et le territoire, notre association Pic-Vert (Michel Schmidt et Christian Gottschall) s'est présentée et a pu partager sur l'ensemble de ses activités et actions présentes et futures. Accompagné par Vincent Kaufmann, Professeur de sociologie urbaine et Marc Edouard Schultheiss, doctorant, un certain nombre d'étudiants en urbanisme, d'architectes et de géographes en fin d'étude de Master ont ainsi pu se familiariser avec les activités menées par notre association et son influence sur l'aménagement du canton de Genève et du canton de Vaud. Assurément un intéressant moment d'échanges avec les futurs acteurs de notre aménagement et de notre cadre de vie!

NBVI Expertise immobilière

Au service des propriétaires et en toute indépendance.

Un rabais de 15% sur nos honoraires est accordé aux membres de l'association **PICT-VERT ASSPROP.**

NBVI Sàrl
60 rue de Vermont - 1202 Genève
022 575 39 50 - info@nbvi.ch - www.nbvi.ch

cer entreprise
avec membre
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



© Ada Magic Noël

Christina Meissner,
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

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

Et si en plus vous laissiez les feuilles mortes sous quelques arbres. Véritable garde-manger hivernal pour les oiseaux, les feuilles mortes en se décomposant tout l'hiver régénèrent la terre. Rajoutez-y un beau tas de bois mort dans un coin du jardin et vous pourrez être fier du cadeau ainsi offert à la biodiversité qui en a bien besoin car elle est en chute libre.

© C. Meissner



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

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière



ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?

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

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



usp^f Genève

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

Pic-Vert préfère l'authentique au plastique !



A l'heure où la végétation est devenue si précieuse, les haies en plastique sont une aberration. Elles sont bon marché, ne perdent pas leurs feuilles et ne demandent aucun entretien, d'où leur succès mais leur prix est bien plus élevé qu'il n'y paraît si l'on considère qu'elles relâchent des micro-plastiques dans l'eau de ruissellement lors de chaque jour de pluie. Ils s'accumulent dans l'environnement et finissent ...dans notre assiette. Et on commence à peine à mesurer leur impact sur notre santé et celles des écosystèmes.

De plus, ces haies artificielles n'ont aucun intérêt pour la nature, pour les oiseaux, les insectes, hérissons, impossible de s'y abriter ni d'y trouver de quoi manger.

Consciente de l'importance de préserver une végétation variée dans les quartiers d'habitation, l'association Pic-Vert promeut depuis plusieurs années la plantation de haies d'espèces indigènes car elles contribuent directement à la biodiversité. Vous aussi, ne cédez pas à la tentation du plastique et optez pour l'authentique. ■

Ici la nature s'épanouit, non mais !

Vu en Suisse alémanique un slogan équivalent à celui utilisé par le canton de Genève pour promouvoir la biodiversité. Les promoteurs débordent de créativité pour faire passer leurs projets. Sauf que même avec beaucoup d'imagination, on peine à voir comment en implantant des immeubles, il ne puisse y avoir autre chose qui pousse que du béton. ■



Si vous souhaitez préserver l'intimité de votre jardin même en hiver, plutôt qu'une haie en plastique, optez pour une haie en lierre. Il ne perd jamais ses feuilles, pousse facilement, ne prend pas de place en largeur, procure à la faune sauvage les dernières fleurs avant l'hiver et des fruits durant celui-ci.

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22 - ALENES 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch



Demande de suspension immédiate du processus d'approbation du projet de Plan directeur communal de Vernier

Telle est la demande adressée par l'Association des Intérêts de Vernier Village (AIVV) au Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, responsable de l'aménagement du territoire. En cause: la stratégie prévue pour l'évolution de la zone 5 n'a pas fait partie de la consultation publique liée au plan directeur communal (PDCom) de la commune de Vernier.

Le conseil administratif de Vernier s'était fermement engagé à «faire participer les acteurs de la vie verniolane (population, associations, entreprises) à la constitution d'une vision partagée du territoire et à la définition du cahier des charges accompagnant la révision du plan directeur communal». C'est donc avec stupéfaction que notre association a appris que la consultation publique menée l'année passée était terminée alors que la mise en œuvre de la stratégie de densification de la zone 5 n'en faisait pas partie. Il est absolument inacceptable que ces modifications majeures du futur aménagement du territoire de la commune ne soient ni concertées ni même pas portées à la connaissance des «acteurs de la vie verniolane»!

C'est par hasard, au détour d'une opposition à une demande de construction, que nous avons réalisé que la commune de Vernier avait décidé de faire approuver ses orientations de densification de la zone 5 directement par voie de résolution du Conseil municipal. Cette manière de procéder ne res-

pecte pas le cadre fixé par l'art. 10 de la loi d'application de l'aménagement du territoire (LaLAT) qui stipule que «chacun peut prendre connaissance du projet de plan directeur à la commune et adresser ses observations». Comment peut-on adresser ses observations sur des densifications absentes du projet de plan directeur communal soumis à la consultation?

L'adoption du nouveau plan directeur communal est un acte important et non-réversible qui aura des répercussions à long terme puisqu'il orientera l'évolution de notre environnement. Il s'agit donc d'un legs aux générations futures qui ne doit pas être pris à la légère!

Il n'y avait aucune urgence à entamer l'étape de validation du PDCom de Vernier par le Conseil d'Etat durant une période marquée par la crise sanitaire. L'introduction début 2021 de la nouvelle «Marche à suivre: Densification de la zone 5» de l'Etat de Genève laissait un délai de deux ans, jusqu'à fin 2022, aux communes pour mettre à jour leurs PDCom notamment pour la partie relative à leur stratégie de densification de la zone 5.

Cette précipitation a donné lieu à une «Stratégie d'évolution de la zone 5» excessivement succincte tant au niveau des critères d'évaluation appliqués que de l'analyse des conséquences des décisions prises. Vernier n'a pas contextualisé les enjeux spécifiques à chaque quartier qu'il s'agisse de la pré-



Nouveaux immeubles côtoyant les villas du quartier de l'Etang à Vernier

servation des composantes paysagères ou d'ensembles à forte valeur patrimoniale et sociale, de contribution à l'essor d'une vie de quartier ou de la fonctionnalité des réseaux naturels.

Il est choquant de constater que le projet de PDCom de Vernier classe par défaut l'ensemble de sa zone villa 5 en «périmètre de densification accrue» permettant de déroger systématiquement à l'indice de densification prévue par la loi dans l'art. 59 LCI, al. 4. Ce classement a eu lieu sans établir préalablement un inventaire complet des valeurs naturelles, paysagères et historiques. Cette étape d'inventaire détaillé constitue pourtant une des mesures de mise œuvre selon la fiche A04 «Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5» du plan directeur cantonal (PDCn) définis-

sant l'application de la politique d'aménagement de Genève.

Cette manière d'agir en catimini des autorités de Vernier est inacceptable, elle se situe aux antipodes de la concertation annoncée et attendue. Nous sommes bien mal récompensés pour les efforts phénoménaux déjà réalisés en termes de densification (Avanchets, Lignon, Libellules, Etang, etc.); des nuisances auxquelles sont exposés les habitants et de l'augmentation inévitable de ces nuisances du fait des différents développements prévus (demi-jonction autoroutière, agrandissement des zones industrielles, augmentation du trafic aérien, pôle foot, etc.) ■

Laurent TSCHOPP, Président de l'Association des intérêts de Vernier Village (AIVV) et Christina Meissner, députée membre de l'AIVV

Il y a vert et vert...

Notre quartier de villas jouxte les terrains d'entraînement du F.C. Servette à Ballexert. Celui-là même qui devrait déménager aux Evaux. Sur les parcelles ainsi libérées se construira le futur cycle d'orientation du Renard remplaçant les bâtiments vétustes du même nom dans la boucle du Rhône à Aïre. Le secteur devrait également être proche d'une future et encore hypothétique halte RER et voir s'ériger le futur et moins hypothétique Centre culturel de Châtelaine.



Autant dire que ce périmètre attire les convoitises de l'Etat et des promoteurs. La densification impressionnante du quartier de l'Etang n'arrête pas l'appétit des constructeurs et ils imaginent déjà tous les immeubles qui rempliront l'espace libre du vaste périmètre du Grand Projet Châtelaine.



Nous sommes habitués, en tant qu'habitants de l'un des seuls secteurs de villas qui restent sur ces lieux, à être vus comme « espace à bâtir ». Ce mépris constant de l'Etat pour ceux qui ont ici hérité d'un patrimoine, là investi toutes leurs économies et contracté un emprunt important, nous est hélas familier. Nous en comprenons les principes: « la ville en ville », « les performances énergétiques »... Mais un point cependant nous heurte: lorsque nous défendons la qualité de nos jardins pour certains maintenant centenaires, il nous est rétorqué qu'un « parc linéaire les remplacera. »

Comment peut-on comparer un verger planté de fruitiers mélangés, basses tiges, hautes tiges, godets...

et une allée d'arbres maigrelets, en général d'origine exotique, le mot d'ordre étant maintenant que l'espèce résiste à la sécheresse et à la chaleur ?

Comment peut-on se satisfaire d'une pelouse piétinée là où se trouvent massifs de fleurs parfois désuètes et buissons denses fréquentés par les rouges-gorges et les troglodytes ?

Comment imaginer qu'un quelconque espace de verdure « sur plan » suffira à la petite faune indigène cernée par les chantiers successifs dans ce même quartier ?

Loin de moi l'idée d'oublier les efforts des Services concernés par l'entretien des espaces verts publics ces dernières années: les plantations sont repensées, les fauches sont échelonnées et les

tontes parfois supprimées. Mais tant que durera pour la faune et la flore le raz-de-marée occasionné par la table rase des engins de chantier, qui dament le sol et suppriment toute végétation, et donc toute population animale, et que les architectes paysagistes se contenteront de « replanter » grossièrement à la fin des travaux, on admet implicitement le jeu d'une densification purement spéculative.

Il est grand temps de considérer les jardins comme un milieu naturel en soi, aussi important que la forêt, la rivière ou les pâturages d'altitude. Milieux qui ne peuvent se trouver qu'en ville, les jardins n'existant pas en zone agricole. Et il devient urgent de proposer la création de réserves naturelles en ville, avec les biotopes qui s'y trouvent encore, si peu, si rares, si malmenés et si précieux... ■

Claire Didelot
Groupement des habitants
des chemins Etang, Sauvage et
environs



Fiscalité immobilière : propriétaires victimes de l'Administration fiscale cantonale de Genève (AFC) pour montant total de CHF 13'131.- durant les périodes fiscales de 2002 à 2018. De quoi s'agit-il ?

Mon épouse et moi-même sommes propriétaires depuis avril 2000 d'une maison sise au Grand-Saconnex.

Comme nous habitons dans la zone aéroportuaire de Genève, un coefficient de nuisance influence directement la valeur locative de notre maison. Or, le 25 juin 2002, le Service immobilier de l'AFC nous avait envoyé un avis de modification (en fichier joint) sur lequel ce coefficient était de 1.0

Ces dernières années, les dispositions légales et réglementaires en vigueur prévoient une indexation annuelle de la valeur locative des biens immobiliers. Par conséquent, le 6 janvier 2020, nous recevions par courrier le montant de la valeur locative indexée à faire figurer dans notre déclaration d'impôts pour la période fiscale 2019. Mais comme le coefficient de nuisance n'apparaissait pas dans ce document, je me suis déplacé le 17 février 2020 dans les locaux de l'AFC pour demander quelle était sa valeur. Telle n'a pas été ma surprise d'apprendre, de la voix du collaborateur, que ce coefficient était de 0.9 et non de 1.0.

Le jour même, nous adressons un courrier au Service immobilier pour lui signaler cette erreur. En retour, nous recevions le 9 avril 2020 une mise à jour du document relatif à la situation de notre maison et au bas duquel on peut lire « Observations : Modification du coefficient Nuisances, soit 0.90 suite à votre courrier du 17.02.2020 »

Puis le 8 juillet 2020, l'AFC nous adressait un rectificatif de notre déclaration d'impôts 2019 sur lequel

elle avait abaissé la valeur locative brute de CHF 35'792.- (pour un coefficient de 1) à CHF 32'213.- (pour un coefficient de 0.9).

Or, depuis le 25 juin 2002, date de l'avis d'origine que le Service immobilier nous avait envoyé, nous avons toujours déclaré la valeur locative brute de notre maison sur la base du coefficient de nuisance égal à 1.0 et non à 0.9.

Par conséquent, nous avons demandé à l'AFC quel aurait été l'impact sur le montant total de nos impôts durant ces 17 années si la valeur locative brute de notre bien immobilier avait été calculée avec un coefficient de nuisances de 0,9 et non de 1.0 ?

En réponse à notre demande, le 14 novembre 2020, l'AFC nous adressait un courrier sur lequel un tableau mentionne la différence d'impôt ICC et IFD en notre faveur pour les 17 années qui s'élève tout de même en totalité à **CHF 13'131.-** pour la période allant de 2002 à 2018.

Le 6 décembre 2020, mon épouse et moi-même adressons un courrier à l'AFC dans lequel, d'une part nous résumons la situation et d'autre part nous demandons le remboursement de la totalité de cet impôt indûment payé.

Le 21 janvier 2021, l'AFC rejetait notre demande de remboursement en nous adressant 18 courriers couvrant la période 2010 – 2018, soit 2 par année :

- Un premier courrier qui concerne les impôts cantonaux et communaux.

Motif(s) : Conformément à l'art.55, al.2, de la loi de procédure fiscale (LPFisc), la révision est exclue lorsque le requérant a invoqué des motifs qu'il aurait déjà pu faire valoir au cours de la procédure ordinaire s'il avait fait preuve de toute la diligence qui pouvait raisonnablement être exigée de lui.

- Un second courrier qui concerne l'impôt fédéral direct.

Motif(s) : Conformément à l'art.147, al.2, de la loi sur l'impôt fédéral direct (LIFD), la révision est exclue lorsque le requérant a invoqué des motifs qu'il aurait déjà pu faire valoir au cours de la procédure ordinaire s'il avait fait preuve de toute la diligence qui pouvait raisonnablement être exigée de lui.

Le 3 février 2021, nous avons sollicité notre avocat qui, le 1er avril 2021, a fait recours auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI) en s'appuyant sur les art. 147 al. 1 LIFD, respectivement l'art. 55 al. 1 LPFisc et en s'inspirant de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant le rappel d'impôt. Le recours de 10 pages adressé au TAPI a fait l'objet d'un travail de recherche important de la part de notre avocat.

Il a notamment rappelé que nous avons été induits en erreur par le Service immobilier de l'AFC qui nous avait envoyé le 25 juin 2002 un avis de modification sur lequel ce coefficient était de 1.0, d'autant plus que ce même service nous a envoyé le 9 avril 2020 la mise à

jour du coefficient de nuisances d'une valeur de 0.90.

Le 4 octobre 2021, notre avocat recevait le jugement du TAPI qui a rejeté notre recours. En substance, le tribunal considère que nous aurions dû faire preuve de la diligence que « l'on pouvait raisonnablement exiger » de nous et ainsi faire valoir nos arguments par la voie ordinaire de la réclamation, en temps utile. A ce titre, le juge relève qu'il nous revenait personnellement de vérifier l'exactitude de nos déclarations fiscales, et notamment de vérifier si la valeur locative était calculée selon le bon coefficient de nuisances. L'autorité judiciaire estime que même si le Service immobilier de l'AFC était au courant de la modification au moment du calcul de la valeur locative de notre maison pour les périodes 2010 à 2018, il nous incombait néanmoins personnellement de contrôler les bordereaux notifiés et d'agir le cas échéant par la voie de droit ordinaire.

En conclusion

- L'Administration fiscale rejette notre demande au motif que nous n'avons pas fait preuve de toute la diligence qui pouvait raisonnablement être exigée de nous alors que c'est le Service immobilier qui commet une erreur sur le coefficient de nuisances, erreur qui a eu pour effet d'avoir injustement payé un surplus d'impôt de 13'131.- pour la période 2002 -2018.
- Il n'y avait aucune raison que nous contestions ce coefficient et que nous engagions une

procédure de réclamation ou de révision puisque jusqu'à la date du 17 février 2020 nous ne pouvions pas mettre en doute la valeur de ce coefficient égal à 1.0 qui nous avait été communiqué dans l'avis de modification daté du 25 juin 2002.

- Et si je ne m'étais pas déplacé à l'AFC le 17 février 2020 pour vérifier l'exactitude de ce coefficient, encore combien d'années aurions-nous payé un surplus d'impôt? **Moi, j'appelle cela du vol!**

© AdobeStock Mathier



Pour toutes ces raisons, mon épouse et moi-même trouvons particulièrement injuste d'avoir payé un surplus d'impôts de CHF 13'131.- et nous aurions trouvé particulièrement élégant que l'AFC fasse un geste en notre faveur en nous remboursant le surplus d'impôt pour les périodes fiscales de 2014 et 2018 (en tenant compte d'une prescription de 5 ans), le coefficient de nuisances

ayant été corrigé à partir de la période fiscale 2019.

Le 24 octobre dernier, j'adressais un courrier au Tribunal administratif de première instance avec copie à la Direction des affaires juridiques de l'AFC pour leur exprimer ma colère et ma révolte suite au rejet de notre recours.

Dans mon courrier, j'ai rappelé que nous n'avions commis aucune erreur, aucun délit, aucune fraude fiscale et que le manque de diligence de notre part était cher payé. Et ce qui est navrant et désolant dans cette histoire, c'est que si le Service immobilier de l'AFC s'était rendu compte de son erreur sur la valeur de ce coeffi-

cient de nuisances, nous n'en serions pas là.

Peut-être que d'autres propriétaires se trouvent dans une situation similaire à la nôtre sans le savoir, raison pour laquelle nous avons souhaité partager notre « expérience ». ■

Gilles Landry

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

cuivretout
LES TOITURES *****
The top roofing
vous souhaite de
Foyeuses Fêtes
Route de Chêne 82 - 1224 Chêne-Bougeries
T: 022 781 81 81 | www.cuivretout.ch

R. MAZZOLI S.A.
© 1966
Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles
Chemin de la Mousse, 135 / CH-1226 Thônex GE
Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02
www.mazzoli.ch



Salles de bain, hygiène et volupté



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Îlots de détente et d'intimité, elles poussent toujours plus loin le curseur du confort et de la propreté. Si vous pensez rénovation ou rafraîchissement, voici les grandes tendances.

Conséquences directes de la crise sanitaire, les exigences hygiéniques se font évidemment plus pressantes. Alape, par exemple, optimise ses vasques en acier vitrifié déjà parfaitement étanches par une surface antibactérienne. Dura-vit applique sur ses cuvettes un émail qui enrayer la prolifération des germes. Certaines innovations font désormais sens dans notre environnement quotidien, comme la plaque de commande de WC sans contact de Viega, qui déclenche la fonction de rinçage en approchant simplement la main.

Mais plus que jamais, c'est le besoin de décrocher du tumulte ambiant qui prime. Avec des équipements agréables au toucher et une ergonomie renforcée, tout concorde à faire de notre salle de bain un vrai sas de décompression. Pour le créer ou le rénover à votre image, il s'agit de miser tant sur le style que sur le confort. Des espaces mis en scène avec harmonie et une ambiance lumineuse aident à se ressourcer.



Les baignoires îlots ont toujours la cote

Nature et simplicité

Chaque année, de nouvelles tendances font leur apparition dans toutes les pièces de la maison et la salle de bain n'y fait pas exception. Bien au-delà des effets de mode éphémères, il est conseillé de miser sur des valeurs sûres et de mettre l'accent sur la qualité des matériaux, la robinetterie, les lavabos, baignoires, douches et rangements fonctionnels.

Un style épuré est gagnant sur toute la ligne. Il invite à se recentrer sur l'essentiel tout en prenant bien soin de soi dans un espace chaleureux. Le bois fait son grand retour avec des meubles sous vasque ou meubles de rangement aux lignes contemporaines ou rustiques, mais aussi en revêtements de sol ou en lambris sur les murs, à condition de choisir une essence imputrescible comme le

teck ou ayant subi un traitement hydrofuge. La nature est mise en valeur par le choix des accessoires, et les plantes se taillent une place de choix dans les salles d'eau. Le terrazzo se transforme en marbre et le carrelage sait se renouveler pour proposer formes, textures et couleurs qui habillent aussi bien les murs que le sol.

Sur les murs, les couleurs claires et neutres favorisent la luminosité. Pour ceux qui voudraient un décor plus audacieux, l'ajout d'une couleur contrastée ou d'un papier peint à motifs vous permettra de réaliser vos souhaits.

Les meubles ont des lignes droites et pures, mais les formes organiques refont surface et ajoutent de la fluidité dans l'espace. On les retrouve notamment dans les vasques blanches ou colorées et les miroirs.

Portez une attention particulière à l'éclairage qui doit rappeler la lumière du jour. Une lumière de couleur chaude et une intensité variable accentueront la douceur de la pièce. Les miroirs lumineux sont très populaires. Fonctionnels, ils apportent une touche particulière au décor.

La robinetterie propose des finis multiples, passant du chrome classique au noir très prisé, tout en intégrant de nouveaux favoris tels que le doré, le blanc et le cuivre. A propos de robinetterie, un bon point pour la pomme de douche « Apollo » d'Antonio Lupi qui cumule deux fonctions : l'aspersion et la lumière.

Les lavabos à poser sont devenus monnaie courante. La douche tient toujours sa place avec des receveurs de plus en plus fins pour se donner des airs de douche à l'ita-

lienne. Les baignoires îlots ou semi-îlots ont toujours la cote. Rectangulaires, ovales ou rondes aux lignes enveloppantes, elles célèbrent aussi la vague néo-rétro lorsqu'elles se parent de pattes de lion. Côté technique, les alimentations et évacuations d'eau sont généralement intégrées au sol.

Astuces pour les petits espaces

Mini salle de bain, maxi rangement. Optez pour des meubles suspendus, des étagères murales, des meubles à tiroirs pour éviter les battants qui gênent à l'ouverture. Privilégiez des meubles de rangement peu profonds et évitez les étagères ouvertes qui

peuvent donner une impression de désordre. Pour créer une sensation d'espace, privilégiez des murs blancs ou de couleur uniforme, un carrelage à grands formats au sol et sur les murs et placez un grand miroir derrière le lavabo, qui va jusqu'au plafond. Si vous choisissez une cabine de douche, elle sera à porte coulissante et à parois transparentes. Pensez aux solutions deux en un : un radiateur sèche-serviettes ultraplat, une baignoire-douche. De manière générale, quelles que soient les superficies, les salles de bains abandonnent les meubles trop volumineux au profit de meubles fonctionnels qui se distinguent par leur flexibilité. ■



Des lignes enveloppantes



Alliance céramique et bois

Rénovations de fenêtres

Avant

Après

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

Jean Simond
202, route de Veyrier - 1234 Vessy
Natel 076 380 47 57
Tél. 022 784 30 04
E-mail: simond@bluewin.ch



Quelle cheminée choisir ?



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Vers quel modèle s'orienter ? La décision doit être mûrement réfléchie, car la cheminée joue un rôle aussi décoratif que pratique et son rendement thermique n'est pas à dédaigner. Le point sur l'éventail des solutions.

D'une certaine manière, la cheminée est un élément de la vie passée, une partie de souvenirs de temps lointains où cette fabuleuse concentration de feu possédait un magnétisme incroyable. De nos jours, en terme plus contemporain, ses multiples interprétations apportent à votre intérieur une atmosphère chaleureuse, tout en ajoutant un élément phare dans votre décor.

La cheminée traditionnelle à foyer ouvert n'est plus que rarement construite de nos jours. Synonyme d'une énorme déperdition de chaleur, elle affiche un rendement très faible qui dépasse rarement 15%. C'est donc une solution à privilégier si vous souhaitez surtout apporter un plus en termes de convivialité.

Les inserts

Pour en diffuser plus efficacement la chaleur, l'encastrement d'un insert à bûches ou à granulés dans la cheminée existante mul-



Cubeo, une vue complète sur le feu

tiplie le rendement par cinq. Souvent en fonte ou en acier, équipé d'une porte vitrée sur l'avant, le dispositif sur mesure transforme le foyer ouvert en foyer fermé. Ce dernier possède une grande capacité d'inertie, c'est-à-dire une restitution de chaleur sur une longue période. L'insert est donc une solution qui combine économies et performances énergétiques sans pour autant sacrifier aux charmes d'une authentique cheminée d'autrefois.

Si vous n'avez pas encore de cheminée, vous pouvez investir dans un foyer fermé à bois, appelé aussi « foyer-insert ». A la différence de l'insert, il est monté sur place, est apprécié pour son côté sur mesure et son excellente puissance de chauffe, tout en apportant un vrai plus décoratif à la pièce. Vous aurez le choix de formes cubiques, rectangulaires, panoramiques. Une

telle cheminée avec verre sur trois ou à quatre faces, comme le « Cubeo » de la firme suisse Ruegg par exemple, peut être indiquée pour trôner dans la pièce ou pour séparer deux espaces dans la zone living. Elle peut aussi intégrer d'autres éléments tels qu'une bibliothèque, un mur ou un meuble de rangement. Comme pour la majorité des systèmes, il faut, outre l'installation, prévoir un conduit de cheminée.

Les poêles

Economiques, écologiques, chaleureux, les poêles à bois ont la cote et sont devenus un véritable élément du décor intérieur.

Les marques spécialisées offrent un large choix de modèles aussi esthétiques qu'efficaces et des accumulateurs de chaleur peuvent

être intégrés en option. Certains systèmes modulaires ingénieux, comme le poêle « Elements » de Skantherm qui permet de combiner à gré les modules souhaités autour de la chambre à combustion. Ces compartiments permettent de créer, selon les besoins et la forme désirée, une réserve à bois, des espaces de rangement ou même des assises. Fonctionnant comme les inserts et les foyers fermés, les poêles à bois vitrés allient le spectacle du feu au rendement énergétique élevé, jusqu'à 85% (privilégiez les appareils de classe 6 et 7). Certains poêles dits « de masse » ou « à accumulation » sont faits ou recouverts de pierre ollaire. Autrement appelée stéatite, ce matériau naturel emmagasine mieux la chaleur que la fonte ou n'importe quelle autre pierre, pour ensuite la restituer sur une longue durée. La chaleur que procure ces poêles est

particulièrement douce et homogène.

Mariant l'atmosphère d'un poêle à bois avec la technologie, le poêle à pellets ou à granulés offre un confort entièrement automatique. Silencieux, programmable, permettant un contrôle précis de la température, il est alimenté automatiquement depuis un réservoir à pellets incorporé dans l'appareil et offre une belle autonomie de 72h. à quelque 120h., selon la taille du réservoir. Son combustible haute performance et son rendement pouvant atteindre 95% sont au nombre des avantages de ce type de poêle qui valorise les déchets de l'industrie du bois. Pour installer un tel appareil sans conduit de cheminée, il faut procéder à la création d'un conduit d'évacuation des fumées raccordé à l'extérieur, via une sortie en toiture ou en façade.



Poêle à bois à système modulaire

Cheminée à l'éthanol ou au gaz

Purement décorative, créatrice d'ambiance, la cheminée à l'éthanol a un pouvoir calorifique pratiquement nul et elle n'est pas classée dans les catégories des appareils de chauffage. Facile à installer, elle est mobile et peut être placée où l'on veut. Elle ne nécessite pas de

conduit d'évacuation, puisque la combustion rejette directement dans l'air ambiant du dioxyde de carbone non filtré, ce qui rend ce type de cheminée peu écologique. Pour éviter tous les désagréments possibles, il est conseillé de l'acheter auprès de professionnels certifiés.

Pour combiner flamme et chaleur, on s'orientera davantage vers un appareil à gaz. Reliée au réseau de gaz naturel, c'est une alternative au feu de bois traditionnel, sans les contraintes. Une telle cheminée permet de créer des installations spectaculaires comme

de longs foyers panoramiques ou des foyers vitrés des quatre côtés. Sur le plan décoratif, il est possible d'imiter les bûches de bois avec des bûches en céramique, mais les galets offrent aussi de nombreuses possibilités de personnalisation. ■

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



**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



Efficacité énergétique



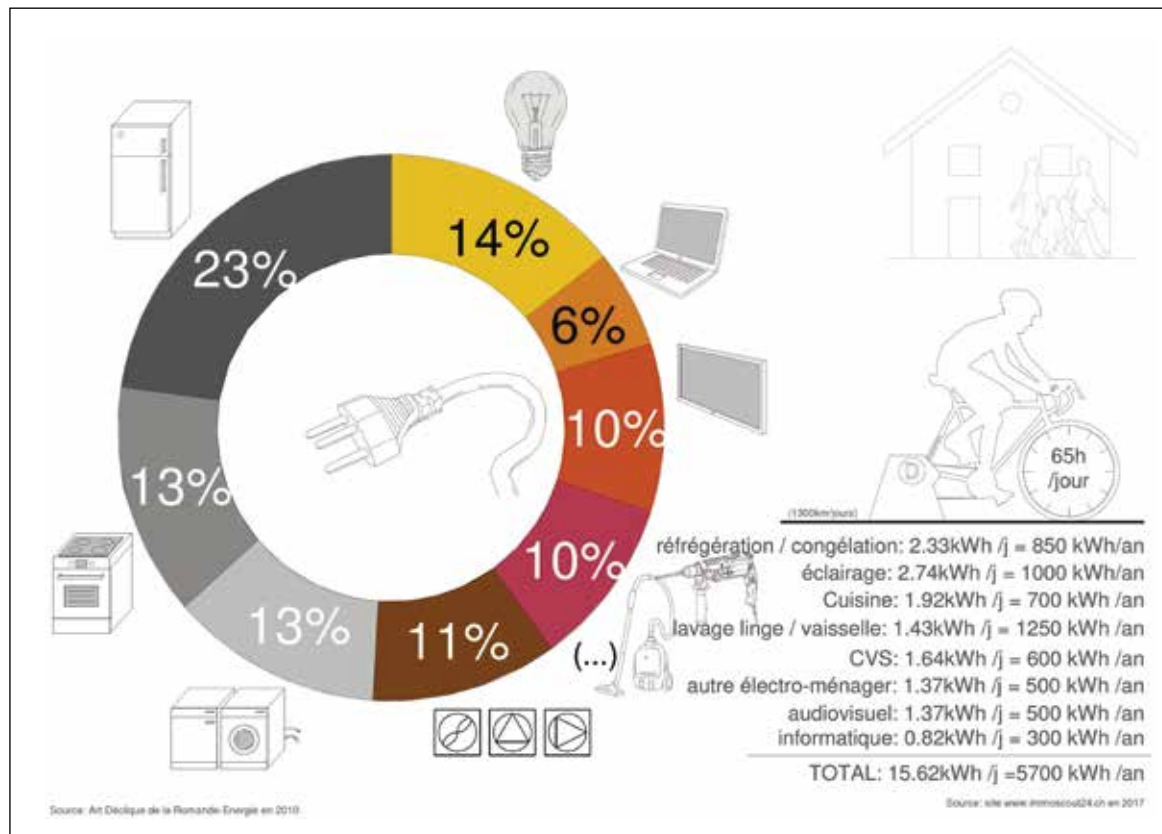
Christophe Ogi
Architecte HES, ECO-BIO
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Nous l'avons vu dans notre article précédent consacré aux bases de la construction écologique (Pic-Vert n° 133, juin 2021)¹, un bâtiment avec de bonnes performances énergétiques ne signifie pas forcément qu'il est «écologique».

Si l'approche énergétique est certainement l'aspect le mieux traité aujourd'hui par les professionnels de la construction et aussi le mieux encadré par le législateur, bien des réflexions de fond sont étonnamment laissées de côté. Une enveloppe bien isolée, la réduction des ponts de froid et un système de ventilation à «double flux» pour récupérer la chaleur de l'air vicié sont devenus des poncifs de la construction contemporaine. Pourtant, quels sont les principes de base, trop souvent oubliés ou ignorés, qui sont compatibles avec la construction écologique en général et les basses technologies en particulier?

Consommation d'énergie domestique

Quelques généralités et ordres de grandeur: dans un litre d'essence est concentré l'équivalent du tra-



vail de 20 à 50 «ouvriers»² pendant une heure. Cet exemple suffit à prendre la mesure de la facilité avec laquelle notre société thermo-industrielle a pu se développer si facilement et si rapidement. Si cette ressource vient à manquer, se raréfier ou simplement renchérir, il faudra bien faire autrement. Avant de répondre à cette question, identifications déjà les besoins moyens actuels.

L'habitat représente ~50% de la facture énergétique du pays; principalement sous forme d'électricité et d'énergies fossiles (gaz / pétrole). Ces dernières étant bientôt interdites dans la construction, la demande se concentre de plus en plus sur la fée électricité et sur la biomasse (principalement la filière des déchets de bois).

Chauffage

Actuellement, pour chauffer un logement, on considère que 55 kWh/m²/an (ou l'équivalent d'environ 6 litres de mazout/m²/an) est une consommation raisonnable. De cette quantité d'énergie, environ 1/3 est utilisé pour chauffer l'Eau Chaude Sanitaire (ECS).

Électricité

La consommation d'électricité domestique d'un ménage moyen composé de 4 à 5 personnes représente environ 15.62 kWh/jour (ou 5700 kWh/an). Comme il est difficile de se faire une idée précise de la quantité d'énergie que représente 1 kWh, voici quelques exemples en durée de fonctionnement :

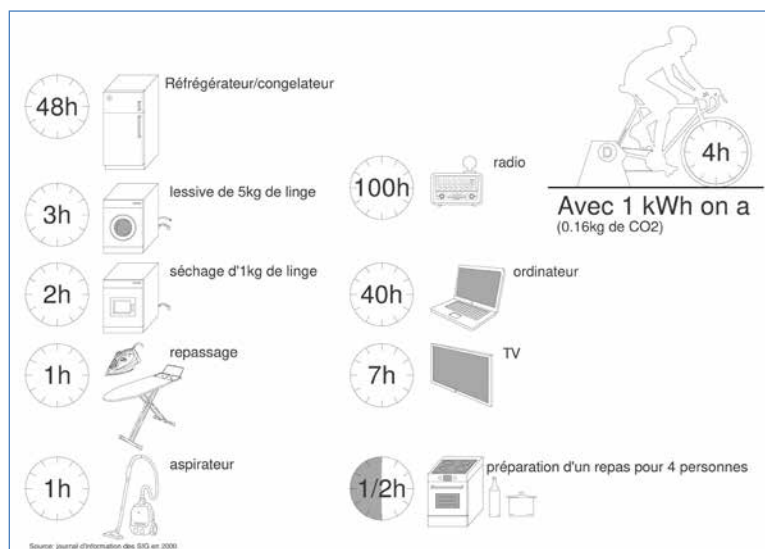
1 kWh =	48h de réfrigérateur
	3h de lave-linge / lave-vaisselle
	1h de repassage ou d'aspirateur
	40h d'ordinateur
	1/2h de cuisson pour un repas

Dit autrement, si un cycliste pédale pendant 4h à environ 20 km/h de moyenne, il produit 1 kWh. Donc, pour répondre aux besoins moyens en électricité de « notre famille », quelqu'un devrait pédaler ~65 h par jour... Il vaut mieux trouver une autre solution.

Eaux

Sans être considérée directement comme de l'énergie, la consommation d'eau potable d'un ménage représente aussi un fort enjeu énergétique. En effet, l'eau doit être captée, filtrée, traitée et acheminée avant d'être finalement épurée et rendue au cycle naturel de l'eau. En 2019, la Confédération a dépensé CHF 3 113 000 000³ rien que pour l'épuration des eaux usées. Il s'agit bien là d'un enjeu colossal.

Du côté des ménages, c'est ~140 litres par jour et par personne qui sont consommés. (140 l ou ~2 fois son propre volume, soit aussi ~60 m³/an; l'équivalent d'une belle piscine...).



Ce que l'on peut faire avec 1kWh

La « bagnole », partie intégrante de l'équation habitat, déplacement et travail

La vente de véhicules neufs à moteur thermique sera interdite en Europe d'ici 2030. La propulsion électrique pour les véhicules privés entame déjà une progression fulgurante. Un moteur électrique présente un rendement très élevé en regard d'un moteur thermique très dispendieux en énergie. Pour exploiter pleinement le potentiel de cette technologie, un véhicule électrique se doit d'être le plus léger et le plus aérodynamique possible. On s'attendrait donc naturellement à ce que ces engins ressemblent davantage à des vélos électriques à deux places carénés (type Twike 3) !



Eh bien non, les voitures électriques actuelles sont des berlines lourdes et luxueuses, souvent des « SUV » de plus de deux tonnes ! Le poids prétendu des éléments de sécurité est un mauvais prétexte. Et si on avait suivi la même fausse route pour les bâtiments ?

Déchets ménagers

Dans le même ordre d'idée, chaque habitant de notre pays produit ~715 kg de déchets ménagers/an

(en 2015 selon le site www.bafu.admin.ch) induits notamment par les emballages alimentaires, l'ameublement, la petite bureautique, etc. Si à Genève la levée des ordures est comprise dans les impôts, ce n'est pas le cas dans les autres cantons où chaque sac poubelle est taxé individuellement. La destruction de ces déchets est un grand consommateur d'énergie même si, heureusement, une petite partie peut être récupérée pour le chauffage à distance. En 2019, la Confédération a dépensé CHF 5 152 000 000.- pour traiter ces déchets.

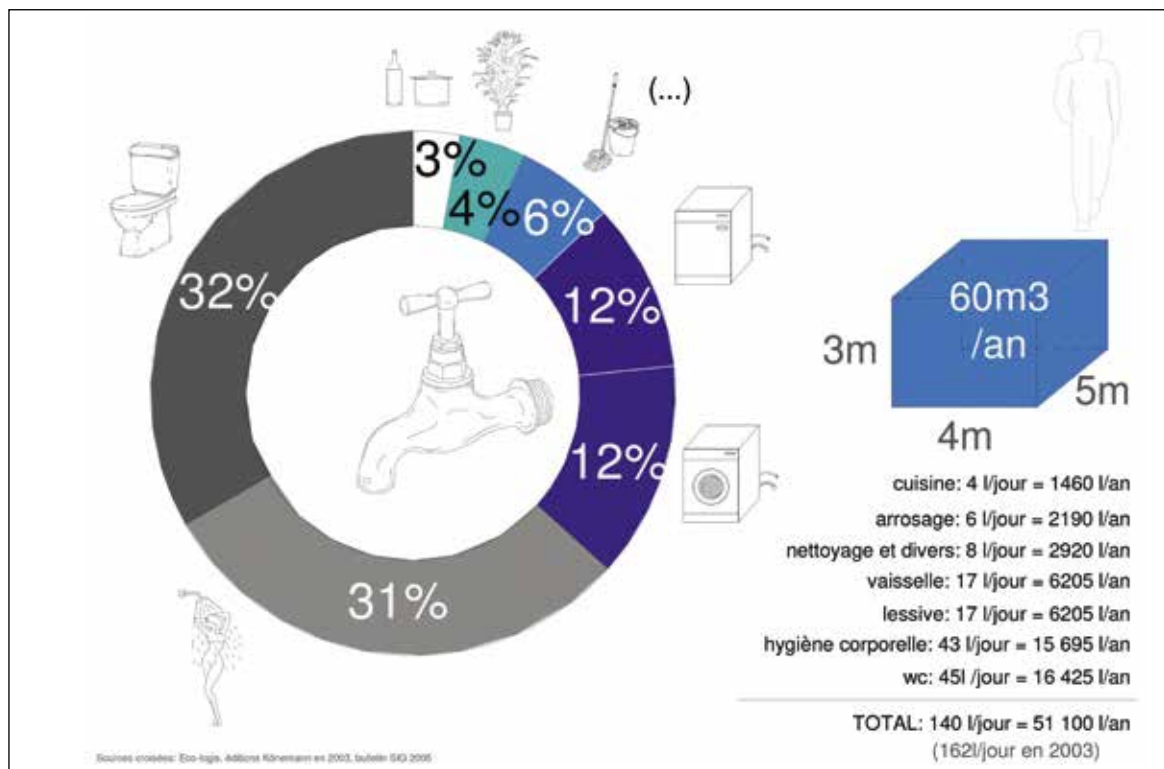
Déplacements

Si à cela on ajoute le besoin de se déplacer (les déplacements représentent approximativement le 1/3 de la dépense énergétique du pays), alors il faudrait aussi prendre en compte le kilométrage moyen parcouru par

un détenteur de véhicule, soit entre 10 000 et 15 000 km/an. Si l'on considère les déplacements moyens, c'est à dire y compris les transports en commun, les déplacements de loisirs ou des vacances, la moyenne se situe un peu en dessous de 25 000 km/an. Cela reste très important au regard d'un petit pays comme le nôtre. Pour se concentrer sur le cas d'une personne type qui roulerait avec une voiture consommant ~7 l au 100 km, alors l'énergie nécessaire à ses déplacements autonomes serait d'au moins 700 l d'essence par an (ou en moyenne ~15 kWh/100km, soit ~1 500 kWh par an).

La chasse aux « Négawatts »

La voyageuse genevoise Ella Mailart avait dit un jour: « Je suis riche de tout ce dont je peux me pas-



Consommation d'eau potable d'un ménage typique

est préférable de réduire d'abord ses propres besoins, il sera d'autant plus aisé de trouver ensuite l'énergie de complément nécessaire.

Pour cela, une isolation performante de l'enveloppe et de la toiture des habitations est indispensable; cet aspect ayant déjà été abondamment traité dans nos colonnes, nous n'y reviendrons pas. D'autres aspects comme le renouvellement de l'air intérieur, la conception bioclimatique ou les apports naturels passent donc logiquement avant la production de chaleur ou la production d'électricité domestique.

On peut citer l'exemple des salles-de-bain borgnes que l'on doit éclairer artificiellement à toute heure du jour ou de la nuit. A défaut d'une ouverture en façade, des éléments de paroi en plots de verre ou des tubes lumineux reliés à la toiture peuvent améliorer la situation. ■

Pour votre confort depuis 1903

EN TOUTES CIRCONSTANCES
CONSTANTIN
 SANITAIRE, FERBLANTERIE ET COUVERTURE

- Études techniques
- Installations sanitaires
- Eau, gaz, air comprimé et fluides spéciaux
- Ferblanterie et couverture
- Contrats d'entretien
- Dépannage

UN INTERLOCUTEUR
FIABLE ET DISPONIBLE.

GENÈVE
 Chemin du Champ-des-Filles 11
 Case postale 225
 1228 Plan-les-Ouates
 Tél. 022 706 26 26
 Fax 022 706 26 36

NYON
 Route de Saint-Cergue 113
 1260 Nyon
 Tél. 022 362 20 63
 Fax 022 362 11 21

LAUSANNE
 Route de Prilly 25
 1023 Crissier
 Tél. 021 636 03 66
 Fax 021 636 03 67

info@constantin.ch
 www.constantin.ch

ser». La notion de « Négawatt » intègre ce principe pour toute quantité d'énergie dont on peut se passer. La première des questions à se poser est « comment réduire ses besoins? ». En effet, avant de se demander comment produire l'énergie nécessaire aux besoins actuels, il

¹ Il est possible de retrouver les articles Pic-Vert directement sur: www.eco-logique.ch, sous références, puis articles spécialisés.

² en référence à la notion définie par l'architecte Richard Buckminster Fuller

³ Selon les statistiques de la confédération: www.bfs.admin.ch

Chauffage-Assistance S.A.

Entretien & Rénovation de chauffages toutes énergies

À votre service 24h/24
T 022 338 35 25 - F 022 340 13 78
info@chauffage-assistance.ch



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



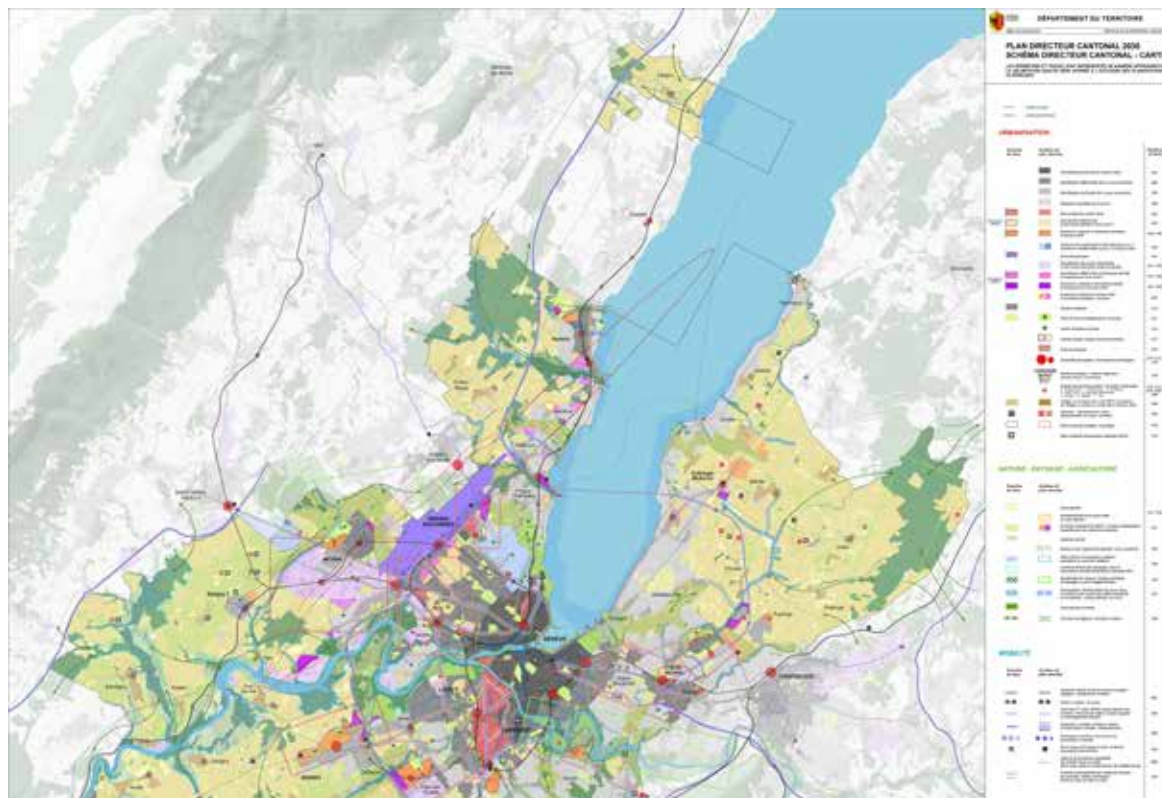
Le plan directeur cantonal



Sylvain Ferretti, directeur général de l'Office de l'urbanisme du département du territoire du canton de Genève

Comme convenu, je vous propose de nous arrêter quelques instants sur l'outil du **plan directeur cantonal** (PDCn) qui est l'instrument central de la politique cantonale en matière d'aménagement du territoire. Il a pour but **de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire** telles le développement de l'urbanisation, des transports et des infrastructures, tout en veillant à la protection de la nature et du paysage. Il règle en outre la planification de grands projets comme les centres de loisirs, les grands équipements ou les centres commerciaux. Il constitue ainsi la référence qui fixe les orientations d'aménagement du territoire cantonal, la coordination des politiques sectorielles à incidence spatiale et les actions à mener en vue de leur mise en œuvre.

Le PDCn engage les autorités, pour lesquelles il a force obligatoire, et règle la coordination des politiques d'aménagement de la Confédération, des cantons voisins et des régions limitrophes. Il fournit enfin le cadre à l'aménagement local et aux activités qui sont de la compétence des communes (notamment les plans directeurs communaux).



Plan directeur cantonal actuel www.ge.ch/document/plan-directeur-cantonal-2030-mis-jour

L'élaboration d'un plan directeur cantonal est un immense travail de planification, de coordination et d'anticipation à long terme qui peut sans doute paraître un peu éloigné de la réalité vécue par la plupart des gens. D'une part en raison de son échelle territoriale assez vaste qui ne permet pas toujours de s'identifier aux propositions, ensuite de par l'échelle temporelle qui nous renvoie dans un futur parfois difficile à appréhender, de part de son aspect à la fois général dans sa cartographie et pourtant précis dans ses orientations et finalement dans son essence qui est de structurer et de planifier le développement territorial.

Forme et conception

Le plan directeur traite de nombreux thèmes concernant le déve-

loppement territorial. Il définit pour un horizon de 20 à 25 ans les orientations d'aménagement et les mesures à prendre pour l'ensemble du territoire cantonal. Avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), le plan directeur s'est vu confier une tâche particulière: il lui revient de définir le territoire d'urbanisation prévu pour les 20 à 25 années à venir ainsi que le dimensionnement des zones à bâtir permettant de répondre aux besoins de la population des 15 prochaines années. C'est ainsi que le plan directeur doit planifier les potentiels d'accueil pour accompagner les évolutions démographiques dans de bonnes conditions pour autant ce n'est pas le plan directeur qui crée la croissance. Celle-ci provient des conditions socio-économiques favorables de la

Suisse et plus particulièrement de Genève.

Le plan directeur cantonal est ancré dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), dont la loi cantonale d'application de la loi fédérale (LaLAT) définit les modalités d'élaboration, de consultation et d'adoption. A Genève, le PDCn est composé de 2 parties :

Le concept d'aménagement cantonal (volet stratégique): il énonce les principes de l'organisation future du territoire. Il est composé d'orientations stratégiques (texte) et d'une carte de synthèse.

Le schéma directeur cantonal (volet opérationnel): il précise et traduit les orientations stratégiques du concept. Il fixe les conditions de mise en œuvre de la politique

d'aménagement à travers un plan de mesures (fiches) et une carte localisant les projets qui se complètent mutuellement. La carte présente les projets relevant du plan directeur dans leur contexte spatial. Le texte permet de préciser, pour chacun des thèmes traités, les exigences à respecter lors de la suite des démarches d'aménagement (conditions spatiales, calendrier, organisation). Le schéma directeur cantonal est un document évolutif dont les propositions doivent être régulièrement mises à jour de façon à adapter les moyens opérationnels à l'évolution du contexte ou, plus simplement, pour prendre acte des projets et mesures qui auront été réalisés. En principe, le document est évalué et adapté tous les quatre ans, ce qui lui permet de garder sa pertinence et de garantir l'efficacité des mesures qu'il propose. Les mises à jour mineures ne remettant pas en cause les orientations prises sur la base du concept de l'aménagement cantonal, relèvent de la compétence du Conseil d'Etat, qui en informe le Grand Conseil. Les mises à jour majeures sont de la compétence du Grand Conseil et suivent la procédure prévue aux articles 3 à 5 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT).

Niveau de coordination

Plus un projet a d'incidences sur le territoire, plus il est nécessaire d'assurer sa coordination avec d'autres intérêts et activités dans le cadre du plan directeur. Il s'agit alors de montrer la coordination spatiale effectuée au niveau du plan directeur (notamment la démonstration du besoin, les critères de localisation, la faisabilité globale). En recourant aux catégories de coordination prévues à cet effet, le plan directeur fournit des informations concernant :

- Les projets à l'état d'ébauche dont les orientations doivent encore être précisées et l'opportunité confirmée (**information préalable**),

- Les projets dont la coordination spatiale a débuté, mais pour lesquels des approfondissements sont encore nécessaires (**coordination en cours**),
- Les projets dont la coordination, au niveau du plan directeur, a abouti, et qui peuvent être lancés (**coordination réglée**).

Validation

L'élaboration du PDCn est une démarche qui s'étend généralement sur plusieurs années. Sur la base d'un diagnostic territorial et d'études de bases effectuées dans les différents domaines et thématiques traités, la matière est rassemblée pour produire un premier projet de concept et de schéma directeur cantonal. Ces travaux sont conduits par l'office de l'urbanisme en coordination étroite avec les autres entités de l'administration cantonale et celles du Grand Genève. La commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire (CAT) accompagne la démarche d'élaboration. Une fois le projet « mûr », il est soumis pour avis aux communes et fait l'objet d'une consultation publique. Ces consultations donnent lieu à des adaptations du document pour aboutir à la version que le Conseil d'Etat remettra au Grand Conseil pour adoption avant sa transmission à la Confédération. C'est l'office du développement territorial (ARE) qui dirige au plan fédéral la procédure d'examen des plans directeurs et de leurs modifications. Il consulte les services fédéraux membres de la Conférence pour l'organisation du territoire (COT) ainsi que les cantons voisins du canton concerné. Il établit un rapport d'examen à l'attention de l'autorité d'approbation en tenant compte des remarques des autorités consultées. A la fin du processus d'examen, le plan directeur ou ses modifications sont approuvés par le Conseil fédéral.

A Genève, le plan directeur cantonal 2030 a été adopté par le



Parc Saint-Jean

Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. Il a fait l'objet d'une première mise à jour adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par la Confédération le 18 janvier 2021.

Consulter le plan directeur cantonal (version 2021)

www.ge.ch/document/plan-directeur-cantonal-2030-mis-jour

La carte de synthèse du plan directeur cantonal mise à jour est également disponible sur le guichet cartographique Carte interactive/onglet PDCn : PDCn.2030.www.etat.ge.ch/geoportail/pro/

Révision du PDCn : de la feuille de route au projet de territoire 2050

Malgré sa récente mise à jour, le contexte actuel réinterroge en profondeur la planification en vigueur et nécessite une révision du PDCn. Pour cadrer cette nécessaire refonte du PDCn, des travaux préparatoires ont été menés durant l'année écoulée conduisant à l'élaboration d'une « feuille de route » établissant les ambitions, la méthode et le programme. Ce document validé par le Conseil d'Etat est disponible dès décembre 2021 sur le lien suivant : www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-cantonale-regionale/demarche-territoire-suite



Page de couverture de la Feuille de route www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-cantonale-regionale/demarche-territoire-suite

Ajuster la vision aux enjeux

En résumé, vous trouverez ci-dessous les grands axes de cette démarche. Il s'agit d'initier un travail qui mette au centre des réflexions le dessin d'une nouvelle vision pour le territoire qui soit à la mesure des engagements pris. Les enjeux dont nous devons nous saisir – accueil de la population, préservation des ressources, des terres agricoles, mais également effondrement de la biodiversité, adaptation aux effets du changement climatique, minimisation de l'impact écologique global, préservation du patrimoine bâti et du paysage, etc. – Tout cela ne s'arrêtant pas aux frontières cantonales, l'élaboration

de la vision territoriale doit être transfrontalière et se construire à l'échelle du Grand Genève. Il s'agit ainsi de calquer le périmètre de projet sur celui du Grand Genève, mais également de proposer une méthode de travail qui permette d'articuler et de coordonner l'élaboration des planifications directrices à l'échelle cantonale et à l'échelle de l'agglomération. Ce travail transfrontalier constitue le fondement d'une nouvelle génération de planification qui doit permettre d'aboutir à la formalisation d'un document stratégique commun pour l'ensemble du périmètre de l'agglomération. Cette vision d'ensemble sera ensuite déclinée aux échelles territoriales et aux niveaux

opérationnels adéquats par chacun des partenaires. Un intense travail de planification du territoire transfrontalier a été engagé à travers l'élaboration de la première génération de projet d'agglomération en 2007. La vision générale dessinée alors reste encore aujourd'hui le fondement du Plan directeur cantonal 2030 et des générations successives du projet d'agglomération, accompagnée en parallèle par les mises à jour des documents de planification directrice de chacun des territoires du Grand Genève. C'est également cette coopération transfrontalière qui a permis d'obtenir le cofinancement de la Confédération et de réaliser notamment les grandes infrastructures de mobilité de notre territoire comme le Léman Express et les trams.

Au fil du temps, la mise en œuvre de cette vision a permis de lui donner forme sur le territoire. Cela étant, les engagements pris en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre (qui doivent déjà être réduits de 60% dans moins de 10 ans!), couplés à la prise en compte des autres enjeux majeurs auxquels le territoire fait face, imposent une refondation de la vision et qui plus est sa prolongation à l'horizon 2050. Entamer l'élaboration d'une nouvelle génération de planification ne signifie pas renier le travail antérieur, mais bien construire avec cet héritage. Si un virage est nécessaire pour répondre aux enjeux de la transition écologique notamment, la continuité des orientations vertueuses reste de mise, notamment en faisant évoluer le principe d'une agglomération verte, multipolaire, compacte, de proximités et transfrontalière.

Une approche à travers les échelles

Bien que le PDCn, comme son nom l'indique, traite de la planification stratégique du territoire cantonal, un double saut d'échelle doit être opéré dans le

cadre de son élaboration. Le premier mouvement est un élargissement du champ des réflexions afin qu'elles soient le reflet d'un projet commun à l'échelle du territoire transfrontalier, celui du Grand Genève. Les coordinations menées à ce jour et la méthode de travail, en particulier pour ce qui concerne les deux prochaines années, visent à co-construire un projet de territoire commun – la vision territoriale transfrontalière – à l'échelle du bassin de vie tout en respectant les spécificités de chacune des régions. C'est sur la base de ce projet commun, élaboré à partir d'objectifs partagés et visant une même ambition d'intégration des enjeux de la transition écologique, que l'outil formel du PDCn sera construit en parallèle des outils comparables qui s'appliquent sur les territoires français et vaudois.

Dans le même temps, un mouvement de rapprochement du grand territoire et des quartiers doit également être mené. Il ne s'agit pas de faire du PDCn un outil qui ait pour ambition de planifier à cette échelle, mais plutôt, qu'il se nourrisse de la réalité concrète des territoires concernés, dans toute leur diversité et leurs spécificités, et dans une perspective « bottom up ». De cette manière, l'ambition est que le PDCn puisse, à travers les principes de développement formalisés à l'échelle cantonale, reconnaître, valoriser et accompagner la transformation du territoire dans toute sa richesse concrète.

Une vision partagée

L'élaboration de la vision territoriale transfrontalière et la révision du PDCn envisage une concertation qui souhaite mettre l'ensemble des parties prenantes au cœur de la fabrique des politiques publiques de l'agglomération et du canton. Le parti pris est que l'association de la société civile, des protagonistes socio-économiques, des expertes et

experts aux différentes étapes de la démarche constitue un gage d'efficacité, de pertinence et de conduite du changement.

La concertation doit permettre d'aborder différents enjeux qui sont soit spécifiques au territoire du Grand Genève soit propres aux questions institutionnelles. Ainsi, il s'agira d'éviter à la fois l'écueil d'un cloisonnement fort entre différents pôles de la société genevoise et transfrontalière et celui d'une démarche urbano-centrée en visant toute la diversité des populations et des territoires. Les interrogations légitimes de la population vis-à-vis des effets collatéraux du dynamisme économique et démographique de notre région devront être prise en compte dans le contexte particulier de culture démocratique forte basée sur le vote par référendum et le droit d'initiative.

Elle doit également s'attacher à partager l'ambition forte de neutralité carbone en 2050 en contribuant à la sensibilisation aux enjeux de la transition écologique pour que la population puisse s'en approprier la complexité et ses aspects techniques en lien avec la démarche « Genève en transition ».

Ainsi, l'implication et la collaboration de l'ensemble des parties concernées représentent l'une des clés de la réussite de l'élaboration de la vision territoriale transfrontalière et de la révision du PDCn. Différents acteurs sont à associer à la démarche; ils sont répartis en trois grands ensembles.

Les **partenaires institutionnels** au nombre desquels, outre les différents offices de l'Etat, les communes qui seront associées amplement et durablement au projet et la Commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire (CAT) qui sera mobilisée tout au long de la démarche tel que le prévoit la LaLAT (loi d'application de

la loi sur l'aménagement du territoire). La Commission d'urbanisme (CU) sera invitée à assurer un suivi critique à différentes étapes de l'avancement du travail d'élaboration du nouveau cadre de développement territorial de la région. De même, la Commissions d'aménagement du Grand Conseil sera tenue informée notamment en vue de faciliter, in fine, le travail formel d'adoption du PDCn. L'office fédéral du développement territorial (ARE) sera consulté régulièrement au fil du processus pour s'assurer que la démarche corresponde aux exigences de la Confédération, notamment la densification vers l'intérieur.

Le second ensemble rassemble **l'expertise** au travers de l'appui d'un conseil scientifique qui réunit des expertes et experts dans les principaux domaines dont les effets ont une incidence spatiale. Il a pour mission de conseiller, alimenter et orienter les réflexions en accompagnant le processus dans une logique de prospective. Il établit un lien avec la recherche académique et la pratique professionnelle. L'expertise métier sera également mobilisée au travers de la concertation et réunira d'une part les retours des bonnes pratiques et des intérêts particuliers des associations professionnelles et de certains groupements cantonaux (par exemple, FAI, FSU, APCG, PNPGE, FTI, GCHG, FIDP, FPLC, CCIG, FMB, etc.) et d'autre part les avis métier des urbanistes, paysagistes, architectes, ingénieurs et ingénieurs en mobilité et en environnement, mais également les historiennes et historiens, géographes et sociologues.

Le troisième ensemble vise à impliquer **la population** tout au long de la démarche. Informer, sensibiliser, échanger, engager à l'action tout en sollicitant l'expertise d'usage pour co-construire la vision terri-



Atelier de concertation au pavillon Sicli

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

Système de Management Qualité
ISO 9001 / ISO 14001 Certifié



toriale. Plus particulièrement, les habitantes et habitants seront associés spécifiquement ou transversalement sous différents angles : âge, catégorie socioprofessionnelle, lieu de résidence, appartenance sociale ou communautaire... De même, les usagères et usagers du territoire, de ses espaces publics, de ses transports, de ses lieux de travail, d'apprentissage, de consommation et de divertissement représenteront un autre public immanquable de la concertation pour permettre de capitaliser sur les expertises plurielles d'usage. À ce titre, les établissements scolaires (primaires et secondaires) pourront être invités à participer à la concertation notamment au travers d'ateliers thématiques visant la construction d'un « récit des générations futures ».

La société civile organisée sera également mobilisée que ce soit au travers de ses associations qui représentent une diversité de domaines ou via des échanges avec les partis politiques pour recueillir les diffé-

rents intérêts en présence, sensibiliser sur la démarche et trouver des relais. Dans ce cadre, le Forum d'agglomération du Grand Genève sera bien entendu partie prenante à la démarche.

Une vision systémique

Si l'organisation traditionnelle des savoirs en aménagement du territoire s'est faite à travers le regroupement en silos thématiques issus de la spécialisation technique des métiers (mobilité, environnement, paysage, urbanisation) et dont l'organisation de l'administration est le reflet, il est nécessaire que le PDCn dépasse la stricte coordination entre ces silos, qui se fait par ailleurs avec un certain succès dans la pratique actuelle, pour être le reflet d'une co-construction étroite entre ces savoirs et ces pratiques.

Cela impose un mode de travail, des pesées d'intérêts, et une mise en forme des résultats qui soient intrinsèquement interdisciplinaires,

ce qui influence à la fois le processus de construction du PDCn, la formalisation de son contenu, mais aussi, le suivi de sa mise en œuvre. De manière très concrète, et à titre d'exemple, les représentations cartographiques du PDCn ne pourront pas se borner à être organisées uniquement selon les thématiques conventionnelles de l'aménagement du territoire, mais devront à travers le dessin et la légende, illustrer le croisement et l'imbrication des sujets traités.

Parallèlement, et en particulier considérant l'ampleur des enjeux liés à la transition écologique, il faut résister à la tentation de croire que le PDCn serait l'outil unique, ou même privilégié, pour répondre à l'ensemble de ceux-ci. De plus, la révision du PDCn sera aussi l'occasion de revoir son envergure et sa forme en général. Très touffu, d'une rédaction assez technique et peu dynamique, il devra gagner en lisibilité et accessibilité, en tirant notamment profit des possibilités

offertes par le numérique. Sur le fond, le document fera le triage sur les enjeux strictement territoriaux.

Une nouvelle page à écrire ensemble

Finalement, une nouvelle page de l'histoire de Genève s'ouvre devant nous et même si c'est l'administration qui tient la plume, l'histoire est à écrire collectivement. Peut-être plus encore que nos parents, nous devons faire preuve d'humilité devant les défis qui s'annoncent, de créativité, assurément, pour inventer ce futur, d'engagement pour conduire ces mutations, de sens démocratique pour fonder l'intérêt général, de solidarité pour ne laisser personne sur le bord de la route... Nous vous donnons donc rendez-vous ces prochaines années dans le cadre des différents moments de dialogue et de concertation qui vous seront proposés et nous nous réjouissons de pouvoir compter sur les Genevoises et les Genevois pour dessiner ensemble cette vision territoriale. ■



Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll



Retour sur l'Assemblée des délégués

Pic-Vert Assprop Genève et les représentants de ses désormais 52 associations partenaires ont tenu leur assemblée des délégués le 2 novembre 2021. Les représentants de pas moins d'une quarantaine d'associations étaient présents, c'est dire si ce moment des retrouvailles était attendu après l'intermède forcé par la pandémie.

Au-delà des traditionnels votes sur les cotisations, dont le montant reste inchangé, et des comptes (positifs) de l'association, qui ont été approuvés, les sujets abordés par le président du comité de Pic-Vert Assprop Genève ont été nombreux.

L'initiative Ubadem fait l'objet d'une analyse juridique par le Tribunal fédéral.

Il n'est pas exclu que les autorités cantonales lui opposent un contre-projet.

Le nombre de membres passe en dessous de la barre des 3000 membres et une analyse a été menée pour en connaître les

raisons. Si le décès reste une des causes principales, une autre se profile très clairement, celle du déménagement des propriétaires hors du canton de Genève. Au vu de toutes les menaces qui pèsent sur la zone villas dans notre canton, on comprend aisément l'envie de certains d'aller vivre sous des cieux plus cléments.

2022 année cruciale

Les communes révisent leur plan directeur (PDCm). Dans ce cadre et suite à la Marche à suivre adoptée par le canton en février 2021, elles ont jusqu'à fin 2022 pour déterminer les périmètres de leurs zones villas qui feront l'objet d'une densification accrue et ceux qui ne pourront pas l'être. Des critères devront être établis par les communes pour justifier autant la densification que la non densification des quartiers de villas. Au vu des premiers retours, si certaines communes sont dans un processus de concertation, d'autres préfèrent s'en remettre à leur mandataire et à leur conseil municipal afin d'éviter tout dialogue (cf. Vernier). Les

associations partenaires sont averties, les autorités communales ne les consulteront pas forcément, et pour éviter le fait accompli, il s'agira dans bien des cas de forcer le dialogue en le sollicitant.

Le canton entame sa révision du plan directeur cantonal (PDCn).

L'objectif du canton est de travailler en consultant largement et en s'appuyant notamment sur la commission consultative d'aménagement du territoire (CAT) dont Pic-Vert fait partie. Pour éviter que la zone villas ne se transforme en terrain de prédilection pour toute la densification (pour l'instant non remise en question), il s'agira de sensibiliser au-delà de nos cercles traditionnels à l'intérêt de maintenir de la zone villas, pas seulement pour les propriétaires qui l'habitent mais aussi en termes de qualité de vie et de biodiversité. Il ne fait en effet aucun doute que la nature prospère davantage dans les jardins des villas anciennes que dans tout autre milieu bâti et à l'heure de l'effondrement de la biodiversité, ne pas en tenir compte serait stupéfiant (cf inventaire paru dans le journal Pic-Vert du mois de mars 2020).

Révision de la loi sur l'énergie

Pour diminuer la consommation de CO2 par l'habitat, le règlement d'application de la loi sur l'énergie prévoit une diminution de 50% des IDC (Indices de consommation de chaleur). Il devra atteindre 450 MJ/m2/an/villa dès le 1^{er} janvier 2022. L'Office cantonal de l'énergie (OCEN) ne répond pas à nos courriers, il est donc impossible d'avoir plus de précision à moins d'un mois de la mise en œuvre de la réforme, du jamais vu.

En attendant, afin de pouvoir étayer son argumentaire, Pic Vert

a mené une étude sur trois villas: celle qui n'a subi aucune rénovation énergétique; celle dont la rénovation avait permis d'atteindre les standards énergétiques actuels et celle qui atteignait déjà les 450 MJ/m2/an/villa. Dans les trois cas des montants complémentaires devraient être investis pour atteindre des plus hauts standards énergétiques, le montant oscillant entre 40'000 CHF et 130'000 CHF. Les subventions actuelles pour atteindre les 450 MJ/m2/an/villa ne dépassant pas 10%, c'est dire si l'effort financier sera conséquent alors que les gains en terme de CO2 économisé pour le canton restera très questionnable (voir analyse faite dans le journal Pic-Vert du mois de mars 2020).

Notre association poursuit actuellement son analyse car il est aussi important de connaître les conséquences en terme de fiscalité immobilière pour le propriétaire (augmentation de la fortune et de la valeur locative). Une vision globale de la situation et des enjeux paraîtront dans le prochain journal de mars 2022.

Le président a rappelé qu'en parallèle, la réforme de la fiscalité immobilière était toujours en discussion au parlement. C'est dire si 2022 sera l'année de tous les enjeux!

Une discussion nourrie a suivi cette présentation et toutes les associations ont été encouragées à s'informer mutuellement pour renforcer la capacité d'agir de toutes tant au niveau communal que cantonal.

L'année 2022 s'annonce bien remplie en termes de défis et les discussions ne font que commencer. ■

Pour le comité, Christina Meissner



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

Tél. 022 - 771 44 74
Natl 079 - 606 30 60
rjemmely@bluewin.ch



PIC D'OR ET PIC BÉTON

A défaut d'avoir reçu des exemples de Pic Béton et Pic d'Or dans les délais, cette rubrique ne sera pas illustrée cette année. A sa place, nous vous faisons un retour sur le résultat du prix d'architecture d'un journal de la place et cette réflexion inspirée par la détermination en cours des périmètres de densification accrue en zone villas.

De toutes façons, tu finis dans le béton

Si tu es en zone de densification accrue, il est certain que le béton continuera à couler près de chez toi sous la forme de villas en forme d'immeuble couché. Et, si tu te trouves dans un périmètre de non densification accrue, ne te réjouis pas, si on a épargné ton quartier, c'est pour éviter d'augmenter le nombre de villas nouvelles, plus difficiles à déloger en cas de ...modification de zone.



Fermeture annuelle

**Pic-Vert prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 24 décembre 2021
au lundi 10 janvier 2022.**



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

Prix d'architecture

Appelé à se prononcer par la Tribune de Genève sur la qualité de dix bâtiments récents construits à Genève, le public a plébiscité les «Jardins de la Gradelle» du bureau d'architectes Lin.Robbe.Seiler pour sa géométrie organique et son intégration paysagère. La deuxième place revenant à la coopérative d'habitation Soubeyran du bureau ATBA dont Pic-Vert avait également relevé l'intérêt (cf N° 119 de décembre 2017). Le concours met aussi en lumière les attentes de Genevois en matière d'habitat, des bâtiments entourés de verdure avec de généreux balcons ou terrasses et répondant à des standards écologiques élevés. C'est clair, y en a marre des barres et du béton.

Une décision du Tribunal fédéral qui fait du bruit

Le Tribunal fédéral annule un permis de construire au motif que le nouveau bâtiment ne protégerait pas suffisamment les résidents du bruit de la rue. D'autres projets sont dans l'expectative.

Le bruit est un fléau pour de nombreuses personnes habitant près d'une route.

Non loin de la gare de Zurich-Wipkingen, une coopérative prévoit la construction de nouveaux bâtiments de 22 appartements. Tout se passait comme prévu, le permis de construire avait été accordé par la ville. Mais un recours est venu bouleverser la donne. Le Tribunal administratif zurichois a annulé le permis de construire: le nouveau bâtiment ne protégerait pas suffisamment les résidents du bruit de la rue.

Construire dans les rues bruyantes semblait soudain quasi impossible, surtout dans la ville étroite. Dans l'incertitude, les investisseurs, les promoteurs et les planificateurs ont les regards rivés sur Lausanne, où deux affaires de bruit sont pendantes devant le Tribunal fédéral. Le traitement de ces cas doit apporter de la clarté. Une première décision est tombée, rapporte le «Tages-Anzeiger»: le Tribunal fédéral soutient la nouvelle pratique des tribunaux zurichois en matière de protection contre le bruit.

Source: 20 Minutes, 24 avril 2021

Genève ferait bien de s'en inspirer....

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



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

ACTIONS

DU 15 DÉCEMBRE 2021 AU 30 JANVIER 2022

Spécialiste du
sur-mesure

VOLETS ROULANTS, STORES À LAMELLES, STORES INTÉRIEURS

-20%*



INSTALLEZ OU REMPLACEZ OU MOTORISEZ
VOS VOLETS ROULANTS



NOUVEAU!
Volet électrique
avec télécommande
photovoltaïque
(aucuns travaux
électriques à prévoir)

2 ADRESSES POUR
MIEUX VOUS SERVIR:

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

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

SÉLECTION DE STORES INTÉRIEURS
SUR-MESURE PROMO -20%

Nombreux choix de coloris



COUPON-RÉPONSE

à renvoyer à KIVABIEN, Stor4pros Sarl - 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

☐ Changements de toiles

☐ Stores à lamelles

☐ Entretien et Réparations

☐ Volets aluminium

☐ Stores de vérandas

☐ Stores Velux

☐ Stores coupe-vent

☐ Motorisation et Automatisation

☐ Stores toiles

☐ Moustiquaires

☐ Pergolas

☐ Stores intérieurs

Nom: Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

E-mail: Natel: Tél.:

*Selon nos conditions générales de vente, offre réservée aux particuliers, non rétroactive sur des offres précédentes, ni cumulable, pour toute commande à partir du 15 décembre 2021 jusqu'au 30 janvier 2022. Uniquement applicable sur la fourniture, hors installation et frais annexes.