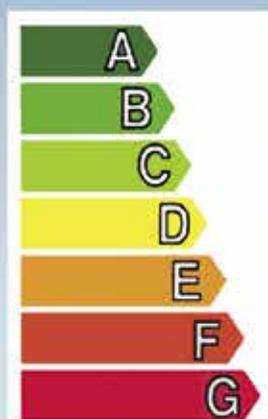


Pic Vert



DOSSIER SPÉCIAL RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

Ce qui attend les propriétaires

n° 136 - Mars 2022

Les aides auditives pour les plus exigeants

Mieux entendre, c'est mieux vivre !

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



NOVASON[®]
ACOUSTIQUE MÉDICALE
www.novason.ch

NovaSon Eaux-Vives

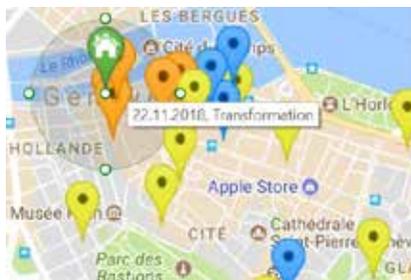
Rue de la Terrassière 42 - 1207 Genève
Tél. 022 840 27 40

NOUVEAU NovaSon Cornavin

Boulevard James-Fazy 10 - 1201 Genève
Tél. 022 738 38 33

NovaSon Champel

Plateau de Champel 34 - 1206 Genève
Tél. 022 347 47 66



PilierPublic.ch

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

La seule solution qui corrige les erreurs de la FAO pour vous alerter des enquêtes publiques qui vous concernent !

«Un abattage d'arbres prévu à Thônex, mais annoncé à Lancy? Des numéros de parcelles erronés? Les erreurs ne manquent pas.» (GHI du 20 janvier 2021, p. 3)

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

Surclassement « +Info » offert *

* Offre réservée aux membres de Pic-Vert pas encore inscrits, valable jusqu'au 31 mai 2022 pour l'achat d'un abonnement « Privé » (prix annuel 23.- au lieu de 29.- francs pour « Privé +Info »).

Après votre achat, veuillez suivre ces instructions : www.pilierpublic.com/fr/pic-vert

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:

Illustration: AdobeStock_lamax

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@hpmedia.ch



SOMMAIRE

ACTUALITE

Assemblée Générale 2022 de Pic-Vert Assprop Genève

6

Dossier spécial rénovations énergétiques

DOSSIER

Etudes comparatives de 3 villas pour Pic-Vert

8

ECHOS DU PARLEMENT

Modification de la Loi sur l'énergie

12

ENERGIE

A quoi sert l'indice de dépense de chaleur (IDC)?

14

Consommation d'énergie: villas vs appartements

16

MAISON

Une villa neuve crée de l'énergie

18

TERRITOIRE

Bétonner la ville

19

FINANCEMENT

Rénovation énergétique et augmentation de son prêt hypothécaire

21

FISCALITE

Dépenses à caractère écologique

24

L'INVITÉ

Notre Invité: David Hiler

26

ASSURANCE

Constat à l'amiable – Conseils

28

ARCHITECTURE

Efficacité énergétique, 2^e partie

29

JARDIN

Pic-Vert s'engage pour la biodiversité

32

De précieux jardins et centre de soins

32

MAISON DESIGN

Ranger, le casse-tête du quotidien

34

L'écologie bourgeoise chez les fleuristes

36

LA PLUME EST À VOUS

Référendum: un outil précieux pour les associations de quartier

38

Une commune qui disparaît!

40

Pétition: « Stop aux échos aériens sur les bâtiments »

42



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



Le présent numéro du journal est essentiellement consacré à la réforme énergétique annoncée par le Canton visant à réduire les dépenses énergétiques du parc immobilier genevois.

Une modification de la Loi genevoise sur l'énergie et de son règlement devrait manifestement entrer en vigueur durant les prochaines semaines.

Les obligations imposées aux propriétaires immobiliers seront importantes, étant donné qu'à terme, ils se verront contraints de réduire les dépenses énergétiques de leur logement à 450 mégajoules par m² et par année, soit une baisse de près de la moitié de ce qui est prévu actuellement.

Comme nous vous l'avions annoncé, notre association a demandé à un bureau d'ingénieurs de calculer l'estimation des coûts de cette mise en conformité pour trois villas distinctes présentant des bilans énergétiques différents en fonction des travaux déjà exécutés par le passé. Le résultat de cette étude figure en page 8. Elle est explicite en ce sens qu'un coût de l'ordre de CHF 80'000.- de travaux serait nécessaire pour la première de ces maisons qui est mal isolée. Chaque cas est différent, mais il se peut donc que vous soyez contraints à l'avenir d'investir un montant de plus de CHF 100'000.- pour des travaux à réaliser. Pour les immeubles, les dépenses seront considérablement plus élevées.

Le Canton souhaite prévoir des incitations financières, ce qui est évidemment bienvenu. Je vous renvoie à l'article de Frédéric Berny qui traite d'allègements fiscaux déjà entrés en vigueur, en page 24. Les subventions étatiques n'ont toutefois pas encore été fixées lors de la rédaction de cet éditorial. L'étude des ingénieurs précitée se fonde ainsi sur les subventions actuelles. Certains Députés tentent de se mobiliser pour qu'elles soient les plus élevées possible, mais rien n'est garanti étant donné qu'elles nécessitent un vote du Grand Conseil. En attendant, notre association s'est également renseignée sur la possibilité d'obtenir des prêts bancaires pour financer ces travaux (voir article à la page 21). Être à la retraite rend difficile mais

pas impossible l'obtention de prêt, il faudra voir si le monde bancaire entrera en matière le jour où des centaines de retraités demanderont à être aidés.

Au regard des considérations écologiques de plus en plus marquées dans notre société et qui sont saluées par une très grande partie de la population comment donc apprécier cette réforme énergétique lancée à Genève ?

Nous considérons qu'il faut la saluer sur ses objectifs, à savoir réduire les gaz à effet de serre rejetés dans l'atmosphère qui sont responsables du réchauffement climatique. La décision du Conseil d'Etat est également courageuse, vu les intérêts financiers en jeu.

 **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

Il est toutefois fondamental que cette réforme s'accompagne de mesures financières incitatives beaucoup plus importantes pour les propriétaires qui sont au final les seules personnes désignées pour la mener à son terme.

De plus, notre association ne peut s'empêcher de considérer que si l'objectif est de réduire les gaz à effet de serre rejetés dans l'atmosphère, le Canton devra également pour sa part trouver un équilibre entre ce qui est demandé aux propriétaires actuels pour rénover leur habitation et la densification du Canton qui continue sans aucune remise en question.

Comment imposer, par exemple, au propriétaire d'une maison située en zone de développement d'investir CHF 100'000.- pour la rénover et réduire sa consommation énergétique alors qu'à quelques mètres, la construction de trois immeubles augmentera fortement l'émission de CO₂ et par conséquent des gaz à effet de serre dans l'atmosphère issus du chantier, de l'énergie grise des matériaux utilisés, de la suppression d'espaces verts, de la création de nombreux logements et/ou locaux commerciaux et de l'augmentation substantielle des besoins en mobilité ?

En d'autres termes, il serait clairement illogique et disproportionné

de vous imposer cette réforme énergétique pour la préservation de notre environnement, alors que les nouvelles émissions qui seront produites à quelques mètres de votre habitation par la construction d'immeubles annihileront vos efforts et les montants que vous aurez investis. C'est pour cette raison qu'un équilibre doit être trouvé dans cette réforme, y compris par le Conseil d'Etat. Ces considérations devront être débattues lors de la révision du Plan directeur cantonal en cours.

Au demeurant, ce sujet majeur ne doit pas vous faire perdre de vue que cette année sera cruciale en matière d'aménagement du territoire également en raison des révi-

sions des plans directeurs communaux en cours. Je vous rappelle en effet que les Communes doivent d'ici la fin de l'année définir les périmètres pouvant accueillir une densification accrue en zone villas, sous peine de perdre leurs prérogatives en la matière. N'oubliez donc pas de discuter avec vos représentants communaux pour leur expliquer vos attentes. Je rappelle d'ailleurs que tant le Conseil administratif que le Conseil municipal des Communes seront appelés à approuver le nouveau plan directeur.

Notre association reste à votre entière disposition en cas de questions. ■

HP
media
media - affichage - vidéo - digital

Régie publicitaire

PRESSE

AFFICHAGE

DIGITAL ET VIDÉO

« Notre clef,
votre succès »

HP media sa | Av. de Chamonix 7 | 1207 Genève | Tel: 022 786 70 00 | info@hpmedia.ch

Vu pour être lu dans

Pic Vert

dans ce magazine Pic Vert, édité par ASSPROP*, votre annonce est lue par les propriétaires-décideurs.

* Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable





Assemblée Générale 2022 de Pic-Vert Assprop Genève



Nous avons le plaisir de vous convier à notre assemblée générale qui aura lieu le

Lundi 23 mai 2022 de 18h30 à 21h00

Le lieu sera déterminé ultérieurement et communiqué avec l'envoi aux membres de la convocation à l'assemblée générale.

notre invité

Monsieur Antonio HODGERS

Conseiller d'Etat responsable du Département du Territoire du canton de Genève

Présentera la réforme relative à la rénovation énergétique des bâtiments et la révision du plan directeur cantonal. Venez nombreux!

A l'issue du rapport du président et de la présentation de notre invité, du temps sera consacré aux questions.

L'entrée à notre assemblée est libre et gratuite. Vous et vos proches êtes cordialement invités à partager, si la situation sanitaire le permet, un verre de l'amitié en compagnie des membres de notre Comité et des représentants de nos permanences juridique, sécurité, fiscale, etc.

DolceVita^{eco}

DEVILLE EN VILLE, DEVILLE EN VILLAGE, ASSURE BON CHAUFFAGE



GENÈVE
Chemin du Moulin-des-Frères 4
Case postale 460
1214 Vernier
Tél. 022 795 05 05



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



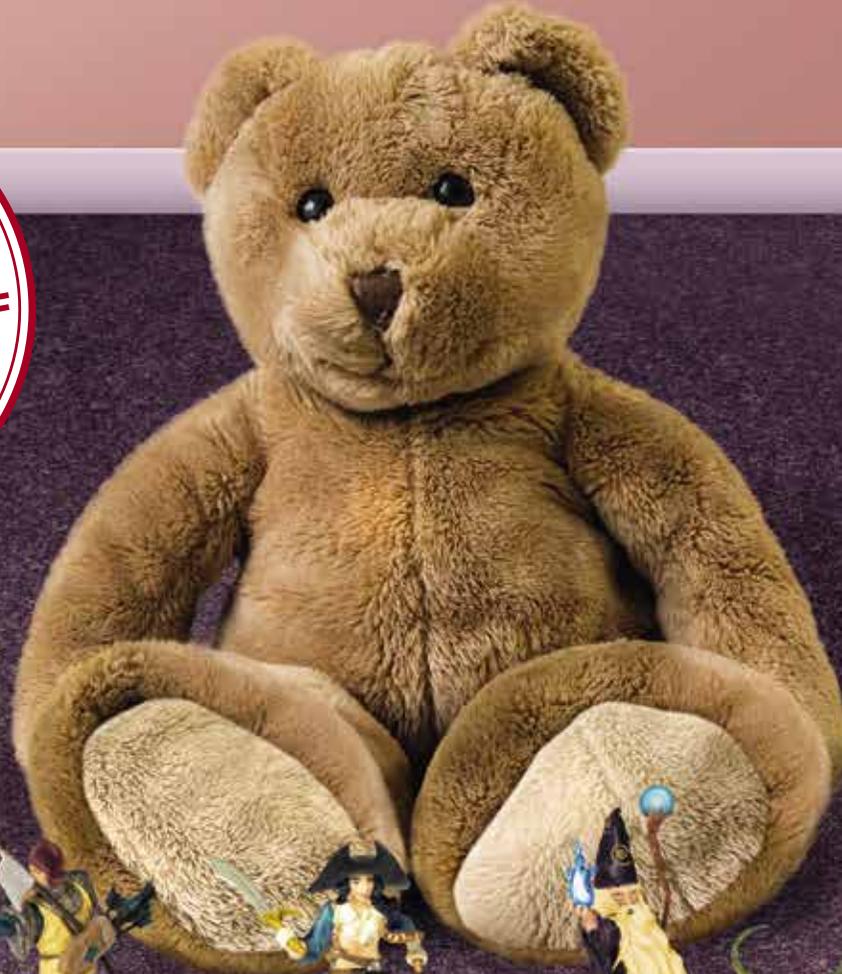
**PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION**

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

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



Etudes comparatives de 3 villas pour Pic-Vert

Suite à l'adoption par le Conseil d'État du Plan directeur de l'énergie 2020-2030, et de modifications du Règlement d'application de la loi sur l'Énergie annoncées initialement pour 2022 par l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), l'association Pic-Vert s'est interrogée sur les conséquences de ces changements pour les propriétaires de villas. En effet, deux principales modifications prévues du règlement concernent les propriétaires en zone villas :

- L'obligation du calcul annuel de l'Indice de Dépense de Chaleur (IDC¹), qui est prévue d'être étendue aux maisons individuelles.
- L'abaissement du seuil IDC maximal au-delà duquel un audit énergétique voire des travaux sont obligatoires. Ce seuil, actuellement de 900 MJ/m².an et en vigueur uniquement pour les immeubles, est prévu d'être abaissé à 450 MJ/m².an et étendu à tous les bâtiments chauffés du Canton.



Dans ce cadre, l'association Pic-Vert a mandaté le bureau 3E Ingénieurs Sàrl afin de réaliser trois études de variantes de rénovations « CECBPlus »² sur trois villas de type et situations différentes. Le but de l'étude était d'évaluer les coûts globaux permettant d'atteindre le seuil de 450 MJ/m².an, et ceux nécessaires pour une rénovation globale au standard de Haute performance énergétique pour les rénovations.

L'étude a porté sur trois villas très différentes :

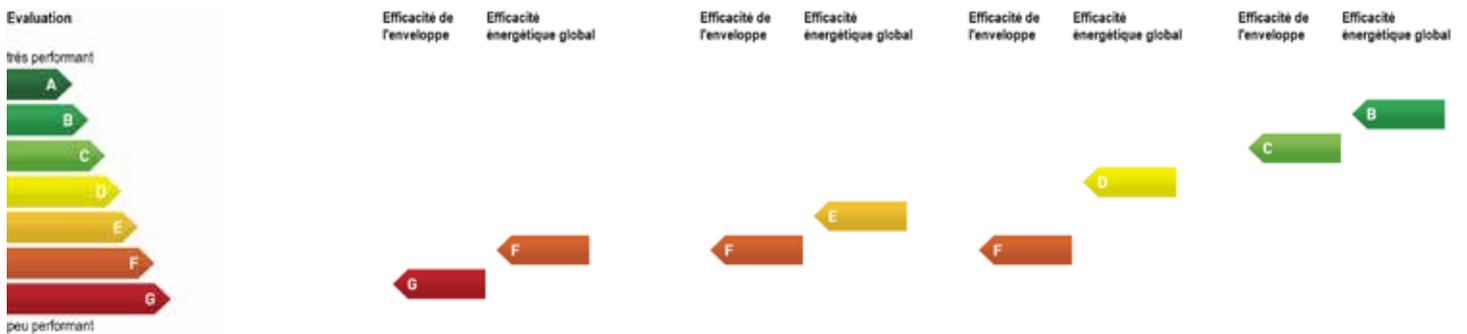
Villa 1 : Une maison ouvrière des années 1920, d'une surface de référence énergétique (SRE) de 106 m², non-isolée, chauffée au mazout et dont l'eau chaude sanitaire (ECS) est produite par un bouilleur électrique.



Villa 1

| Villa 1 | État initial | Variante A | Variante B | Variante C |
|----------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| Coûts totaux de rénovation [CHF] | 0 | 28'900 | 85'400 | 162'200 |
| Total subventions [CHF] | 0 | 0 | -7'200 | -22'900 |
| Coûts totaux [CHF] | 0 | 28'900 | 78'200 | 139'300 |
| IDC estimé [MJ/m ² a] | 675 | 605 | 450 | 230 |

Etiquette énergie pour utilisation standard



Pour cette villa, dont l'IDC actuel est évalué à 675 MJ/m².an, un budget d'environ 80'000.- est nécessaire pour atteindre le seuil de 450 MJ/m².an (variante B), et de 140'000.- pour réaliser une rénovation globale HPE (variante C).

Variante A: travaux facilement réalisables (isolation planchers contre non-chauffé + remplacement fenêtres simple vitrage). Variante B: travaux permettant d'atteindre 450 MJ/m².an. Variante C: travaux permettant d'atteindre le standard HPE rénovation



Villa 2

Villa 2: Une maison construite dans les années 1960 par les entrepreneurs Breccolini, qui a bénéficié de différents travaux d'agrandissement et d'amélioration thermique depuis sa construction (triple-vitrages, véranda chauffée, légère isolation en toiture, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques). C'est une maison de 300 m² de SRE, comprenant l'habitation principale et un studio aménagé dans un ancien garage en demi-sous-sol. Elle est chauffée au mazout, et l'ECS est produite prioritairement par les panneaux solaires thermiques, avec la chaudière mazout en appoint.



| Villa 2 | État initial | Variante A | Variante B | Variante C |
|------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| Coûts totaux de rénovation [CHF] | 0 | 35'300 | 78'100 | 223'800 |
| Total subventions [CHF] | 0 | 0 | -11'600 | -54'000 |
| Coûts totaux [CHF] | 0 | 35'300 | 66'500 | 169'800 |
| Coûts énergétiques annuels [CHF/a] | 4'435 | 3'868 | 3'268 | 841 |
| Equivalent-CO2 [kg/(m²a)] | 43 | 37 | 32 | 7 |
| IDC estimé [MJ/m²a] | 500 | 450 | 380 | 230 |

Etiquette énergie pour utilisation standard



Pour cette villa, les travaux énergétiques précédemment réalisés permettent d'atteindre 500 MJ/m².an. Un budget d'environ 35'000.- est nécessaire pour atteindre le seuil de 450 MJ/m².an (var. A). La variante B comprend en plus l'isolation périphérique des murs. 170'000.- permettent de réaliser une rénovation globale HPE (var. C). Cela représente respectivement 115 et 570.-/m² SRE. Les travaux énergétiques précédemment engagés sont estimés à env. 200'000.-, soit 670.-/m². Ainsi le cumul d'investissement énergétiques depuis la construction de la maison jusqu'aux seuils 450 MJ/m².an et HPE s'établit respectivement à 875 et 1350.-/m².



Villa 3

Villa 3: Une maison des années 1930, entièrement rénovée et agrandie en 2008. La maison principale fait 163 m² SRE et le second logement de l'extension 78 m² SRE, pour un total de 241 m². Elle est chauffée au gaz, et l'ECS est produite prioritairement par les panneaux solaires thermiques, avec la chaudière gaz en appoint.

| Villa 3 | État initial | Variante A | Variante B | Variante C |
|----------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| Coûts totaux de rénovation [CHF] | 0 | 52'000 | 71'900 | 94'100 |
| Total subventions [CHF] | 0 | -9'000 | -9'000 | -11'000 |
| Coûts totaux [CHF] | 0 | 43'000 | 62'900 | 83'100 |
| IDC estimé [MJ/m ² a] | 390 | 240 | 200 | 180 |

Etiquette énergie pour utilisation standard



Pour cette villa, les récents travaux de rénovation et d'extension ont permis d'atteindre un IDC de 390 MJ/m².an, déjà au-dessous du seuil précédemment évoqué. Un budget d'environ 43'000.- est nécessaire pour atteindre le standard HPE-rénovation (var. A) + isolation murs et planchers (var. B) et 85'000.- pour le standard de Très haute performance énergétique (THPE) (var. C). Cela représente respectivement 180 et 350.-/m² SRE. Les travaux énergétiques précédemment engagés sont estimés à env. 3'15'000.-, soit 1'310.-/m². Ainsi le cumul d'investissement énergétiques depuis la construction de la maison jusqu'aux seuils HPE et THPE s'établit respectivement à 1'490 et 1'660.-/m².

Synthèse

Cette petite étude n'a traité que 3 cas et il est donc difficile d'en tirer des généralités, chaque villa ayant ses spécificités propres. Toutefois sur la base des résultats obtenus, on peut estimer qu'il faut compter, pour des bâtiments qui n'ont pas encore été améliorés thermiquement, un budget d'environ 800.-/m² SRE, subventions comprises, pour atteindre le seuil de 450 MJ/m².an, et de 1'400.-/m² pour arriver au standard HPE.

Dans les différentes simulations de rénovation, les subventions couvrent environ 10% des coûts pour les travaux de faible ampleur, et jusqu'à 25% pour les rénovations globales. Cela reflète la politique actuelle des subventions, qui encourage les rénovations globales plutôt qu'une succession de petits travaux, car elles permettent d'abaisser rapidement et durablement les émissions de CO₂ liées à l'exploitation des bâtiments.

Par où commencer et comment se préparer aux changements à venir ?

Les changements de règlement à venir représentent une accélération

concrète des mesures de lutte contre le réchauffement climatique dans le domaine du bâtiment. Cette accélération va impacter les propriétaires fonciers, mais également les mandataires (architectes, ingénieurs) et entreprises du bâtiment, avec une forte sollicitation attendue de ces sociétés. En outre, les subventions sont actuellement relativement élevées, en particulier pour les rénovations globales. Il peut donc être opportun de se pencher dès à présent sur la situation de sa maison, et obtenir des chiffrages et conseils pour la mise en œuvre de travaux de rénovation. Pour cela, le diagnostic «CECBPlus» est un outil particulièrement bien adapté. Il est réalisé par des experts accrédités, dont la liste se trouve sur internet³. Son coût n'est pas fixé et dépend de l'appréciation de chaque expert, ainsi que d'autres facteurs, dont la complexité de la maison et la disponibilité de plans, qui permet de travailler de manière plus efficace. L'audit CECB-Plus est actuellement subventionné à hauteur de 750.-/villa.

Une alternative moins complète mais bien plus économique, qui peut constituer une première approche, est celle du programme «Visite vil-

las»⁴, mis sur pied par SIG. Ce diagnostic, plus simple, coûte 700.-, dont 600.- sont subventionnés par l'Etat et SIG ! Les 100.- restants sont à la charge du propriétaire.

Avant cela et dans tous les cas

Plusieurs actions peuvent être faites par les propriétaires pour se préparer à mieux maîtriser sa consommation d'énergie :

Pour les chauffages au mazout : noter une fois par année (fin avril de préférence) le niveau dans la citerne, et pendant l'année consigner les factures de livraison. Ceci permet de bien cerner sa consommation en vue du calcul de l'IDC, et fournir des données fiables pour les audits CECBPlus, Visite villas ou autres conseils.

Pour les énergies facturées (gaz, électricité) : consigner les factures, également en vue du calcul de l'IDC et l'aide au diagnostic énergétique.

Collecter les plans existants de la villa, qui seront utiles pour calculer la SRE et permettront d'améliorer la qualité des conseils qui pourront vous être prodigués, et minimiser leur coût.

Connaître la date de construction de sa chaudière (plaque sur la chaudière ou demande au chauffagiste en charge de la maintenance), pour anticiper le prochain remplacement à prévoir, qui peut être déclencheur d'autres travaux. La durée de vie effective des chaudières est assez variable, mais est en moyenne de 20 à 25 ans. ■

3E Ingénieurs Sàrl
David Simonnin
www.3e-ing.ch

¹ Indice, exprimé en MJ/m².an, basé sur la consommation annuelle d'énergie, la surface chauffée et les données climatiques de l'année, permettant de situer la qualité énergétique d'un bâtiment

² Certificat énergétique cantonal des bâtiments : outil mis en place et préconisé par les Cantons pour l'évaluation énergétique de bâtiments existants et des variantes de rénovation.

³ <https://www.cecb.ch/experts/trouver-des-experts/>

⁴ <https://ww2.sig-ge.ch/particuliers/demarches-et-factures/solutions-proprietaires-villas/diagnostic-energetique-environnemental>

Modification de la Loi sur l'énergie

De lourdes obligations attendent les propriétaires



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Des modifications sont actuellement à l'étude concernant la Loi sur l'énergie ainsi que son Règlement d'application qui auront de très importantes implications pour les propriétaires de biens immobiliers du canton.

La Commission de l'énergie du Grand Conseil étudie actuellement un projet de loi,¹ intitulé *Pour un abaissement des seuils IDC [indices de dépense de chaleur]*, qui prévoit de modifier l'art. 15C al. 5 de la Loi sur l'énergie. En l'état des travaux en commission, le projet de modification de l'article susmentionné prescrit que le seuil de l'IDC, qui est fixé par le Conseil d'Etat, soit révisé régulièrement de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES) dans le secteur des bâtiments en vue d'atteindre la neutralité carbone.

Le plan climat cantonal (PCC) pose en effet comme objectif une réduction des GES de 60% à l'horizon 2030 et la neutralité carbone d'ici 2050 au plus tard, conformément aux recommandations du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat). Cette nouvelle disposition a ainsi pour but d'accélérer la rénovation des bâtiments afin de se conformer



© AdobeStock, photo 5000

aux objectifs du PCC qui prévoit une réduction de 30% des énergies fossiles utilisées pour le chauffage et la production de l'eau chaude sanitaire (ECS) ainsi que de remplacer 10% des énergies fossiles utilisées pour le chauffage et l'ECS par des énergies renouvelables ou neutres en CO₂.

Nouveau seuil d'IDC dans le REn

Afin de concrétiser ces objectifs, le plan directeur de l'énergie 2020-2030 (PDE) prévoit un abaissement du seuil déclencheur de mesures d'assainissement des bâtiments à 450 MJ/m².an. Comme le prévoit le dispositif légal, ce seuil doit être fixé par le Conseil d'Etat et une modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie est actuellement en cours. En substance, fondé sur le mécanisme

légal, le futur dispositif réglementaire prévoit qu'en cas de dépassement du seuil IDC, le propriétaire devra réaliser à ses frais un audit énergétique et exécuter des mesures d'amélioration (optimisation énergétique). Une dispense d'audit pourrait être accordée selon les situations.

Par ailleurs, en cas de dépassement significatif du seuil de l'IDC, le propriétaire devra réaliser des travaux permettant de ramener l'IDC en-dessous d'une certaine valeur.

Enfin, en conformité avec l'art. 15C al. 6 de la Loi sur l'énergie, le Règlement (REn) prévoira des dérogations possibles, notamment pour les bâtiments qui sont au bénéfice de mesures de protection patrimoniale, en raison de non faisabilité technique, ou pour les propriétaires

qui apportent la preuve d'être dans l'incapacité de financer les mesures d'amélioration et d'assainissement énergétiques.

Objectif louable, mais méthode contestable

L'association Pic-Vert a été auditionnée par la Commission de l'énergie du Grand-Conseil au sujet de ce projet de loi. Notre Association a également adressé des observations détaillées en lien avec les modifications envisagées du Règlement d'application à l'Office cantonal de l'énergie.

Si nul de sensé ne conteste la nécessité de réduire nos dépenses énergétiques et de développer les énergies renouvelables afin de réduire les émissions de GES, ni le fait que les bâtiments, qui sont à

l'origine d'une part significative des émissions, doivent y contribuer, les propositions et les méthodes proposées sont sujettes à critiques.

En effet, il existe à notre sens une inadéquation entre l'horizon temps envisagé par le projet de loi pour l'atteinte des objectifs en 2050 et les exigences fixées par le projet de nouveau Règlement qui ne prévoirait des exigences que jusqu'à l'horizon 2030, étant précisé que l'abaissement du seuil de l'IDC à 450 MJ/m².an ne permettrait pas d'atteindre les objectifs de neutralité carbone mais uniquement une baisse de 60% des émissions de GES à l'horizon 2030.

Considérant qu'un bien immobilier ne fait en règle générale l'objet de rénovation lourde qu'une fois tous les trente à cinquante ans, la fixation d'objectifs successifs – le projet de loi prévoit que le Conseil d'Etat devrait régulièrement réviser le seuil d'IDC – est singulièrement problématique. La rénovation énergétique d'un immeuble constitue en effet une entreprise complexe, qui doit être conçue avec une vision globale et à long terme. Il n'est ainsi souvent pas possible, et généralement plus compliqué et

donc plus onéreux, de procéder par « saucissonnage » des travaux tous les cinq ou dix ans, voire même vingt ans.

Il est ainsi essentiel et indispensable que les propriétaires puissent connaître à l'avance quelles seront les exigences qui leur incomberont sur le long, et même le très long terme, afin de pouvoir anticiper et faire des choix éclairés sur la nature des travaux à entreprendre sur leurs biens immobiliers et de les planifier de manière efficiente. Il n'est en conséquence pas imaginable que les exigences soient modifiées et renforcées à intervalles réguliers, par exemple tous les 10 ans, ou même 20 ans.

Absence de proportionnalité

Selon le Règlement actuel, un propriétaire est uniquement tenu de procéder à la mise en œuvre de mesures d'optimisation rentables en trois ans, sans qu'un objectif en termes d'IDC ne soit prévu. Cette limitation constitue la concrétisation du principe de proportionnalité, qui est essentiel compte tenu des obligations importantes pouvant être imposées au propriétaire.

Or, le projet de nouveau Règlement ne prévoirait plus aucune indication s'agissant de la rentabilité des mesures d'optimisation et des travaux pouvant être imposés en vue de l'abaissement de l'IDC. En s'affranchissant entièrement de la question de la rentabilité des mesures d'optimisation et des travaux pouvant être imposés au propriétaire, le nouveau projet de Règlement est susceptible de contrevenir au principe de proportionnalité, et de violer en conséquence la garantie de la propriété.

Subventions et autres aides

Alors que le projet de loi initial ne prévoyait aucune aide à l'attention des propriétaires, un amendement a été déposé. Il vise à ce que des subventions correspondant à 50% du montant des travaux utiles à l'atteinte des objectifs, ainsi que des incitations fiscales, soient accordées aux propriétaires. Il est, en l'état, incertain si cet amendement sera adopté.

Pic-Vert est naturellement favorable à ce que des subventions supplémentaires à celles existantes actuellement, ainsi que

des d'allègements fiscaux, soient proposés. Elle estime en outre que d'autres mesures incitatives doivent être mises à disposition, tel que notamment l'octroi de prêts à taux de 0% de longue durée, des cautions de l'Etat ou toutes autres facilités de financement. En outre, pour les immeubles loués, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) doit être assouplie afin de permettre de rentabiliser les coûts investis dans les travaux.

Entrée en vigueur

Selon les informations disponibles, il est prévu que la modification de la Loi sur l'énergie soit votée très prochainement par le Grand-Conseil et que le nouveau Règlement d'application soit adopté dans la foulée pour une application dès le début du deuxième semestre 2022. Nous vous tiendrons naturellement informés de la teneur définitive de ces textes au sujet desquels de très nombreuses questions demeurent ouvertes. ■

¹ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12593A.pdf>



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.

uspi^g Genève



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



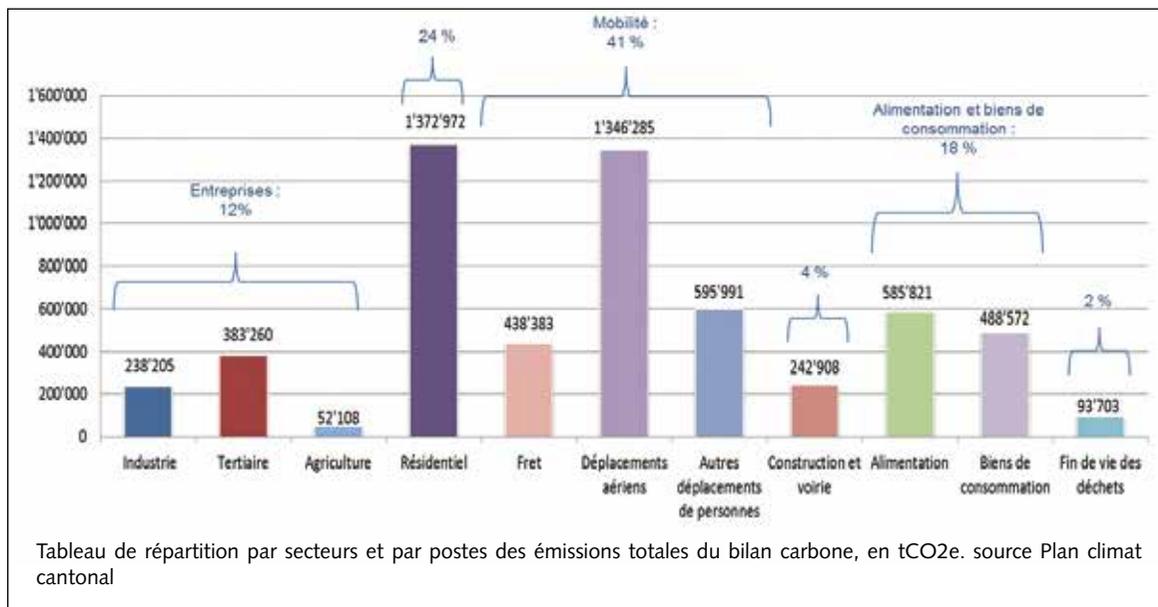
A quoi sert l'indice de dépense de chaleur (IDC) ?



© Aida Magic Noel

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

Le réchauffement climatique qui nous menace est dû à l'excès de gaz à effet de serre GES¹ rejetés dans l'atmosphère par nos activités humaines. Les sources sont nombreuses :



Qui produit le plus de CO₂ ?

Le secteur mobilité est responsable de 41% des émissions de GES du canton

En raison de la dimension régionale de l'aéroport international de Genève, les déplacements des résidents et des visiteurs en avion comptent pour près de 70 % des

émissions du secteur mobilité et de 23% du bilan carbone. Similairement, le fret aérien se caractérise par 60% des émissions du fret. Le reste des émissions liées au secteur mobilité est essentiellement imputable aux transports routiers de personnes ou de marchandises.

Le secteur résidentiel est responsable de 24% des émissions de GES du canton

Cependant, dans le Plan climat cantonal, le choix a été fait pour toutes les mesures préconisées, d'exclure le trafic aérien. En termes climatique cela ne fait pas de sens. Mais en

termes politiques, cette soustraction du trafic aérien, permet de rendre les bâtiments responsables de 46% des émissions de GES du canton de Genève (32% pour le résidentiel, 9% pour le tertiaire, 5% pour l'industrie). Le résidentiel, devient tout à coup le pollueur principal.

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service

DÉSINSECTISATION

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées

DESTRUCTION

Mites – Moucheron, etc.

DÉRATISATION

Nids de guêpes – Frelons, etc.

DÉSINFECTION

Rats – Souris – Mulots, etc.

DÉPIGEONNAGE

Containers – Dévaloirs

DEVIS GRATUITS

Pics, Fils tendus et Filets

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

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site : www.polytecsa.ch

E-mail : info@polytecsa.ch

Cette comptabilité inclut les émissions liées au chauffage des logements, à la production d'eau chaude et à l'utilisation de l'électricité. Il s'agit d'un poste très émissif en raison de l'utilisation dominante de combustibles fossiles (gaz et mazout) pour le chauffage des logements. De plus, le parc immobilier genevois se compose d'un grand nombre d'immeubles construits dans les années 1960 et 1970 et dont l'isolation comporte un grand potentiel d'amélioration.

Le Plan climat cantonal prévoit de réduire les émissions de GES de 60% d'ici 2030 par rapport à 1990. Pour y parvenir, il prévoit de réduire la dépendance des bâtiments aux énergies fossiles et de promouvoir les énergies renouvelables. La baisse de IDC (Indice de dépense de chaleur) est le moyen choisi par le canton pour y parvenir.

Les IDC du parc immobilier

L'IDC n'a été réellement calculé que sur les immeubles (plus de 30'000) et quelques villas sur une base volontaire car le calcul de l'IDC n'était jusqu'à présent pas obligatoire pour les bâtiments de moins de 5 preneurs de chaleur. Ainsi, pour la majorité des quelques 26'000 villas du canton, on ignore tout de leur consommation de chaleur réelle et de la source de cette dernière. Le développement en cours d'un outil informatique (SINERGIE), permettra de calculer plus précisément cette répartition en se basant sur les données SIG de consommation d'énergie (habitations chauffées au gaz 38%, à l'électricité 8% ou par pompes à chaleur 5%), mais pas pour les villas chauffées au mazout



(47%). Raison pour laquelle, le canton veut rendre obligatoire le calcul de l'IDC pour les villas à partir de cette année.

Notre conclusion :

Au-delà du fait que, dans le cas des immeubles, l'IDC a pu être calculé et qu'il s'agit d'une estimation pour les villas, il faut relever que les immeubles produisent en valeur absolue beaucoup plus de CO₂ que les villas (voir article suivant). Si l'objectif est de contribuer à sauver la planète en diminuant notre production globale de CO₂, alors le canton doit s'attaquer en priorité à la source de production majeure de CO₂ c'est-à-dire les immeubles.

Alors que l'Humanité a moins de dix ans pour réduire ses émissions de GES, la fabrication de plastique,

le plus gros pollueur climatique du monde, va, dans les trois ans, plus que tripler²! A force de gratter le silex depuis un peu plus d'un million d'années, l'Homme va finir par réussir à faire fondre la planète (sic). ■

¹ Le dioxyde de carbone (CO₂) est un des principaux gaz à effet de serre (GES)

² « Un tsunami de plastique », Le Courrier, 21 février 2022.

T. 0223222580 - www.ifm.ch

IFM BUSINESS SCHOOL

- ▷ Français & English
- ▶ Cours solide & innovant
- ▷ Nouvelles compétences

BACHELOR / BBA / MBA / EMBA

Management, International Business
Finance, Digital Transformation
Entrepreneuriat & Innovation

Consommation d'énergie : villas vs appartements



Alain Gaumann
Ingénieur-conseil en énergie
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

« Vivre en villa consomme 3 à 4 x plus d'énergie donc émet 3 à 4 fois plus de CO₂ que vivre dans les appartements »



Cette déclaration faite par le chef du département du territoire mérite d'être analysée car on peut faire dire beaucoup de choses aux chiffres, cependant il faut les mettre en perspective. S'agit-il de valeurs absolues ou relatives? Le comparatif se fait-il à surfaces égales? S'agit-il de comparer des immeubles neufs avec des villas anciennes ou récentes? Prend-on en compte la source de production de chaleur, qui peut faire varier énormément les émissions de CO₂? En outre, si l'on connaît bien les Indices de dépense de chaleur (IDC) des immeubles dont les propriétaires ont l'obligation depuis 2010 de les annoncer à l'OCCN,

à contrario ceux des villas ne sont pour l'instant pas connus, il semble donc hasardeux d'avancer des chiffres concernant les consommations d'énergie globales des villas.

Il n'y a pas de différence de consommation

S'il s'agit de villas neuves construites selon les derniers standards énergétiques (Minergie-P, THPE – Très Haute performance Energétique 2000W) que l'on compare à des immeubles du même standard, il n'y a pas de différence de consommation

par m² chauffé. Un avantage est à relever pour la villa qui pourrait produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme (standard Minergie-A) alors que pour un immeuble cela est difficilement réalisable compte tenu de sa hauteur avec un ratio surface toiture/surface chauffée défavorable et un plan financier généralement limité, notamment en zone de développement.

Comparer ce qui est comparable

S'il s'agit de comparer un immeuble neuf au standard (Minergie-P ou

THPE 2000 W) avec des villas construites dans les années 1930, faiblement isolées, il est alors exact que l'immeuble consommera moins d'énergie par m² chauffé, mais dans ce cas l'on compare des objets différents.

Ce qui est certain, est que si l'on démolit des villas pour y construire un immeuble, la consommation d'énergie ramenée au m² de terrain augmentera ainsi que la consommation globale d'énergie et d'émission de CO₂ (voir tableau ci-dessous).

Estimation réalisée sur la base de la parcelle de la villa 1 de l'étude (cf. p. 8)

| | S parcelle | Densité | SRE | SBP | Nb logements | Agent énergétique | Classes CECB | Consommation d'énergie thermique | Emissions de CO ₂ |
|--------------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|--|
| | [m ²] | [-] | [m ²] | [m ²] | [-] | [-] | Enveloppe / Énergie globale | [kWh/m ² parcelle/an] | [kg-CO ₂ /m ² parcelle/an] |
| Situation actuelle | 1332 | 0.09 | 106 | 118 | 1 | Mazout / elec | G / F | 15 | 4.2 |
| Densification 0,4 | | 0.4 | 480 | 533 | 4 | PAC air/eau | B / B | 29 | 1.6 |
| Densification 1,4 | | 1.4 | 1679 | 1865 | 14 | PAC air/eau | B / B | 81 | 4.5 |

En définissant un indicateur, par exemple: «*l'intensité énergétique territoriale – IET*», la consommation énergétique rapportée à 1 m² de terrain, il est possible de faire la comparaison entre deux zones construites. Dans ce cas on peut sans aucun doute dire que globalement la zone villas émet moins de CO₂ que la zone immeubles (à standards énergétiques équivalents).

En prenant l'exemple suivant on peut déterminer l'IET:

Il s'agit de la construction de 3 immeubles locatifs neufs totalisant 45 appartements, d'une surface de référence énergétique (SRE) de 5'080 m², construits sur 3 parcelles réunies d'une surface totale de 3'319 m² qui abritaient 3 villas de 160 m² de SRE. L'indice de dépense de chaleur était alors de l'ordre de 600 MJ/m²/an/villa et l'indice de dépense d'électricité de 32 kWh/m² SRE (les villas dataient des années 30).

Les calculs montrent qu'avant la construction des immeubles l'IET était de 24.2 kWh/m² de terrain, qui est passé à 57.6 kWh/m² de terrain après la construction de ces 3 immeubles (standard Minergie-P), soit une augmentation d'un facteur 2.4. Concernant «*l'IET électrique*», celle-ci est passée de 4.7 kWh/m² de terrain à 73.2 kWh/m² de terrain, soit une augmentation d'un facteur 15.5.

Cet exemple, assez caractéristique de la zone villas, montre que pour chaque m² de terrain perdu en

zone villas au profit de la zone de construction d'immeubles, «*l'intensité énergétique territoriale – IET*» augmente d'un facteur 2.3 et la consommation électrique d'un facteur 15.5.

Si l'on compare les dépenses d'énergie par m² de plancher chauffé, il y aura effectivement une diminution de la consommation d'énergie avec la construction d'un nouvel immeuble à la place des anciennes villas (d'un facteur 3.6). Mais dans ce cas l'on compare deux standards énergétiques très différents (villas des années 30 et immeuble neuf Minergie-P) ce qui n'est pas pertinent (la démonstration contraire pourrait être faite avec un immeuble des années 30 et des villas au standard Minergie-P).

Consommer moins, produire davantage

Afin de pouvoir répondre aux objectifs du Conseil d'Etat, qui préconise une baisse de 60% des émissions de CO₂ à l'horizon 2030, une première alternative consisterait à rénover ces villas selon les derniers standards énergétiques (Minergie-P, THPE 2000 W). La baisse de l'*IET thermique* serait alors de 72% et de l'*IET électrique* de 23%.

La deuxième alternative consisterait à entrer dans un processus de démolition-reconstruction des 3 villas en choisissant le standard énergétique le plus élevé (Minergie-A) permettant ainsi de produire plus d'énergie que ce que les villas

consomment grâce, notamment, au solaire photovoltaïque.

Ainsi la zone villas, de par son faible *IET thermique* et *IET électrique*, contribue à atteindre aussi bien les objectifs cantonaux que fédéraux en s'inscrivant dans ceux de la «*stratégie énergétique 2050*» de la Confédération.

Un faux débat et... des omissions

Opposer la consommation d'énergie de la zone villas à la zone immeubles est un faux débat, notamment lorsqu'il y a des standards énergétiques très différents en fonction des années de construction.

Dans cet exemple, il n'a pas été tenu compte du fait que les nouveaux immeubles d'habitation, construits selon les derniers standards énergétiques, consomment généralement entre 40 et 100% de plus que ce qui a été calculé pour la demande d'autorisation de construire, à défaut d'être suivis sur le plan énergétique d'une manière optimale.

En outre, l'expérience montre que pour un immeuble construit au standard HPE/Minergie ou THPE/Minergie-P, la consommation par m² chauffé est bien supérieure à celle d'une villa construite selon le même standard. La raison vient du fait que pour un immeuble locatif, le comportement des locataires en relation à la consommation d'énergie du bâtiment n'est pas du tout la même que pour un propriétaire de villa ayant investi

pour avoir un bâtiment performant en énergie.

Un autre élément à mentionner, également non pris en considération dans cet exemple, est que le nombre de véhicules qui passe de 5 véhicules sur 3'319 m² à 45 véhicules sur la même surface de terrain, d'où des émissions de CO₂ beaucoup plus importantes.

Alors que fait-on si l'Etat estime que la zone villas consomme trop de CO₂? Doit-on la supprimer pour n'y construire plus que des immeubles ou l'Etat envisage-t-il de mettre en place un plan ambitieux pour inciter les propriétaires à améliorer énergétiquement leurs biens?

Dans le même temps, l'Etat de Genève, qui devrait être exemplaire en matière énergétique, n'a toujours pas assaini ses bâtiments équipés de simple vitrage, alors que la loi promulguée il y a plus de 25 ans par cette même autorité, oblige leur remplacement par des vitrages isolants. Le propriétaire de villa doit, lui, s'exécuter sous peine d'être amendé. Y a-t-il deux poids deux mesures? Quelle quantité supplémentaire de CO₂ est émise par la non-conformité de la loi de la part de l'Etat? ■

Article paru dans le journal Pic Vert de mars 2020

(1) <http://www.bfe.admin.ch/energiestrategie2050>

(2) <http://www.geneve.ch/grand-conseil/data/texte/RD00986.pdf>



Une villa neuve crée de l'énergie

... alors qu'un immeuble vieux ou neuf en consomme!



Alain Burri, vice-président de Pic-Vert Assprop Genève

Une villa ancienne comparée à des appartements neufs consomme trois fois plus d'énergie, toute énergie confondue. Cet état de fait amène notre Conseiller d'Etat, Antonio Hodgers, à souhaiter la disparation progressive de la zone villas afin de sauver l'environnement.

Ce qu'il ne dit pas, c'est qu'une villa neuve Minergie ou THPE avec une toiture couverte de panneaux solaires photovoltaïques autoconsomme son énergie ainsi que celle de deux véhicules électriques et arrive même à produire un surplus d'électricité qui équivaut à 30, voire 50% de la consommation susmentionnée. Une villa neuve et bien pensée ne consomme donc pas d'énergie, elle en fournit même à ses voisins.

Un immeuble neuf Minergie avec des panneaux solaires n'arrivera jamais à compenser sa propre consommation parce que son toit est proportionnellement plus petit par rapport au nombre d'habitants de l'immeuble. Et plus il y a d'habitants dans l'immeuble, plus l'immeuble consommera d'énergie.



© AdobeStock_Tamara

Une zone villas avec des maisons neuves et/ou rénovées selon les principes de cet article créera donc l'énergie nécessaire à sa consommation, enverra son surplus d'énergie pour chauffer les immeubles en ville et permettra une mobilité électrique sans dégagement de CO₂.

Comment construire ou réover une maison à énergie positive?

Il suffit de suivre les principes suivants: Avoir une excellente isolation périphérique, une bonne orientation, une toiture couverte de panneaux solaires, une PAC (Pompe A Chaleur) air/eau (avec une unité extérieure) ou eau/eau (géothermie). Tout ces points sont

aujourd'hui déjà rentables financièrement.

Pour résoudre les problèmes de disponibilité de l'énergie (il fait beau à midi mais on utilise davantage d'électricité le soir) on dispose en Suisse de barrages qui pratiquent le pompage-turbinage (on pompe l'eau de la plaine vers le lac de montagne à midi et on turbine cette même eau le soir pour produire l'électricité nécessaire). Au niveau individuel, on peut aussi installer sur un mur de son garage ou de sa cave des batteries de compensation. Cette dernière solution n'est pas encore rentable mais le sera sûrement dans 2-3 ans étant donné que les prix des batteries baissent chaque année.

Pour mémoire, en plus de son potentiel de production d'énergie, la zone villas (non densifiée) abrite 80% de la biodiversité en milieu urbain¹ et 80% des revenus sur les personnes physiques...²

A bon entendeur, salut! ■

¹ Voir article y relatif dans le journal Pic-Vert de mars 2020 lien <https://geneve.assprop.ch/wp-content/uploads/2020/02/pic-vert-128.pdf>

² Voir article y relatif dans le journal Pic-Vert juin 2015 lien: <https://geneve.assprop.ch/wp-content/uploads/2015/06/Pic-vert-109.pdf>



Bétonner la ville :

l'insoutenable argumentation des écolos-bétonneurs genevois¹



Christian Gottschall
membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Réduire la production de CO₂ pour préserver notre environnement et notre climat est une nécessité absolue. C'est la responsabilité de chacun d'agir dans ce sens au niveau de sa mobilité, de son logement, son travail et ses loisirs. C'est une responsabilité assumée par une majorité de petits propriétaires dans leur quotidien pour gérer et préserver leur patrimoine et maîtriser ainsi leurs dépenses en respectant leur environnement. C'est une responsabilité qui permet de préserver des espaces de verdure, une arborisation fournie et variée, utile directement ou indirectement à toute la collectivité.

Et pourtant, dans un récent article du Temps, Antonio Hodgers, justifie à travers des arguments « scientifiques » la « Ville dense et compacte » comme seule alternative à notre croissance.

Cette nouvelle doxa fondée entre autres sur la mesure de la production de CO₂ par logement² permettra aux autorités de poursuivre la densification et la destruction de notre patrimoine sans avoir à remettre en cause les excès de notre économie mondialisée et la croissance démographique. Cette pratique aura un impact considérable sur l'ensemble de la population (locataires et propriétaires).



© AdobeStock, Prostock-studio

Cette vision politique divise la société

Elle définit ce que doit être notre mode de vie de demain : vivre serré, entassé, près de nos emplois, des arrêts de bus, sans voiture, avec quelques arbres généreusement plantés entre deux allées de béton pour limiter la production de CO₂... Elle aura des conséquences sociales et sanitaires (Covid 19), un impact sur nos libertés individuelles constamment réduites, ainsi que sur notre patrimoine et notre histoire irréversiblement détruits.

La concentration urbaine sans maîtriser la croissance démographique va nécessairement conduire à une augmentation importante de CO₂.

Quartier de l'Etang, de Lancy Pont Rouge, du futur quartier des Vernets, des Communaux d'Ambilly (Belle-Terre), et tant d'autres représentent l'avenir que nous proposons les écolo-technocrates et autres partis alliés aux milieux

immobiliers ! Saviez-vous que la construction du projet de Surville (PLQ 29885) à Lancy va générer une augmentation de la circulation allant jusqu'à 1700% !³ avec les commentaires suivants :

...« Impact sur le trafic individuel. Le trafic généré par l'ensemble du PLQ (Surville) participe à l'augmentation générale du trafic annuellement observé sur le réseau. Il contribuera à l'allongement des files d'attente sur les axes déjà saturés du réseau bordant le secteur, en particulier sur le chemin des Vieux-Chênes, ainsi qu'à l'étalement des heures de pointe.

Impact sur les transports collectifs. L'augmentation du trafic individuel motorisé due au projet aura un impact sur la progression des transports publics circulant sur le chemin des Vieux-Chênes ainsi que sur la rampe du Pont-Rouge, étant donné l'impossibilité d'y aménager des voies spécifiques pour les transports collectifs au vu des gabarits à disposition. »...⁴

Réduction de CO₂ ? Vraiment ?

Cette piètre ambition politique portée par nos autorités du moment reflète surtout une vision étriquée et technocratique, enfermée dans la logique de croissance quantitative, d'un manque de sensibilité à la qualité de vie que chaque citoyen est en droit d'attendre.

Habiter ne signifie pas seulement vivre entre quatre murs

Chaque être humain aspire à des besoins légitimes. Construire une ville à taille humaine, agréable et désireuse de le rester. Prendre en compte les équilibres sociaux, l'intégration, les besoins de mobilité, d'espaces, de libertés, de préservation du patrimoine naturel et historique sont autant d'éléments essentiels.

Entre 2014 et 2020, 26'000 personnes supplémentaires sont venues s'installer à Genève⁵, 108'000 personnes supplémentaires depuis 1998⁶.





Penser la ville écologique, c'est avant tout repenser notre économie vers plus de proximité et de circuit court, moins de main d'œuvre extérieure au canton. La Ville écologique et verdoyante qui répondra aux défis climatiques, ce n'est pas celle du béton, de la densité et des réglementations. C'est une ville qui aura su garder son âme, son histoire, qui portera des valeurs de sobriété, de qualité, de respect des êtres humains, ces valeurs qui sont seules susceptibles de satisfaire à terme le plus grand nombre de résidents.

La mobilisation de la population et du monde associatif contre cette vision grise de notre avenir grandit. Les propriétaires de maisons et d'appartements doivent faire partie de cette mobilisation s'ils ne veulent pas assister, impuissants, à la destruction de leur patrimoine et à l'effort de toute une vie de travail. Ne restez pas inactifs, mobilisez-vous, soyez proactifs et vigilants envers les décisions politiques de nos autorités. ■

¹ « Le Temps », Débats, 8 décembre, La ville, c'est écolo ou pas ?

² Projet de loi 12593-A sur l'énergie et un nouveau règlement d'application (Ren),

³ CSD Ingénieurs PLQ No 29885 - Surville

⁴ ibid

⁵ OCSTAT

⁶ Ibidem



Le quartier de Surville avant et après la concrétisation du projet de Plan localisé de quartier.



© JPhoto montage: Jérôme Fontana



Notre association Pic-Vert Assprop Genève a été créée il y a 35 ans et compte près de 3'000 membres. Elle défend les intérêts de propriétaires individuels de biens immobiliers situés dans le Canton de Genève, en encourageant une qualité de vie durable s'inscrivant dans une croissance raisonnée et un bâti qui respecte l'environnement et la mixité sociale.

Pour renforcer son influence et sa représentativité, Pic-Vert Assprop Genève invite toutes celles et ceux qui se reconnaissent dans son action, à la rejoindre de façon à faire entendre leur voix et à inventer ensemble la Genève de demain.

Faites connaître à vos voisins notre association ! Des dépliants et le journal sont disponibles sur demande auprès de notre secrétariat (cf p. 3).

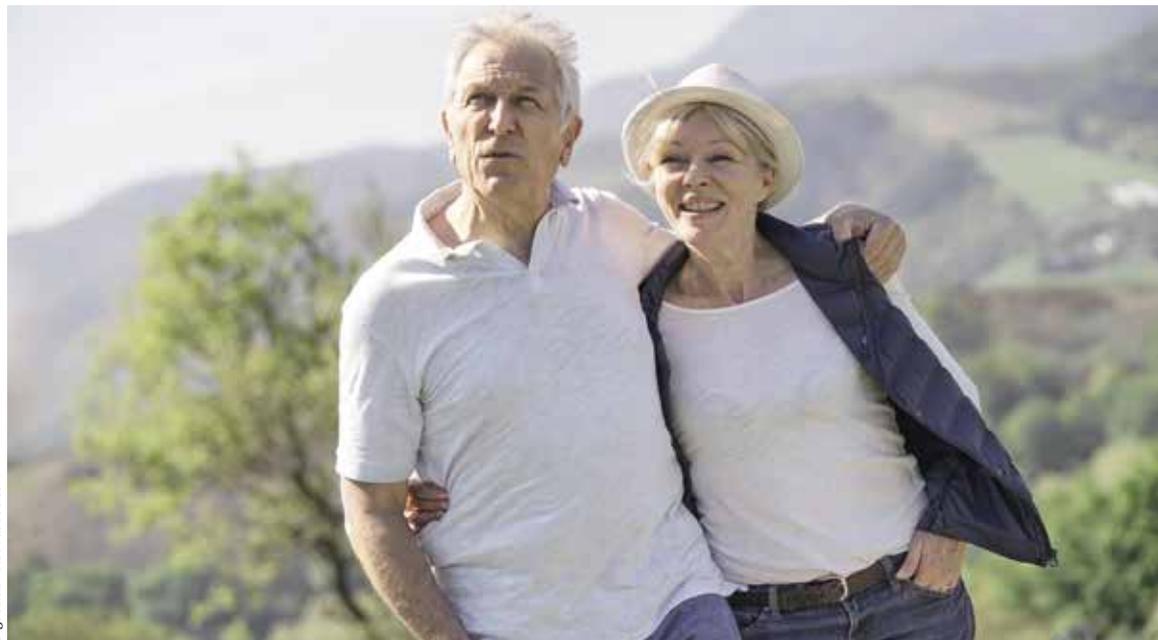


Rénovation énergétique et augmentation de son prêt hypothécaire

Une discussion à mener avec votre conseiller hypothécaire

La majorité des biens immobiliers en Suisse ont été construits il y a plus de 40 ans. Raiffeisen estimerait judicieux d'examiner près de 1,5 million de maisons en vue d'une rénovation énergétique. Nous aborderons ici les conditions de traitement des demandes d'augmentations d'hypothèques.

Pour les propriétaires, rénover un bien permet de maintenir ou d'améliorer la qualité de leur propriété tout en augmentant sa valeur sur le marché. De plus, de tels travaux impactent positivement la consommation d'énergie, ce qui préserve tant le portemonnaie que l'environnement.



Généralement, sans tenir compte des diverses subventions à solliciter, deux manières de procéder permettent de mener à bien un projet de ce type :

- Engager son épargne personnelle
- Négocier une augmentation de son hypothèque existante avec sa banque

Dans les simulations présentées ci-dessous, afin de préserver les fonds propres et de bénéficier du bas niveau des taux hypothécaires actuels, nous favoriserons autant que possible l'option d'une augmentation de l'hypothèque.

Nous étudierons du point de vue de la banque la situation de Max et Laura. Ce couple romand

envisage d'améliorer l'efficacité énergétique de leur maison par des travaux. Afin de projeter une évolution de leurs revenus ainsi que leur dette¹, quinze années séparent la simulation A de la simulation B.

Simulation A : Cas des cinquantenaires actifs

Situation initiale: Max et Laura ont 50 ans, ils sont salariés (leurs revenus se montent à CHF 180'000) et possèdent un bien dont la valeur de gage est de CHF 850'000. Leur prêt actuel auprès de la banque est de CHF 650'000 (dont CHF 83'305 d'hy-

pothèque de 2^{ème} rang à amortir en 15 ans) soit un taux d'avance de 76% sur un maximum possible de 80% pour un bien à usage propre. Leur ratio d'endettement s'élève à 25,86% (voir calcul ci-dessous) avec une échéance théorique² de CHF 46'554.

| Ratio charges / revenus de Max et Laura | Actifs | |
|---|---------------------------------|---------------|
| Revenus annuels bruts | | 180'000 |
| Intérêts hypothécaires | Calculés à 5% sur CHF 650'000 | 32'500 |
| Amortissements | Rang 2 de CHF 83'305 sur 15 ans | 5'554 |
| Coûts annexes et frais d'entretien | 1% de la valeur de gage | 8'500 |
| Charges annuelles / échéance théorique² | | 46'554 |
| Ratio calculé (max : 33.33%) | Charges / revenus | 25,86% |

La demande de travaux: Max et Laura sollicitent la banque pour une augmentation de leur hypothèque existante afin de réaliser des travaux de rénovation sur leur toiture et son isolation pour CHF 100'000.

Réponse du conseiller hypothécaire: Les travaux revalorisent le logement, déterminant ainsi une nouvelle valeur de gage d'un montant de CHF 930'000³.

La nouvelle valeur de gage permet d'augmenter le prêt maximum à 80% de cette valeur. On passe donc de CHF 650'000 à CHF 744'000, soit au maximum CHF 94'000 d'augmentation possible. Quant

au ratio d'endettement, il est bon puisqu'il ne dépasse pas les 33,33% en s'établissant à 30,43% (voir calcul ci-dessous).

Ainsi, dans cet exemple, la banque peut entrer en matière avec Max et Laura. Leur conseiller hypothécaire suggérera au couple d'apporter CHF 6'000 de fonds propres supplémentaires afin de financer la totalité des travaux (CHF 94'000 d'augmentation du crédit + CHF 6'000 de fonds propres = CHF 100'000 de travaux envisagés).

Leur conseiller accordera une attention particulière à la cédule hypothécaire. En effet, il faudra éventuellement prévoir une augmentation de la cédule existante si celle-ci est inférieure à CHF 744'000 (montant du nouveau prêt). Pour rappel, cette formalité notariale est tarifiée.

Tableau de financement

| | | |
|---------------------------------------|--|---------|
| Nouvelle valeur de gage après travaux | | 930'000 |
| Financement de la banque (80% max.) | Dont un rang 2 amortissable de CHF 123'969 | 744'000 |
| Fonds propres (20% min.) | | 186'000 |

Ratio charges / revenus de Max et Laura Actifs

| | | |
|---|-------------------------------|---------------|
| Revenus annuels bruts | | 180'000 |
| Intérêts hypothécaires | Calculés à 5% sur CHF 744'000 | 37'200 |
| Amortissements | Rang 2 de 123'969 sur 15 ans | 8'265 |
| Coûts annexes et frais d'entretien | 1% de la valeur de gage | 9'300 |
| Charges annuelles / échéance théorique ² | | 54'765 |
| Ratio calculé (max: 33,33%) | Charges / revenus | 30,43% |



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**



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

Simulation B : Cas de jeunes retraités

Situation initiale : Quinze ans plus tard, jeunes et heureux retraités, Max et Laura ont vu leurs revenus baisser puisqu'en cumulant AVS et LPP, ils bénéficient de CHF 105'000 annuels. Ils ont largement pu amortir leur bien, puisque leur prêt actuel se monte désormais à CHF 500'000, soit un taux d'avance de 59% sur un maximum de 80% et aucun amortissement supplémentaire n'est nécessaire du seul fait que leur prêt se trouve en rang 1. Leur échéance théorique est ainsi réduite à CHF 33'500 pour un ratio d'endettement de 31,90% (voir calcul ci-dessous). Leur capacité financière est donc démontrée.

La demande de travaux : Max et Laura sollicitent la banque pour une augmentation de leur hypothèque existante afin de réaliser des travaux de rénovation pour CHF 100'000.

Réponse du conseiller hypothécaire : Comme dans le premier exemple, de tels travaux réajustent la valeur de gage après travaux, qui s'établit alors à CHF 930'000. (Voir tableau financement Max et Laura)

La nouvelle valeur de gage permet d'augmenter le prêt maximum à 80% de cette valeur, soit au maximum CHF 744'000. Dans le cas présent, il s'agit de passer d'un prêt de CHF 500'000 auquel on ajoute

CHF 100'000 de travaux, soit un engagement de CHF 600'000 (64,52% de taux d'avance).

S'il n'y a aucun problème pour le taux d'avance, le ratio d'endettement de 37,43% dépasse le ratio réglementaire de 33,33%⁴ (voir calcul ci-dessous). Néanmoins, leur conseiller Raiffeisen peut considérer la possibilité de déroger à ce ratio dans le cas de retraités.

Dans ce contexte, il convient pour Max et Laura d'évaluer la situation avec leur conseiller bancaire. Au sein de la Banque Raiffeisen Genève Ouest-Meyrin, ce cas de figure est traité, autant que possible, avec

bienveillance afin de permettre au client de procéder à la rénovation et à l'entretien de son logement.

Conclusion :

Ces deux exemples éclairent, notamment sur le fait que le calcul du ratio charges/revenus peut rapidement fluctuer après un changement de situation financière, comme un départ à la retraite.

Nous constatons qu'une stratégie de rénovation à long terme réduit les risques et facilite une planification optimale des investissements. Une telle démarche préserve en outre la valeur d'un immeuble, réduit les coûts sur le long terme, fait gagner en confort et évite des situations complexes au moment de solliciter une augmentation de crédit pour des travaux.

L'objectif est de permettre à toutes les parties d'envisager l'avenir sereinement! ■

| Ratio charges / revenus de Max et Laura | Retraités | |
|---|-------------------------------|---------------|
| Revenus annuels bruts | | 105'000 |
| Intérêts hypothécaires | Calculés à 5% sur CHF 500'000 | 25'000 |
| Amortissements | Aucun car pas de rang 2 | 0 |
| Coûts annexes et frais d'entretien | 1% de la valeur de gage | 8'500 |
| Total charges annuelles | | 33'500 |
| Ratio calculé (max : 33,33%) | Charges / revenus | 31,90% |

| Ratio charges / revenus de Max et Laura | Retraités | |
|---|----------------------------------|---------------|
| Revenus annuels bruts | | 105'000 |
| Intérêts hypothécaires | Calculés à 5% sur CHF 600'000 | 30'000 |
| Amortissements | Rang 2 de CHF 123'969 sur 15 ans | 0 |
| Coûts annexes et frais d'entretien | 1% de la valeur de gage | 9'300 |
| Charges annuelles / échéance théorique² | | 39'300 |
| Ratio calculé (max : 33,33%) | Charges / revenus | 37,43% |

RAIFFEISEN

Pour la Banque Raiffeisen Genève
Ouest-Meyrin :
Wilfrid Fabris, Crédit Officer et
Valentin Jeanneret, Marketing et
Distribution



Sollicitée par notre association, nous remercions la Banque Raiffeisen Genève Ouest-Meyrin d'avoir bien voulu examiner comment une banque aborde la question du financement de la rénovation énergétique d'un bâtiment en fonction de la valeur du bien, de la charge hypothécaire et de la capacité financière des propriétaires.

¹ Les deux cas étudiés ne tiennent pas compte des possibles subventions qui réduisent le montant du crédit demandé.

² L'échéance théorique correspond à l'addition des intérêts hypothécaires théoriques, de l'amortissement et des frais d'entretien.

³ À noter que la valeur de gage actualisée ne reprend pas forcément le 100% des travaux réalisés.

⁴ Généralement, les banques n'accordent pas de financements lorsque ce ratio dépasse le seuil des 33,33%.



Dépenses à caractère écologique :

Investir dans sa villa pour faire baisser son impôt sur la fortune ?



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

Introduction

Dans un récent communiqué de presse¹, le Département des finances (DF) du canton de Genève a annoncé un changement de pratique de l'Administration fiscale cantonale concernant les dépenses à caractère écologique réalisées par les propriétaires fonciers. A compter du 1^{er} janvier de cette année, certaines de ces dépenses ne feront plus augmenter la valeur fiscale du bien. En conséquence, cette mesure devrait avoir un impact positif sur la charge fiscale (impôt sur la fortune) des propriétaires.

La nouvelle mesure et son impact fiscal

Selon le communiqué de presse, ladite mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 et sera applicable à toutes les périodes fiscales ouvertes (y compris donc les années antérieures non taxées à ce jour). D'après le DF, le but de cette mesure est d'encourager les dépenses à caractère écologique pour les propriétaires en agissant sur l'imposition de la fortune. Avant l'entrée en vigueur de cette mesure, les dépenses destinées à économiser de l'énergie étaient systématiquement qualifiées « d'investissement » et faisaient augmenter

© AdobeStock_Känge

la valeur fiscale du bien. Dorénavant, avec la nouvelle pratique, certaines dépenses à caractère écologique seront qualifiées de « frais d'entretien » et n'entraîneront donc plus d'augmentation de la valeur fiscale du bien. L'assiette imposable de la fortune sera ainsi réduite à concurrence des dépenses qualifiées de « frais d'entretien ».

Il est précisé que ces dépenses comprendront par exemple le remplacement d'une chaudière ancienne (mazout/gaz) par un système de chauffage utilisant une énergie non fossile (réseau thermique, pompe à chaleur, biomasse), ou encore l'installation de cadres de fenêtres avec verre isolant double ou triple à la place du simple vitrage. En pratique, cela veut dire que l'Autorité fiscale genevoise devra analyser si les dépenses constituent des frais

d'entretien ou des investissements à plus-value.

En outre, nous précisons que ces dépenses écologiques, qualifiées ou non « d'investissement » étaient et resteront déductibles du revenu imposable et qu'elles pourront être étalées sur 2 périodes fiscales, en cas de revenu imposable négatif la première année.

Un impact fiscal significatif ?

Fiscalement parlant, cette nouvelle pratique ne devrait toutefois pas permettre d'alléger considérablement la charge fiscale des contribuables. En effet, si l'on prend comme référence le taux d'imposition maximum de la fortune de 1% à Genève, l'économie fiscale se monterait, par année, à CHF 100 par tranche de CHF 10'000 inves-

tis dans sa villa (dépenses écologiques). Nous constatons donc que cette nouvelle pratique n'allègera guère, même sur la durée, le portemonnaie des propriétaires genevois.

Conclusion

Toute mesure qui a pour but d'alléger la fiscalité des propriétaires et qui, en même-temps, permet d'encourager l'entretien ou les rénovations à des fins d'économie d'énergie est souhaitable et louable. Nous pensons toutefois que cette nouvelle pratique adoptée par l'administration fiscale genevoise n'est pas déterminante d'un point de vue fiscal et ne sera dès lors pas un élément accélérateur pour tendre vers un parc immobilier des villas genevoises moins énergivore.



À notre sens, si nos politiques souhaitent mettre en place des incitations fiscales efficaces afin d'encourager la diminution de la consommation énergétique de nos villas, des mesures plus fortes doivent être introduites. Dans ce sens, il pourrait être envisagé une taxation plus importante au niveau de l'impôt immobilier complémentaire pour les biens qui ne respecteraient plus un certain standard énergétique dont l'Etat semble en train de déterminer les seuils (voir autres articles à ce sujet dans le présent journal). Ainsi, en fonction de l'augmentation de cet impôt immobilier, peut-être graduelle dans le temps et selon le dépassement des seuils admis, les propriétaires seraient très certaine-

ment plus incités à assainir leur bien. L'Etat devrait toutefois en parallèle impérativement réduire l'impôt immobilier complémentaire des villas respectant ces mêmes standards, ceci afin de garantir l'absolue neutralité fiscale de cette réforme. L'Etat pourrait en parallèle octroyer des subventions plus généreuses, destinées à tous les propriétaires et notamment à ceux qui ne pourraient pas assumer de tels investissements avec leur seule épargne privée.

Sachant que le parc immobilier émet presque un quart des émissions CO₂ de notre canton, il est indéniable que les propriétaires de villas sont conscients des enjeux climatiques actuels et désireux à coup

sûr de participer à l'effort demandé notamment par nos jeunes générations. Des mesures incitatives supplémentaires doivent impérativement être mises en œuvre par l'Etat pour accélérer le processus mais ce dernier doit également se montrer exemplaire dans son action

et notamment dans la mise aux normes progressive, en matière de consommation énergétique, de son propre parc immobilier. ■

¹ <https://www.ge.ch/document/fiscalite-plus-favorable-aux-proprietaires-depenses-caractere-ecologique>



La permanence fiscale de Pic Vert se tient à votre disposition pour répondre à vos questions en matière d'annonce spontanée.

Le mardi de 14h à 16h

☎ **022 787 09 90**

Email : fiscal@assprop.ch



Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll



Notre Invité : David Hiler

Ancien conseiller d'Etat responsable durant deux législatures des finances du canton de Genève, David Hiler a accepté de répondre à nos questions relatives au nouveau règlement cantonal (voir article page 10). Un grand merci à notre ancien grand argentier pour sa disponibilité.

David Hiler, est-ce que l'Etat se donne les moyens de son ambition en matière de changement climatique avec la nouvelle réglementation qu'il prévoit pour la consommation d'énergie des maisons individuelles?

En matière d'énergie, il est impératif d'avoir une vision holistique. On ne peut pas juste fixer une norme sans tenir compte du contexte dans lequel elle s'inscrit. Et il faut savoir de quelle norme on parle, celle de l'énergie consommée ne suffit pas, il faut aussi tenir compte de celle produite.

Il faut aussi tenir compte des montants investis ou à investir par rapport au résultat attendu et bien entendu, tenir compte de la capacité financière du propriétaire.

Ensuite, il est beaucoup plus facile de tenir compte d'une norme au moment de la construction d'un bâtiment neuf que lorsqu'il s'agit d'une construction ancienne.

Enfin, il y a plusieurs manières d'appliquer une norme. Dans notre société libérale avec une forte intervention de l'Etat, si on veut réussir la transition énergétique, il existe plusieurs solutions. La première choisie était la taxe sur le CO₂. En votation populaire, elle a été refusée. Au-delà des climato-septiques, trop de gens qui admettaient la nécessité d'agir, ont eu peur du poids des conséquences financières qu'ils allaient devoir supporter. En l'occurrence ce poids inquiétait



© D. Hiler

autant les locataires que des propriétaires, notamment les retraités. Il faut tenir compte de ce résultat et choisir d'autres scénarios.

En niveau cantonal, l'Etat peut choisir la forme autoritaire mais alors, il faut fixer un délai raisonnable pour atteindre la norme. Si elle implique des travaux conséquents, il faudra non seulement tenir compte de la capacité financière des propriétaires mais aussi tenir compte du temps de la fabrication des matériaux et de la réalisation des travaux. Les entreprises ne pourront répondre à toutes les commandes si elles arrivent en même temps.

Pour accélérer la transition énergétique, ne faudrait-il pas que l'Etat y contribue financièrement?

Il est clair que si l'on veut un résultat plus rapide, la coercition ne suffira pas. Et si on veut que la transition énergétique se fasse sans coût social,

l'Etat devra passer à la caisse. Pour convaincre les propriétaires à agir, la subvention devra être vraiment incitative et qu'elle soit dégressive avec le temps. Si le calcul se fait par exemple avec un délai de vingt ans pour atteindre la norme, la subvention devrait baisser progressivement pour atteindre zéro au bout du délai. Et il ne faudra pas oublier de tenir compte du moment du dépôt de la demande et non pas de celle de la réalisation car et si tout le monde s'y met en même temps, il y aura pénurie de matériel et surcharge des entreprises pour répondre à la demande sans parler de l'engorgement des services appelés à préavis et à délivrer les autorisations.

Attention cependant à ne subventionner que ce qui est pertinent. Subventionner les pompes à chaleur n'est pertinent que si l'on pose aussi des panneaux solaires photovoltaïques pour fabriquer le surplus d'énergie que ces pompes néces-

siteront pour fonctionner. Comme je l'évoquais précédemment, il faut tenir compte autant de la consommation que de la production d'énergie. Il est aussi indispensable que le rachat de la production d'énergie se fasse à un prix raisonnable car à Genève on a encore un énorme potentiel pour couvrir les toits et les façades de solaire mais l'installation est coûteuse. Une approche holistique est indispensable.

L'Etat a-t-il les moyens de son ambition?

Il faut bien admettre que la transition énergétique va coûter très, très cher mais que la dépense pour l'Etat ne durera que quelques années. Le déficit ne sera que temporaire, le moins de dépense est garanti à terme dès lors que les travaux auront été réalisés par, idéalement, tous les propriétaires. Donc ça n'est pas le coût de la mesure qui compte mais le résultat. ■



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Constat à l'amiable – Conseils



Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

Lorsqu'un accident ne provoque pas de blessés, les conducteurs respectifs ont la possibilité de régler le cas en remplissant un constat européen d'accident, ou constat à l'amiable. Ce document permet de décrire les circonstances du sinistre et surtout, il servira de base aux assurances pour déterminer les responsabilités.

A ce titre, il est judicieux d'avoir plusieurs exemplaires, minimum 2 (disponibles gratuitement), dans votre voiture au cas où d'autres véhicules seraient également impliqués dans l'accident. Il est important de rédiger le constat soigneusement. L'identité des personnes impliquées, mais aussi le croquis, les circonstances, comment l'accident s'est produit et les témoins sont des éléments cruciaux. Les modifications ultérieures, après séparation des feuillets, n'auront aucune valeur et pourraient être considérées comme une tentative de fraude.

Conseils en cas d'accident

Sécuriser le lieu et placez le triangle de panne à 50 mètres au moins, sur les routes à grand trafic à 100 mètres au moins, en amont du lieu de l'accident. Il est conseillé de porter un gilet jaune et de se placer à un endroit sûr pour compléter le constat avec les personnes impliquées tout en refusant de leur laisser vos coordonnées pour régler l'affaire ultérieurement.



© AdobeStock, Richard Villalon

Ne pas déplacer les véhicules avant d'avoir rempli le constat. En effet, en cas de désaccord, on peut ainsi appeler la Police. Si le trafic est sérieusement perturbé, prendre des photos ou marquer l'emplacement à la craie, puis bouger les voitures, pour autant que cela puisse être fait sans risque.

Lorsqu'on complète le constat, il est suggéré de poser les cartes grises et les permis de conduire à côté afin d'être sûr que les informations inscrites soient justes.

Si l'on a subi un choc susceptible de provoquer des douleurs ultérieures, on cochera alors « oui » dans la case « Blessé(s) même léger(s) ».

Si d'éventuels témoins ont assisté à l'accident, il est recommandé de relever leurs coordonnées. Les passagers ne sont pas considérés comme tels.

Quand faut-il appeler la Police ?

- La loi sur la circulation routière impose de prévenir la Police s'il y a des blessés.

- Lorsque du matériel tiers a été endommagé, la loi demande seulement que le lésé soit averti.
- On composera tout de même le 117 quand les dégâts présentent un danger pour les usagers de la route, mais aussi lorsque de l'huile s'est répandue sur la chaussée.
- En cas de doute, de litige sur les faits, ou de problème avec l'autre conducteur (alcool, permis de conduire, etc.) ou simplement lorsqu'on ne sent pas

en état de remplir le constat à l'amiable.

- Les accidents impliquant des animaux sauvages peuvent aussi être signalés au garde-faune à la place de la police

Toute personne qui n'informe pas la police de l'accident dans les cas cités doit s'attendre à recevoir une amende.

Bonne route, soyez prudent et surtout attentif afin d'éviter tout accident! ■



Contactez Léman Risco, notre partenaire pour toutes vos assurances

Tous les jours 24h/24
Téléphone : 022 338 03 10

Les déclarations de sinistres peuvent être remplies en ligne et sont accessibles depuis notre site internet: geneve.assprop.ch/prestations/permanences/



Efficacité énergétique, 2^e partie



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

Conception bioclimatique

En d'autres temps, pour éviter la surchauffe d'un chalet en été, nos ancêtres concevaient de généreux avant-toits et plantaient un feuillu devant la façade sud afin que le feuillage produise aussi de l'ombre.

L'hiver venu, les feuilles tombées, les rayons du soleil, plus bas sur l'horizon, atteignent la façade pour la réchauffer. Le dispositif était généralement complété par le foin ou la paille d'un côté du chalet pour isoler et l'étable avec les bêtes pour leur production de chaleur de l'autre...

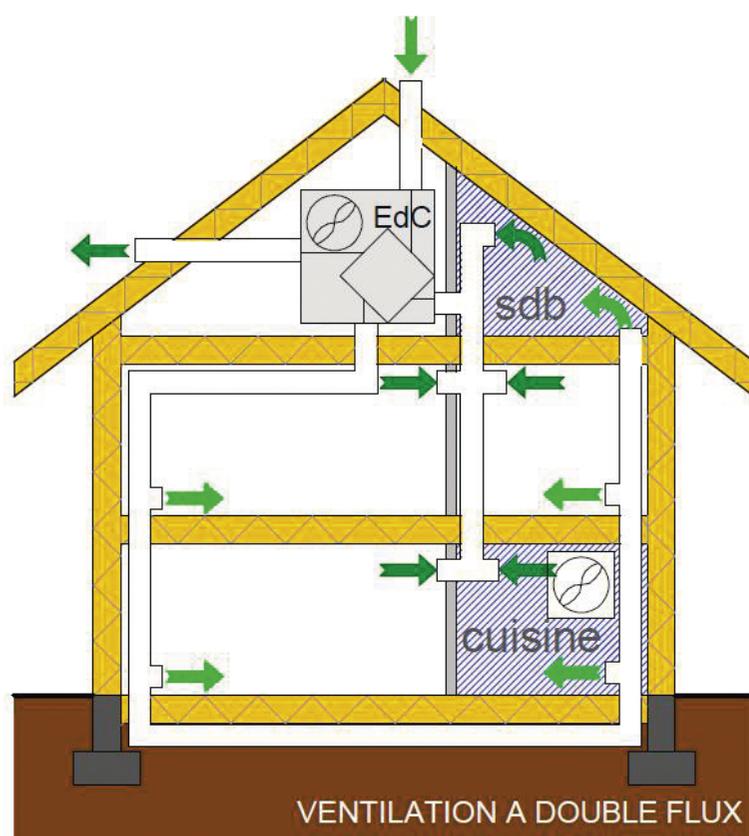
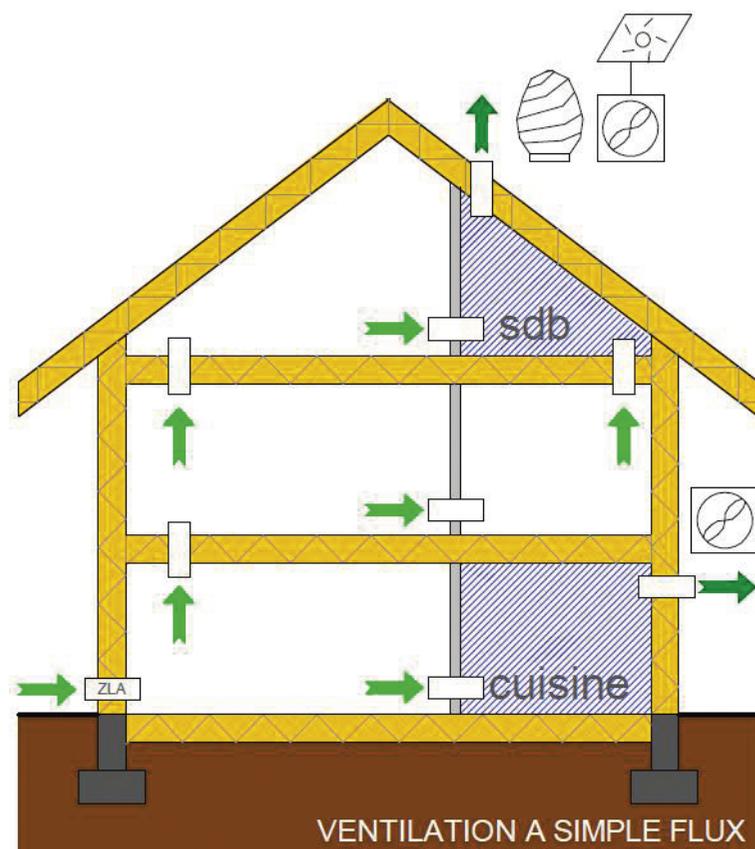
Les principes de base de la conception bioclimatique se fondent sur une orientation solaire optimale et une implantation tirant le meilleur parti du site. En conservant de la masse au chaud, en privilégiant de généreux vides de lumière au sud et en adaptant la morphologie de la construction en fonction des vents dominants et des protections naturelles, un bâtiment réduit logiquement ses besoins en chauffage.

Il convient donc d'inclure tous les apports énergétiques « gratuits » que l'on a à disposition. Une conception bioclimatique privilégie au maximum les apports solaires en ouvrant de larges baies vitrées au sud ou en accolant à cette façade une serre (ou véranda) bioclimatique par exemple; nous y reviendrons. Le vent froid venant généralement du nord seront réduites et isolées par des espaces tampons afin de protéger le plus possible du froid cette partie du bâtiment. Idéalement cette façade peut être semi-enterrée ou protégée par une haie végétale touffue freinant le vent.

Côté volumétrie, plus une forme est complexe avec des redans ou des décrochements, plus la sur-

face de contact avec l'extérieur est importante et plus le vent et le froid viennent soutirer des calories. Si la sphère (exemple de la bulle de savon) offre le plus grand volume intérieur pour une surface de peau minimale, ce n'est pas nécessairement la forme la plus facile à réaliser en architecture. On comprend mieux pourquoi nombre de petites villas bien isolées adoptent la forme d'un cube... Après, tout est affaire de compromis et l'architecture ne devrait cependant pas être sacrifiée sur l'autel de la performance énergétique.

Pour rafraîchir naturellement un bâtiment, il existe aussi des systèmes de ventilation naturelle





s'inspirant des termitières. L'air circule de bas en haut avec la pression différentielle obtenue déjà à environ 9 m au-dessus du sol. Une ventilation combinée à des entrées et sorties d'air de tailles différentes produit un effet similaire. Comme les façades est et ouest sont alternativement ensoleillées et ombragées au cours de la journée, c'est une situation idéale pour prélever opportunément l'air frais du côté ombré en été et inversement en hiver.

Ventilation douce

Le système de ventilation est aussi très important. En effet, dans le cas d'une construction bien isolée, le renouvellement de l'air intérieur représente environ 25% de l'énergie de chauffage nécessaire. Si le système de ventilation à double-flux répond techniquement à la question, il reste un casse-tête au niveau de son installation, de son entretien et de son financement, sans oublier sa grande consommation d'énergie.

Il existe heureusement des systèmes à simple flux qui consistent à prélever de l'air extérieur pour l'amener dans les pièces à vivre. Celui-ci chemine naturellement vers les locaux humides tels que salle-de-bain et cuisine avant d'être évacué par un système d'extraction de l'air vicié.

Ces systèmes peuvent être électriques ou mécaniques, c'est le cas de «l'aspirotor» qui fonctionne uniquement avec le vent; il ne consomme donc aucune énergie pour faire ce même travail. Avec une installation de ventilation à simple flux, il est aussi possible de récupérer de la chaleur de l'air vicié sortant. L'échangeur peut être air/air (échangeur à plaques) ou air/eau (échangeur à tubes). Dans ce dernier cas, la chaleur de l'air vicié est récupérée pour préchauffer l'eau du boiler.

Pour contrôler l'amenée d'air dans les belles pièces, il existe des bouches hygro-réglables mais elles restent généralement fragiles et coûteuses à l'achat. Les dispositifs hygro-réglables logés dans les cadres de fenêtres ne sont souvent pas très efficaces et amoindrissent la performance générale de la fenêtre.

La solution la plus pragmatique reste le «bilame», une bouche de ventilation dont le mécanisme d'ouverture ou de fermeture s'actionne par la dilatation différentielle de deux métaux distincts. Ainsi, par temps froid, le flux d'air diminue automatiquement. Une telle ventilation ne respecte pas scrupuleusement les normes relatives à la quantité d'air qui doit être théoriquement renouvelée par heure mais répond parfaitement aux attentes des besoins réels des occupants qui sont aussi adaptables. Ce système est simple, relativement bon marché et virtuellement inusable (ref: le ZLA-100 produit par Helios AG par exemple).

Avec des systèmes de volets et trappes amovibles et un petit courant d'air, on peut faire circuler l'air chaud ou froid en fonction des besoins. (cf, PV n°83, décembre 2008 sur la maison saine)

La cuisine ECO, la cuisine du futur

La cuisine consomme à elle seule une part substantielle de l'énergie dans un ménage. La cuisinière et le réfrigérateur qui fonctionnent en permanence représentent ~36% de la facture électrique. Voici quelques pistes:

Il existe bien des **fours solaires**, ils sont très efficaces par beau temps mais on peut oublier la cuisson de sa pizza les jours de bise noire ou de brouillard.

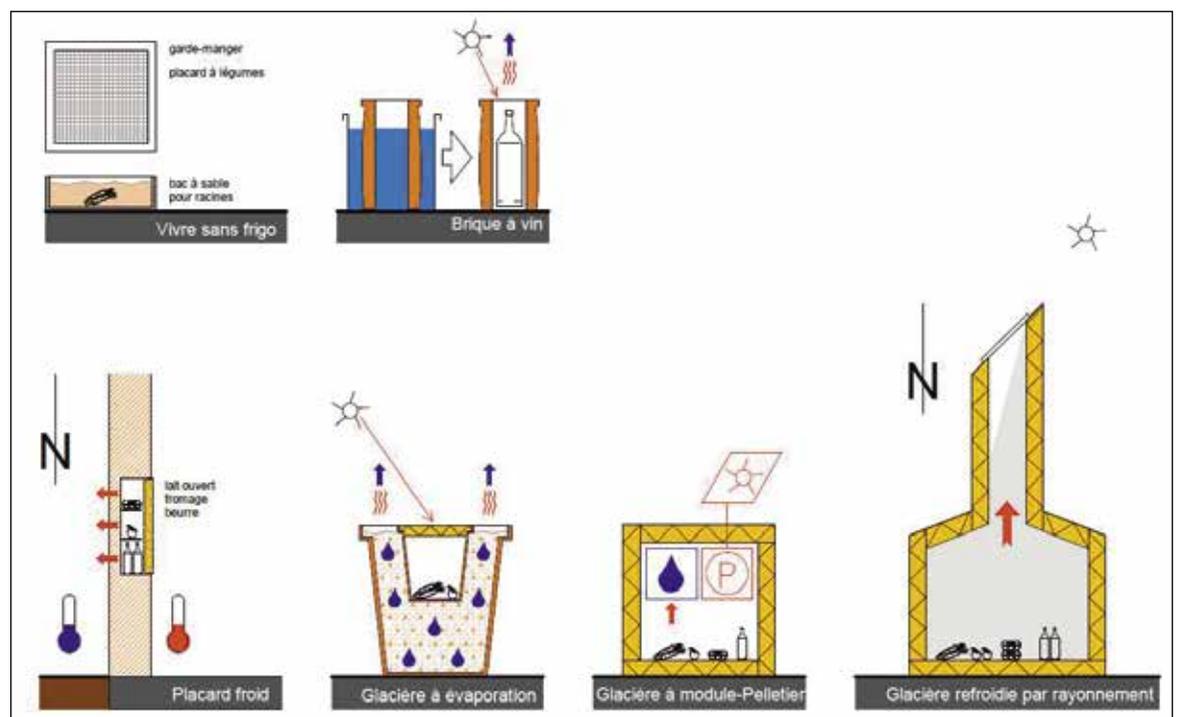
Si le logement dispose d'un **Rocket-Stove** (voir article PV n°116, mars 2017), il est possible d'utiliser le sommet du bidon pour cuire des aliments ou chauffer de l'eau. Certains constructeurs lui ont

même adapté une porte de four ou ont façonné le bidon pour l'utiliser comme un «wok».

Une mini-station de **production de biogaz** permet de cuire avec une flamme tout en disposant d'une petite production d'engrais domestique. Le biogaz est simplement produit à partir de la décomposition du compost dans de l'eau. L'eau et le compost dissout constituent l'engrais dans une cuve.

Pour la génération du froid, il existe aussi des alternatives. La **cave naturelle** ou la surcreuse dans le sol permet de conserver les aliments à une température d'environ 12°C toute l'année.

Tous les aliments n'ont **pas besoin d'être conservés au frigo**. En effet, les légumes racines se conservent parfaitement dans le sable, les fruits et légumes ont seulement besoin d'être séparés et ventilés pour que l'éthylène qu'il produisent ne les fasse pas mûrir trop vite.



Il existe aussi des systèmes de **frigos naturels** ou des « briques à vin » dont le principe consiste à humidifier le contenant pour que l'évaporation absorbe un maximum d'énergie et refroidisse ainsi le contenu.

Autrefois, un **placard froid** était constitué par une cavité pratiquée dans un mur nord et fermée par une porte isolante. Ce genre de dispositif est bien adapté pour maintenir les produits laitiers au frais.

Les « **glacières domestiques** » sont des espaces isolés du reste de la maison et pourvus d'une cheminée permettant de refroidir la pièce par le rayonnement grâce au vide sidéral nocturne tout en empêchant les rayons du soleil de pénétrer trop profondément à l'intérieur.

Enfin, les **modules de Pelletier** sont utilisés efficacement dans des glacières de transport. On peut donc rafraîchir un placard isolé avec un faible courant électrique produit par un panneau solaire en journée. Un contenant plein d'eau à l'intérieur se refroidit de jour et absorbe la chaleur du placard en se réchauffant naturellement la nuit venue. Ce même système peut devenir encore plus performant si le module de Pelletier est « imprimé » directement avec du graphène (relire le dernier article PV n°134, septembre 2021 consacré au sujet).

L'alternative la plus radicale est certainement la « **crusine** ». Il s'agit d'une cuisine adaptée à une

alimentation plus saine et plus simple à base d'aliments végétaux crus. En mangeant VVV, c'est à dire Vivant, Végétal et Varié, les bénéfices supposés pour la santé entraînent une diminution drastique des besoins en énergie de cuisson ou de conservation des aliments. En effet, la production

indigène de graines germées ne requiert pour ainsi dire aucune énergie spécifique.

NB. A propos des références aux articles Pic-Vert cités, il est possible de les retrouver directement sur notre site internet: www.ecologique.ch/2-references. ■



Nous sommes là pour vous aider. Faites appel à notre permanence Energie

Le lundi de 16h à 18h

☎ **022 777 16 18**

Email : ogi@echo-logique.ch

Web : www.echo-logique.ch

Dépannage 24h./24h.
Curage
Recyclage
Vidange fosse
Colonne
Station de pompage
Contrôle caméra

AMOUDRUZ S.A.

23 b. rue Eugène Marziano 1227 Acacias Tél. 022 329 05 24

BOSSON
Combustibles SA

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

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



Pic-Vert s'engage pour la biodiversité



Notre association ne fait pas que porter le nom de cet oiseau typique des jardins des quartiers de villas que nous défendons. Pic-Vert Assprop Genève s'engage aussi sur le terrain, en encourageant la plantation de haies d'espèces indigènes depuis bientôt dix ans et par son soutien cette année au nouveau sentier didactique du jardin du centre de soins SOS hérissons. Les panneaux didactiques qui le composent valorisent les éléments naturels que l'on trouve en zone villas et qui sont si précieux pour la biodiversité. Visitez-le pour vous inspirer dès le mois de mai de cette année.

Lien direct sur le formulaire d'inscription pour une visite entre mai et octobre : christinameissner.com/visites



De précieux jardins et centre de soins

Il n'y a pas que des hérissons qui arrivent dans les centres de soin qui leur sont dédiés. Parfois d'autres espèces appréciant les jardins ont besoin d'un coup de pouce, comme ce jeune pic-vert qui a été nourri jusqu'à pouvoir voler de ses propres ailes vers la liberté.

Merci à Margot Philipona auteure de la magnifique photo et responsable des soins prodigués au jeune pic-vert.

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



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



11e TROC DE PLANTES & Marché

Jardiniers amateurs, venez échanger vos plantes !

samedi 14 mai

13h00 - 16h30

Cour de la Ferme Sarasin

(47 ch. Edouard-Sarasin, 1218 Le Grand-Saconnex)

TROC

- **plantes REMPOTÉES**
& ETIQUETÉES
à échanger ou acheter :

- vivaces
- annuelles
- légumes

VENTE

Roussillon Fleurs (Meyrin)

- vivaces
- plantons de légumes



- Parking possible dans le préau de l'école
- : bus 5 – 50 – 53 - 59

www.jarditroc.ch



Ranger, le casse-tête du quotidien



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Véritable corvée pour beaucoup, ordonner son logement est pourtant source de gain de temps, d'efficacité et de mise en valeur de nos espaces de vie. Les leviers du rangement : le choix des bons meubles et le sens de l'organisation.

Optimiser les aires de rangement et opter pour des meubles fonctionnels et modulables est le meilleur moyen d'organiser tous nos objets, vêtements, équipements, tout en maîtrisant nos espaces de vie. «Faites de la place pour vivre» est le slogan d'USM Haller, l'entreprise suisse célèbre depuis les années 1960 pour ses meubles en acier, modulables et polyvalents grâce à la multitude d'éléments standards qui permettent l'adaptation aux besoins et à l'espace à disposition.

Le choix du mobilier est important, tout en sachant qu'un rangement facilité rime avec aménagement bien pensé. Dans une cuisine, des meubles encadrant la zone de lavage offrent un maximum d'espace. Des systèmes à installer sur la crédence assurent de multiples possibilités de rangement permettant d'avoir à portée de main tout le nécessaire à la préparation et à la cuisson. Des systèmes équipés de portes coulissantes ou escamotables du sol au plafond cachent des armoires agencées pour tout



USM Haller, un classique du design suisse

ranger à l'abri des regards. La solution de ces hautes armoires vaut aussi pour le dressing qui joue habilement à la fois de penderie et de commode. On peut aussi exploiter les façades intérieures des portes quand elles ne sont pas coulissantes.

Dans les petits espaces de douches ou les salles de bains, on dit non à la pagaille avec un meuble sous le lavabo, des organisateurs de tiroirs, des caissons muraux pour chaque type d'ob-

jets, des colonnes de rangement, des étagères murales, des niches de rangement dissimulées derrière un miroir qui font place nette sans encombrer l'espace.

Le buffet toujours à la une

Dans le salon ou la salle à manger, on peut choisir de ranger hors la vue des objets de tous les jours ou au contraire exposer des trésors. Le buffet est un meuble qui n'a pas vieilli. Style vintage, campagne ou contemporain, vitré, à portes, à

tiroirs ou à niches, il a sa place au salon comme dans toute la maison. Le buffet en enfilade à l'avantage d'être un meuble bas sur lequel on peut disposer divers objets. On apprécie son côté pratique, avec ses rangements souvent multiples dans lequel on peut déposer ce que l'on veut, livres, vaisselle, linge de maison... On peut aussi en décaler l'usage en l'installant dans une chambre en guise de commode, voir dans la salle de bains pour les serviettes et autres accessoires de toilette.

Etroitement lié à l'espace de vie à disposition, le rangement est tributaire de solutions d'aménagement astucieuses. Un meuble de rangement, un bureau, une bibliothèque sous un escalier ou dans un renforcement assurent un gain de place. Tout comme un lit équipé d'un coffre à literie, des niches ou une étagère au-dessus d'une porte ou d'un radiateur.

Le bureau

Meuble de rangement, meuble d'exposition, la bibliothèque est un incontournable de l'entrée au salon en passant par la chambre et le bureau. A compartiments ou à étagères, à poser au sol ou suspendue, mieux vaut la choisir personnalisable et modulable. Certaines grandes étagères sont à roulettes et peuvent se déplacer au gré des besoins.

A l'heure du télétravail, quand on ne bénéficie pas d'une pièce pour le bureau, la bibliothèque peut servir de cloison au salon ou dans



Garde-manger bien aménagé

une chambre. Autre élément à ne pas sous-estimer pour s'organiser et éviter de perdre du temps sans trop de peine : user et abuser des dossiers et autres fournitures de classement pour une meilleure

gestion des documents et l'archivage.

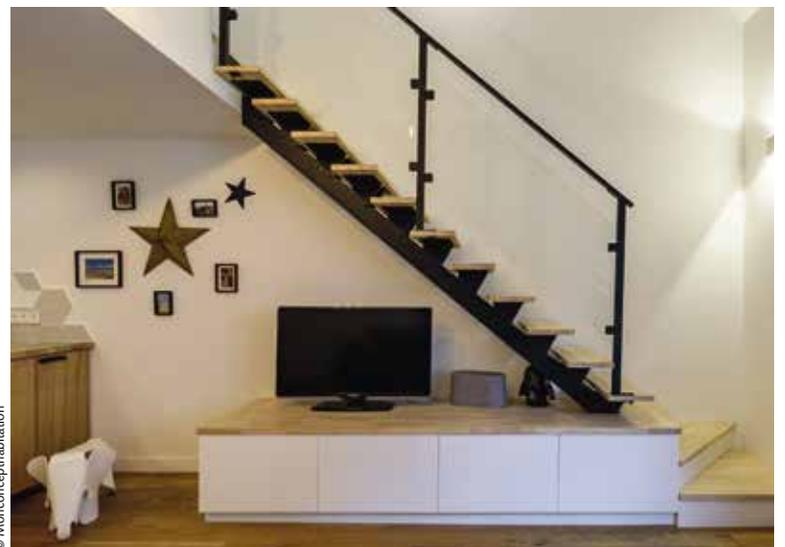
Les professionnels du rangement

Optimiser les espaces par le désencombrement, les alléger pour ne pas étouffer sous le superflu fait amplement partie du rangement. Trier, ranger, réorganiser les surfaces mal exploitées sont devenus une tâche prise très au sérieux depuis quelques années. La tendance du rangement professionnel est devenue

populaire grâce à la série Netflix sur la prêtresse du genre, la japonaise Mari Kondo. En Suisse, elle a inspiré des experts de l'organisation, structurés en association depuis 2016, la Swiss Association of Professional Organizers (Swiss APO). Celle-ci fournit en ligne les coordonnées des coaches reconnus qui apportent des solutions créatives et personnalisées afin d'optimiser l'espace et trouver une meilleure harmonie dans son cadre de vie privé ou professionnel. ■



Stockage des fruits et légumes



Gain de place avec ce buffet bas sous l'escalier



L'écologie bourgeoise chez les fleuristes



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Le monde de la fleur vit une mutation du point de vue écologiste. Concernés par la saisonnalité et la production locale, une nouvelle vague d'artisans du pétale font le pari du «slow flower».

Manger des fraises en hiver est devenu ringard. De même, vouloir des tournesols en décembre est une aberration. C'est du moins le constat de certains fleuristes qui mettent en valeur la production régionale et saisonnière au nom de la durabilité. La mondialisation nous a habitué à consommer à bon prix toute l'année des végétaux venant de l'autre bout du monde. Une absurdité qui a provoqué la disparition de nombreux producteurs sur notre territoire.

Pour les fruits et légumes, les consommateurs commencent à faire des choix plus responsables, sensibilisés par le bouleversement climatique généré par les émissions de CO₂. Et pourquoi ne serions-nous pas tout aussi attentifs à la provenance de nos bouquets? Le «slow flower» qui progresse en Suisse romande pourrait bien changer nos habitudes. Initialement apparu aux Etats-Unis en 2008, puis étendu au Royaume-Uni qui lui a donné sa dimension, ce mouvement milite pour une horticul-



© M. Sliti
Fleurs locales à foison

ture de proximité, le marché étant largement trusté par la Hollande où transite l'immense majorité de la production mondiale, chargée de pesticides et d'insecticides. Les espèces exotiques font des voyages au long cours, du Pérou ou du Costa Rica, la pivoine vendue hors saison nous parvient d'Australie. Quelques 600 tonnes de roses à l'année proviennent de cultures intensives. Aux Pays-Bas, parallèlement à la tulipe, elle pousse dans des serres éclairées et chauffées émettant six fois plus de CO₂ qu'une rose africaine, bien que celle-ci soit transportée par avion. De ce fait, une botte de roses du Kenya pèse en énergie grise douze fois plus qu'une botte de roses suisses.

Paradis saisonnier

Alors que 85% des fleurs coupées vendues en Suisse sont importées,

nos terres révèlent un paradis floral saisonnier. Après les tulipes, les pivoines, c'est au tour des dahlias, du lys, puis de fleurs estivales plus champêtres, bleuets, reines marguerites, tagètes... La culture locale protège et respecte la santé du sol, les insectes et la faune. Et même si la rose suisse pousse généralement hors sol, elle reste bien moins nocive à l'environnement que les stockages réfrigérés et l'avion.

A Carouge, Marina Sliti fondatrice des «Fleurs de Minamoune» en a pris conscience il y a plusieurs années. De juin à octobre, ses fleurs sont à 80% locales. Elles sont estampillées Terre-Avenir garantissant la production genevoise ou proviennent de petits producteurs choisis à la bourse aux fleurs. Feuillages et graminées viennent d'Italie. En hiver, c'est plus compliqué. «A l'inverse de la Suisse alémanique sensibilisée depuis plus

longtemps au «slow flower», la clientèle de chez nous a besoin de couleurs et ne se contente pas de conifères, de lichens, de baies et de branchages». La fleuriste fait alors appel à des cultures de pays limitrophes, France, Hollande, Italie et à la production en serre chez Crousaz Fleurs à Yverne (VD), le plus grand grossiste romand et l'un des tout derniers qui a résisté à la mondialisation. L'approche écologique de Marina Sliti passe aussi par les vases en verre recyclé, les pots ébréchés, récupérés et customisés, les rubans en raphia, le papier d'emballage kraft ou le papier transparent recyclé. Quant à la rose rouge de la Saint-Valentin, elle en use avec parcimonie, rebelle à la rose étrangère et aux prix du marché pratiqués à la hausse pour l'occasion.

A Vevey, la boutique «Osez les fleurs» a récemment fait le pari de

la reconversion avec les encouragements de l'émission « Une seule planète » sur RTS. Résultat: le passage en quelques mois de 15% à près de 80% de fleurs locales dans son assortiment. En Suisse émergent même quelques « horticulteurs-fleuristes » qui font pousser leurs propres fleurs. C'est le cas de l'enseigne Fleuriste de Carouge liée depuis longtemps à la production familiale qui met en avant la richesse des saisons.

La prise de conscience ne peut que réjouir Eric Godel, responsable de l'Ecole pour fleuristes au Centre de formation professionnelle de Lullier (GE): « Défenseurs des cycles naturels des végétaux, nous sensibilisons les élèves à l'énergie grise, aux labels et aux diverses problématiques du métier ».

Source de créativité

La qualité et l'éthique vont de pair avec l'originalité des arrangements. Loin des codes classiques figés, les bouquets déploient leur naturel et jouent avec les mélanges de couleurs et de variétés de fleurs parfois méconnues. Afin de recycler les invendus et d'éviter les pertes, les bouquets de fleurs séchées répondent à un engouement boosté par l'attrait du durable. Des fleurs séchées qui n'ont rien à voir avec celles étrangères, souvent teintées artificiellement.

Le « slow flower » en Suisse n'est pas structuré en association, autrement dit aucune liste des fleuristes n'est disponible. En attendant, il faut laisser agir le bouche-à-oreille, être attentif à la provenance des fleurs et réapprendre avec bonheur le rythme des saisons. ■



Bouquet de printemps



Abondance estivale



Référendum: un outil précieux pour les associations de quartier

Lorsqu'elles sont confrontées à une décision administrative (autorisation de construire, déclassement de zone, Plan Localisé de Quartier) à laquelle elles souhaitent s'opposer, les associations de quartier disposent de deux formes d'expression: la voie juridique et la voie politique.

La voie juridique

La voie juridique est plus simple à organiser. Une décision du comité de l'association est suffisante pour se lancer. Il faut ensuite choisir un avocat qui défendra le dossier devant l'autorité compétente. Cette approche s'avère souvent longue, les recours jusqu'au Tribunal Fédéral pouvant prendre des années.

Certains verront dans cette longueur administrative l'avantage de retarder les décisions et d'utiliser ce temps pour négocier un arrangement avec la partie adverse.

La voie politique

La voie politique passe par le référendum. Notre constitution permet en effet d'organiser un référendum au niveau communal pour s'opposer à une décision du Conseil Municipal.

Le verdict du souverain donne au référendum un poids et une légitimité bien supérieurs à la voie juridique. Lorsque l'on gagne un référendum on devient de facto un interlocuteur incontournable des autorités étatiques.

L'organisation d'un référendum requiert des bénévoles qui ne comptent pas leur temps et qui sont armés de beaucoup d'espoir et d'énergie.

Pour lancer un référendum il suffit que deux mandataires contactent le service des votations et élections pour valider l'objet de la demande de référendum. Ils ont alors 40 jours courant à partir de l'affichage officiel de la décision du Conseil Municipal pour récolter les signatures. Le nombre requis pour valider le référendum est 10% des personnes inscrites sur les listes électorales de la commune. Il est prudent de prévoir une marge supplémentaire en plus du nombre de signatures demandées pour palier certaines invalidées.

Le Conseil d'Etat a autorité pour fixer une date pour la votation. L'organisation de la campagne peut alors commencer. Il faut constituer une association pour le comité référendaire avec notamment l'ouverture d'un compte bancaire. Le comité référendaire a la charge de rédiger un texte explicatif de l'objet en votation qui figurera dans le matériel de vote. Les partis politiques représentés au Conseil Municipal et le comité référendaires donnent une consigne de vote. D'autres associations peuvent aussi donner une consigne de vote mais elles doivent récolter dans la commune un nombre de signatures décidé par le service de votation. C'est un exercice symbolique, en général 3 signatures suffisent. Enfin le comité référendaire dispose d'un droit d'affichage sur les panneaux officiels mis à disposition par la commune.

Recette pour gagner un référendum

Pour gagner un référendum il est nécessaire d'informer la population. Il faut donc prévoir un budget communication pour imprimer des flyers et des affiches. Il est indispensable d'être présent dans les



médias traditionnels (presse, TV, radio) et sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram etc.). Créer des chats (WhatsApp) est aussi très efficace pour motiver les gens au niveau communal.

Une campagne référendaire est une tranche de vie avec ses périodes d'espoir et de doute. Un comité solidaire avec des compétences variées est une condition de réussite. Il doit compter des personnes

qui aiment s'exprimer en public, d'autres qui savent rédiger des textes, d'autres qui ont le temps pour chercher des signatures, des compétences juridiques et un trésorier qui sache compter.

Lorsque l'aventure se termine par une victoire on éprouve une immense satisfaction d'avoir réussi à convaincre la majorité de la population du bien-fondé de la cause que l'on défend.

Les associations de quartier: un contre-pouvoir puissant

Au niveau communal, le référendum est un outil particulièrement bien adapté pour les associations de quartier afin d'exercer un contre-pouvoir face aux autorités politiques. A Veyrier les associations de quartier ont lancé un référendum pour s'opposer à la décision favorable au plan localisé du quartier des Grands Esserts voté par

90% des conseillers municipaux issus des partis politique de gauche et de droite.

Nous avons finalement gagné la votation avec plus de 53% des suffrages, comme quoi les citoyens font plus confiance au bon sens des associations de quartier qu'aux partis politiques! ■

Jean-Eudes Gautrot, Association des Intérêts de Pinchat



Grands Esserts

© J.-E. Gautrot

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

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

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

Solu Tubes® SA
 Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

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 Tenevrières 19 T 026 664 00 04 F 026 664 00 07 | 1036 SULLENS Ch. du Verger 2 T 021 731 17 21 F 021 731 50 91 | 1895 VIONNAZ Av. du Léman 8 T 027 281 30 04 F 027 281 30 07 |
|---|---|---|--|

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



Le Grand-Saconnex et son plan directeur communal : Une commune qui disparaît !

La concertation et la transparence en matière d'urbanisme n'est pas vraiment souhaitée par nos autorités, tant cantonales que communales actuelles. Plusieurs associations de quartier du Grand-Saconnex ont essayé de réagir mais restent pessimistes quant aux chances de véritables dialogues dans le cadre de la révision de notre plan directeur communal PDComGS. **Est-ce pareil dans les autres communes du canton de Genève ?**

Les faits

Le PDComGS date de 2006 et sa révision actuelle doit servir le plan directeur cantonal 2050. La moitié du territoire communal est occupé par l'aéroport, l'autoroute de contournement de Genève, Palexpo, l'Aréna, le Tunnel des Nations et la future voie de tram qui desservira le Park & Ride construit également au Grand-Saconnex ; **ce qui fait de ce territoire l'un des plus pollués du canton** et répertorié comme tel sur le cadastre des pollutions de l'Etat de Genève.

Sur le peu de territoire qui reste, le village du Grand-Saconnex a passé de 8'000 habitants en 2008 à plus de 12'000 habitants aujourd'hui, principalement par déclassement de la zone villas du quartier du Pommier (10 hectares environ) en zone de développement 3.

Le 5 décembre 2011, le Conseil municipal du Grand-Saconnex refusait à 60% le plan directeur cantonal 2030 et **relevait le « déséquilibre évident déjà existant et accentué par le plan directeur cantonal 2030 entre la rive gauche et le rive droite du lac en terme d'urbanisation, de risque, de densité de l'habitat et des entreprises ».**

Le refus de la densification de Cointrin Est et Ouest en février 2020 sur les communes de Meyrin et de Vernier a été salubre pour le Grand-Saconnex qui en prolongement de Cointrin dispose encore d'une zone villas importante le long de l'aéroport et de l'autoroute.

Il s'agit d'une zone « tampon » dont la végétation dense permet d'absorber le bruit des avions et des voitures, d'offrir aux quartiers de haute densité voisins (La Tour et le Pommier) une biodiversité exceptionnelle entretenue par une classe moyenne de petits propriétaires.

Mais le Conseil d'Etat et le Conseil administratif nouvellement élu (Verts, Socialistes et GAG, groupe apolitique du Grand-Saconnex) reviennent à la charge via le PDComGS pour densifier de manière accrue cette zone villas « tampon » ainsi que dans toutes les autres zones villas de la commune. **Cette densification accrue est refusée par certaines communes de la rive gauche.** Cette position de la rive gauche est compréhensible en raison de la qualité naturelle de la plupart des lieux concernés.

Le point crucial est en fait **la nouvelle teneur de l'article 59, alinéa 4 de la LCI** (Loi sur les constructions et installations diverses) qui prévoit que la commune retrouve une maîtrise de son développement dans les zones villas. Elle peut définir, via son PDCom, des périmètres de densification accrue et ainsi accepter un indice de construction supérieur à 25% mais au maximum de 60% selon des critères stricts.

Sur la moitié du territoire saconnésien restant, se trouve plusieurs zones villas dont la végétation séculaire ainsi qu'une biodiversité excep-



Quartier des Corbilletes (Vernier-Grand-Saconnex)

tionnelle, entretenues par des privés depuis le début du siècle passé voire même depuis plus longtemps. Ces quartiers s'appellent: Les Mayens, les Marais, le Jonc, les Crêts, les Manons et sont tous concernés par l'appétit vorace de l'Etat et de quelques partis politiques.

Avec le nouveau PDCom et la LCI, **une commune peut différencier et protéger certaines parties de ses zones villas.** Ainsi, à titre d'illustration, Collonge-Bellerive protégera ses zones de constructions le long du lac avec sa végétation séculaire et sa biodiversité. N'en déplaise à certains, ce ne sera pas le long des rives du lac à Collonge-Bellerive que les milliers d'habitants prévus au Grand-Saconnex pourront s'installer. Ce bon sens légitime de Collonge-Bellerive doit également prévaloir au Grand-Saconnex mais pas parce que les lieux sont uniquement bucoliques, mais simplement parce que **ce territoire n'est pas adapté à cette densification accrue.**

Mais que reprocher aux travaux actuels du PDComGS ?

La réponse se trouve dans la LCI puisque **passé le 31 décembre 2022, si une commune n'a pas prévu de périmètre(s) de densification accrue dans son PDCom, le Département du territoire de Monsieur Hodgers pourra accorder dès le 1^{er} janvier 2023 les dérogations voulues quant à la densification des zones villas.** La commune pourra garder toutefois ses prérogatives pour une parcelle ou groupe de parcelles de plus 5'000 m² ou si les caractéristiques des lieux nécessitent une préservation.

Lors des séances d'informations au public Saconnésien en février 2022, le mandataire URBAPLAN a précisé que les travaux pour adopter ce PDComGS au niveau de la commune avaient pris un semestre de retard. Il a fallu poser spécifiquement cette question car les illustra-

75 ENTREPRENEURS GENEVOIS OBTIENNENT LA CHARTE D'ÉTHIQUE !

Depuis plus de 20 ans, les membres de la SSE Genève s'engagent à adopter une conduite exemplaire en obtenant la Charte d'éthique de l'Association. Renouvelée trimestriellement, la Charte confirme l'acquiescement de toutes les cotisations sociales et conventionnelles du secteur.

Reconnue par l'État de Genève et les différents maîtres d'ouvrage publics depuis 1999, elle encourage une construction inspirante, synonyme de compétences, d'intégrité et de respect.

La Charte d'éthique, c'est la garantie de travailler avec une entreprise professionnelle et responsable.

Entreprises bénéficiaires de la Charte d'éthique du 1^{er} janvier au 31 mars 2022

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Alpha Edification SA | Grisoni-Zaugg SA, Satigny |
| Alu'it SA | Guimet V. Fils SA |
| Alu'it Echafaudages SA | Implenia Suisse SA |
| Amoudruz SA | Induni & Cie SA |
| Arn, Wüthrich et Frigerio SA | Isotech (Genève) SA |
| Artrans SA | ISR Injectobohr SA |
| Augsburger Géothermie SA, Satigny | Jacques Francioli SA |
| Baerlocher Harry SA | Jacquet SA |
| Bagattini SA | Lanoir Jean SA |
| Balzan et Immer SA, Vernier | Losinger Marazzi SA |
| Batilor SA | Macullo SA |
| Belloni SA | Marti Construction SA, Meyrin |
| Bernasconi F. et Cie SA, Meyrin | Maulini SA |
| Bertolit SA | Maulini Façades SA |
| Borga Toitures SA | Orlati (GE) SA |
| Brighenti Nello SA | Orlati Désamiantage (GE) SA |
| Carmelo Carrelages SA | Perrin Frères SA |
| Cescon Alfio | PHIDA Étanchéité (GE) SA |
| Charles Maulini & Cie SA | Piasio SA |
| Chillemi & Cie SA | PR Construction SA |
| Colas Suisse SA, Satigny | Prelco SA |
| Construction Perret SA | Pro Béton SA |
| Constructions Tubulaires Tech SA | ProChape Sàrl |
| Coupe Béton & Rénova Sàrl | Rampini & Cie SA |
| Cuénod Constructions SA | Schulthess Toiture SA |
| D'Orlando Claudio SA | Scrasa SA |
| Da Silva J. SA | Seical Sàrl |
| Dunoyer Construction SA | SIF SA |
| Echaloc SA | Sogeca SA |
| Echami Echafaudages SA | Soreval SA |
| EGM Sàrl | SOS Vidanges Sàrl |
| Etico SA | Spinelli R. SA |
| Ferretti & Locci | Stauffer Edouard SA |
| Francioli SA | VCS SA |
| G. Hominal et Fils SA | Vianat SA |
| Gatto SA | Victor da Cunha SA |
| Geneux Dancet SA | Von Ro Echafaudages SA |
| Grisoni, Lacroix, Fleury SA | |

tions projetées faisaient comme si la date limite était à fin 2023.

Puis les séances d'information se sont ouvertes sur des présentations chiffrées et commentées qui précisaient à quel point notre planète est perdue si nous ne faisons rien pour la transition climatique. Il est rappelé que **le canton a voté de nouvelles lois visant à lutter contre l'effet de serre et qu'il faut en tenir compte dans le PDComGS.**

Puis les présentations continuent pour dire à quel point il est important de densifier le Grand-Saconnex pour pouvoir planter des arbres dits « à canopée », à savoir suffisamment hauts afin de protéger les constructions et leurs habitants du rayonnement du soleil.

En zone villas, cela signifie que les arbres et la biodiversité existants doivent être sacrifiés pour bâtir plus dense, replanter et attendre 50 ans pour être protégés du rayonnement solaire.

Questionné, **URBAPLAN a répondu que les parcelles villas actuelles pouvaient être mieux utilisées en matière de végétation haute et que densifier permettrait de le faire.**

Si l'on veut respecter les nouvelles lois cantonales sur l'urgence de la transition climatique, **il faut alors stopper la densification du canton ou du moins se demander « Pour qui veut-on densifier? »**. La plupart de nos enfants gagnent trop pour pouvoir bénéficier de logements subventionnés ou alors ils n'ont pas assez d'enfants compte tenu des familles sur liste d'attente.

Au sujet de cette liste d'attente, on parle depuis plus de 30 ans qu'il y a 8'000 demandeurs de logements. **Depuis 30 ans on a construit des milliers de nouveaux logements et cette liste, chaque année est tou-**

jours de 8'000 demandeurs. Mais alors qui figure sur cette liste? Y-a-t-il des doublons avec les listes des communes, de la Ville de Genève et de l'Etat? N'y aurait-il pas des Confédérés et non Confédérés qui viendraient à Genève pour y trouver ce que leur canton de résidence ne leur offre pas? Toutes ces questions restent depuis 30 ans sans réponses.

En conclusion

Cet article, lu par bon nombre de politiciens communaux et cantonaux, ainsi que par les quelques 3'000 membres Pic-Vert a pour seul but **de réaffirmer le sens de notre démocratie participative.** A chaque fois que l'on cache tout ou partie de la réalité ou que l'on use du fameux « circulez il n'y a rien à voir », le peuple se réveille et refuse qu'on fasse son bonheur malgré lui!

Les difficultés d'accès aux contenus des dossiers d'urbanisation font que nous nous méfions des autorités, de l'administration et que, bien souvent, **seule une opposition permet d'accéder à toute cette information.** A titre d'illustration, si vous voulez consulter les plans détaillés des projets cantonaux sur la commune du Grand-Saconnex (par exemple le futur tram des Nations), allez sur les sites des municipalités françaises où leurs lois les obligent à la transparence. Sur le site cantonal genevois et sur celui de la commune du Grand-Saconnex vous ne trouverez rien ou presque.

Pensons-y lors des prochaines élections cantonales. Votons pour celles et ceux qui nous garantiront l'accès à toutes les informations et mettront en place une véritable concertation avec la population. ■

Guy Girod, ancien membre du comité Pic-Vert





Pétition : « Stop aux échos aériens sur les bâtiments »

L'Association Cointrin-Ouest (ACO) a été auditionnée, le 17 janvier 2022, par la Commission des Pétitions du Grand Conseil genevois concernant sa **Pétition P2129** lancée avec le soutien de 27 associations et 1614 signataires.

Elle demande aux députés d'**élaborer un projet de loi cantonal** instaurant aux alentours de l'aéroport une « zone de construction aux dimensions réglementées », imposant des espaces verts entre les bâtiments, proportionnels à leur hauteur, suffisant pour absorber les échos. Ceci afin que les riverains ne soient pas exposés aux réverbérations engendrées par des constructions trop proches les unes des autres.

Des mesures montrent une amplification significative, alarmante, du bruit aérien révélant jusqu'à **40 fois plus de bruit par les réflexions** d'un bâtiment (Rez + 1 étage) sur ses voisins à l'aéroport d'Amsterdam-Schiphol et à Genève. L'avenir de l'AIG serait compromis si ses riverains se plaignent de l'augmentation du bruit. ■



Voici le témoignage vécu d'une habitante de Cointrin

Nos belles montagnes renvoient l'écho du cor des Alpes, ce son magnifique qui nous donne la chair de poule tant c'est beau et profond. En revanche les échos du bruit aérien se réverbérant sur les bâtiments ont un effet beaucoup moins harmonieux.

C'est ce qui se passe lors de l'envol ou de l'atterrissage d'un avion, le son se renvoie en échos d'un immeuble à l'autre une vraie partie de ping-pong à nous faire dresser les cheveux sur la tête mais pas de plaisir hélas.

Un avion on l'entend c'est certain. Ce qui est pire que tout, c'est que même loin dans le ciel son bruit persiste à cause des échos renvoyés par les immeubles construits aux alentours de son trajet.

Je peux en parler, ainsi que tous les voisins qui sont dans la ligne de départ ou d'arrivée des avions et pas seulement proches de la piste.

Je suis à Cointrin depuis 75 ans, mes parents étaient à Cointrin depuis 1935. Depuis la technologie avançant, les avions sont devenus plus gros et les habitations sont devenues plus hautes et c'est là que le bruit est devenu infernal.

J'ai ressenti, déjà là, la différence de bruit lors de la construction des Avanchets, construits entre 1971 et 1977 il y a une cinquantaine d'année, depuis bien d'autres hauts immeubles ont été érigés dans les environs amplifiant à chaque fois les échos. Pour ce faire des grands arbres ont été coupés et des emplacements de verdure perdus car bétonnés. Les arbres et surtout la verdure sont des absorbeurs de bruit et des amortisseurs de nuisances diverses comme vous le savez très certainement.

Donc les échos se sont multipliés d'une façon exponentielle, c'est pour cela que nous demandons à l'Etat une loi qui permettrait aux habitants vivant sur la ligne des trajets des avions de vivre correctement tout en respectant l'aéroport de Genève si important pour le canton.

Cette demande est simple : Respecter certaines distances entre les immeubles avec des arbres et de la terre végétale afin d'absorber les échos. Et ceci pour le bien-être de tous.

Josée Suter



Accès au dossier complet avec ce QR Code :
<https://www.dropbox.com/sh/x5vyh7ne93dn7wm/>



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)

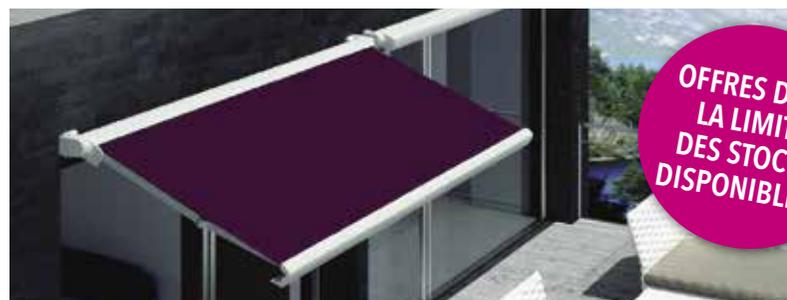
KI VA**BIEN**Spécialiste du
sur-mesure**LA VRAIE QUALITÉ AU PRIX JUSTE !**

+ Entreprise Suisse

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

ACTIONS STORES !

DU 15 MARS AU 30 AVRIL 2022

**STORE SMART À PARTIR DE**
1099.- TTC INSTALLÉ*!**
LG 478 CM X 305 CM**STORE COFFRE IRIS À PARTIR DE**
1199.- TTC INSTALLÉ*!**
LG 400 X AV 305 CMOFFRES DANS
LA LIMITE
DES STOCKS
DISPONIBLES!**-20% SUR LES STORES SUR MESURE**

Stores toile



Fenêtre de toit



Stores à lamelles



Moustiquaires



Volets aluminium



Stores intérieurs



Stores de vérandas



Pergolas

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

Nom: Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

E-mail: Natel: Tél.:

*** INSTALLATION UNIQUEMENT SUR CANTON DE GENÈVE, PLUS VALEUR KILOMÉTRIQUE POUR AUTRE CANTON. OFFRES RÉSERVÉES AUX PARTICULIERS, NON RÉTROACTIVES ET NON CUMULABLES ENTRE ELLES NI AVEC D'AUTRES PROMOTIONS. POUR UNE INSTALLATION CLASSIQUE, SIMPLE, CONTRE UN SUPPORT EN DUR NE NÉCESSITANT AUCUNE ADAPTATION NI CALLAGE, NI APPAREIL DE MANUTENTION NI DE LEVAGE. SUR UN LIEU DE PLEIN PIED FACILE D'ACCÈS. OFFRE VALABLE JUSQU'AU 30 AVRIL 2022, DANS LA LIMITE DES STOCKS DISPONIBLES.

Les informations enregistrées sont réservées à l'usage de Stor4Pros et ne peuvent être communiquées.