



Depuis 120 ans, quelles que soient les circonstances, Constantin SA s'adapte, progresse, innove et construit main dans la main avec des sociétés suisses.

Constantin SA a traversé les crises du XXe siècle comme celles de ce tumultueux millénaire naissant.

Tout au long de son parcours, outre l'amour du métier, le choix de recourir en priorité à des fournisseurs helvétiques lui a permis de garantir le haut degré de qualité dont elle tire aujourd'hui sa réputation.



constantin.ch

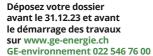
Genève Tél. 022 706 26 26

Nyon Tél. 022 362 20 63 Lausanne Tél. 021 636 03 66

BUREAU D'ÉTUDES • CONSTRUCTION, RÉNOVATION ET ENTRETIEN D'INSTALLATIONS SANITAIRES • FERBLANTERIE • COUVERTURE • OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE • CONSTANTIN INTERVIENT SUR TOUT TYPE DE BÂTIMENT.















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

André Pfeffer SECRÉTARIAT

Christophe Ogi

Coralie Lachages Linda Sémon

 $Organi gramme\ complet:$

geneve. as sprop. ch

SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud 65, Grand'Rue – 1296 Coppet

vaud.assprop.ch

COMITÉ

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

Photo de couverture:

© AdobeStock_Anthony PELLIEUX

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





ACTUAL	ITE: V	OTATIONS	DU 18	8 JUIN
--------	--------	----------	--------------	--------

Quels enjeux fiscaux pour les propriétaires fonciers genevois? Oui de Pic-Vert au préavis favorable au PLQ « Acacias 1 » Elections cantonales à Genève. Notre analyse	10 12
DOSSIER	
La raréfaction des villas malgré des projets de construction plus nombreux	14
QUALITE DE VIE De la beauté en architecture	16
TERRITOIRE	
CMNS: un rôle renforcé en amont des projets d'aménagement	20
Quartier de Bourgogne et initiative Urbadem	22
JARDIN	
Plantez des arbres subventionnés!	24
Le Jardin de Colchique	26
LA PLUME EST À VOUS	
Aménagement du territoire. La loi est-elle la même pour tout le monde dans le canton	
de Genève?	28
À VOTRE SERVICE	
Rénovation énergétique: Solair pour les membres Pic-Vert	32
ENERGIE	
Énergies renouvelables en Suisse où en est-on?	34
VOTRE ASSOCIATION	37



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

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24 © 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE

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

Le lundi de 10h à 12h © 022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch Web: www.eco-logique.ch



ÉDITORIAL







Le 18 juin prochain auront lieu des votations lors desquelles les Genevois seront invités à se prononcer sur trois objets fédéraux et six objets cantonaux.

Certains de ces objets concerneront directement les propriétaires de biens immobiliers. Notre association a donc pris la décision de s'impliquer dans ces votations.

Le présent numéro du journal vous renseignera dans le détail sur leurs enjeux.

En résumé, en ce qui concerne les objets cantonaux:

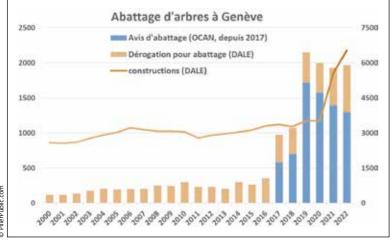
- Nous soutenons la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) et nous nous opposons à l'initiative 185 « Pour une contribution temporaire de solidarité sur les grandes fortunes » (voir notre article en page 6);
- Nous soutenons le Plan localisé de quartier PAV 1 (voir notre article en page 10);

En ce qui concerne les objets fédéraux :

 Nous soutenons la loi sur le climat (voir notre article en page 34);

Comme nous avons eu l'occasion de vous l'expliquer à plusieurs reprises, notre association a pris la décision d'encourager les mesures prises par nos autorités pour préserver notre environnement, notamment en abaissant les émissions de CO2. Par exemple, nous collaborons activement pour que la réforme énergétique à Genève puisse être menée à bien, moyennant une certaine flexibilité et des garanties pour des cas spécifiques. Nous encourageons à présent également l'adoption de la loi sur le climat.

Cela étant, nous attendons de nos représentants politiques un discours objectif, dans lequel devra être admis le simple fait que la densification à outrance de notre territoire est la cause principale d'émission de CO2 et de disparition de notre biodiversité.







Source: PilierPublic.com

日日 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

Biodiversité et abattages d'arbres

Vous avez certainement vu dans le journal télévisé du 19h30 sur la Radio Télévision Suisse (RTS)¹ que la Ville de Genève se retrouve à présent obligée de commander des arbres.... aux Pays-Bas pour pouvoir les planter sur son territoire...

Certains auraient pu penser qu'il s'agissait d'un poisson d'avril, sauf que tel n'est pas le cas, le documentaire ayant été diffusé le 11 avril dernier...

Cette information nous a fortement interpellés.

Comment pouvoir envisager qu'il est à présent indispensable de faire venir nos arbres depuis les Pays-Bas avec des transports qui émettront du CO2? Pour quelles raisons avons-nous besoin si urgemment de ces importations?

Pour y voir plus clair, nous avons interpellé notre partenaire, Pilier-Public.com, pour lui demander de nous communiquer les statistiques concernant les abattages d'arbres sur le territoire genevois, à savoir dans le Canton, mais également en Ville de Genève au cours de ces dernières années.

Sa réponse est édifiante et ressort de deux schémas qui le sont tout autant. Ces schémas sont reproduits ci-contre pour votre information.

À noter que selon les informations que nous avons reçues de PilierPublic.com, figurent en bleu les avis d'abattage publiés par l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) qu'à partir de 2017 (dans la Feuille d'Avis Officielle, FAO) et en orange les dérogations pour abattage dans le cadre d'autorisations de construire publiées par le Département du territoire (DT) (dans SADConsult et la FAO).

En tous les cas, il peut être constaté que le nombre d'abattage d'arbres a considérablement augmenté à partir de 2019, dépassant largement les 300 avis d'abattage d'arbres en Ville de Genève et les 2'000 avis d'abattage dans le Canton

Concrètement, il y a eu 1'969 avis d'abattage d'arbres en 2022, proche du record de 2'150 avis en 2019.

Le Département ne donne pas de détails sur le nombre d'arbres, mais l'OCAN si, avec en moyenne 2.43 arbres abattus par avis publié entre 2017 et 2022!

Ces chiffres démontrent que les autorités de la Ville et du Canton ont autorisé ces dernières années un nombre considérable d'abattages pour permettre la densification de notre territoire. C'est aussi manifestement la raison pour laquelle la Ville de Genève « n'arrive plus à suivre » avec les nouvelles plantations, devant compenser les abattages autorisés.

Cet exemple, parmi tant d'autres, démontre à notre sens que nous atteignons gentiment le paroxysme du pyromane pompier.

Si nos autorités veulent se donner la moindre chance d'atteindre les objectifs que le Canton s'est luimême fixé, notamment avec la France voisine à travers la charte « Grand Genève en transition », à savoir notamment :

- Atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 en divisant au moins par dix l'ensemble des émissions et
- Réduire d'un facteur cinq l'empreinte du Grand Genève en 2050

Elles devront arrêter leur course en avant et commencer par préserver les arbres existants et freiner la densification et la production de béton à tout va au détriment de notre biodiversité.

En effet, il convient de rappeler que le béton, matériau phare du bâtiment, représente 8% des émissions de CO2 dans le monde d'après des études². En Suisse, l'industrie cimentière est l'activité la plus polluante en terme d'émissions directes. Comme expliqué dans le dernier rapport sur l'environnement de l'OFEV, le secteur du bâtiment représente un quart des émissions en Suisse³. sans même compter les matériaux de construction importés, incluant le sable nécessaire à la construction qui ravage les milieux naturels de pays plus pauvres4. L'impact du secteur de la construction est plus large encore. Il impacte directement le territoire en les écosystèmes et participe ainsi à l'effondrement de la biodiversité, une conséquence dramatique qui est dénoncée par les experts comme la 6ème extinction de masse qui touche également la Suisse⁵. En plaine, ce sont 0,77m² de terres agricoles qui ont été perdues chaque seconde sous le béton des immeubles et des routes entre 1985 et 20096. C'est également la part la plus importante de déchets en Suisse (84%) soit 73.8 millions de tonnes.

A la lumière de ce qui précède, il semble quelque peu simpliste de penser qu'en continuant à densifier, abattre nos arbres sur le territoire de Genève pour en commander d'autres aux Pays-Bas, cela nous permettra d'assurer une transition engagée pour la protection de notre environnement. Du moins, il n'a pas été prouvé à ce jour que les émissions de CO2 provenant de la poursuite de la densification du Canton sans remise en cause, notamment avec les grands projets prévus, pourront être compensées par les quelques mesures envisagées et qui devront être principalement financées par les propriétaires de biens immobiliers. Il n'a pas non plus été décidé, à notre connaissance, que la population devrait faire des efforts plus importants encore pour compenser ces augmentations d'émissions de CO2 provenant de la densification et la destruction de notre biodiversité.

Cela étant rappelé, le virage engagé annoncé par nos représentants politiques constitue la parfaite opportunité pour revoir la manière de concevoir notre aménagement du territoire, notamment dans le cadre de la révision du Plan directeur cantonal en cours. Il est donc grand temps que la densification du Canton soit mise au cœur de l'analyse menée pour réduire nos émissions de CO2 en valeur absolue.

- ¹ RTS 19h30 du 11 avril 2023 https://www.rts.ch/info/regions/ geneve/13934731-geneve-sevegetalise-grace-a-des-arbresimportes-de-letranger.html
- ² https://www.chathamhouse. org/2018/06/making-concretechange-innovation-low-carboncement-and-concrete-0/1-introduction
- ³ https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente/allge-mein/uz-umwelt-zustand/umwelt-schweiz-2018.pdf.download.pdf/Umweltbericht2018F.pdf
- ⁴ https://www.theguardian.com/ environment/2018/aug/31/tradeof-coastal-sand-is-damagingwildlife-of-poorer-nations-studyfinds
- ⁵ https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/biodiversite/info-specialistes/etat-de-labiodiversite-en-suisse.html
- ⁶ https://www.bfs.admin.ch/bfs/ fr/home/statistiques/espace-environnement/utilisation-couverturesol/evolution.htm



ACTUALITE: VOTATIONS

Votation populaire du 18 juin 2023:

Quels enjeux fiscaux pour les propriétaires fonciers genevois?



Frédéric Berney Trésorier de Pic-Vert Assprop Genève et BaptisteTrovato

Dans quelques semaines, les Genevois seront amenés à se prononcer sur trois objets fédéraux et six objets cantonaux. Parmi les objets cantonaux, deux d'entre eux devraient intéresser tout particulièrement les membres de notre association puisque leur fiscalité pourrait être impactée en fonction des résultats du 18 juin prochain. Le but de la présente contribution est donc de décrire ces deux objets et d'exposer leurs impacts fiscaux.

Objet n°6: acceptez-vous la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI)?

Introduction

Dans le canton de Genève, la valeur fiscale (ci-après «VF») des biens immobiliers correspond généralement au prix d'acquisition, déduction faite d'un abattement annuel de 4%, jusqu'à concurrence de 40%. Toutefois, selon le droit fédéral¹, les biens immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale. La pratique genevoise n'étant pas conforme au droit fédéral, le Conseil d'Etat genevois a été amené à préparer un projet de loi en ce sens (Septembre 2020). Ce dernier a été soumis au Grand Conseil mais n'a pas su trouver une majorité



parlementaire prête à l'adopter. En revanche, un contre-projet élaboré par quelques députés a été soumis et accepté par le Grand Conseil le 4 novembre dernier. Mécontente de la loi adoptée, la gauche genevoise a aussitôt lancé un référendum. Le nombre de signatures nécessaires ayant été récolté, le peuple genevois est donc appelé à voter sur la LEFI le 18 juin prochain.

La LEFI

Dans les grandes lignes, le projet de loi soumis en votation prévoit notamment les changements ciaprès en ce qui concerne l'imposition des biens:

- Les estimations fiscales actuelles sont majorées de 12% (art. 1 al. 1);
- Dès la deuxième année, les estimations fiscales seront indexées

d'au maximum 1% par année conformément à l'évolution de l'indice genevois des prix à la consommation;

- La majoration de 12% ne serait toutefois pas appliquée dans les cas suivants (art. 4):
 - VF estimée par un expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11ème année qui précède l'entrée en vigueur de la LEFI²
 - VF fixée selon le coût de construction au 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la LEFI;
 - VF des biens ayant fait l'objet d'une mutation après le 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la loi;

- Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune de 15 %;
- Baisse de l'impôt immobilier complémentaire qui passe de 0.1% à 0.02%;
- Hausse de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers qui augmente de 0% à 2% pour les biens détenus depuis plus de 25 ans.

Conséquences fiscales de la LEFI, si elle était acceptée

A la lecture des éléments précités, la fiscalité des membres de notre association sera clairement impactée en cas de «oui» le 18 juin prochain. Devons-nous toutefois nous attendre à une bonne ou à une mauvaise surprise? Afin de répondre à cette question, plusieurs cas ont été analysés sur la base des hypothèses suivantes:

Type de contribuable	Villa - valeur fiscale nette	Autre fortune nette	Fortune imposable
	CHF	CHF	CHF
M. et Mme PIC - variante I	400'000	100'000	500'000
M. et Mme PIC - variante II	800'000	- 300'000	500'000
M. et Mme VERT - variante I	400'000	600'000	1'000'000
M. et Mme VERT - variante II	1'000'000	-	1'000'000
M. et Mme PIC-VERT - variante I	500'000	1'500'000	2'000'000
M. et Mme PIC-VERT - variante II	1'500'000	500'000	2'000'000
M. et Mme VERT-PIC - variante I	500'000	2'000'000	2'500'000
M. et Mme VERT-PIC - variante II	2'000'000	500'000	2'500'000

- Couple de contribuables mariés et domiciliés sur la commune de Veyrier
- Variante I: acquisition de leur villa en 1985 (acquisition ancienne)
- Variante II: acquisition de leur villa en 2012 (acquisition récente)

Le tableau ci-dessous résume les résultats des simulations :

Sur la base des simulations fiscales réalisées, nous constatons donc que la LEFI pourrait avoir un impact positif sur la fiscalité des propriétaires fonciers. En effet, bien que les valeurs fiscales des biens augmenteraient de 12%, la réduction des barèmes de l'impôt sur la fortune de 15% permettrait ainsi de neutraliser la hausse de la base imposable (fortune imposable). Nous remarquons également que la baisse de l'impôt

immobilier complémentaire (IIC), qui passerait de 0.1% à 0.02%, participe grandement à la baisse de la facture d'impôts. Enfin, nos simulations ont montré que, plus la fortune imposable est importante et qu'elle est composée de fortune immobilière, plus la baisse d'impôts est conséquente. Cela s'explique principalement par la progressivité du taux d'imposition de la fortune et de la baisse significative au niveau de l'IIC.

Conclusion: pourquoi faut-il voter

Comme mentionné en introduction, le canton de Genève doit réformer sa fiscalité immobilière en ce qui concerne l'évaluation des biens immobiliers, ceci afin de respecter le droit fédéral. Le projet de loi soumis au peuple genevois a le

mérite d'être simple et équilibré. Il est compréhensible que la majoration de 12% de la valeur fiscale prévue par le projet puisse inquiéter certains de nos membres. Ces derniers peuvent toutefois être rassurés: la LEFI devrait au final adoucir leur facture d'impôts!

Enfin, pour celles et ceux qui seraient réticents à la suppression du taux de 0 % en cas de vente d'un bien après 25 ans de détention, nous soulignons que l'instauration d'un taux minimum de 2 % resterait la plus avantageuse en comparaison avec le reste des cantons romands³.

Pour toutes ces raisons, nous incitons nos membres à saisir cette occasion pour normaliser la situation de notre canton au regard du droit supérieur, tout en bénéficiant d'une baisse d'impôt, en disant « oui » le 18 juin prochain!

Objet n°3: initiative 185 « Pour une contribution temporaire de solidarité sur les grandes fortunes »

Introduction

Après l'initiative 179 «Supprimons les privilèges des gros

actionnaires» qui visait à taxer davantage les entrepreneurs genevois (initiative refusée à presque 60% par les genevois en mars dernier), la gauche genevoise revient à la charge en cette année électorale et veut dorénavant taxer davantage les contribuables aisés de notre canton en introduisant une contribution supplémentaire sur la fortune. Les initiants profitent également de cette initiative pour durcir l'application du bouclier fiscal, mécanisme qui a pour simple but d'éviter des impositions confiscatoires et disproportionnées.

L'initiative 185 (IN185)

L'initiative prévoit d'instaurer, pendant une période de dix ans, un impôt supplémentaire de 0.5% sur les fortunes de plus de 3 millions. Ainsi, le taux d'imposition maximum de la fortune passerait de 1% à 1.5%. En contrepartie, l'initiative prévoit une augmentation des déductions sociales sur la fortune. En effet, la déduction pour un contribuable célibataire veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé passerait de CHF 83'398 à CHF 250'000. Pour les époux vivant en ménage commun et les contribuables célibataires qui tiennent un ménage indépendant avec un enfant. la déduction passerait de CHF 166'797 à CHF 500'000. Par ailleurs, la déduction pour chaque charge de famille passerait de CHF 41'699 à CHF 125'000.

En outre, comme mentionné en introduction, cette initiative veut durcir l'application du bouclier fiscal. Pour rappel, le bouclier fiscal est un « mécanisme correctif » qui

	M. et Mme PIC	M. et Mme PIC	M. et Mme VERT	M. et Mme VERT	M. et Mme PIC-VERT	M. et Mme PIC-VERT	M. et Mme VERT-PIC	M. et Mme VERT-PIC
	Variante I	Variante II	Variante I	Variante II	Variante I	Variante II	Variante I	Variante II
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Données fiscales actuelles								
Valeur fiscale après abattement de leur villa	400'000	800'000	400'000	1'000'000	500'000	1'500'000	500'000	2'000'000
Autre fortune nette	100'000	-300'000	600'000	0	1'500'000	500'000	2'000'000	500'000
Fortune imposable actuelle	500'000	500'000	1'000'000	1'000'000	2'000'000	2'000'000	2'500'000	2'500'000
Valeur fiscale avant abattement de leur villa	666'667	1'333'333	666'667	1'666'667	833'333	2'500'000	833'333	3'333'333
Nouvelles données fiscales selon la LEFI								
Auamentation de la valeur fiscale en %	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Nouvelle valeur fiscale avant abattement	746'667	1'493'333	746'667	1'866'667	933'333	2'800'000	933'333	3'733'333
Nouvelle valeur fiscale avant abattement Nouvelle valeur fiscale après abattement	448'000	896'000	448'000	1'120'000	560'000	1'680'000	560'000	2'240'000
Nouvelle fortune imposable selon LEF		596'000	1'048'000	1'120'000	2'060'000	2'180'000	2'560'000	2'740'000
Nouvelle fortune imposable selon ELI	348 000	390 000	1048000	1120000	2 000 000	2 100 000	2 300 000	2 740 000
Charges fiscales actuelles								
Impôt sur la fortune	2'450	2'450	5'900	5'900	14'600	14'600	19'350	19'350
Impôt immobilier complémentaire	667	1'333	667	1'667	833	2'500	833	3'333
Total charges fiscales actuelles	3'117	3'783	6'567	7'567	15'433	17'100	20'183	22'683
· ·								
Charges fiscales selon LEFI								
Impôt sur la fortune	2'232	2'446	5'133	5'505	12'865	12'865	13'805	13'805
mpôt immobilier complémentaire	149	299	149	373	187	560	187	747
Total charges fiscales selon LEFI	2'382	2'745	5'282	5'879	13'052	13'425	16'783	18'193
Impact fiscal LEFI	-735	-1'038	-1'285	-1'688	-2'381	-3'675	-3'401	-4'491



ACTUALITE: VOTATIONS

détermine un montant de charge maximale au niveau de l'impôt cantonal et communal (ICC). Il a pour but de mettre en œuvre le principe constitutionnel de l'interdiction de l'imposition confiscatoire en limitant l'ICC (impôt cantonal et communal sur le revenu et la fortune) au maximum à 60% du revenu net.

Conséquences fiscales de l'IN185, si elle était acceptée

Afin d'illustrer les conséquences fiscales de l'IN185, il a été préparé

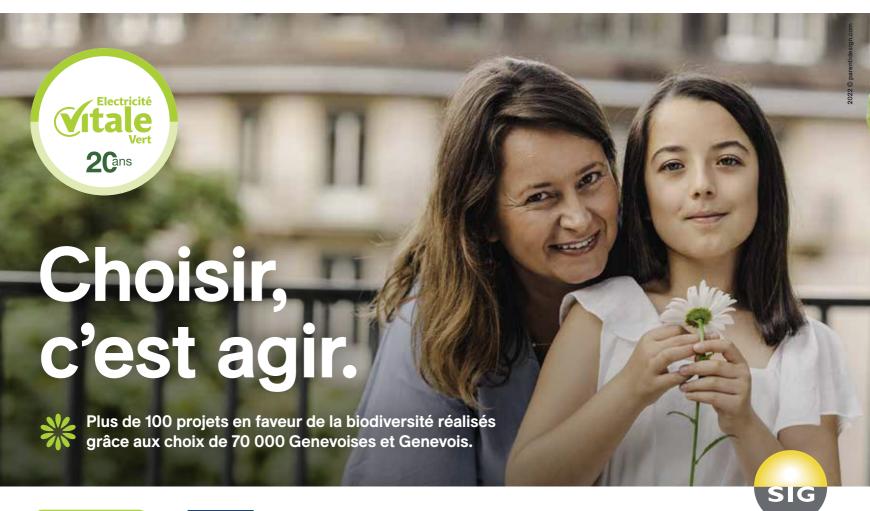
la comparaison ci-dessous pour un couple de contribuables domicilié à Veyrier. L'augmentation de leur facture d'impôts s'estimerait comme suit:

Il sied de constater que l'acceptation de l'IN185 conduirait à une

forte augmentation de l'impôt sur la fortune de ces contribuables. Cumulée sur 10 ans, cela représenterait une charge supplémentaire de plus de CHF 300'000 pour un contribuable dont la fortune imposable se monte à CHF 10'000'000.

Comme mentionné précédemment, l'IN185 entraînerait également des conséquences significatives et potentiellement inquiétantes pour les contribuables qui bénéficient actuellement du bouclier fiscal. En effet, l'IN185 empêcherait son application dans plusieurs situations et selon nos calculs, certains contribuables pourraient même voir leur facture d'impôts prendre l'ascenseur et dépasser le 60% de leur revenu net. En cas d'acceptation de l'IN185, certains contribuables genevois (couple de retraités par

Fortune imposable	Impôt sur la fortune actuel	Impôt sur la fortune + contribution supplémentaire (selon Initiative 185)	Différence
4'500'000	38'600	41′172	+2′572
5'000'000	43′500	48'572	+5′072
6'000'000	53′300	63′322	+10′022
10'000'000	92′200	122'272	+30′072



exemple) pourraient alors être taxés de manière complétement confiscatoire, disproportionnée et anticonstitutionnelle.

Conclusion: pourquoi faut-il voter non?

En termes d'imposition de la fortune, le canton de Genève est déjà le canton suisse qui taxe le plus fortement ses contribuables. En effet, le taux maximum d'imposition de la fortune se monte à 1%, alors qu'il se situe entre 0.57% et 0.8% dans les autres cantons romands. Dans certains cantons suisses alémaniques (notamment Nidwald, Schwytz, Uri), il ne dépasse même guère les 0.2%. En instaurant une contribution supplémentaire et en durcissant l'application du bouclier fiscal, le canton de Genève aurait plus à perdre

qu'à gagner. En effet, notre canton perdrait en termes d'attractivité. De plus, nous redoutons un exode fiscal des contribuables aisés vers d'autres cantons proches tels que les cantons de Vaud et Valais. Ces départs, que connaît actuellement la Norvège à la suite d'une légère augmentation de la fiscalité⁴, mettront à n'en point douter les finances de nos collectivités publiques en difficulté à court/ moyen-terme. Pour compenser ces pertes fiscales, un arbitrage devra alors être fait entre: i) augmenter les impôts de la classe moyenne ou ii) couper dans les budgets et les prestations de l'Etat.

Gardons également à l'esprit que 78.5% des recettes de notre canton relatives à l'impôt sur la fortune repose sur 2.9% de ses contribuables⁵.

Pour toutes ces raisons, nous invitons nos membres à voter «non» à l'IN185 le 18 juin prochain. ■

- ¹ Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directes des cantons et communes (LHID)
- ² En d'autres termes, si la LEFI entre en vigueur au 1^{er} janvier 2024 et que l'estimation a été faite après le 31 décembre 2012, la majoration de 12% ne s'appliquerait pas.
- ³ Fribourg: 16% // Vaud: 7% // Valais 5.76 %
- ⁴ Une légère augmentation d'impôt pousse les riches norvégiens vers l'étranger: https://www.rts.ch/info/economie/13937227-une-legere-augmentation-dimpot-pousse-les-riches-norvegiens-vers-la-suisse.html:
- ⁵ CCIG, Finances publiques et fiscalité: comment éviter la faillite de Genève? Septembre 2022 p. 23



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













Votations du 18 juin

Oui de Pic-Vert au préavis favorable au PLQ « Acacias 1 »



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

Un référendum ayant été lancé contre le préavis favorable du Conseil municipal pour le PLQ (Plan Localisé de Quartier) Acacias 1, les personnes ayant le droit de vote en Ville de Genève sont appelées à se prononcer le 18 juin 2023. Contrairement au référendum sur le quartier de Bourgogne, le comité de Pic-Vert a décidé de soutenir ce Plan Localisé de Quartier (PLQ) Acacias 1 délimité par la rue François Dussaud, la route des Acacias et la route des Jeunes.

Elaboré par l'Etat en tenant mieux compte des attentes de la population, ce PLQ permettra la création



de logements et d'espaces végétalisés dans une zone industrielle actuellement très minérale. A noter qu'il n'y aura pas de créations de bureaux supplémentaires.

Grâce, entre autres, à la mise à ciel ouvert de la rivière Aire actuellement canalisée sous la route des Jeunes et à la végétalisation importante de ses abords, ce projet offre l'opportunité d'améliorer l'existant ce qui est assez rare actuellement à Genève.

Une école et une place publique seront également construites dans ce périmètre. Moins dense et moins haut que les immeubles qui verront le jour sur l'ancienne caserne des Vernets, ce nouveau quartier donne plus de garantie pour une meilleure qualité de vie et une meilleure mixité sociale garante de paix sociale.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que nous vous recommandons de voter OUI au PLO Acacias 1.

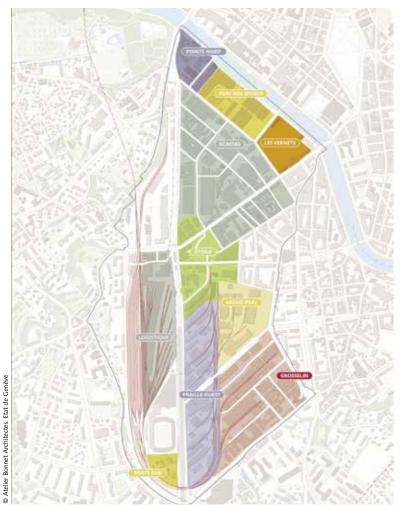




POMPES À CHALEUR - PANNEAUX SOLAIRES
THERMIQUES ET PHOTOVOLTAÏQUES
INSTALLATIONS & ENTRETIEN CHAUFFAGE TOUTES ÉNERGIES
DÉTARTRAGE DE BOUILLEURS

DÉSEMBOUAGE RADIATEURS & CHAUFFAGE AU SOL

2, route de Jussy - 1225 Chêne-Bourg | www.ambrosiosa.ch Tél.: 022 349 85 77 | Fax: 022 349 46 28 | Email: info@ambrosiosa.ch

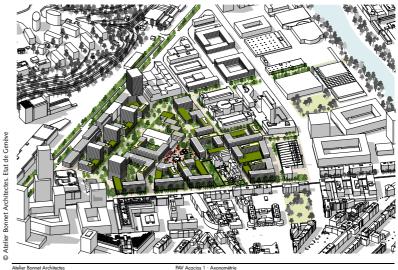


Plan directeur de quartier (PDQ) PAV avec l'ensemble des Plans localisés de quartier prévus (PLQ). En haut, le PLQ Acacias 1, objet de la votation du 18 juin.





Vue aérienne du site Acacias 1 aujourd'hui



Le projet sur le site Acacias 1 tel que prévu par le PLQ

Oui à la loi sur le climat

Pour atteindre la neutralité climatique en Suisse d'ici à 2050, la nouvelle loi sur le climat prévoit :

Un programme de remplacement des chauffages à hauteur de 2 milliards de francs sur 10 ans.

Un programme d'innovation pour les entreprises d'un montant de 1,2 milliard de francs sur 6 ans.

Pic-Vert est favorable à cette loi incitative et à sa mise en œuvre flexible.



Elections cantonales à Genève

Notre analyse



Christian Gottschall Membre du comité Pic-Vert Assprop Genève

L'élection du 2 avril dernier au Grand Conseil a rendu un verdict clair. Des changements importants sont intervenus dans sa composition et les tendances politiques représentées.

Dans une moindre mesure cependant, les récentes élections au Conseil d'Etat montrent une certaine stabilité et une volonté d'équilibre quant aux sensibilités représentées même si les partis de gauche ont perdu la majorité. Il semble qu'une certaine cohérence devrait être possible entre le Conseil d'Etat et le Grand Conseil dans la mesure où les majorités du Conseil d'Etat devraient être appuyées par les mêmes majorités au Grand Conseil. L'avenir nous le dira.

A ce stade, nous félicitons pour leur élection l'ensemble des membres du nouvel Exécutif cantonal.

Dans ce nouvel environnement, il nous est paru intéressant de faire une analyse globale des résultats obtenus et de corréler ceux-ci à l'aulne de l'article publié dans notre journal de mars 2023 sur ce thème.

Dans un contexte d'aménagement de plus en plus dur et conflictuel, nous avions rappelé l'importance de ces élections pour nos membres afin de les sensibiliser aux enjeux et aux conséquences de leurs choix quant à la composition du Grand Conseil pour l'avenir de leur cadre de vie et de celui de toute la population.

C'est à travers les prises de positions respectives des députés durant la dernière législature que nous avions fait une synthèse, par parti, des soutiens ou non aux positions sur les thèmes de l'aménagement, des déclassements de zone et du traitement des pétitions des citoyens, de la fiscalité et de l'énergie.

Bien conscients que les résultats obtenus lors de ces votations reflètent d'abord une tendance issue d'un contexte à la fois international, national et local indépendant de nos seules positions, force est de constater cependant qu'un nombre important de citoyens genevois ont été sensibles aux arguments contenus dans notre article. Indiscutablement, les gagnants de ces élections sont les partis qui nous ont soutenus avec constance: l'UDC et le MCG même s'ils ne sont pas encore (ou plus) représentés au Conseil d'Etat.

Si les partis de gauche (Verts et Socialistes) ont maintenu leurs positions tout en étant globalement affaiblis par la disparition de l'extrême gauche, il apparaît tout aussi clairement que les partis du Centre (qui est passé tout près du quorum et devient le plus petit parti du canton) et du PLR ont perdu passablement de voix dans la bataille. Le nouveau parti « Libertés et Justice Sociale » y est probablement pour une part non négligeable.



Nous pouvons peut-être y voir également les conséquences de leurs soutiens réguliers aux déclassements de terrain, aux nombreux projets immobiliers de qualité discutable, au développement débridé et non maîtrisé que connaît Genève, à la disparition de notre patrimoine. Par nos relations et contacts avec un grand nombre d'associations actives dans la préservation de notre patrimoine et de nos espaces de vie, nous serions tentés de le croire.

Nous félicitons les nouveaux élus et tout particulièrement les deux sortants membres de notre comité: Christina Meissner et André Pfeffer. Les deux autres membres de notre comité en course pour le Grand Conseil l'étaient au sein des Verts'Libéraux. S'ils ont été respectivement bien positionnés quant au nombre de voix obtenues, ils n'ont cependant pas été élus, le parti n'ayant pas atteint le quorum. Faut-il y voir les conséquences de prises de positions trop convention-

nelles, parfois surprenantes ne permettant pas de les différencier des autres partis en place?

Sans préjuger des positions que prendront les nouveaux députés élus sur les thèmes qui vous concernent directement, nous pouvons cependant convenir à priori d'une certaine satisfaction et d'un préavis plutôt positif, particulièrement en matière fiscale. Nous espérons ainsi pouvoir continuer à compter sur un soutien de la zone villas et de ses habitants au Grand Conseil.

Nous resterons attentifs, tout au long de la prochaine législature, pour vous tenir régulièrement informés des décisions prises par les différents partis au sujet des thèmes qui nous concernent directement.

77 ans d'expérience en assainissement - G. Hominal & Fils Entreprise familiale spécialisée pour vos canalisations

G. Hominal & Fils, Entreprise familiale fondée par Georges Hominal en 1946 à Bernex/Genève et active dans les domaines des parcs, jardins, travaux publics, terrassement, et davantage spécialisée depuis 1960 dans l'assainissement. La famille Hominal déploie également ses activités en Haute-Savoie, Ain et Savoie depuis 1983, soit plus de 40 ans.

Les enfants de Georges et Nathalie Hominal : Françoise, André et Jean-Michel sont aujourd'hui conjointement les dirigeants de l'entreprise familiale, avec la nouvelle génération : Jessica Hominal, Tanguy Hominal et Bérengère Hominal Hofer.



Notre présence sur le bassin lémanique, tant en Suisse (Genève, Côte vaudoise) qu'en France (Haute-Savoie, Pays de Gex et de Savoie) fait de nos entreprises votre partenaire local pour tous travaux.

Spécialisé dans la vidange, le pompage de fosses et les travaux de maçonnerie en assainissement, G. Hominal & Fils propose aussi l'entretien des réseaux de canalisations et la location de cabines de WC chimiques autonomes.



Humidité? Odeurs? Inondation ? L'entreprise G. Hominal et fils propose une inspection vidéo couplée à un dépistage au laser. Ces inspections vidéo de haute technologie permettront de détecter exactement l'emplacement et surtout la profondeur de la cassure ou de l'envasement des canalisations. Une clef USB avec les films et un rapport photographié accompagné d'un devis précis pour réparer ou remplacer les réseaux de canalisations défectueux sont fournis au client. Des travaux de fraisages avec des buses spécifiques pour retirer les calcaires et racines sont également devisés. Le département travaux publics de l'entreprise effectue tous les travaux de réparation, ou de poses de nouvelles installations.

Un contrat d'entretien des réseaux adapté au besoin assure un écoulement optimum et permet d'éviter les inondations. Alors n'hésitez plus, demandez une offre pour un entretien régulier afin de ne pas connaître de problèmes de refoulements.

Collectivités, Mairies, Régies immobilières, Particuliers, Entreprise du bâtiment, Architectes, Grandes organisations internationales, Restaurants, Hôpitaux, Cliniques privées et Entreprises de tout secteur, soyez assurés qu'avec Hominal, vous aurez toujours un véhicule adapté à vos besoins, du savoir-faire, des hommes avec de l'expérience et ceci depuis 77 ans et 24h/24h. »



Pour vos canalisations, c'est EAU...MINAL!

Nous luttons contre la pollution.

Nous contribuons à l'environnement et pourvoyons à votre sécurité...économiquement!

Nous intervenons en dépannage 24 h/24h, de nuit, le week-end, jours fériés, un seul numéro 022.757.16.49 ou www.hominal.ch



La raréfaction des villas

... malgré des projets de construction plus nombreux



Guilhem Tardy, Fondateur de PilierPublic.com

Notre analyse des autorisations de construire et transactions immobilières depuis le début du siècle: plusieurs records ont été battus en 2022.

Depuis 2016, PilierPublic.com offre le plus large éventail d'informations immobilières en Suisse, avec des alertes géolocalisées et de nombreux outils d'analyse pour mieux comprendre la situation actuelle du marché – sans devoir lire la FAO.

Le niveau élevé des constructions à Genève n'aura échappé à personne: rien qu'en 2022, plus de 6'500 projets de construction ont été instruits par les autorités cantonales (cf. page 4), un record!

Et cette tendance se confirme aussi pour les villas, avec 557 projets de construction en 2022.

Plus de constructions, mais proportionnellement moins de villas

Derrière ces chiffres se cache pourtant une autre réalité: alors que les villas représentaient plus de 15% des constructions en l'an 2000, cette proportion a baissé presque chaque année pour atteindre seulement 8,5% en 2022.



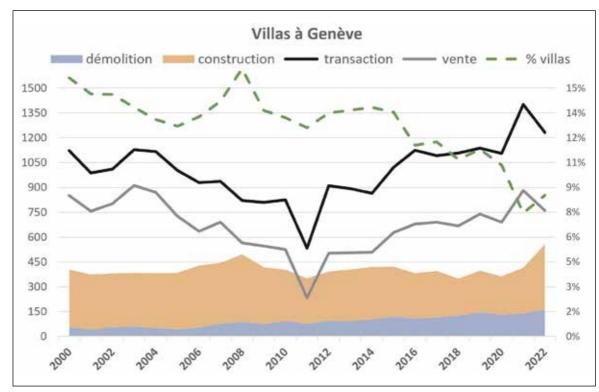


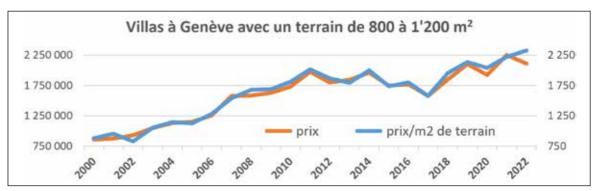
Figure 1 - Constructions et transactions immobilières de villas à Genève

En 2022, les villas ont fait l'objet de 1'232 publications par le Registre foncier, presque autant que le record établi l'année précédente.

Mais les ventes représentent aujourd'hui seulement 60% des transactions immobilières publiées (contre presque 80% au début du siècle). Inversement, toujours plus de villas sont acquises par héritage ou cession.

Hériter, bientôt le seul moyen de devenir propriétaire d'une villa ?

Et comme tout ce qui devient rare voit son prix s'envoler, le prix des villas a atteint un nouveau record de 2'328 francs par m2 de terrain en 2022 (contre 882 francs en 2000). Ceci représente une augmentation de +163% depuis l'an 2000, beaucoup plus que l'inflation (+11%)



Prix des villas avec une surface de 800 à 1'200 m2 de terrain à Genève

ou les salaires (+26%) sur la même période.

Petit à petit, les villas deviennent donc un produit de luxe réservé aux ultra-riches.

Cette tendance s'est poursuivie début 2023 (de janvier à avril), avec moins de ventes encore, mais à un prix toujours plus élevé. Alors que la modification du Plan directeur cantonal et des Plan directeurs communaux autorisera la construction d'immeubles au sein de certaines zones villas, il faut donc rester vigilant pour préserver son havre de paix comme la valeur de son patrimoine.

Tout faire pour éviter qu'un immeuble surgisse devant sa fenêtre

Les propriétaires peuvent se tenir informés de l'évolution réglementaire de leur quartier au moyen d'alertes par e-mail. Faites un essai gratuit & sans engagement (après 1 mois, le service s'arrêtera automatiquement) en suivant les instructions sur le site www.PilierPublic.com/fr/inscription





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 envoyer des alertes fiables & pertinentes!

«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 :

1 an acheté, 3 mois offerts *

* Offre réservée aux membres de Pic-Vert pas encore inscrits, valable jusqu'au 31 juillet 2023 pour l'achat d'un abonnement « Privé » ou « Privé + *Info* » (respectivement 23.90 ou 33.90 francs par an).

Pour en savoir plus : www.PilierPublic.com/fr/pic-vert





De la beauté en architecture



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

On entend souvent que «si les architectes vivaient dans ce qu'ils construisent, ils ne construiraient plus ainsi». Il existe cependant une différence significative entre ce que le public qualifie de beau et ce que les professionnels perçoivent comme tel. Comme si une éducation au goût les faisait changer d'appréciation au fil du temps. Pourtant, nombre d'architectes, et même des noms connus, vivent dans des maisons ou des quartiers historiques qui n'ont rien à voir avec leur propre style. Il faut donc faire la distinction entre le goût personnel d'un architecte et sa vision dans le cadre professionnel; deux choses qui ne sont pas forcément en accord. Est-ce pour autant un problème?

L'architecture contemporaine est aussi au cœur d'une autre méprise. Aujourd'hui, les impératifs de la rentabilité, de l'efficacité, de la fonctionnalité et de la performance ont remplacé celui de la durabilité et de la beauté que l'on connaissait jadis. L'architecture actuelle est à l'image de notre société, un simple reflet de celle-ci. On le perçoit intuitivement, avec ses impératifs de productivité, de consommation et de rentabilité, elle fonce tout



La verdure est un des éléments forgeant les canons du beau.

droit dans une impasse. Que se passerait-il si, demain, le «beau» venait à remplacer le «rentable»?

Une notion subjective

La beauté en architecture est un concept aussi évanescent et insaisissable que celui de la beauté ellemême. Nous pourrions bien-sûr nous étendre sur les préférences actuelles de la majorité de la population mais cela ne constituerait pas pour autant une réponse satisfaisante. La symétrie, les courbes, les ornements, les références culturelles, les jeux d'ombre et de lumière, les espaces, les formes, le contraste, la modénature (alternance des pleins et des vides) ou les proportions sont autant de variables ajustables à l'infini. Elles constituent une partie de la palette

d'outils de l'architecte ou même de l'artiste en général.

S'il y a pléthore de critères qualitatifs pour qualifier un bâtiment, c'est le plus souvent les notions de **pertinence** et de **cohérence** qui résument, à elles seules, toutes les autres.

Cependant, la beauté en général, dépend moins de l'objet observé que de l'observateur lui-même. Il s'agit, en effet, d'un critère subjectif qui varie en fonction de notre culture, de notre éducation, de nos expériences, de nos goûts, etc. Les formes géométriques, les formes de la nature comme celles des végétaux, des animaux, les corps humains ou les visages sont par exemple des éléments que nous pouvons identifier facilement. La

reconnaissance engendrant l'attachement, ces éléments facilitent notre appréciation du beau.

Tout comme la culture, la psychologie aussi joue un rôle important. Nous avons tendance à aimer, à nous sentir attirés par les espaces rassurants ou même sécurisants. L'homme faisant intégralement partie du vivant, de la nature qui l'entoure, son «logiciel» intérieur le ferait aimer naturellement celle-ci et les formes qui s'y rapportent. Peut-être avez-vous déjà fait l'expérience d'entrer dans une cour fermée dont tous les recoins ne sont pas visibles. On peut alors observer un petit stress inconscient provenant de notre cerveau reptilien qui redoute un danger caché et ne perçoit pas les voies de fuite. Il en va de même avec une façade d'immeuble aux fenêtres décalées. Intuitivement, on perçoit un déséquilibre, ce qui maintient nos sens en alerte et génère une micro-tension.

Ces perceptions inconscientes provoquent un léger sentiment de malaise qui peut parfois se traduire par un sentiment de rejet: « on n'aime pas! ». A l'inverse, une rue ou une cour large et bien éclairée, avec plusieurs accès possibles aura tendance à nous rassurer. De même, une campagne végétalisée peut induire notre inconscient à la percevoir comme une réserve de nourriture et susciter ainsi un sentiment apaisant de sécurité.

Equilibre et harmonie

Enfin, les lois naturelles nous ramènent inexorablement vers la recherche de l'équilibre. On le cherche spontanément dans une composition: ni trop simple et monotone, ni trop chaotique et compliquée. La notion d'équilibre et d'harmonie n'est pas l'apanage de l'esprit humain, la nature, elle aussi, édicte certaines règles de proportions et d'harmonies que les



Nouvel immeuble haussmannien au Plessis-Robinson.

mathématiciens et les philosophes ont, dès l'antiquité, traduites par les fameux nombres Pi (3,14), e (2,718) et le fameux nombre d'or (phi = 1,618).



La lecture du couronnement et l'ordonnancement des ouvertures n'est pas évidente.

L'exemple du Plessis-Robinson

Village paisible de la ceinture parisienne dans les Hauts de Seine, il est modernisé au sortir de la guerre mondiale par un ambitieux programme de construction moderne voulu par les élus communistes de l'époque. C'est la généralisation des Palinkas soviétiques à la française, ces barres HLM que nous connaissons chez nous aussi.

Durant la décennie 1980-1990, la «zone» est tristement célèbre pour ses records de pauvreté, de criminalité, de vandalisme et d'insécurité en général. La spirale infernale est engagée, les commerces ferment, la classe moyenne déserte et la pauvreté gagne du terrain. Devenue une «zone de non-droit», cette petite ville surendettée de

30 000 habitants voit son avenir bien compromis au tournant du 21e siècle et pourtant...

En 1989, le républicain Philippe Pemezec, est élu maire. C'est lui qui entreprend de régénérer sa ville, notamment en transformant profondément son urbanisme et son architecture. Porté par les architectes François Spoerry, puis Xavier Bohl, le projet prévoit un nouveau centre-ville piétonnier, un marché couvert et des commerces revitalisés, un centre culturel attractif, des places publiques avec rues pavées, de la verdure en abondance ainsi que des parcs avec pièces d'eau en tout genre. Les passoires énergétiques en béton gris des années 1960 sont



QUALITÉ DE VIE

Et pour nos quartiers genevois?

démolies pour laisser la place à une architecture plus traditionnelle, inspirée de l'époque haussmannienne. Les espaces publics à échelle humaine s'inspirent eux
partiellement des villes italiennes de la Renaissance. La couleur et
la diversité des formes refont leur
apparition. On appelle cela l'architecture douce en opposition aux
barres en béton industrielles et
répétitives.

La qualité urbaine de Plessis-Robinson peut se résumer en quelques mots: un plan d'urbanisme audacieux avec le retour d'une architecture traditionnelle, un centre-ville fermé au trafic et le retour de la nature en ville avec la création d'un écosystème complet.

De nouveaux habitants se sont installés, les commerces sont revenus et la construction de logements sociaux de belle facture, intégrés parmi des appartements en propriété, ont remplacé les anciens «ghettos» devenus insalubres.

Les résultats sont là et le succès de cette formule a d'ailleurs permis à la municipalité de remporter de nombreux prix et récompenses. La plus grande réussite demeure cependant la fierté des habitants qui ont retrouvé un cadre de vie agréable dans lequel ils souhaitent demeurer, prospérer et s'épanouir; la commune est même devenue un endroit prisé des Parisiens.

L'architecture ne résout cependant pas tous les problèmes. Les principes de renaturatuion, de propriété et de qualité architecturale, que prône Pic-Vert depuis de nombreuses années ont été appliqués avec succès dans cet exemple et 20 années de recul permettent maintenant d'en apprécier la justesse. Ainsi, quels sont les éléments que nous pourrions encore déve-



Immeuble récemment achevé à la route de Vernier, d'une banalité affligeante.

lopper pour rendre la ville et la périphérie de Genève plus agréable à vivre?

Plus de propriétaires

Instituer une politique efficace pour une meilleure accessibilité au

logement afin que la majorité des habitants deviennent propriétaires de leur logement, limite considérablement les déprédations tant de l'espace public que des logements privés. Un programme pourrait donc se mettre en place afin de permettre aux futurs habitants de posséder leur propre logement grâce à un montant payé équivalent au loyer mensuel. La ville se porterait garante auprès des organismes de financement privés et les fonds propres seraient limités au minimum. Un taux d'intérêt spécial serait défini sur le long terme, ce qui éviterait tout risque d'incertitude pour les deux parties. De même, les logements sociaux n'ont pas besoin de relever d'une construction «bon marché» car la différence qualitative pourrait aussi se financer dans la durée. Enfin, l'État pourrait initier un partenariat public-privé pour encourager des investissements équitables, avec des contrats plus durables que rentables.

Pour rappel, si en France, par ex. le ratio est de 80% de propriétaires, c'était ~30% pour Le Ples-



La végétation abondante de ce cheminement piéton apaise les usages et embellit le quartier.

sis-Robinson, il est bien inférieur à Genève avec moins de 19%. Il nous reste donc une belle marge de progression.

Plus de jardins urbains et de trame verte structurante

La renaturation des cours d'eau traversant l'urbanisation offre une meilleure biodiversité en créant un écosystème complet et une végétation abondante au cœur de la cité. L'emprise des accès est réduite au strict nécessaire pour laisser la plus large place possible à la nature dans l'espace public. La proximité de la nature limite les îlots de chaleur et influence directement sur le niveau de stress et de fatigue des habitants.

Parallèlement, une clarification entre les espaces semi-privés et semi-publics devrait idéalement être opérée pour éviter les zones à « zéro responsabilité ». Les espaces côté rue seraient intégralement publics et ceux du côté jardin, entièrement privés. Les nombreux parcs et parcours publics offrent en contrepartie des espaces qualitatifs réellement accessibles à chacun.

La voiture mise de côté

Les véhicules motorisés privés sont éloignés du cœur des quartiers. Un réseau routier simplifié dessert les différents quartiers. Les voitures particulières s'arrêtent dans des parkings situés aux entrées des quartiers, le conducteur ou la conductrice rejoint son domicile ou sa destination à pied. Des passerelles en bois traversent les espaces renaturés et amènent les piétons directement au centre des quartiers. Une centralité de quartier doit être accessible en maximum 15 minutes de marche, ce qui est évidemment une bonne chose pour la santé avec de l'exercice physique en toute sécurité et moins de bruit et de stress. L'accès aux livreurs professionnels (petits véhicules électriques, vélos-cargo, vélos-taxi, etc.) est prévu.

Revitalisation des cœurs de quartier

Les quartiers périphériques et le centre disposent chacun de leur propre centralité, qu'elle soit historique ou non. Ce noyau urbain est bien desservi par les transports en commun mais pas ouvert aux véhicules particuliers. Les centres culturels, services et commerces sont facilement atteignables à pied, ce qui les rend attrayants et s'avère positif pour le commerce.

De la beauté pour les bâtiments

Une architecture plaisante aux yeux du public est aussi une valeur sûre pour les investisseurs. Une pluralité de styles de bâtiments offrant chacun une variété morphologique et typologique crée, à l'échelle de la ville, une diversité qui nous ressemble davantage. Ni trop sobre, ni trop complexe, avec ou sans ornements, animée par les jeux d'ombre et de lumière, la façade suscite la première impression que l'on se fait d'un bâtiment. Il convient donc de se rappeler qu'un bâtiment doit aussi être plaisant à regarder, ce qui confère une ambiance propre à un lieu

tout en faisant de celui-ci un endroit plaisant ou non. L'attachement au patrimoine le préserve pour une grande part des déprédations.

De la beauté en toute chose

En conclusion, si la beauté n'existe peut-être que dans l'œil de celui qui la contemple, l'architecte a la faculté de traduire ce ressenti en une réalité concrète pour tous. Après- tout, peut-être suffit-il simplement de le lui demander! Avec, par exemple, une volonté collective de placer le beau, le bon et le bien au-dessus de la compétitivité, de la rentabilité et la financiarisation à tout prix?

En la matière, l'enfer n'existe pas plus que le paradis, c'est uniquement ce que nous faisons de notre cadre de vie qui est déterminant.



Pour plus d'informations sur la commune urbaine du Plessis-Robinson et sur la beauté architecturale un lien vers deux mini documentaires Youtube ont été placés sur la page Facebook et le site Internet de Pic-Vert sous Actualité.







CMNS: un rôle renforcé en amont des projets d'aménagement

Depuis l'article sur la CMNS paru dans le numéro de 139 de décembre 2022, le Conseil d'Etat a modifié le RPMNS¹ et étendu la compétence de la CMNS aux projets d'aménagement du territoire, de même qu'à tout projet susceptible d'avoir une incidence majeure sur le patrimoine paysager, bâti et naturel.

Cette modification, entrée en vigueur le 5 avril 2023, va dans le sens de la conclusion dudit article qui demandait de mieux tenir compte de l'existant et d'intégrer la dimension paysagère au début de tout processus de planification.

Les préoccupations de l'association Pic-Vert, relayées par leur membre au sein de la CMNS durant cette législature 2018-2023, rejoignent ainsi la vision portée par le département du territoire, à savoir placer le patrimoine en amont des projets d'aménagement.

En effet, cette commission officielle reflète la société civile puisqu'elle est composée de représentants de partis politiques et de délégués d'associations spécialisées dans l'architecture et dans la protection du patrimoine et de la nature. La vision de la société civile doit pouvoir orienter les projets le plus tôt possible, au moment où des évolutions sont encore possibles.

Créée il y a plus de 100 ans, la CMNS a longtemps été la seule instance de préavis en matière patrimoniale. Depuis 1976, la législation cantonale et l'administration ont régulièrement été renforcées et la mission de la CMNS a aussi évolué en conséquence.

Le nouveau règlement confirme cette évolution qui voit la CMNS progressivement céder son rôle d'expert au profit des spécialistes de l'administration, mieux positionnés pour intervenir dans le processus de concrétisation et de suivi des projets de construction.

Quant à elle, la CMNS est désormais dotée de nouvelles attributions en lien avec le processus de planification, selon les libellés suivants:

- Donner son préavis sur tout projet de plan localisé de quartier dans le périmètre duquel se trouve un bâtiment recensé en valeur «Exceptionnel» ou «Intéressant» au recensement architectural du canton;
- Donner son préavis sur tout projet de modification des limites de zones ou de plan localisé de quartier dont le périmètre s'étend sur tout ou partie d'un site recensé en objectif de sauvegarde A dans l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)²;
- Enfin, le nouveau règlement prévoit également que la Commission est consultée en amont sur les projets susceptibles d'avoir une incidence majeure sur le patrimoine paysager, bâti et naturel, en particulier sur ceux dont le périmètre s'étend sur tout ou partie d'un site recensé dans l'ISOS.

Les enjeux de l'aménagement du territoire traduits dans le plan directeur cantonal, adopté, faut-il le rappeler, par le Grand Conseil et ratifié par le Conseil fédéral, mettent le patrimoine sous pression. Le renforcement du rôle de la CMNS, couplé avec les inventaires fédéraux et cantonaux du patrimoine bâti et des



Pierre Alain Girard, Directeur général de l'Office du patrimoine et des sites devant le Bâtiment des Forces motrices, classé par le Conseil d'Etat en 1988 et qui fait partie du site ISOS_1840 « Genève ». Ce site est composé de plusieurs parties dont celle du Rhône, dont le caractère naturel est un élément structurant fort du paysage de la ville. L'objectif de protection est la sauvegarde de l'état existant.

sites construits, vise à orienter avec qualité les démarches d'urbanisme dans leurs phases de conception initiale.

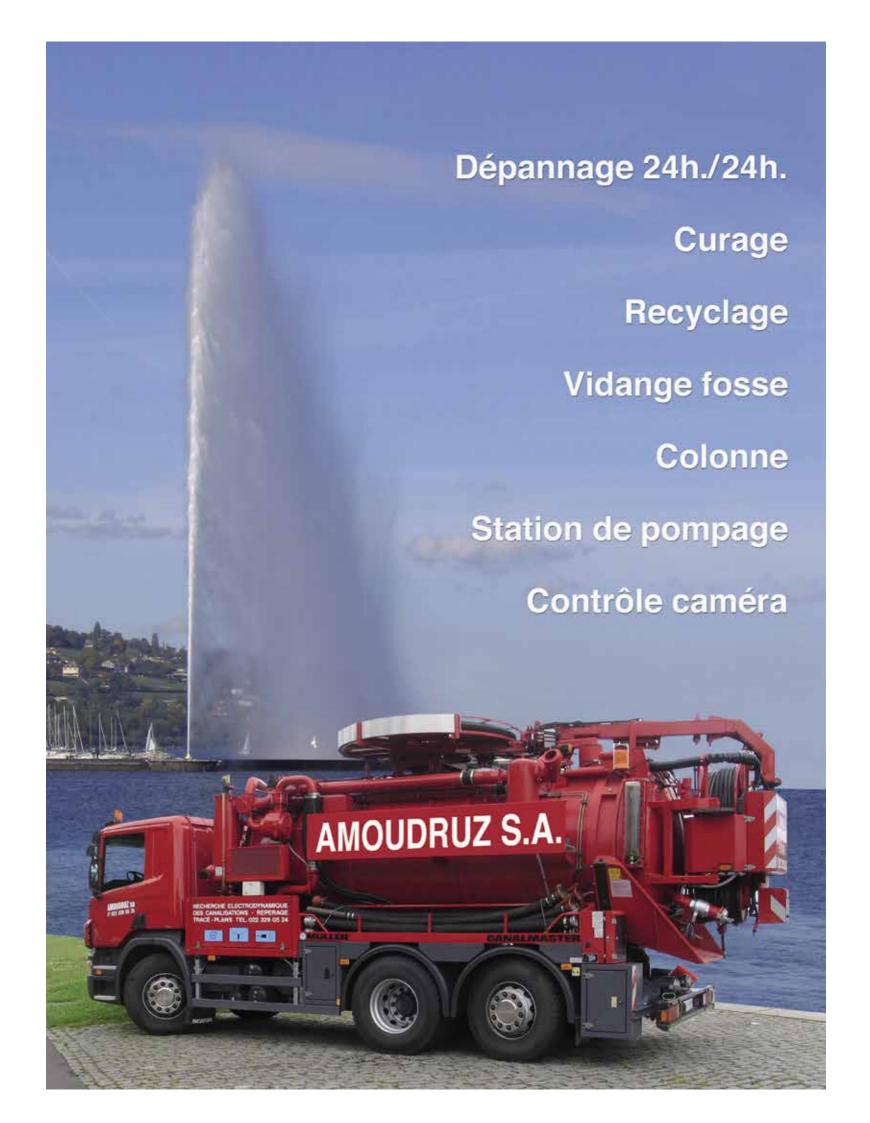
La commission voit aujourd'hui son action élargie et clarifiée dans son interaction avec l'administration. Cette question fondamentale de rôles et responsabilités ne doit pas prendre le dessus sur la nécessité de défendre le patrimoine dans sa valeur culturelle, avec toutes les composantes que cela implique. La CMNS est ainsi une instance recon-

nue qui doit participer au débat sociétal sur le patrimoine. ■

Pierre Alain Girard Directeur général Office du patrimoine et des sites

¹ Règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (RPMNS – L 4.05.01)

² Lien sur le site Internet ISOS et sa carte des sites d'importance nationale https://www.gisos.bak.admin. ch/sites





Quartier de Bourgogne et initiative Urbadem





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



Et si l'initiative URBADEM « Pour un urbanisme plus démocratique » était entrée en force?

Le référendum contre la densification du quartier de Bourgogne (PLQ Bourgogne) a été perdu par les référendaires lors de la votation cantonale du 12 mars dernier. 56% des votants de la Ville de Genève, ont voté pour la densification d'un pan de l'histoire de l'urbanisme populaire à Genève et d'un poumon de verdure situé dans un des quartiers les plus denses de la Ville, l'un des plus denses de Suisse.

Indiscutablement, cette campagne a été magnifiquement menée par les associations directement concernées compte tenu des moyens à leurs dispositions. Le résultat obtenu dans ce contexte et malgré la défaite, montre que la population est de plus en plus sensible aux arguments de préserva-

tion de notre biodiversité, de notre climat, de notre patrimoine. C'est encourageant.

Plus on est proche et concerné, plus on est sensible et favorable au référendum

Il est toutefois à noter, et ceci n'est pas négligeable, que le référendum a été largement soutenu par les quartiers directement concernés ou voisins du projet de densification. Ainsi les habitants des trois bureaux de vote entourant le quartier de Bourgogne, regroupant essentiellement d'immenses immeubles d'habitations, conscients enjeux, ont voté contre ce projet. C'est également pour quelques voix que le guartier de Saint-Jean n'a pas basculé en faveur du référendum. Ainsi, de manière peu surprenante, plus les gens connaissaient la situation du quartier, plus ils ont voté pour la préservation de

leur cadre et espace de vie. Il n'y a pas d'acrimonie ni d'opposition entre les nombreux locataires et les propriétaires mais une volonté commune de préserver la nature et les arbres au bénéfice de tous. Y a-t-il une forme d'inconscient collectif qui pousse naturellement les gens directement concernés et informés au bon sens et à la mesure des enjeux?

A contrario, plus les habitants résidaient loin du secteur, plus ils suivaient les mots d'ordre politiques largement en faveur du PLQ et, reconnaissons-le, heureux que la densification se fasse hors de leurs quartiers selon la formule consacrée « not in my backyard.... »

Cette situation, de nombreuses fois répétées au fur et à mesure des multiples projets de constructions à travers la ville et le canton, ne créé que des perdants. A la fois les habitants du quartier directement concernés par la destruction de leur cadre de vie et l'ensemble de la population qui voit disparaître, une fois de plus, un îlot de verdure et de Nature en ville indispensable au maintien général d'un cadre de vie agréable pour tous. Ajoutons encore que les constructions de ces multiples logements ne résoudront toujours pas les besoins en logements et les coûts élevés des loyers à Genève; ceci est un autre débat qu'il faudra pourtant bien aborder de front un jour ou l'autre.

Urbadem, une solution démocratique, crédible et pérenne au mal développement

Dans ce contexte d'urbanisation croissante, une solution plus qualitative, mesurée et démocratique existera si la population le souhaite. L'application de l'initiative « Urbadem », qui devrait être sou-

mise au peuple en principe dans le courant de 2024 (voir encadré), est un exemple significatif. Elle est le pendant aux quelques timides velléités d'améliorations qualitatives des projets de développement du département du territoire comme le PLQ Acacias 1, à contrario de celui situé sur l'ancienne caserne des Vernets qui est lui, démesuré à l'échelle de Genève.

Rappelons que le contenu de cette initiative, validée par le Tribunal Fédéral dans son entier, propose de placer les communes ainsi que les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre d'un Plan Localisé de Quartier (PLQ) sur un pied d'égalité avec l'Etat pour son élaboration. Dans l'hypothèse où il existerait des propositions de PLQ alternatifs qui respecteraient les exigences légales du Plan Directeur Cantonal 2030, le corps électoral communal devrait alors se déterminer sur le projet finalement retenu.

Ce n'est pas du tout le cas aujourd'hui où seul l'Etat détermine ce qui est bien pour la population avec des exemples tels que le quartier de l'Etang, de Pont Rouge, de Surville, du futur quartier des Vernets (ancienne caserne des Vernets), etc.

Dans le cadre fixé par l'initiative Urbadem, on peut aisément penser que la concertation « alibi » actuelle se transformera en une réelle obligation de collaboration pour déterminer un projet satisfaisant pour tous.

Dans ce cas, les habitants du quartier de Bourgogne auraient ainsi pu faire valoir devant la population leur PLQ alternatif validé par la Commission de l'Aménagement de la Ville de Genève face à celui élaboré par la Ville de Genève. Ce

projet alternatif aurait permis de construire des logements dans un environnement plus vert, plus respectueux des habitants actuels, de notre patrimoine et de la Nature en Ville

La population aurait ainsi pu choisir, dans ce cas, entre deux alternatives de densification et non pas seulement entre le « tout ou rien ».

On peut sérieusement penser que ce plan alternatif aurait permis une réalisation plus rapide et moins conflictuelle avec les habitants actuels du quartier tout en permettant la réalisation de logements et le maintien d'une part de Nature en Ville et dans le canton de Genève.

En équilibrant les pouvoirs et en favorisant une véritable concertation entre toutes les parties prenantes d'un projet, l'initiative Urbadem pourra servir de base à une politique d'aménagement du territoire plus apaisée à Genève. Plus consensuelle, plus démocratique, plus transparente, porteuse de compromis à l'avantage de tous et non pas au bénéfice de certains seulement. la mise en œuvre de cette initiative permettra de réaliser plus rapidement des projets qui auront obtenus l'aval de toutes les parties concernées.

Initiative 176 Urbadem au Grand Conseil

Entre janvier et mars 2023, ce n'est pas moins de 8 séances que la commission d'aménagement a consacrées à l'IN 176. L'initiative a été validée dans sa version initiale par le Tribunal fédéral et in fine par le Conseil d'Etat, alors que dans un premier temps le Conseil d'Etat l'avait invalidée. C'est donc sur la base du texte initial et intégral des initiants que la commission a travaillé. A la fin de ces travaux, la majorité de la commission d'aménagement a conclu que l'IN 176 devait être refusée et faire l'objet d'un contreprojet. Le Grand Conseil s'est prononcé pour cette option lors de sa séance du mois de mai 2023.







Plantez des arbres subventionnés!



Viviane Scaramiglia Journaliste

A l'heure de la transition écologique, les initiatives communales de Chêne-Bougeries et de Lancy qui subventionnent les projets de plantation d'arbres des propriétaires privés constituent des premières à Genève. Une façon de compenser l'abattage massif et pérenniser le patrimoine arboré qui combat les îlots de chaleur et renforce la biodiversité.

Chêne-Bougeries, pionnière

«Le succès dépasse nos espérances», se réjouit Jean-Michel Karr, conseiller administratif Vert de Chêne-Bougeries. Chargé de l'aménagement du territoire, il observe que de début 2022 à la fin de saison 2023, 200 arbres plantés par les propriétaires et la commune



correspondent aux objectifs du programme «+1000 arbres en dix ans». Désormais en pleine dynamique, il a été lancé en automne 2019, après une réflexion riche de sens. Comment agir face à un territoire qui a perdu un quart de sa biodiversité en 10 ans? Comment augmenter significativement la surface arborée d'une commune de 414 hectares, dont 70% est classée en zone villas confrontée à une densification massive? La réponse : inciter les particuliers à planter des arbres sur le domaine privé. Une invite étendue par ailleurs aux promoteurs immobiliers et aux propriétaires par étage. Le raisonnement des autorités communales s'est traduit par le programme «+ 1000 arbres en dix ans» qui soutient financièrement l'engagement des habitants. «Les locataires aussi suggèrent de planter des arbres dans l'environnement de leur immeuble, même si c'est le propriétaire qui doit porter le projet, remarque Sébastien Casoni, responsable du service du territoire. Certaines régies nous ont déjà contactés. » Pour sa part, la Commune s'est aussi engagée à planter le maximum d'arbres sur le domaine public. Elle en a déjà planté 80.

Subventions jusqu'à 25'000 francs

3'000 francs, à raison de la moitié de cette somme pour le prix d'achat de la plante. Le solde est dévolu aux travaux de plantation et d'entretien durant les trois premières années, qui doivent être effectués par les professionnels. « C'est la durée minimum du suivi nécessaire pour assurer son développement dans les meilleures conditions. » Chaque propriétaire peut obtenir un financement pour plusieurs arbres, le montant total de la subvention étant limité à 25'000 francs. Le projet est validé sur présentation d'un devis établi par un paysagiste et la contribution financière est versée une fois que la plantation est réalisée. Les critères d'octroi sont stricts: il doit s'agir de plantations en pleine terre, d'essences provenant d'une pépinière locale, qui atteignent au moins 7 mètres de haut à l'âge adulte.

Quatre millions de francs votés par le Conseil municipal en 2019 ont été alloués à ce programme qui subventionne les propriétaires pour tout nouvel arbre planté, jusqu'à concurrence de

Stratégie végétale

Le projet a profité en préalable d'une étude réalisée par l'he-



pia (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève), pour le compte de la commune. Mené par l'équipe du Professeur Natacha Guillaumont, ce travail présenté fin 2021 a abouti à une stratégie végétale, assortie d'une série de recommandations méthodologiques et opérationnelles. Dans les faits, il s'est agi de répertorier les espaces disponibles en tenant compte des réseaux souterrains existants, des surfaces de pleine terre, et de tenir compte des aspects à la fois qualitatifs et qualitatifs. Ce travail oriente les habitants dans leurs projets de plantations sur les parcelles privés. «C'est une solution pionnière qui peut inciter d'autres communes à se lancer dans des actions similaires. Nous sommes volontiers à leur disposition pour partager notre expérience», souligne Jean-Michel Karr.

Lancy suit et finance aussi les arbres plantés par des privés

Lancy propose désormais des subventions pour la plantation d'arbres sur des parcelles privées. L'argent ne provient pas des deniers publics comme à Chêne-Bougeries, mais du fonds cantonal destiné à compenser les abattages d'arbres. Jusqu'ici cette compensation, assurée par le paiement - équivalent à la valeur de l'arbre - du propriétaire responsable de l'abattage, permettait de financer une plantation n'importe où dans le canton. Avec la modification du règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA) adoptée il y a trois ans par le Conseil d'Etat, une convention a pu être signée par la Ville de Lancy et l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) qui permet à ce dernier

de reverser un part de ce fonds à la commune. Une première. «Il s'agit de redistribuer à Lancy même l'argent recueilli grâce aux arbres sacrifiés à la construction sur son territoire. Stopper l'érosion de la surface canopée et rééquilibrer notre patrimoine arboré est nécessaire», relève Damien Bonfanti, conseiller administratif Vert, en charge de l'aménagement du territoire. «Rien que le développement du quartier de Surville coûte 300 arbres abattus. Ce sont les promoteurs qui paient la plus grande part du fonds à l'OCAN ». Cette année, la part qui revient à la commune est de 90'000 francs. La subvention qui couvre l'achat des arbres, leur plantation et leur entretien durant trois ans n'est pas limitée.

A Chêne-Bougeries, les plantations effectuées en compensation

d'abattages n'entrent pas en ligne de compte, vu qu'elles n'augmentent pas la surface de canopée. « Toutefois, la récente modification du règlement en matière d'utilisation du fonds cantonal pourrait servir de complément au programme de la commune », indique Jean-Michel Karr.

Subventions Conditions d'actroi et den

Conditions d'octroi et demandes en ligne

Chêne-Bougeries

https://www.chene-bougeries.ch/vivre/biodiversite/ arborisation/1000-arbres

Ville de Lancy

Les demandes de subvention peuvent être déposées jusqu'en juillet

www.lancy.ch/prestations/fonds-biodiversite ■



Hêtre planté dans un quartier de villas





Le Jardin de Colchique



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Hérissonne de SOS hérissons, adoptée par la commune de Troinex en 2020, Colchique a donné son nom au jardin public qui l'a accueillie. Un jardin modèle en faveur du développement durable qui vaut une belle balade, à la fois didactique et jouissive.

A trois minutes à pied du la place de la Mairie, le Jardin de Colchique a été inauguré en septembre 2019 au sein de l'ancien parc Duvernay, rebaptisé un an plus tard en l'honneur de la jeune hérissonne adoptée par la commune. L'hommage au petit mammifère qui



Colchique, retrouve la liberté dans le jardin modèle à Troinex le 19 novembre 2020

joue un rôle important de régulateur dans les jardins fait écho à l'emblème du hérisson fleur à la

Divers espaces concrétisent les recommandations de la Charte des jardins

bouche de la Charte des jardins en faveur de la biodiversité prônée par le service cantonal de l'agriculture et de la nature. A Troinex, le terrain s'étend sur 3000m², dont la surface principale gérée par la commune est dédiée au développement durable. Deux associations mues par les mêmes valeurs se partagent le solde mis à leur disposition. Sur 400m², Thomas Wullschelger, fondateur de Permaculture et Biodiversité, entretient un potager axé sur la remise en valeur des méthodes de jardinage de nos anciens, qui exclut l'utilisation de produits phytosanitaire ou d'engrais. Parallèlement, un jardin pédagogique et écologique géré par le collectif Cultiver Troinex est destiné aux enfants de la commune, en collaboration avec le parascolaire, mais aussi à des activités extra-scolaires.

Potager, mare, poulailler

« Réalisé avec le concours bénévole des entreprises et des associations de la commune, le jardin est une représentation concrète par modules de certains points de la Charte des jardins», indique Laurent Charrière, responsable du service de la Voirie et espaces verts de la Mairie. Reliés par un magnifique sentier didactique, les différentes zones sont assorties de panneaux explicatifs et un QR code donne accès à une information détaillée. De quelques 50m², le potager est un espace de partage à la disposition de tous. Fruits et légumes cultivés sans traitement s'offrent au plaisir de la cueillette. On y trouve des petits fruits, fraises, framboises, cassis ou tomates, des légumes comme le poireau ou le fenouil, des plantes potagères comme la rhubarbe et des herbes aromatiques. L'eau est utilisée avec parcimonie grâce au travail du sol et au paillage, et les déchets sont compostés pour enrichir le sol.

Havre de biodiversité. la mare a profité de travaux d'aménagement d'un trou existant. Elle utilise un système de récupération d'eau de pluie par le biais d'une noue composée de bois et de cailloux. Niches souterraines, zones de refuge, arbustes indigènes adaptés aux conditions du lieu, sites de reproduction et abris en tas de branches et de bois ou de pierres constituent un véritable écrin de survie, bien au-delà de ce que son modeste aspect ne laisse à penser, pour la petite faune sauvage, insectes, papillons, petits mammifères, reptiles et amphibiens. Plus récemment, l'ancienne porcherie située derrière la ferme ex-Duvernay voisine a été transformée en poulailler par l'association Basse-Cour de Troinex. Un enclos grillagé en protège l'accès et sept caissettes paillées permettent de pondre confortablement. Trois poules

vont bientôt rejoindre le coq et les deux poules colocataires. Promue à devenir la Ferme de la Culture, la bâtisse patrimoniale Duvernay sera restaurée et sauvegardera un raccord paysager harmonieux avec le jardin de Colchique.

Nichoirs: levez la tête!

Après le succès rencontré par la pose de huit nichoirs en 2020, le service de la Voirie et espaces verts a reconduit l'expérience en installant cinq nichoirs à chauves-souris et cinq pour la mésange charbonnière qui fait face à des soucis de nidification avec la disparition de vieux troncs offrant des cavités. La mésange est l'amie du jardinier et de l'agriculteur grâce à son régime alimentaire estival à base d'insectes et leurs larves, d'araignées et de lombrics, tout comme la chauve-souris qui se nourrit exclusivement d'insectes. Pour apercevoir ces nichoirs, rien de tel qu'une balade au iardin. Sans oublier de lever la tête. Quant à Colchique, dont la discrète présence reste insoupçonnée, elle est, comme



Le poulailler tenu par l'association Basse-Cour de Troinex

tous les hérissons, très appréciée en limitant les dégâts des limaces, larves et escargots dont elle se nourrit.

Pauses conviviales

Sans portail ni barrière, le jardin public libre d'accès a fait évoluer son concept de convivialité. Une aire de pause aménagée avec des bancs, tables et grils invite aux loisirs. « On voit souvent s'y dérouler des anniversaires d'enfants, raconte Laurent Charrière. Familles, promeneurs, jeunes apprécient l'endroit, mais le respectent aussi. Nous n'avons jamais eu à déplorer des actes d'incivilité ».



Le potager s'offre à la cueillette pour tous



L'espace champêtre propice aux repas en plein air

LA PLUME EST À VOUS



Aménagement du territoire

La loi est-elle la même pour tout le monde dans le canton de Genève?

Après 12 années d'activités associatives et d'interactions avec les services de l'Etat, nous sommes obligés de constater que dans de nombreux dossiers en rapport avec l'aménagement du territoire, le laissez-faire est de mise. La loi est bafouée et sa transgression n'est pas sanctionnée.

Aujourd'hui, il est de notre devoir de dénoncer cela car le citoyen est en droit de savoir si certaines personnes bénéficient d'une protection spéciale les mettant au-dessus des lois.

En effet que penser quand l'Etat se montre complaisant, interprète ou contourne la loi de manière à favoriser des décisions qui ne la respectent en aucun cas alors que l'honnête citoyen risque des amendes pour trois fois rien ou ne reçoit pas d'autorisation de construire pour des motifs parfois discutables? D'autres citoyens se moquent allégrement de ce qui est interdit et semblent ne pas être inquiétés par l'Etat.

A plusieurs reprises, notre association a interpellé l'Etat sur divers cas, voire même la Cour des Comptes à titre privé, mais à chaque fois les réponses, quand nous en recevions, n'étaient pas satisfaisantes :

- le courrier citait la loi applicable dans ce cas de figure alors que dans les faits elle est transgressée:
- le sujet était éludé;
- les affirmations ne reflétaient pas les faits.

De même, notre expérience nous a amené à constater que lors de cas litigieux, certaines parties du dossier ne sont pas accessibles à l'OAC car confidentielles. Pour quelle raison?

Voici quelques exemples nor exhaustifs:

D'un hangar agricole à la Halle aux tracteurs

L'évolution de l'aménagement dans notre région multiplie les cas litigieux et c'est pour cela que nous souhaitons aujourd'hui ouvrir le débat.

Voici un bon exemple d'imbroglio, de manipulation émotionnelle, d'irrégularités et d'autorisation obtenue par lassitude.

En juin 2015 à Confignon, une demande paraît dans la FAO pour la construction d'un hangar agricole destiné aux activités d'un citoyen agriculteur de la commune. Or. il existait dans ce dossier une demande parallèle pour l'entreposage d'anciens engins agricoles. Notre association, ayant déposé une demande de classement du Vallon de l'Aire, s'est opposée à cette construction prévue sur une surface d'assolement et sur une zone de bois et forêts classée depuis 1923. Alors que la CMNS (Commission des Monuments, de la Nature et des Sites) et la Direction de la Planification directrice cantonale et régionale donnent un prévis négatif et que l'OAF (Office des Améliorations Foncières) et in fine l'Office des autorisations de construire (OAC) refusent le projet, une autre demande est présentée. L'OAC s'adresse alors au Conseil d'Etat qui par un arrêté donnera son aval à la construction dudit hangar agricole en 2016, contournant ainsi les avis de la CMNS et des directions de la planification directrice cantonale et agricole.



Halle aux Tracteurs

Par cette décision, le Conseil d'Etat supprime les classements de 1923, 1933 et 1935. La décision comportait l'obligation de planter une allée de chênes sur tout le chemin de Mourlaz. Or le propriétaire n'en a planté que 5.

Dans les faits en 2023:

- La construction en question est exploitée par l'oncle de l'agriculteur ayant déposé la demande. Dès la mise à l'enquête publique, il était clair que l'agriculteur ne ferait pas usage de cette parcelle pour sa propre exploitation même si la demande d'autorisation de construire était à son nom.
- Les opposants ont tout entendu de la part du véritable exploitant, notamment des menaces.
- L'engagement d'un des signataires de la demande à ne procéder à aucun changement d'affectation a probablement favorisé l'autorisation de la construction. Or cet engagement n'a jamais été signé, le dossier en fait foi, du moins la partie qui n'était pas confidentielle.
- Aujourd'hui, le musée fait partie du décor et se nomme la « Halle

aux Tracteurs ». Des visites sont organisées, mais aucune étude d'impact sur l'environnement proche de l'Aire et des riverains n'a été effectuée.

Pour ne pas allonger ce qui précède nous passons sous silence toutes les incohérences et inexactitudes de ce dossier.

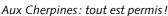
Ce cas prouve que l'on peut faire à peu près n'importe quoi dans le canton de Genève et même si la loi est bien là pour servir d'encadrement, force nous a été de constater dans ce cas précis qu'il avait été question d'arrangement au sein même de l'Etat.

Parcelle agricole proche de l'Aire

En 2021, notre association alerte l'OCAN (Office cantonal de l'Agriculture et de la Nature) et le Conseiller d'Etat M. Antonio Hodgers au sujet d'une parcelle sise en zone agricole et de bois et forêts au bord de l'Aire car elle craint l'utilisation inadéquate de cette parcelle en passe d'être vendue.

Le Conseiller d'Etat et l'OCAN nous répondent en faisant état de la loi qui stipule « qu'un terrain agricole ne





Des containers au lieu de cultures

peut être vendu qu'à un exploitant agricole à titre personnel à moins que ce dernier ne prouve l'existence d'un juste motif au sens de la loi » (art.63 et 64 LDRF). M. Hodgers précise que «ses services et lui-même seront attentifs au fait que cette parcelle reste libre de constructions ou d'installations non conformes à sa destination » et d'ajouter «la parcelle en cause est non seulement en zone agricole mais se situe également dans le périmètre d'une pénétrante de verdure définie par le Plan Directeur cantonal 2030. »

Résultat: ladite parcelle a été vendue en 2022 à une société anonyme et partagée en 5 parties par cette société propriétaire qui a une adresse boîte aux lettres sur le terrain. Sur les quatre parcelles ont été érigés des cabanons de jardin dont certains se sont bien agrandis, loués par la SA à des particuliers dont un a même planté des thuyas en pleine terre agricole pour délimiter son bout de lotissement. Sur la première parcelle, un gros container a été entreposé comme ceux qu'on voit en grand nombre aux Cherpines à priori sans autorisation.

Notre association a adressé un courrier à la police des constructions, à M. Hodgers et à la commune.

Les Cherpines: tout est permis!

Dans les périmètres en attente de construction, tout est désormais permis, alors que les terrains sont en zone agricole jusqu'à l'approbation du PLQ et qu'il aurait été préférable de continuer à cultiver. Nous ne comptons plus le nombre d'entreposages de containers et de créations de parkings pour camions et voitures après abattages d'arbres et compressage du sol, de rachat de terres agricoles et utilisation de celles-ci par un non agriculteur, empiètement sur les bords de l'Aire, etc... Depuis le déclassement du périmètre en 2011, soit plus de 10 ans, cette situation perdure aux Cherpines.

Nous ne pouvons que constater l'état d'abandon et de délabrement de ce périmètre, surtout concernant les serres existantes, alors que les autorités auraient pu encourager la continuation des cultures pour au minimum 12 à 15 ans, soit jusqu'à ce que le futur quartier soit construit.

Un exemple qui dit tout: la coopérative le «Jardin des Charrotons» aurait pu continuer à cultiver et offrir ses paniers de légumes de proximité aux habitants des communes voisines, mais a dû s'en

aller pour laisser la place à quoi, nous vous le donnons en mille... à un entreposage de containers!

Les APA (Demandes d'autorisation de construire par procédure accélérée)

La Fondation des Terrains Industriels (FTI) a racheté des terrains aux Cherpines à l'endroit où se construira l'éco-parc de Confignon et utilise des intermédiaires pour faire fructifier ses acquis.

L'Etat ne montre aucun état d'âme et ignore ces agissements alors que les terres encore agricoles sont complètement saccagées par ces intermédiaires et la FTI n'intervient pas. Avant même d'obtenir l'autorisation à laquelle nous pouvons nous opposer, ils abattent les arbres, enlèvent la terre agricole et nivellent le terrain avec du gravier. Le plus grave c'est que parfois, ils empiètent sur le terrain voisin ou font garder leur terrain par des personnes peu aimables accompagnées de chiens de garde.

Route de la Galaise, chemins des Vairons et des Grands-Champs

Sur plusieurs parcelles, des serres ont été laissées pendant longtemps à l'abandon, elles polluaient le paysage et étaient devenues dangereuses pour les promeneurs car endommagées. Pour remplacer ces serres et en attendant la construction du futur quartier des Cherpines, le propriétaire les a transformées en hangar de stockage avec revêtement opaque, ce qui empêche de voir ce qui se passe à l'intérieur. Ce périmètre est très surveillé et les regards indiscrets ne sont pas tolérés. Les travaux ont été réalisés avant que l'autorisation ne leur ait été octroyée.

Nous constatons que ces lieux deviennent des zones de nondroit que même les demandes d'autorisation de construire ou de régularisation n'arrivent pas à juguler. Que cache donc ce hangar? Les riverains murmurent même qu'il y a un trafic de voitures la nuit tombée.

La loi n'est donc pas respectée car, en attente de PLQ, elle prescrit que ce périmètre reste une zone agricole. Mais qui s'en soucie?

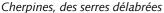
Et encore... La ZAS

Dans la Zone agricole spéciale (ZAS), nous constatons les mêmes scénarii



LA PLUME EST À VOUS







Cherpines - Route de la Galaise

car régulièrement des demandes de régularisation sont publiées dans la FAO, une fois les travaux effectués. C'est inacceptable.

La petite forêt de Cressy

Ce cas reste un exemple de ce que l'Etat est en droit de faire en interprétant la loi et en ne respectant pas le PLQ d'origine. Pas moins de 21 dérogations au PLQ et à la loi sur les constructions ont été constatées

dans ce dossier (cf. articles dans les numéros du journal Pic-Vert de juin et de décembre 2022)

CONCLUSION

Nous regrettons que l'Etat favorise les mauvais comportements en fermant les yeux sur certaines manières de procéder tout en étant lui-même acteur. En effet, l'Etat ne fait pas son travail de surveillance et de garant de la loi, ni

de protecteur de l'environnement notamment en ignorant ces pratiques et en autorisant la politique de la table rase, sous prétexte peut-être que ce quartier doit à terme changer d'affectation. Il ne devrait pas non plus encourager la spéculation. Ainsi l'environnement de l'Aire et les terres agricoles seraient mieux préservés. Quant à celles qui ont été déclassées, il est du devoir de l'Etat d'empêcher qu'elles soient polluées par des

entreposages divers et variés et autres parkings.

Au vu de ce qui précède, nous demandons QUE LA LOI SOIT RESPECTEE PAR TOUS et que L'ETAT FASSE SON DEVOIR DE SURVEILLANCE.

Margareth Robert-Tissot Présidente ASC Christiane Isler Membre de l'ASC

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





AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT TOUT DEVIENT CLAIR



NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS

À VOTRE SERVICE

Rénovation énergétique

Solair pour les membres Pic-Vert

Optimisez dès maintenant votre IDC (Indice de Dépense de Chaleur) en profitant des subventions et déductions fiscales pour l'installation de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur. Actuellement, les cantons et la Confédération encouragent ces investissements, ce qui permet de les rendre rentables plus rapidement!

Nous disposons d'un stock de matériel et de délais d'installation courts pour répondre rapidement à vos besoins.

Fondée en 2015, Solair est une entreprise leader dans le domaine de l'énergie renouvelable, spécialisée dans l'installation de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur. En tant que professionnels qualifiés par le groupement des professionnels suisses pour les pompes à chaleur, nous sommes engagés à respecter les normes et les exigences de qualité les plus strictes dans tous nos projets.

Pour garantir la fiabilité et la longévité de nos installations, nous utilisons uniquement du matériel de qualité référencé par les associations professionnelles et avec des garanties solides. Notre engagement est de proposer des solutions sur mesure pour répondre aux besoins énergétiques spécifiques de chaque client, avec un suivi clé en main et un service après-vente de qualité.

Notre expertise nous permet de concevoir des installations qui sont à la fois efficaces et économiques, tout en maximisant les économies d'énergie et en réduisant l'impact environnemental. Nous sommes là pour vous aider à trouver la meilleure solution pour votre habitation ou votre entreprise, tout en protégeant l'environnement.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour commencer votre transition énergétique.



Conscient de l'urgence climatique et de la difficulté de ses membres à y répondre, Pic-Vert a cherché des entreprises prêtes à offrir des conditions et des prix favorables. Solair y a répondu d'où la présence de cette proposition dans notre journal.



Faites des économies sur vos factures d'énergie et contribuez à protéger l'environnement en installant des panneaux photovoltaïques et des pompes à chaleur avec Solair!

Offres réservées aux membres de Pic-Vert

2 panneaux offerts à partir de 10 panneaux installés

10 ans de garantie Daikin sur pièces*
*conditionnée maintenance annuelle avec partenaire agréé



Appelez-nous! 022 525 35 18 info@solair-sa.ch www.solair-sa.ch



Votre partenaire pour une transition énergétique réussie



Énergies renouvelables en Suisse où en est-on?



Alain Gaumann Membre du comité Pic-Vert Assprop Genève

Dans une brève étude, la Fondation suisse de l'énergie SES a comparé la production d'énergie solaire et éolienne par habitant en Suisse et dans les 27 pays de l'Union européenne en 2021. La Suisse arrive en 23e position dans cette comparaison européenne, juste devant la Hongrie, la République tchèque, la Slovénie, la Slovaquie et la Lettonie.

Les leaders, le Danemark et la Suède, produisent environ huit fois plus d'électricité par habitant à partir de l'énergie solaire et éolienne que la Suisse. Si l'on compare la Suisse avec les neuf pays qui l'entourent (voir graphique), elle se retrouve à l'avant-dernière place. Seuls 5,6% de l'électricité consommée dans le pays sont produits par les deux nouvelles technologies renouvelables.

Au Danemark, ce chiffre est d'environ 53%. C'est surtout le développement de l'énergie éolienne qui stagne en Suisse. Mais même en ce qui concerne l'énergie solaire, la Suisse est nettement dépassée par les pays de l'UE situés au nord, où l'ensoleillement est moindre.

Compte tenu de la suppression des centrales nucléaires et de l'aug-



mentation de la demande en électricité suite à la décarbonisation, la production d'électricité renouvelable doit être massivement développée en Suisse – pour atteindre environ 38 TWh par an d'ici 2035.

Les expériences faites à l'étranger le montrent: avec des instruments de promotion bien conçus, qui atténuent le risque lié au prix de la production d'électricité, il est possible de faire avancer efficacement et rapidement le développement de la production d'électricité solaire et éolienne.

Production photovoltaïque suisse, objectifs 2030-2050

Selon les estimations de l'association professionnelle Swissolar, l'électricité solaire indigène couvrait 5,3% des besoins en électricité de la Suisse fin 2021. Les 150'000 systèmes solaires installés dans tout le pays ont produit 3,2 TWh d'électricité

Cela n'est toutefois que le début, l'année dernière, le Conseil fédéral a fixé l'objectif de quintupler la production photovoltaïque d'ici 2035 pour atteindre 14 TWh. Une augmentation supplémentaire de la production d'environ 20 TWh est prévue d'ici 2050. L'électricité solaire devrait alors couvrir 40% des besoins en électricité de la Suisse. En 2021, la nouvelle puissance installée a augmenté de 43% par rapport à 2020. Un an plus tôt, la croissance du marché était même de 46%.



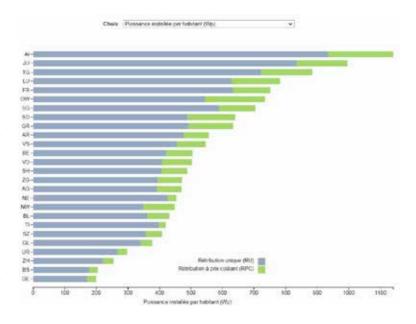
Pour l'année 2050, l'association Swissolar vise un objectif de 45 TWh d'électricité solaire par an, ce qui correspondrait à près de la moitié de la consommation d'électricité à cette date. Si la croissance actuelle du marché se poursuit, les objectifs visés par Swissolar sont réalisables. Pour l'année en cours, Swissolar prévoit une construction photovoltaïque de 850-900 MW (+25 - 30 %).

Goulets d'étranglement

Le problème est qu'il y a actuellement des goulets d'étranglement au niveau du personnel et des matériaux entraînant de retards dans les projets. Pour surmonter la pénurie actuelle de personnel, il faut une perspective de croissance continue du marché. Le secteur solaire prévoit l'introduction d'un apprentissage professionnel à partir de 2024 ainsi que différentes mesures pour les personnes souhaitant se reconvertir. En revanche, il n'est guère possible d'influer sur les goulets d'étranglement actuels dans les chaînes d'approvisionnement, entre autres pour les onduleurs en raison du manque de puces électroniques. Dans ce domaine, on peut espérer une normalisation au cours de l'année prochaine.

Baisse du solaire thermique

Comme l'on peut le constater sur le graphique, la production du



solaire thermique stagne depuis l'année 2017. Cela est dû à la forte augmentation de l'installation de pompes à chaleur qui utilise partiellement le courant produit par le photovoltaïque. A Genève, par exemple, il est possible d'obtenir une dérogation à l'obligation de poser des capteurs thermiques lorsqu'il est prévu d'installer une pompe à chaleur.

Qu'en est-il à Genève?

Conformément aux orientations de la stratégie énergétique 2050, qui encourage le recours aux énergies renouvelables pour décarboner le mix énergétique, le développement massif des filières solaires dans le canton est une priorité. Les actions engagées depuis une vingtaine d'années ont permis de développer les filières thermiques et photovoltaïques à Genève. La production actuelle du solaire thermique est évaluée à 20 GWh/an (2019). Le potentiel mobilisable est de l'ordre de 220 GWh/an. La puissance photovoltaïque installée est de 62 MWc (2019). Le potentiel brut du photovoltaïque en toiture est estimé à 1000 MWc, auxquels s'ajoutent 500 MWc en façade et 100 MWc en équipements routiers (environ 1400 GWh/an de production).

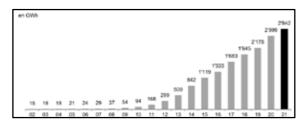
Concernant le photovoltaïque, en dépit de la baisse du prix des panneaux depuis une dizaine d'années, la diffusion massive de cette technologie peine à se concrétiser. L'autoconsommation d'électricité est par ailleurs encore minoritaire et doit être encouragée. Pour accélérer le développement de cette production décentralisée, les réflexions à engager doivent en particulier porter sur les conditions de rachat de l'électricité produite, les modalités de mise en œuvre des coopératives et des certificats de production, les règles d'autoconsommation et de subventionnement. Du côté du solaire thermique, la loi sur l'énergie de 2010 impose, pour les bâtiments neufs ou lors d'une rénovation, que la production d'eau chaude sanitaire soit assurée à hauteur de 30% minimum par des panneaux solaires thermiques. En dépit de cette réglementation ambitieuse, la technologie ne s'est pas suffisamment généralisée dans les constructions, et sa diffusion doit être encouragée.

Ce graphique montre que Genève est en queue de peloton en puissance installée par habitant malgré le fait que SIG est une des meilleures entreprises suisses au niveau de rachat de l'énergie photovoltaïque.

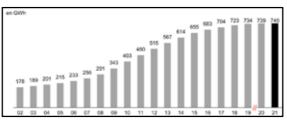
Objectifs d'installation photovoltaïque à Genève en 2030

Stabilité tarif rachat électricité, deux options: prix fixes ou prix du marché

La commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie (CEATE-E) du Conseil des Etats a dévoilé les points clés de la nouvelle loi sur l'énergie et l'approvisionnement en électricité. Elle propose notamment d'instaurer un tarif de rachat minimal et uniforme dans toute la Suisse pour l'électricité PV.



Production solaire photovoltaïque



Production solaire thermique

ENERGIE



>2023

Atteindre 120 MWc de capacité de production photovoltaïque et 40 GWh/an de solaire thermique



>2030

Atteindre 350 MWc de capacité de production photovoltaïque et 100 GWh/an de solaire thermique

«Les gestionnaires de réseau continueront d'être tenus de reprendre l'électricité issue des énergies renouvelables qui leur est offerte; désormais ils devront la rétribuer à un prix harmonisé au niveau suisse. La rétribution minimale est fixée sur la base des coûts d'amortissement des installations correspondantes; la rémunération maximale correspond au double de la rémunération minimale. »

C'est une exigence centrale demandée par les acteurs de la Transition énergétique, à savoir que la couverture du risque d'investissement, est ainsi satisfaite. Les propriétaires peuvent ainsi planifier de manière plus sûre, plus fiable et surtout à long terme leurs investissements, ce qui aura un effet positif sur les prix en raison des suppléments de risque plus faibles et entraînera moins d'abandons de projets.

Toutefois les associations de protection de l'environnement critiquent l'approche à courte vue de la protection de la nature et du paysage. Il existe suffisamment d'infrastructures existantes qui peuvent être utilisées de manière rentable avant que des surfaces terrestres supplémentaires et intactes ne soient utilisées pour la production d'énergie.

Le modèle de rétribution variable correspond à une « prime de marché glissante avec un plafond vers le haut ». En revanche, le modèle de rétribution fixe proposé repose sur un système simplifié « contrat pour la différence ». Dans ce cas, un tarif d'électricité fixe est payé pendant de longues années pour l'électricité solaire. Cela protège les producteurs de prix trop bas – et les consommateurs de prix trop élevés.

Le modèle aide donc les investisseurs potentiels et les consommateurs. Le gouvernement en profite également, car il peut faire avancer le développement des énergies renouvelables et faire des prévisions plus précises, sans que l'administration soit surchargée.

Le modèle fixe et le modèle flexible bénéficient d'un large soutien

En plus du modèle fixe, la SSES (société suisse pour l'énergie solaire) et la VESE (association des producteurs d'énergie indépendants) proposent le modèle Flex: l'exploitant d'une installation solaire peut également choisir de participer au marché libre s'il le souhaite, avec tous les avantages et les inconvénients que cela comporte. De plus en plus d'associations et de politiciens y sont sensibles. En effet, en les combinant, les modèles fixe et flexible répondent aux principales exigences de la politique et de l'économie tout en offrant un accès facile aux non-initiés, ce qui facilite la participation à la transition énergétique.

Les propriétaires d'installations auraient donc le choix entre deux possibilités pour les nouvelles installations PV:

- Modèle fixe: comme pour une hypothèque fixe, la rémunération de l'achat est fixée à un tarif fixe (par ex. 8 cts/kWh) garantie pendant 20 ans. L'investissement serait « sûr ».
- Modèle Flex: comme pour l'hypothèque variable, les exploitants d'une installation optent pour le marché libre. L'électricité serait alors rémunérée au prix du

jour du marché – avec toutes les opportunités et tous les risques du marché.

Dans le modèle fixe, le prix est financé par les consommateurs finaux. En contrepartie, en cas de hausse des prix du marché, ces derniers ont la certitude que le prix de leur part solaire d'électricité reste stable. VESE a calculé qu'il n'y aurait que des avantages pour les deux parties - à long terme et du point de vue économique (voir aussi: www.vese.ch/minrl). Les deux modèles ont en commun l'exigence d'un opérateur central de rachat pour l'électricité solaire. Dans le modèle Flex, l'électricité serait vendue librement à d'autres acteurs du marché.

Oui à la loi sur la protection du climat le 18 juin

Comme on peut le constater, la Suisse a beaucoup de retard dans sa Transition énergétique. La loi sur le CO2 ayant été rejetée par le peuple, il faut maintenant que ce dernier accepte la nouvelle loi sur la protection du climat, en juin prochain, afin que la Suisse puisse combler son retard dans la protection du climat puisque selon le MIT (Massachusetts Institute of Technology) elle se trouve en 20ème position, au rang mondial, derrière des pays comme l'Egypte et les Philippines!







VOTRE ASSOCIATION



40 associations étaient représentées par leurs délégués qui se sont réunis le 14 mars pour notre assemblée des délégués printanière. Les comptes et le budget ont été approuvés à l'unanimité. Le comité remercie pour leur confiance les associations partenaires ainsi que le nouveau vérificateur des comptes M. Alain Heck. Il a accepté de remplacer Peter Blanchard auquel nous adressons encore tous nos remerciements. Le président a esquissé le programme 2023 au menu duquel on retrouve la transition énergétique. Le futur plan directeur cantonal devra en tenir compte. L'incidence de la densification sur la planification n'est pas non plus négligeable, de même l'augmentation de la population face aux limites évidentes de notre territoire. Les votations du 18 juin ont été évoquées et notamment celle relative à la fiscalité immobilière (voir article en page 6 et suivantes). La validation de l'initiative Urbadem par le Tribunal fédéral a été rappelée et saluée avant que la soirée ne se termine avec une verrée conviviale.



Bienvenue à Linda Sémon, nouvelle secrétaire de l'association! Elle épaule et remplace de plus en plus Coralie Lachages, cette dernière étant en congé maternité.

Assemblée Générale

Pour rappel, notre assemblée générale a lieu le 23 mai à 20h à Uni Mail en compagnie de notre Invitée Madame Nathalie Fontanet, Conseillère d'Etat responsable du Département des Finances



Fermeture estivale du secrétariat Pic-Vert Assprop Du 19 juin au 17 juillet inclus





Votre confort, notre métier

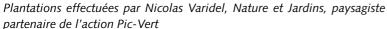
- Dépannages 24h sur 24h
- Installations et révisions de citernes
- Solaire thermique
- Installations thermiques
- · Surveillances de chaufferles
- Bilans énergétiques & Labels minergie
- Pompes à chaleur Géothermie Aérothermie



VOTRE ASSOCIATION

Action de plantations de haies d'espèces indigènes











Une imposition équilibrée des propriétaires qui habitent leur logement

















© 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 ☐ Va	aud 🗆 Autre (spécifiez)
Le soussigné demande son adhésion à l'Assprop en tant que \Box	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 dor L'adresse du bien immobilier est la suivante:	nt je suis propriétaire ou co-propriétaire.
Rue	No
No postal	Localité
Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www. Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.	w.assprop.ch
Date	Signature
Comment avez-vous découvert l'association?	
☐ Je souhaite m'abonner à PilierPublic pour être informé des a	avis d'enquête publique (cf. geneve.assprop.ch/prestations/offres-speciales)

ProSwissEnergy

Un Bureau d'étude et une équipe de professionnel des énergies renouvelable à votre service !





Des questions sur la stratégie énergétique 2050 ?

Nous vous parlerons des éléments et étapes importantes de cette stratégie qui vous concerne de puis déjà 6 ans !



Subvention? Comment les obtenir?

Nous vous informerons et expliquerons comment obtenir les belles subventions qui ont été mise en place par la confédération, les cantons et les communes.

Quelle technologie installer?

Nous donnerons toutes les informations nécessaires pour pouvoir choisir votre technologie de gestion d'énergie, votre Pompe à chaleur et vos panneaux photovoltaique.



Vous avez un projet ?

Nous pouvons vous donner toutes les mesures liées à votre zone de projet. Au terme de la séance nous vous donnerons une esquisse d'investissement de votre projet sur mesure!

Demandé votre étude gratuite!

www.proswissenergy.ch contact@ proswissenergy.ch

076 502 18 34 022 548 01 11