



JOYEUSES FÊTES !

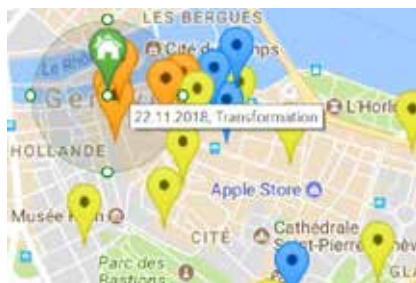
ELECTIONS FÉDÉRALES



VISION TERRITORIALE

Propriétaires ne vous laissez pas impressionner par l'État

n° 143 - Décembre 2023



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 décembre 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

Une action
GEnergie

**Vous êtes
propriétaire
immobilier ?**

Soutien pour le nouveau règlement
relatif à l'abaissement de l'IDC et la
substitution de fossile

**Diminuer votre
facture
énergétique** grâce
aux économies
d'énergie

**Réduire vos coûts
de rénovation**
grâce aux
subventions

**Diminuer vos
impôts, travaux
déductibles**
dans l'année de
facturation

**Augmenter la
valeur
de votre bien**

**5
Bonnes raisons
de vous
lancer !**

**NOUVELLE
RÉGLEMENTATION
EN VIGUEUR**

**Améliorer votre
confort de vie et
la qualité de
l'environnement**

Déposez votre dossier
avant le 31.12.23 et avant
le démarrage des travaux
sur www.ge-energie.ch
GE-environnement 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments



IMPRESSUM



Association pour la propriété
individuelle et
pour un habitat durable
Pic-Vert Assprop Genève
8, place des Philosophes
1205 Genève
CCP 01-29971-8

COMITÉ GENÈVE

Michel Schmidt, *Président*
Alain Burri, *Vice-Président*
Frédéric Berney, *Trésorier*
Lauren Baddeley
Andreas Fabjan
Alain Gaumann
Marielena Gautrot
Christian Gottschall
Paul Hanna
Christina Meissner
Jean-Claude Michellod
Claude Miffon
Christophe Ogi
André Pfeffer

SECRÉTARIAT

Coralie Lachages
Linda Sémon

Organigramme complet :
geneve.assprop.ch

SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud
65, Grand'Rue – 1296 Coppet
vaud.assprop.ch

COMITÉ

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

Photo de couverture:
La salle du parlement fédéral
© C. Meissner

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction :
Christina Meissner

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

Publicité :
HP media SA
Jonathan Turquois
T. 022 786 70 00
077 474 11 77
jonathan@hpmedia.ch



SOMMAIRE

ACTUALITE

A propos du résultat des élections fédérales

6

QUALITÉ DE VIE

Apprenons la leçon du cèdre

7

ECHOS DU PARLEMENT

Des PLQ dépassés

9

Contre-projet à l'Initiative Urbadem

10

Modification de la Loi sur l'énergie

12

DOSSIER

Enjeux planétaires, quelques idées concrètes pour la ville

14

TERRITOIRE

Vision territoriale transfrontalière du Grand Genève

18

LA PLUME EST À VOUS

Eau Secours!

21

MAISON DESIGN

Noël en lumières

24

ENERGIE

Mon toit SOLAIRE avec Pic-Vert

26

Vente de sa résidence principale, ai-je pensé au emploi?

28

VOTRE ASSOCIATION

Pic d'Or et Pic Béton

31



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



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Nous rappelons que la démocratisation de l'aménagement du territoire et la prise en compte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère nous paraissent être des enjeux majeurs pour ces prochaines années.

Notre association a ainsi soutenu l'initiative URBADÉM pour encourager une égalité de traitement entre les différents propriétaires de parcelles visées par le développement d'un périmètre sous forme de plan localisé de quartiers (ci-après PLQ). Le but de cette initiative est d'éviter que quelques personnes soutenues par le Département continuent à imposer leurs vues à une vaste majorité d'autres propriétaires.

Nous sommes convaincus que l'aboutissement de cette initiative, avec un vote populaire l'appuyant, conduirait enfin à une démocratisation de notre aménagement.

Malgré une forte opposition du Canton et de l'Association des promoteurs et constructeurs genevois (APCG) contre le texte de l'initiative – et on comprend pourquoi vu qu'ils perdraient leurs prérogatives –, ledit texte a été validé en totalité par le Tribunal fédéral qui a ainsi donné son aval pour une démocratisation de l'aménagement du territoire à Genève.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le numéro de cet arrêt est le suivant : 1C_638/2021.

Nous vous invitons à le lire, car son contenu est très explicite.

Concernant cette initiative, les discussions sont toujours en cours auprès des Députés du Grand Conseil, dans la mesure où un contre-projet a été proposé, mais jugé insuffisant par le Comité d'initiative qui a suggéré d'importantes modifications.

Nous verrons si ces suggestions emportent l'agrément d'une majorité de Députés, ou au contraire seront rejetées pour un texte de contre-projet qui au final ne changera pas véritablement la situation connue actuellement en matière d'élaboration de plans localisés de quartiers.

Je vous renvoie à cet égard à l'article d'Alain Burri et Christian Gottschall à la page 10 du présent numéro.

Cela étant rappelé, nous constatons que le Tribunal fédéral vient de rendre une nouvelle décision encourageante en matière d'aménagement du territoire, dans laquelle il a validé une nouvelle initiative visant à sauver le Vallon de la Vallée à Mont-sur-Lausanne.

Dans cette affaire, les initiants ont condamné l'exécution d'un plan localisé de quartier trop ancien qui était devenu contradictoire aux préoccupations contemporaines pour la préservation de la nature et ils ont été suivis par le Tribunal fédéral (1C_32/2023).

Par cette nouvelle décision, la plus haute autorité judiciaire de notre

pays vient donc confirmer que les préoccupations de la population doivent être considérées comme étant centrales en matière d'aménagement du territoire et c'est une excellente nouvelle ! Je vous renvoie à l'article de Christina Meissner qui figure à la page 9 et suivantes du présent numéro.

Dans ce contexte bien spécifique, vous aurez certainement lu que le Département avait annoncé, il y a un certain temps déjà, qu'il était en train de réviser un certain nombre de PLQ dans le Canton de Genève, dans la mesure où ils sont trop anciens et plus adaptés aux considérations actuelles, notamment en termes de préservation de notre environnement.

Très étonnamment, notre association n'a toutefois jamais été approchée dans ces démarches de révisions, ne serait-ce que pour donner son avis sur les travaux en cours... Il en va de même à notre connaissance de tous les autres représentants des milieux immobiliers généralement consultés.

A ce jour, nous ignorons donc si ce travail est effectivement réalisé, sur quels PLQ exactement et surtout quels sont les objectifs du Canton dans ce processus de révision... Souhaitez-vous densifier encore plus ces quartiers ou moins et selon quels critères ?

Au regard des deux décisions récentes du Tribunal fédéral susmentionnées, nous estimons qu'il est grand temps que nos autorités politiques placent enfin les habi-

tants du Canton au cœur de la réflexion en matière d'aménagement du territoire, cela d'autant plus que la modification du Plan Directeur Cantonal est actuellement en cours, avec l'intégration de la préservation de notre environnement comme l'un des objectifs principaux.

Or, nous en sommes très loin et pour preuve, un jour avant de rédiger le présent éditorial, notre association a été bombardée d'e-mails / courriers de membres choqués par la correspondance reçue de Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, en charge du Département du Territoire, dont nous joignons un exemple en annexe. En résumé, ce dernier se réfère à l'existence de PLQ anciens de plus de 5 ans pour justifier une obligation de rapidement densifier ces quartiers et en exerçant une certaine pression sur les destinataires pour atteindre cet objectif.

Nous jugeons que ce procédé est choquant. Tout d'abord, car la population en général et les associations qui les représentent en particulier n'ont pas du tout été informées sur les démarches de révisions des PLQ anciens par le Département. Dit autrement, nous ignorons si les PLQ mentionnés dans ces courriers ont été révisés, sont entrain de l'être, ont été écartés ou enfin s'ils n'ont pas du tout été analysés. Ensuite, car cette correspondance semble être en contradiction avec le dernier arrêt du Tribunal fédéral qui a reconnu que des PLQ anciens devaient être révisés car plus du tout adaptés

aux considérations actuelles. Et enfin, car les menaces implicites de procéder à des expropriations n'ont pas de place dans un état de droit qui aspire à respecter la garantie constitutionnelle de propriété.

Concernant à présent l'actualisation des PLQ trop anciens en tenant compte des défis environnementaux auxquels nous faisons tous face, une question centrale devra être analysée par le Département, s'il veut être cohérent avec sa politique de réduction de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

Cette question sera de calculer une projection de l'impact environnemental des nouveaux quartiers en réalisation de ces **PLQ en termes d'émissions de CO₂ en valeur absolue** en comparaison avec les émissions des quartiers de villas appelés à disparaître. Or, en faisant ce travail, il sera vite démontré que la densification outrancière de ces quartiers, laquelle inclura la période du chantier et tous ce que cela comprend d'émissions, fera exploser très largement les émissions des quartiers de villas visés... C'est uniquement suite à cette analyse

que le processus de révision devrait être mené. Or, nous ignorons si ce travail a été fait, notamment pour les quartiers visés par ces courriers.

La population genevoise qui est très sensible à la cause environnementale s'en rend certainement compte et il est grand temps que nos autorités lui donnent la parole et l'écoute pour qu'un aménagement harmonieux puisse être encouragé en toute transparence.

A défaut, cela conduira à de nouveaux conflits et procédures trop

souvent dénoncées à Genève et un ralentissement de notre transition énergétique où certains contesteront la proportionnalité des mesures qu'on leur impose, au regard de la densification du Canton qui suit son cours sans remise en question, venant annihiler voire empirer tous les efforts entrepris.

Espérant en cette fin d'année que ce message soit enfin entendu, nous vous souhaitons pour le surplus d'excellentes Fêtes de fin d'année et un repos qui, j'en suis sûr, sera bien mérité. ■

 **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



A propos du résultat des élections fédérales



*Christian Gottschall
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève*

Le résultat final des élections fédérales du 22 octobre et 12 novembre dernier, sans être un bouleversement, est le marqueur d'une évolution assez significative des préoccupations de la population tant en Suisse qu'à Genève.

En Suisse tout d'abord où les préoccupations principales de la population, liées à l'explosion des coûts de la vie, à l'immigration, à la saturation de nos infrastructures, se sont exprimées assez clairement en faveur de partis plutôt conservateurs ainsi qu'au parti socialiste qui, de son côté, consolide ses positions.

A Genève, cette même tendance de fond a provoqué un petit séisme politique avec les résultats du premier tour aux élections du Conseil des Etats. La droite dite « traditionnelle » (Centre et PLR) s'est retrouvée ainsi, et pour la première fois, largement distancée. In fine pourtant, le résultat du second tour ramène finalement à un certain rééquilibrage des forces en présence qui représenteront notre canton au niveau fédéral.

Indépendamment de toute considération politique mais de manière pragmatique, reconnaissons que pour les membres Pic-Vert et plus généralement pour l'ensemble des petits propriétaires à Genève, le résultat de ces votations devrait plutôt nous rassurer.

En effet, tout au long de l'année, à travers les nombreuses commissions officielles pour lesquelles Pic Vert participe ou est auditionnée, nous avons régulièrement pu compter sur le soutien du MCG et de l'UDC, plus rarement du PLR et du Centre.

L'exemple récent et symbolique du Plan Localisé de Quartier de Bourgogne reste dans les mémoires et dans celle de beaucoup de nos membres propriétaires des maisons du lieu. Il aurait pu être le signal pour une façon différente d'imaginer la construction de logements dans un des quartiers les plus denses de Suisse en accord avec la population du lieu. En votation populaire, le projet populaire n'a pas été soutenu par le PLR ni pas le Centre.

Les Verts et les Verts Libéraux quant à eux, à travers des actions et des messages qui ont manifestement semblé peu clairs à la population, n'arrivent pas à être crédibles dans les domaines de compétences très importants qui nous concernent tous et qui devraient pourtant faire leur force. Le récent abattage du « Cèdre de la Servette », malgré une forte mobilisation populaire et une pétition de plus de 2'000 signatures, en est



© C. Meissner

l'une des expressions. Il a peut-être même eu des conséquences pour le résultat au 2^{ème} tour des élections au Conseil des Etats...

Dans un contexte général peu stable qui favorise le retour à des valeurs plus conservatrices, il faudra analyser avec précision et vigilance les actions concrètes qui seront menées tant au niveau suisse qu'au niveau genevois. Des avancées encore timides mais réelles en matière d'aménagements plus qualitatifs et de remise en cause du « tout béton pour le logement » apparaissent aujourd'hui. Indiscutablement, il y a une prise de conscience générale que nous ressentons, à tous les niveaux, sur les enjeux du changement climatique, de la protection de nos arbres et de nos espaces verts, de la densification

du canton telle qu'elle a été mise en œuvre ces dernières années. Cette prise de conscience doit cependant encore être poursuivie et renforcée à tous les échelons décisionnels pour engager des actions concrètes qui rassureront la population. A ce titre, la zone villa, qui couvre une part d'environ 38% de la zone constructible à Genève doit être préservée et valorisée. Elle est un des facteurs déterminant de la mixité et de la stabilité sociale, des rentrées fiscales, du maintien ce qui peut l'être encore en matière de biodiversité et d'espaces verts.

En bref, le courage d'agir dans la durée et dans le sens attendu pour la majorité exprimée de la population. Soyez assurés que Pic-Vert travaille et poursuit ses activités dans cet esprit. ■



Apprenons la leçon du cèdre



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

Au Mont-sur-Lausanne la population votera sur un plan localisé de quartier (PLQ) daté de 2006. Ainsi en a décidé le Tribunal fédéral qui valide une initiative visant à sauver le vallon de la Valleyre. Les initiants pointaient du doigt des décisions vieilles de dix-sept ans en total décalage avec les préoccupations contemporaines pour la préservation de la nature. Le Tribunal a rejeté le recours des propriétaires du PLQ « car les origines de cette planification remontaient à plus de 15 ans dépassant ainsi l'horizon de planification de 15 ans visé par la loi pour la zone à bâtir. » « Un changement d'opinion au sein de

la population ou du rapport de force politiques peut, par le biais d'une initiative populaire, justifier la remise en cause d'un plan d'affectation ». Bravo les Vaudois !

A Genève, à la rue du Colombier, un cèdre centenaire est menacé par une promotion immobilière dans un quartier déjà très dense. Une pétition munie de plus de 1500 signatures ne semble pas émouvoir les autorités. Le PLQ est aussi ancien, le changement d'opinion de la population aussi vif à Genève que dans le canton de Vaud, les arbres aussi précieux. La population parviendra-t-elle à sauver ce magnifique cèdre ? Le 3 novembre à 11h, le cèdre est mort, terrassé par les tronçonneuses, car soi-disant il faut loger nos enfants. Ne reste que la flamme des bougies à Noël pour regretter son funeste sort alors que cet abattage n'était pas une obligation et encore moins une fatalité !

Le Canton appuyé par les magistrats de la Ville aurait pu, et aurait dû, agir comme suit :



© C. Meissner



TOP SERVICE
MACHINES JARDINS
& CONCIERGERIES
TOUTES MARQUES



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



BOSSON+RAPO SA
Installation de chauffages
Révision de citernes
www.bossonrapo.ch

Bosson+Rapo SA
Ch. de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Case Postale 1771
Tél: 022.343.88.91
Fax: 022.343.06.28
Mail: info@bossonrapo.ch

MINERGIE®

**Votre confort,
notre métier**

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



Députés, associations, habitants, sont tous choqués par des PLQ dépassés qui bafouent le patrimoine arboré et bâti de notre canton. Le WWF-Genève, Pro Natura Genève, Patrimoine Suisse Genève ont interpellé le Conseiller d'Etat Antonio Hodggers par courrier recommandé et des textes parlementaires ont été déposés (voir p.9)

- Refuser l'autorisation d'abatage, malgré l'existence d'un plan localisé en force. Le règlement sur les arbres (RCVA) ne l'obligeait nullement à l'accorder.
- Proposer une indemnisation correcte aux promoteurs, en puisant au besoin dans les 150 millions accordés par le Grand Conseil pour développer l'arbo-risation de la ville.
- En l'absence d'accord, laisser les promoteurs porter l'affaire devant la justice et se battre jusqu'au Tribunal Fédéral si nécessaire, pour montrer l'importance qu'on donne à nos grands arbres et obtenir une jurisprudence utile pour mieux les protéger tous.

Les étoiles «vertes» n'ont pas brillé. Ni le président du Conseil d'Etat Vert en charge de l'urbanisme ni les deux conseillers administratifs Verts en charge des

espaces verts et de l'aménagement urbain, n'ont apporté le soutien attendu par les habitants du quartier à la sauvegarde du cèdre face à la bétonisation du quartier. Il faut regretter amèrement qu'une initiative n'ait pas été lancée comme sur sol vaudois.

Le prix en francs annoncé par les promoteurs pour renoncer à une part de leur projet a été jugé trop élevé pour que les édiles Verts ne sauvent le cèdre. Ont-ils pris en compte la valeur de cet arbre pour tous ses services écosystémiques? Certainement pas et les quelques trente mille francs de valeur compensatoire seront vite absorbés dans le montant d'une promotion à dizaines de millions de francs. Les pertes écosystémiques ne comptent pas et c'est ça qui ne va pas.

Le cèdre ne renaîtra pas mais il faut en prendre de la graine avant les prochaines bétonnisations de la



ville. Elles ne sauraient tarder tant le désir d'entasser la population reste de mise pour les autorités en place. Allez vérifier les PLQ en vigueur dans votre quartier et n'attendez pas l'autorisation de construire

pour intervenir car il sera alors trop tard. Demandez à ce qu'ils soient revus pour que la valeur de la biodiversité des quartiers qu'ils touchent soit enfin prise en compte à sa juste valeur. ■



Des PLQ dépassés



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

L'abattage du cèdre le 3 novembre 2023 a remis au centre des débats la révision des Plans localisés de quartier (PLQ) que le Canton avait initié en 2020 et dont on n'avait plus beaucoup entendu parler. Ensuite, le 13 novembre, la lettre du Conseiller d'Etat Antonio Hodggers a mis en émoi les propriétaires de villas situées dans des zones de développement vouées à la densification. Quel lien entre ces deux événements? Si le ton de la lettre avait de quoi inquiéter ces propriétaires (c.f. Editorial de ce journal), ce qui a surpris au niveau politique, c'est la non prise en considération de la biodiversité de ces parcelles lors de la révision des PLQ effectuée dans la perspective unique de construire davantage de logements.

Au niveau parlementaire, deux textes ont été déposés à la suite de ces deux événements. L'un pour rappeler la nécessité de préserver la biodiversité dans les quartiers (Motion 2975 déposée par la Députée Verte Céline Bartolomucci¹), l'autre pour questionner l'Etat sur ses intentions en lien avec le courrier envoyé le 13 novembre (Question urgente (QUE 1975) déposée par la soussignée, Députée du Centre²).

La motion

La motion demande de réévaluer dès maintenant tous les PLQ validés il y a 15 ans et plus, sous

l'angle du réchauffement climatique, des mesures du Plan Climat et des services écosystémiques rendus à la population, notamment afin de se mettre en cohérence avec les objectifs de la Loi sur l'aménagement du territoire. (LAT);

- De la même manière, et ce afin de s'aligner sur la LAT, réévaluer ensuite les PLQ restants tous les 10 ans;
- Etudier et créer les mécanismes possibles, notamment pour les communes, de rachat des droits à bâtir des PLQ, notamment en prenant en compte les valeurs écosystémiques des zones concernées et sous l'angle de l'urgence climatique;
- Etudier le possible financement de ce rachat par le biais du fond d'arborisation ou créer un fond ad-hoc si besoin;
- Développer et anticiper une communication plus détaillée et plus proche de la population sur les PLQ et la réalisation de projets qui contredisent les objectifs du Plan climat et les principes de l'urgence climatique;
- Revoir le calcul du montant compensatoire des abattages d'arbres;
- Renforcer de manière intensive et concrète l'infrastructure écologique du canton ainsi que le patrimoine arboré sur l'ensemble du territoire, tel que le précise les mesures des différents Plans climat et Biodiversité existants.

La question urgente

Elle regroupe plusieurs demandes au Conseil d'Etat:

- Combien de PLQ ont fait l'objet d'un examen par les services de l'Etat?
- Quels sont ces PLQ et quels sont les résultats de cette analyse?



La route de Chancy à la hauteur du quartier de Surville, hier et demain après sa densification.

- Les PLQ ont-ils été analysés avec une projection de l'impact environnemental des nouveaux quartiers en termes d'émission de CO₂ en valeur absolue en comparaison avec les émissions des quartiers de villas appelés à disparaître?
- Quand et comment le Conseil d'Etat entend rendre public cet examen et ses résultats?
- Dans les cas où, à l'évidence un choix entre deux intérêts publics devra être fait, le Conseil d'Etat, entend-il privilégier la construction de logement ou la préservation du patrimoine arboré et du climat?
- Compte tenu du ton du courrier envoyé aux propriétaires dont les

droits à bâtir n'ont pas été réalisés, jusqu'où le Conseil d'Etat est-il prêt à aller pour y parvenir?

La motion doit faire l'objet d'un examen en commission avant d'être, si elle est soutenue, renvoyée au Conseil d'Etat qui devra, en principe tenir compte de ses demandes. La QUE est directement envoyée à l'Exécutif qui a un mois pour y répondre sans plus. Nous ne manquerons pas de vous informer de la suite de ces textes. ■

¹ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02975.pdf>

² <https://ge.ch/grandconseil/data/odj/030106/QUE01975.pdf>



Contre-projet à l'Initiative Urbadem



Alain Burri
Président du comité d'initiative
Urbadem



Christian Gottschall
Membre du comité
d'initiative

L'Etat et le Grand Conseil ont jusqu'au 20 mai 2024 pour établir un contre-projet à l'Initiative Urbadem. Rappelons que cette initiative veut donner un pouvoir de décision égal entre les Communes et l'Etat pour élaborer des Plans Localisés de Quartiers et encourager une égalité de traitement entre les différents propriétaires des parcelles visées. Aujourd'hui, les Communes n'ont qu'un pouvoir consultatif et malheureusement un groupe très restreint de propriétaires imposent constamment leur vision de développement des quartiers au plus grand nombre, avec l'appui du Département. D'ailleurs, lorsque la population lance un référendum et le gagne, l'Etat peut l'ignorer. Il l'a déjà fait à de nombreuses reprises par le passé. A noter que les opposants à un PLQ devraient, si l'initiative est acceptée, proposer un PLQ alternatif qui respecte le Plan Direc-



Vue du Vieux Carouge et des Tours de Carouge, même densité mais des typologies différentes. Avec Urbadem vous pourrez notamment choisir la typologie des futurs quartiers.

teur Cantonal qui est lui-même approuvé par la Confédération.

Si, dans ce cadre, les parties ne trouvent pas un compromis pour élaborer un PLQ commun, une votation communale serait organisée pour choisir le PLQ désiré par la majorité et le Canton sera tenu de respecter ce vote. De ce fait, on renforcera la démocratisation de

notre aménagement du territoire pour que l'avis de la population soit enfin écouté et surtout entendu.

Pour mémoire, le contenu de l'initiative prévoyant cette participation démocratique avait été invalidé par les autorités cantonales qui la considéraient inconstitutionnelle. Cependant, le Comité d'initiative a gagné son recours au Tribunal

Fédéral en validant entièrement l'initiative au grand dam de l'Etat. Depuis le Grand Conseil a décidé d'élaborer un contre-projet.

Contre-projet proposé

La Commission d'Urbanisme du Grand Conseil a proposé un contre-projet avec les modifications suivantes à l'initiative :

Le comité d'initiative approuve la première partie de ce contre-projet qui améliore la concertation mais rejette la deuxième partie qui ne rend pas plus démocratique les choix urbanistiques pour les quartiers de demain.

- Premièrement, le Département ou la Commune concernée par un PLQ organise une séance de discussion visant à l'élaboration d'un avant-projet. Les propriétaires du périmètre concerné seront invités à y participer par lettre recommandée et l'ensemble des documents et arbitrages effectués lors du processus seront rendus publics.
- Si par la suite la Commune émet un préavis négatif via son Conseil Municipal ou via un référendum Communal, le Conseil d'Etat peut ignorer ce préavis négatif via une décision du Grand Conseil.

Ce contre-projet, à l'exception de l'information initiale aux propriétaires, correspond pratiquement à la situation actuelle.

Modifications proposées par le comité d'Initiative au contre-projet

Le Comité d'initiative a donc demandé et obtenu un renvoi en commission pour améliorer le contre-projet. Dans la première partie, il a proposé d'organiser au minimum deux séances avec les propriétaires. L'une pour présenter les enjeux d'un futur PLQ (le PLQ n'est donc pas fait à ce stade) et l'autre pour se concerter et trouver des solutions qui conviennent au plus grand nombre. Le PLQ sera donc issu de cette véritable concertation et, contrairement à la pratique actuelle, ne la précédera plus. Une fois ce PLQ présenté, la majorité absolue des propriétaires

des parcelles visées par le périmètre défini devra se prononcer en faveur de ce PLQ.

Au niveau municipal, si une Commune ou la population de la commune via un référendum refuse un PLQ, l'Etat devra modifier son projet en s'efforçant de tenir compte des attentes de la Commune et des propriétaires concernés. Si la Commune et/ou la population refuse(nt) à nouveau le projet modifié de PLQ (donc refusent une deuxième fois le projet révisé), c'est alors le Grand Conseil qui votera en faveur ou défaveur du PLQ.

Un vrai compromis

En l'état des modifications proposées par le Grand Conseil, la population communale n'aurait plus la possibilité de voter sur le choix du PLQ répondant le mieux à ses attentes. Seuls les Députés auraient cette possibilité, comme c'est déjà le cas actuellement.

Si les modifications proposées par le Comité d'initiative au contre-projet sont acceptées, cela permettra d'atteindre un vrai compromis qui améliorera considérablement la situation actuelle. En conclusion, l'Etat aura l'obligation d'écouter et surtout d'entendre les remarques des Communes et de la population, avec la garantie toutefois qu'elles ne pourront pas indéfiniment bloquer un PLQ, le Grand Conseil arbitrant les conflits en dernier ressort. Bref, ce serait un vrai compromis helvétique. ■



Solu Tubes®

SA
Assainissement de conduites

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!

- > **Nettoyage mécanique par sablage.**
- > **Revêtement intérieur par résine** (colmate même les perforations cuivre).
- > Protection anti-corrosion garantie, **sans entretien ultérieur.**
- > Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage (également au sol), piscines, etc.
- > Equipe de professionnels, compétente, **expérimentée** et dynamique à votre service.

1227 CAROUGE Rue J-Girard 24 T 022 368 30 04 F 022 368 30 07	1470 ESTAVAYER-LE-LAC ch. des Tenevières 19 T 026 664 00 04 F 026 664 00 07	1036 SULLENS Ch. du Verger 2 T 021 731 17 21 F 021 731 50 91	1895 VIONNAZ Av. du Léman 8 T 027 281 30 04 F 027 281 30 07
---	--	---	--

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



Modification de la Loi sur l'énergie

Dernières informations au sujet de l'évolution de ce dossier



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Le projet de loi modifiant la Loi sur l'énergie

Le PL 12593, soit le projet de loi modifiant la Loi sur l'énergie intitulé « Pour un abaissement des seuils IDC », avait été déposé en 2019 auprès du Grand Conseil.

Celui-ci prévoyait principalement de modifier l'art. 15C al. 5 de la Loi sur l'énergie en prescrivant que le seuil de l'IDC (indice de dépense de chaleur), qui est fixé par le Conseil d'Etat, soit révisé régulièrement de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES) dans le secteur des bâtiments en vue d'atteindre la neutralité carbone.

Cette nouvelle disposition avait ainsi pour but d'accélérer la rénovation des bâtiments afin de se conformer aux objectifs du plan climat cantonal (PCC), qui prévoit une réduction de 30% des énergies fossiles utilisées pour le chauffage et la production de l'eau chaude sanitaire (ECS) ainsi que de remplacer 10% des énergies fossiles utilisées pour le chauffage et l'ECS par des énergies renouvelables ou neutres en CO₂.



© C. Meissner

Le plan climat cantonal (PCC) pose en effet comme objectif une réduction des GES de 60% à l'horizon 2030 et la neutralité carbone d'ici 2050 au plus tard, conformément aux recommandations du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat).

Les errances de ce projet de loi

Alors que le projet de loi initial ne prévoyait aucune aide à l'attention des propriétaires, des amendements ont été proposés par différents groupes politiques, certains visant à ce que des subventions ciblées soient accordées à certains propriétaires, d'autres à ce que des subventions beaucoup

plus importantes allant jusqu'à 50% du montant des travaux utiles à l'atteinte des objectifs, ainsi que des incitations fiscales, soient accordées beaucoup plus largement.

Les discussions en commission au sujet de cette question se sont éternisées.

Nouveau seuil d'IDC dans le REn

Entretemps, afin d'accélérer la transition énergétique du canton, le Conseil d'Etat a adopté, en avril 2022, une modification importante du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) qui est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022.

Ce règlement fixe un nouveau seuil d'IDC à 450 MJ/m²/an. Tous les bâtiments qui consomment davantage doivent réduire leur consommation.

Les immeubles dont l'IDC est compris entre 450 à 800 MJ/m²/an doivent faire l'objet d'un audit énergétique, puis de mesures d'optimisation pour faire baisser leur consommation, comme le réglage de la chaudière ou des courbes de chauffe.

Les immeubles les plus gourmands en énergie, soit ceux dont l'IDC excède le seuil de dépassement significatif fixé en l'état à 800 MJ/m²/an, doivent quant à eux faire l'objet d'un assainissement énergétique complet, c'est-

à-dire une rénovation impliquant des travaux.

Le règlement prévoit en outre d'abaisser périodiquement le seuil de dépassement significatif rendant une rénovation énergétique obligatoire en le faisant passer à 650 MJ/m²/an dès 2027 et à 550 MJ/m²/an dès 2031.

Le nouveau règlement concerne également les maisons et les petits immeubles, soit ceux occupés par moins de 5 ménages ou «preneurs de chaleur». Leurs propriétaires doivent désormais également déterminer leur IDC et, dès 2026, ils seront en principe soumis aux mêmes obligations.

Par ailleurs, la nouvelle réglementation impose que lors de la mise en place, du remplacement ou de la transformation d'une installation de production de chaleur, étant précisé que le changement du brûleur ou de tout autre composant annexe réputé essentiel d'un système de production de chaleur datant de plus de 20 ans est considéré comme un renouvellement, celle-ci soit alimentée prioritairement par des énergies renouvelables ou de récupération.

Le coup de force du parlement

Le Conseil d'Etat, qui n'était pas favorable à l'octroi de subventions exagérément élevées à tous les propriétaires, s'était engagé à soumettre une proposition permettant de trouver un consensus, ce qu'il n'a pas fait.

Las, le Grand Conseil a voté un amendement au projet de loi qui en modifiait profondément la portée et les objectifs.

Ainsi, l'IDC, qui était utilisé depuis 2010 comme outil de référence, a été remplacé par le CECB (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments). Alors que le premier détermine la consommation de chaleur sur la base des consommations réelles, le second se fonde sur des valeurs théoriques qui ne correspondent pas toujours à la consommation réelle de chaleur du bâtiment. Selon les données qui ont été communiquées par le Département du territoire, le nombre de

bâtiments, et singulièrement de villas, qui seraient concernées par des obligations de rénovations énergétiques, est sensiblement plus élevé avec le CECB qu'avec l'IDC.

Il convient également de relever que le CECB ne favorise pas la mise en œuvre de mesures d'optimisation énergétique, qui sont pourtant les plus efficaces, dès lors que celles-ci ne sont nullement prises en considération par le CECB, contrairement à l'IDC.

Par ailleurs, le dispositif adopté par le Grand Conseil présente le désavantage de créer un goulet d'étranglement pour les métiers du bâtiment et les experts énergétiques en l'absence d'étape intermédiaire avant 2033.

La réaction du Conseil d'Etat

Piqué au vif par ce coup de force et les effets très négatifs de cette nouvelle loi sur les objectifs du plan climat cantonal qui ne pourraient pas être tenus, le Conseil d'Etat a décidé de faire usage de l'article 109 al. 5 de la Constitution can-

tonale et de ne pas promulguer la nouvelle loi. Celui-ci dispose désormais d'un délai de 6 mois pour présenter un nouveau projet au Grand Conseil.

Dans l'intervalle, le Conseil d'Etat a décidé de réunir les milieux professionnels concernés pour tenter de dégager un consensus. Une première séance a d'ores et déjà eu lieu. Il s'agira principalement de déterminer quel est l'outil de référence (IDC ou CECB) préférable, s'il est opportun de prévoir des délais de mise en œuvre intermédiaires ou non, et de tenter de dégager un consensus au sujet du niveau et des modalités des subventions à accorder aux propriétaires.

Pic-Vert a naturellement été convié à participer à ces séances et soutiendra toutes les propositions qui sont rationnelles et dans l'intérêt des propriétaires ainsi que des économies d'énergies.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de la suite de cette saga qui requiert... beaucoup d'énergie. ■

Et si vous décidiez aujourd'hui de l'avenir énergétique de votre maison ?

SIG et ses partenaires vous accompagnent pour améliorer l'efficacité énergétique de votre maison et maîtriser vos dépenses.



www.sig-ge.ch/villa
0844 800 808





Enjeux planétaires, quelques idées concrètes pour la ville



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

« The Line ». C'est le nom d'un giga projet urbain de l'Arabie Saoudite. Il s'agit de concevoir en plein désert une ville « high-tech », compacte et toute en longueur, articulée autour d'une ligne de train/métro. Ville du futur, sans voitures, l'espace public central est fortement végétalisé et pourvu de nombreux points d'eau. De part et d'autre, deux murailles constituées par les habitations articulées sur plusieurs étages créent une rue-parc ombragée protégeant la cité de la chaleur, du vent et du sable du désert.

On le constate, le Moyen-Orient, ne manque ni de pétrole ni d'idées. Quoique, c'est justement parce que la disponibilité du pétrole décroît inexorablement (mais aussi rapidement) et que l'économie mondiale se reconfigure pour s'adapter, que les rentes de l'or noir ne sont plus une situation d'avenir pour l'Arabie Saoudite. Le prince héritier de la monarchie et 1^{er} ministre du pays, Mohammed Ben Salmane, mène de front plusieurs grands projets extrêmement ambitieux pour affranchir son pays de la dépendance au pétrole et en faire un pays autosuffisant et producteur d'énergie solaire. En matière de transition énergétique, ce pays donne l'exemple, il ne s'agit plus d'imagi-



Découvrez le projet The Line <https://www.neom.com/fr-fr/regions/theline>

ner un futur utopique mais bien de réaliser maintenant les projets du temps présent.

Ces dernières années, la population de notre pays et avec elle la classe politique semble enfin avoir perçu les enjeux de notre époque sans pour autant lancer de vastes programmes d'auto-suffisance énergétique qui vont avec. C'est que les défis de notre société sont nombreux (autonomie énergétique, sécurisation des approvisionnements en matières premières, souveraineté alimentaire, compétitivité économique, vieillissement de la population, sauvegarde de l'environnement, de la biodiversité, voire du climat, etc.) et il faut bien choisir ses combats. Hormis pour certains encore, le gaz et le pétrole ne sont décidément plus dans le vent et il nous faut bien capter et stocker l'éner-

gie d'une manière ou d'une autre si nous voulons continuer d'habiter dans nos villes « modernes ». Voici donc quelques idées pragmatiques que l'on pourrait mettre en œuvre :

Produire dans le désert

Dans les grandes lignes, en fonction des applications, l'énergie que nous consommons le plus prend 3 formes :

- l'électricité (logement, éclairage, transport en commun, industrie, etc.)
- le gaz naturel et ses dérivés (chauffage, industrie, etc.)
- les carburants liquides (déplacement, transport, et chauffage)

Les formes d'énergie sont convertibles entre elles. Bien qu'à chaque étape de l'énergie supplémentaire

soit requise et que le rendement final ne soit pas forcément intéressant, il est toujours possible de transformer une forme d'énergie en une autre. Si l'énergie de base est renouvelable et abondante, la question du rendement devient secondaire.

Ainsi, sur le papier en tous cas, la solution au problème énergétique semble toute trouvée. Dans les années 2000, on expliquait qu'il suffisait de couvrir un carré de 1000 km de côté (soit 1 000 000 de km²) de panneaux photovoltaïques (PV) dans le désert pour satisfaire les besoins en énergie de toute la planète. Proportionnellement et rapporté au nombre d'habitants, pour la Suisse, 1000 km² de panneaux photovoltaïques seraient donc théoriquement suffisants. Présenté ainsi, cela ne paraît de loin pas irréalisable, surtout au coût



aisés à manipuler que l'hydrogène, donc plus compétitifs. Une fois réglé l'acheminement des hydrocarbures vers un terminal approprié, semblable à un terminal pétrolier traditionnel, le tour est joué. En prime, toute l'opération est neutre en CO_2 puisque ce gaz fait partie intégrante de l'équation de départ. A l'échelle de la Suisse, nous pourrions apporter la technologie nécessaire en échange d'accords cadre pour un approvisionnement sur le long terme avec le ou les pays producteur(s). Peut-être avons-nous là une carte maîtresse à jouer pour notre avenir. Cela pourrait être un complément bienvenu à notre production nationale d'électricité.

Centrale solaire d'autoroutes

Bien que de nombreux toits du pays en soient déjà pourvus, il serait judicieux de constituer de grandes centrales solaires sur des sites déjà occupés. Ainsi, l'installation de panneaux PV le long des autoroutes du pays, comme cela se

de revient actuel des panneaux solaires à celui des autres moyens de production.

Dans les grandes lignes toujours, il s'agirait de déterminer un site dans un désert, suffisamment ensoleillé et peu végétalisé. Idéalement avec un sol rocheux pour éviter aussi les difficultés liées à l'ensablement et la poussière qui limitent le rendement des panneaux. Il s'agit d'aménager un champ de production photovoltaïque d'un km^2 . Ajoutons-y une usine qui rejette naturellement du CO_2 comme une cimenterie ou, à défaut, uniquement une usine de captage du CO_2 (un savoir faire helvétique). Dans une région aride on peut aussi imaginer des panneaux placés suffisamment haut pour ombrager le sol et permettre ainsi des plantations ou de l'élevage, sous une forme ou sous une autre dans ce même lieu. Une telle

installation décomposerait l'eau par électrolyse en rejetant (ou pas) l'oxygène dans l'atmosphère et en combinant l'hydrogène avec le CO_2 pour en faire du gaz naturel (CH_4) et de l'eau (H_2O). A l'étape suivante, ce gaz naturel pourrait,

moyennant encore un peu d'électricité solaire supplémentaire, se polymériser pour obtenir des carburants synthétiques liquéfiés tels que méthane, octane, butane, septane ou autres. Sous cette forme, ils restent bien plus maniables et



© A. Matthey

Installation solaire le long d'une autoroute d'Italie du Nord.



fait déjà dans le nord de l'Italie par exemple et sur quelques tronçons en Suisse, voire la couverture des pistes cyclables comme cela a été fait à Satigny par exemple, serait une option toute trouvée. De par la surface du sol déjà impactée, la proximité du réseau électrique et la facilité d'entretien, cette solution aux portes des agglomérations est très prometteuse.

Façades solaires

Depuis belle lurette on utilise les toitures des bâtiments pour les couvrir de PV. C'est généralement efficace et pratique pour une villa, une ferme, une usine ou un bâtiment administratif. Il n'en va pas de même pour les immeubles d'habitation d'une certaine taille. En effet, la surface disponible en toiture ne permet pas forcément de couvrir tous les besoins des habitants. L'utilisation des façades pour la production solaire est certainement appelée à se généraliser. On connaît déjà les exemples de la « tour Firmenich » rénovée à la Jonction et de l'immeuble au 9 rue des Maraîchers dans le même quartier.

Pour les « barres en béton » des années 1960, une installation de PV en façade sud ou ouest pourrait non seulement remplacer les balustrades des balcons et animer les



La façade solaire au 9 Chemin des Maraîchers

façades mais aussi ajouter des couverts solaires, qui font tant défaut à cet architecture. En été, quand les stores sont baissés, ils apporteraient un supplément d'ombre bienvenu.

Cette disposition pourrait concomitamment permettre de libérer plus facilement de la place en toiture pour y aménager des espaces collectifs, tels que pièces communes, des potagers urbains ou même favoriser une toiture végétalisée,

avec pour objectif de lutter plus efficacement contre les îlots de chaleur en ville et limiter la surchauffe du bâtiment l'été.

Des dessertes vertes

Les fortes chaleurs estivales devenant de plus en plus fréquentes et préoccupantes, reverdir les quartiers en plantant des arbres est une solution, à condition que ces plantations puissent faire des racines

profondes et prospérer. Remplacer l'enrobé des parkings et des dessertes asphaltées par du pavé-gazon apporterait un bénéfice et des avantages supplémentaires. Sans oublier les fosses de Stockholm, un système qui récupère l'eau de pluie des toitures pour l'infiltrer dans des fosses de plantations¹.

De grandes surfaces redeviendraient perméables et c'est autant

Le marché change...
Connaissez-vous la valeur actuelle
de votre propriété ?



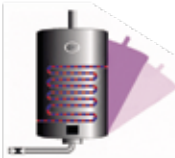
Confiez-nous l'estimation ou la vente de votre bien.
Service recommandé par nos clients ★★★★★

www.desormiere-vanhalst.ch info@desormiere-vanhalst.ch
079/777.02.50 078/854.12.50



DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE





AMBROSIO S.A.

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



© C. Ogi

Exemple d'une desserte de quartier reverdie aux Fraisières.



d'eau de pluie qui ne viendrait pas surcharger les rivières et les stations d'épuration lors de périodes de précipitations. Reverdir l'espace public et privé améliore la qualité de vie. C'est autant de béton qui est remplacé par de la verdure.

La variabilité de types et de formes de fossés végétalisés et de pavés-

gazon offrirait aux quartiers une signature particulière et une touche singulière bienvenue pour lutter un peu contre l'uniformisation et la monotonie urbaine.

L'entretien de ce type de couverture du sol est aussi plus avantageux, comparé à l'enrobé bitumineux en cas d'intervention nécessaire.

Avec des parkings en surface plus perméables à l'eau, il devient aussi possible d'augmenter le nombre d'arbres plantés pour faire de l'ombre sur les places. La morphologie générale des quartiers s'en trouvera profondément améliorée.

La mise en œuvre de ces aménagements chaque fois que des tra-

vaux sont planifiés dans un quartier devrait grandement intéresser les communes qui sont compétentes pour l'aménagement de leur territoire et, en particulier, des zones de dessertes. ■

¹ <https://www.calameo.com/caue77/read/0059881814ab9580fa21b>



Vision territoriale transfrontalière du Grand Genève



Margareth Robert-Tissot
Présidente Association pour
la Sauvegarde de Confignon et
environs (ASC)



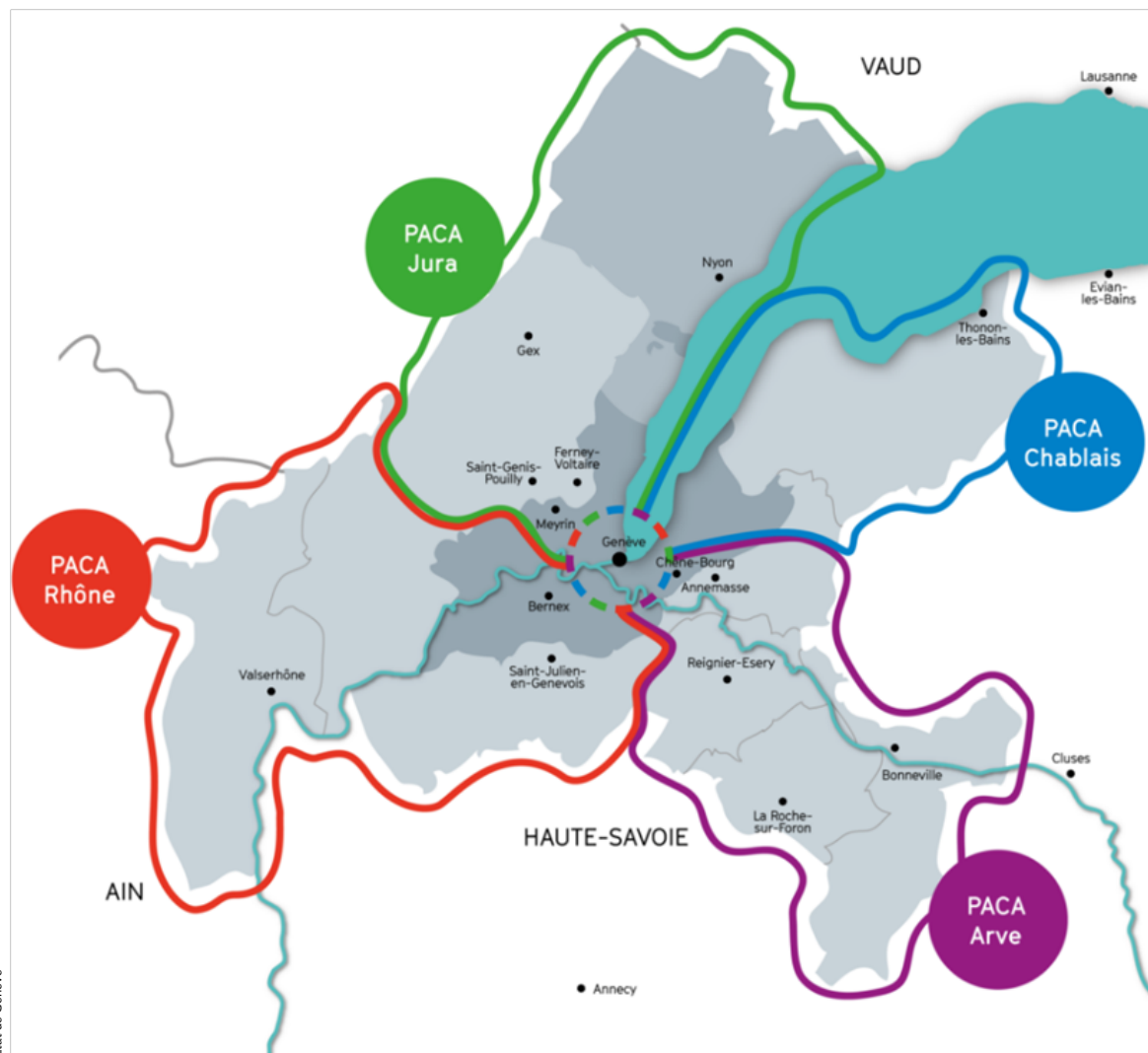
Christiane Isler
Membre de l'ASC

Introduction

Malgré 12 années de concertation alibi et de frustration quant au résultat, nous avons néanmoins décidé de participer aux rencontres citoyennes du Grand Genève organisées par le Canton de Genève en espérant que vu le contexte beaucoup plus large dans lequel elle s'insère, cette concertation soit exemplaire et que la synthèse reflète vraiment l'apport des citoyens ayant participé à cet exercice.

La vision territoriale transfrontalière (VTT)

Le Grand Genève représente 4 périmètres d'aménagement coordonnés d'agglomération (PACA) qui sont les suivants: Rhône, Jura, Chablais et Arve et le district de Nyon dans le canton de Vaud.



Cela concerne un vaste territoire sur deux pays, deux cantons et deux départements français.

Depuis le mois d'octobre 2022, trois séries de démarches de concertation ont été organisées à l'échelle du Grand Genève et sa population était cordialement invitée à participer à l'élaboration de la VTT. L'objectif était « d'inscrire la transition écologique du territoire dans la durée en intégrant l'expérience et les aspirations des habitantes et habitants dans ce qu'ils

souhaitent voir se développer à l'avenir dans le type de logements, d'emplois, d'espaces publics, d'infrastructures de transport, de lieux de loisirs et d'espaces naturels. » (La vision territoriale transfrontalière, une démarche inédite)

Ce processus inédit qui se terminera fin 2024 vise à inclure la population, les associations, les politiques et toutes personnes intéressées à s'impliquer dans la vision de ce que devrait être leur futur cadre de vie dans le Grand Genève des années 2050.

Toutes les propositions réunies dans un document de synthèse seront examinées par le Grand Conseil qui décidera de les retenir ou non pour l'élaboration du futur Plan Directeur Cantonal 2050.

Notre association et plus particulièrement les soussignées se sont engagées dans ce processus et ont participé à plusieurs ateliers en compagnie de nos voisins français. Sur tous les participants, deux étaient tirés au sort pour être les ambassadeurs de leur PACA res-

pectif. Le sort en a décidé ainsi puisque la présidente de l'ASC a été choisie pour être l'ambassadrice du PACA RHÔNE en compagnie d'un jeune étudiant en fin de Master en sciences de l'environnement. Les ambassadeurs des PACA étaient chargés de rapporter en plénière les conclusions du groupe de travail.

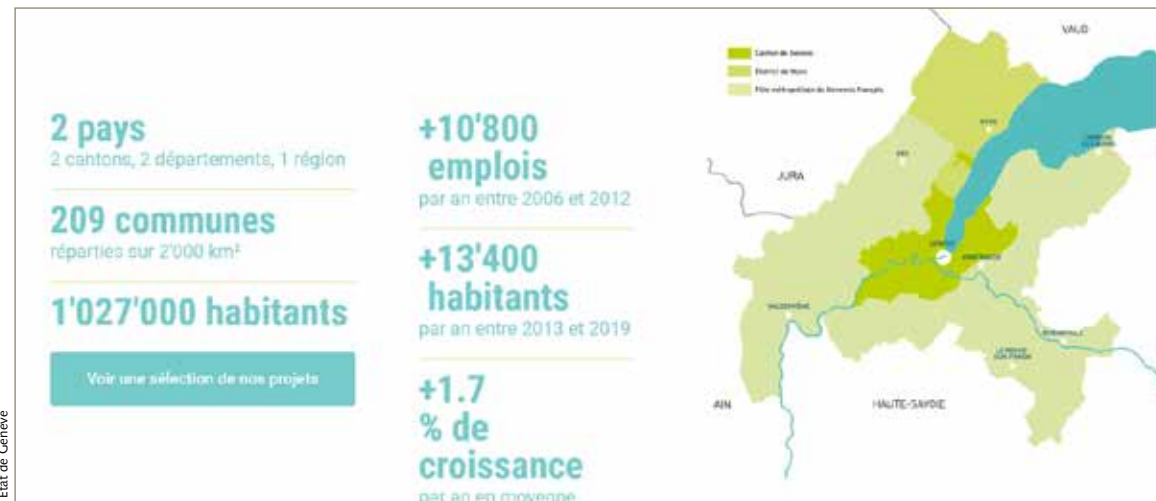
D'emblée nous avons été séduites par un élément nouveau : le respect du socle du Vivant c'est-à-dire reconnaître et protéger les espaces naturels en privilégiant un territoire moins artificiel et plus sauvage pour sauvegarder la biodiversité. Cette vision s'inscrit dans une priorité absolue que les personnes mandatées pour ce projet sont déterminées à inclure dans tous les domaines sur lesquels nous avons travaillées.

L'approche des équipes chargées de ce mandat a suscité beaucoup d'enthousiasme et de collaboration de la part des participants, invités à s'exprimer en toute liberté sur leur vision de l'avenir et du vivre ensemble.

Synthèse des ateliers

La synthèse de ce travail a été communiquée les 18-19 et 21 septembre 2023. Lors de ces journées, nous avons assisté à une apologie de la croissance puisque le mandat des concepteurs des PACA était d'accueillir les 400'000 personnes prévues dans le Grand Genève dont 86'000 à 90'000 personnes dans le canton de Genève se rajoutant aux 500'000 actuelles ainsi que 30'000 emplois supplémentaires, un scénario démographique 2050 hallucinant et inquiétant.

Ainsi, les rapports des urbanistes étaient trop focalisés sur la croissance démographique, au lieu de définir une limite de population par rapport à la capacité d'accueil du territoire. La quantité de ressources disponibles, actuellement et dans le futur, à l'échelle de chaque PACA devrait être la base pour définir la population que celui-ci peut supporter, afin de garantir une bonne qualité de vie pour toutes et tous.



Du point de vue politique, la croissance exponentielle du canton de Genève et du Grand Genève n'a toujours pas fait l'objet d'un questionnement et d'une vraie concertation entre les différents acteurs de ce canton et de cette région. Il est donc irresponsable aujourd'hui de ne pas se poser la question de comment nous pouvons, sur un si petit territoire tel le canton de Genève, continuer à accueillir autant de monde sans prêter l'environnement et la qualité de vie des habitants.

Nous faisons le constat que plus nous bâtissons plus nous devons bâtir, car il manquera toujours des logements dans le contexte actuel : c'est le cercle vicieux non vertueux de la croissance souhaitée par les autorités, subie ou mal maîtrisée de part et d'autre de la frontière.

C'est pourquoi, avant d'organiser cette concertation, il aurait été peut-être judicieux que cette question soit discutée au sein du Grand Conseil genevois, au lieu d'accepter comme une évidence cette croissance effrénée. Car cette volonté de continuer le développement démographique engendré par l'attrait économique du canton de Genève représente un danger parce que complètement déconnectée de la réalité du territoire en termes de ressources disponibles (infrastructures, logement, nature etc.). Heureusement, certains élus

locaux de France voisine comme par exemple ceux de Valleiry et Viry ont décidé de ne plus bâtir de nouveaux logements et de se concentrer sur la qualité des services et Ténenon, dans le Nord vaudois, veut instaurer un moratoire de cinq ans et décrète le gel de toutes les constructions.

Aménagement du territoire

Ville du ¼ d'heure

Les grandes gagnantes du futur ce sont les villes du quart d'heure. Elles impliquent que toutes les activités nécessaires à la vie humaine soient atteignables en 15 minutes. Cela induit que travailler, dormir, manger, faire du sport, aller à l'école, chez le médecin, se distraire, se cultiver soit disponible sans avoir à prendre un véhicule privé.

Cela représente un idéal certes louable mais à nos yeux totalement irréaliste car thérapeutes, spectacles ou travail ne sont pas forcément disponibles sur place.

Cela donne l'impression de cages plus ou moins dorées, voire de ghettos car les personnes plus aisées auront les moyens de fuir de telles villes. L'idée de ne pouvoir échanger qu'avec les personnes disponibles dans le quartier est inconcevable voire liberticide. On peut imaginer voir poindre à l'horizon un "pass carbone" où tout

déplacement en dehors de cette ville risque d'être surveillé voire interdit si l'empreinte carbone du citoyen excède la norme fixée.

Remise en question des grands projets

Sur un autre registre, il nous paraît indispensable de remettre en question les projets décidés il y a plus de 10 ans et qui ne passeraient plus la rampe de la démocratie aujourd'hui. Le détachement territorial et identitaire des nouveaux quartiers comme par exemple celui des « Cherpines », est flagrant puisque parachuté au milieu de nulle part et sans lien avec le village historique. Son urbanisme datant de 2011 n'est plus adapté aux réalités d'aujourd'hui.

Nous avons ainsi relevé dans le rapport final des urbanistes Gülen et Gülen du 4.9.2023 page 7 responsable du PACA Rhône la phrase suivante :

« Geler les planifications, projet et chantiers qui apparaissent incompatibles avec les ambitions de la transition écologique, et en évaluer la pertinence. »

Moins de bureaux

La surabondance de bureaux actuellement disponibles ainsi que l'évolution de notre façon de travailler, à distance notamment,



permet de diminuer la part de construction de bureaux (abandon du ratio 1 emploi = 1 logement) et la réduction des mètres carrés comptés par emploi de 50 à 30 m² environ, offre la possibilité de regagner des surfaces pour le logement.

Densité

La conclusion inévitable de l'augmentation démographique est la surdensification malgré la volonté des citoyens de construire moins mais mieux et à taille humaine.

Si l'environnement a été mis en avant et a été particulièrement scruté, il y a néanmoins quelques effets pervers à ce nouveau paradigme comme la densification de plus en plus importante des quartiers. La densité dite compacité règnera encore avec en prime de nouveaux déclassements des zones villas et la construction de nouveaux immeubles ou quartiers sur tout le pourtour des axes de mobilité, forcément de gabarits plus élevés afin d'éviter plus d'emprise au sol.

Patrimoine bâti et vert

Il fut le grand absent des discussions. Et pourtant, à constater la frénésie actuelle de démolition et d'abattage d'arbres centenaires, il y a de quoi se faire souci pour notre patrimoine.

Mobilité

Les transports individuels motorisés n'ont plus qu'à aller remplir les cimetières de voitures afin de laisser une place toujours plus grande aux deux-roues, vélos cargos et aux transports publics. Le tout vélo ou transports publics, en vouant les véhicules privés aux gémonies, exclut également une bonne partie de la population.

La mobilité du Grand Genève devra en outre faire l'objet de beaucoup d'imagination et d'un énorme investissement financier pour combler les vides de transport dans les régions françaises peu desservies

par le train ou les transports publics afin d'éviter les voitures privées.

Ici aussi l'aspect libertaire est bien remis en question car si on n'adhère pas à la doxa ambiante on devient un "paria" !

Environnement

Côté environnement, c'était plutôt plaisant puisque « l'arbre devient le symbole de la transition écologique » et les espaces naturels deviennent les "armatures du territoire".

La réintroduction des lisières et des haies qui favorisent la biodiversité, le retour de l'agroforesterie et les moyens d'encourager les agriculteurs à la pratiquer, la sauvegarde des espaces boisés, la préservation des terres agricoles pour assurer notre autonomie alimentaire qui s'élève à 20% dans la canton de Genève et à 49% en Suisse, l'amplification des cours d'eau et l'épaississement de leurs couloirs naturels et paysagers, l'agrandissement des berges du Rhône et l'attention portée à son « chevelu de cours d'eau » (les cours d'eau se jetant dans le Rhône), la construction de serres sur des terrains peu fertiles, l'utilisation des couvertures d'autoroute uniquement comme compensation écologique, sont des propositions très positives et encourageantes.

Nous avons particulièrement apprécié l'accent mis sur la création d'une trame verte et bleue, paysagère et naturelle, fonctionnelle et structurée autour de la colonne vertébrale du PACA qu'est le Rhône par exemple, accompagné de ses affluents, d'autant plus que celle-ci se fait dans l'optique d'une cohabitation de la biodiversité, de l'agriculture et des loisirs, avec des bénéfices conséquents en termes de résilience, de sécurité et de bien-être.

Economie

Lors de la séance de restitution du 21 septembre, un participant a justement fait remarquer que l'économie était la grande absente de cette

vision, ce que l'équipe en charge du projet a aisément reconnu, laissant aux politiques le soin de gérer cet aspect.

La réalité pour le Grand Genève sera pourtant d'exister et de perdurer quand les disparités sont si grandes notamment au niveau des salaires et du coût de la vie de part et d'autre de la frontière. L'attirance des personnes bien formées pour les salaires suisses provoque en France la désertification médicale et scolaire (Plusieurs personnalités politiques françaises sont venues nous en parler). **Le partage des richesses conditionnera donc l'aménagement du territoire transfrontalier.**

L'autre défi ne sera pas de savoir comment accueillir ou répartir la croissance, mais d'appliquer la décentralisation de la région en dynamisant les zones urbaines existantes et en équilibrant la quantité de logements, emplois et services à l'échelle locale des deux côtés de la frontière.

Conclusion

Dans ce processus, nous sommes arrivés à mi-parcours. En mars 2024 aura lieu l'atelier final de la VTT rassemblant tous les participants des PACA. A partir de cela les comités politiques élaboreront :

- Le Plan Directeur Cantonal 2050
- Le Projet d'agglomération 5
- Le Schéma de Cohérence Territoriale
- Le Plan Directeur Régional

En attendant l'acceptation du Plan Directeur 2050, nous nous demandons si les décisions prises quant à la construction de futurs projets de construction et l'élaboration des PLQ relèveront du Plan Directeur 2030 ou 2050? Le département du Territoire va-t-il choisir de privilégier le passé ou de se diriger vers l'avenir dans l'aménagement du territoire?

Aussi, face au travail considérable qui a été entrepris tant au niveau des citoyens que des animateurs et responsables de l'Etat pendant tout cette première moitié du parcours, nous osons croire à une coordination adéquate entre toutes les parties pour un Plan Directeur Cantonal 2050 qui reflète ce qui a été partagé pendant ces ateliers.

Enfin, nous aurions pu nous étendre plus en détails dans cet article sur notre région le PACA RHÔNE car les heures de travail que nous y avons consacrées ont généré beaucoup de propositions et la richesse des échanges aurait mérité qu'on s'y attarde davantage. Elles feront peut-être l'objet d'un autre article? ■

En novembre 2023, Monsieur Léon Meynet, économiste français, s'est penché sur la question du Grand Genève dans un livre intitulé « Le mythe du Grand Genève » dont le contenu est venu confirmer ce que nous avons conclu de ces ateliers de concertation. En effet, nous sommes en accord avec la plupart des points soulevés dans ce livre qui dénonce les conséquences urbanistiques, environnementales et socio-économiques de la croissance débridée du Grand Genève: « *il y a beaucoup de mécaniciens, mais pas de pilote dans l'avion* » dit-il.

Il critique la gouvernance de la région franco-valdo-genevoise et appelle à changer de « logiciel ». La situation décrite par l'économiste est des plus cocasse quand on sait que la plupart des urbanistes du Département du Territoire et les ingénieurs en mobilité sont français et importent chez nous leur vision urbanistique et leur conception de la mobilité, alors qu'ils ne sont pas issus de notre territoire, ni de notre histoire.



Eau Secours !



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

O Informations et communications

Une conduite d'eau potable se trouve sur votre terrain (domaine privé) ?

Si vous êtes dans ce cas, nous vous invitons à contrôler vos couvertures d'assurance, en particulier l'assurance bâtiment, afin de vérifier que vous êtes couvert dans le cas d'une fuite d'eau.

En effet, SIG n'intervient pas pour réparer des conduites qui se trouvent sur le domaine privé, à moins que celles-ci ne relient deux conduites du réseau principal.

Interventions d'urgence 24h/24h : 022 420 88 11

Ces réseaux qu'on ignore trop souvent et trop longtemps se rappellent à nous brutalement, c'est ce qui est arrivé dans mon quartier et que j'ai estimé utile de relater.

Le 28 septembre, vers minuit, la conduite d'eau potable alimentant 14 maisons dont la mienne a lâché.

L'eau se répandait sur le chemin en co-propriété et ma voisine voyant l'eau couler abondamment devant

chez elle, a alerté SIG vers 1 heure du matin. L'employé SIG de piquet, est intervenu la nuit-même. Il a arrêté l'amenée d'eau. Le matin, un robinet a été posé en haut du chemin pour que les habitants ne se retrouvent pas en plein désert, mais il fallait chercher l'eau au « puit », une corvée que bien des habitants de la planète font quotidiennement mais pour nous, c'était une découverte pour le moins désagréable surtout que la suite, paraît-il, nous appartenait.

Un changement est en effet intervenu en 2019. Il est passé totalement inaperçu et pourtant, ce changement est inscrit noir sur blanc sur la facture SIG, sauf que personne ne le lit d'autant qu'il se trouve au verso de la dernière page.

L'intervention

Inutile de dire qu'aucun des habitants n'a la compétence pour savoir où commencer.

Bien que le chemin se trouve en co-propriété, les propriétés sont individuelles. Peut-on compter sur SIG pour nous aider dans toutes ces démarches? Le coût pouvant être très élevé, il faudrait aussi qu'on se préoccupe de l'aspect financier et de sa répartition entre tous les propriétaires. Mais le plus important sur le moment, c'était de rétablir l'alimentation en eau des maisons le plus rapidement possible. Je m'y suis attelée et je n'ai pas hésité à appeler



L'emplacement en sous-sol de la fuite d'eau est identifié.



La fuite d'eau en sous sol.



Remplacement de la conduite d'eau.



Fin de l'intervention, le trou est rebouché et l'asphalte posée.

à l'aide SIG pour nous accompagner dans la démarche et ils l'ont fait.

En début d'après-midi, l'entreprise de Recherche de fuites a détecté l'endroit où la conduite avait lâché. Ensuite, l'entreprise Piasio est venue pour creuser et mettre à jour la canalisation là où elle était abîmée. Tous les ouvriers ont attendu avec nous que les plombiers d'Eau Secours aient fait la réparation pour pouvoir refermer le trou après l'intervention. L'accident a été clos à 20h avec le retour d'eau potable chez tout le monde. Un immense merci à toutes ces entreprises et personnes sans qui le weekend aurait été autrement moins agréable pour 14 foyers.

Un avertissement

Une telle crise est toujours une opportunité, pour réfléchir à la chance que l'on a d'avoir de l'eau, à celle d'avoir un système

d'intervention qui fonctionne et des réseaux en sous-sol qu'on tend à oublier mais qui sont heureusement bien connus par les spécialistes.

Ce trou dans notre conduite de 1965 est un avertissement qu'il risque bien d'y en avoir d'autres vu son âge. Et le réseau genevois datant dans bien des endroits de la même époque, nous ne serons pas seuls dans notre malheur...

Les intervenants nous ont tous dit que ce serait bien que l'on constitue un fond de copropriété pour changer toute la conduite dans les 5 à 10 ans. Ils ont raison.

Qui paie ?

Pour le sinistre, nous avons dû nous organiser pour déclarer le même à nos assurances respectives. Heureusement qu'en tant

que membre Pic-Vert j'ai pu faire appel à Leman Risco qui est partenaire de Pic-Vert et courtier pour coordonner le traitement entre toutes les assurances. Mais on ne peut pas se permettre de revivre un tel accident à tout moment. Les démarches de coordination durant toute la journée pour tenir tout le monde au courant de l'avancement des travaux, et celles qui ne sont pas terminées avec les assurances, sont très chronophages. Il y a aussi les factures que l'un d'entre nous a bien dû payer au nom d'une co-propriété qui n'en n'avait que le nom. Heureusement que nous nous entendons tous bien entre voisins. Il faut dire que l'urgence créée la solidarité...

Anticiper

Il faudra nous organiser pour créer un fonds pour la rénovation des conduites et pour être

prêt le moment venu car nous n'avons pas de co-propriété établie. L'estimation des travaux est de 200'000 CHF + ou - 50% selon si l'on saisit aussi l'opportunité pour changer d'autres tuyaux (eaux usées, électricité, etc.).

En conclusion

Face à cette crise et face à la nécessaire anticipation, je constate la solitude des propriétaires individuels responsables de leur réseau. Certes SIG ne veut plus être responsable du coût de l'entretien mais peut-être qu'il y a une possibilité de collaborer pour pouvoir faire appel aux SIG pour un accompagnement dans la démarche de gestion optimale des réseaux privés (comme pour Eco 21 ?). C'est une réflexion qu'il me semble utile de mener avec Pic-Vert et c'est ce que nous allons faire au niveau de l'association. ■



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Noël en lumières



Viviane Scaramiglia
Journaliste

L'esprit de Noël ne serait pas aussi magique sans son atmosphère douce et tamisée. Cela ne s'improvise pas. Tout ce qu'il fait avoir dans sa hotte pour faire vivre la chaleur festive.

Le rouge et l'or ont généralement la cote, mais la magie de Noël joue aussi avec d'autres unions sacrées, le bleu nuit et le blanc pour faire danser les étoiles, le blanc tout en finesse, le rose romantique ou les tons sombres magnifiés par des touches ambrées, dorées ou cuivrées. La déco festive, c'est évidemment le sapin et une jolie table, mais aussi tout ce qui se passe autour : luminaires, accessoires, textiles, etc.

Le rouge et or, relevé par du bois, des branchages, une multitude de bougies, voire de la fausse neige, crée des atmosphères accueillantes et chaleureuses où, même en ville ou à la campagne, on se sent un peu à la montagne. Une suspension dorée, des boules rouges pour le sapin, des verres et des chandeliers assortis sont de la partie. Des étoiles brillantes ou des confettis dorés sur la table peuvent faire ressortir la belle vaisselle.

La version romantique met l'accent sur le rose poudré, les touches argentées, les matières douces et

des chandeliers dignes des soirées d'époque.

Une déco blanche est élégante. Des assiettes à la nappe en passant par les bougies, toutes les déclinaisons de blanc dégagent douceur et délicatesse. La table est volontiers ponctuée de boules ou de paillettes argentées. On peut aussi se procurer une nappe avec des paillettes incrustées qui dessinent de jolis motifs, plus pratiques lors du grand soir. Pour orner la pièce, les petites figurines d'animaux blanches sont très tendance.

Pour une déco moins conventionnelle, la nature bat élégamment son plein avec des tons sombres et chaleureux du bois magnifiés par des accessoires ambrés ou en laiton.

Le style coin du feu à la montagne s'allie des coussins moelleux, du bois, un tapis laineux ou en fausse fourrure. A défaut de feu de cheminée, la lumière du poêle apporte sa dose de poésie et de confort.

Alternative aux tons dorés, les arts de la table cuivrés – verres et photophores –, apportent un air de fête raffiné à la salle à manger.

Si votre cocon est aménagé dans un style sobre et très contemporain, n'hésitez pas à le garnir d'un grand sapin naturel.

L'art de l'éclairage

Pour l'occasion, on laisse éteints les luminaires aux ampoules blanches. On privilégie plusieurs points de lumière qui assurent une douce atmosphère. L'important pour une déco qui brille de mille feux est de ne pas la surcharger : photophores ou chandeliers sur la table, cascades de guirlandes à LED et autres lampions mêlés à des branches de



Raffiné porte-bougie en cristal et métal doré.

sapin sur le manteau de la cheminée, le buffet, une table basse ou des étagères, les rebords des fenêtres. Des lampions ou lanternes peuvent marquer les marches d'escalier, le long de la rampe.

Dans l'air du temps, des labels de luminaires ont introduit le cuivre, le doré ou le polycarbonate métallisé dans certains modèles – lampes de sol, suspensions ou lampes de table – qui contribuent volontiers à embellir les festivités. Au plus proche des étoiles, on aime aussi les suspensions à intensité variable signées Mooi qui forment de poétiques constellations de LED.

Outre les lampions et lanternes, on peut aussi dénicher de jolies petites lampes portables, sans fil et rechargeables, qui diffusent des lumières douces.

Pour que l'effet soit réussi, vos invités seront plongés dans la féé-

rie dès leur arrivée. Pensez donc à décorer votre entrée. Votre porte sera ornée avec la traditionnelle couronne de Noël ou une suspension lumineuse en forme de renne, de traîneau ou de sapin. On n'oublie pas les guirlandes sur le balcon, la véranda, l'appentis ou le jardin. Les guirlandes fonctionnant à l'énergie solaire sont idéales à l'extérieur. Elles se rechargent automatiquement durant la journée et leur autonomie est en moyenne de 5 heures.

Quelques idées

Puisque décorer son sapin et dresser une belle table sont les points essentiels d'une atmosphère festive, voici encore quelques idées.

- Des sets de table en sequins ou dans les tons de la décoration peuvent remplacer une nappe.
- Au-dessus de la table, vous pouvez tirer de fines bandes de

ruban reliées entre elles au plafond. Vous pouvez aussi créer un ciel étoilé en un tour de main avec des dizaines d'étoiles dorées ou argentées maintenues par un beau ruban ou suspendre un grand bouquet de feuilles et de branchages.

- Pour une fête aussi enchantée qu'écologique, privilégiez le sapin suisse et local, de production biologique. A 40% indigène, le sapin de Noël préféré des Suisses est le Nordmann, grâce à sa résistance. L'épicéa, qui perd plus vite ses aiguilles, reste le conifère traditionnel des puristes, car il dégage une odeur de résine bien caractéristique.

Le sapin festif peut aussi être acheté en pot. On peut le commander en ligne, notamment chez Ecosapin, l'un des principaux acteurs dans ce créneau (www.ecosapin.ch). On peut aussi opter pour une plante d'intérieur décorée façon sapin de Noël. Les plus bricoleurs peuvent fabriquer un sapin en carton ou en bois. Il y a plein d'idées à exploiter.

- Les boules de Noël se présentent dans des matériaux très variés : en plastique transparent, en polystyrène, en céramique. La tendance est également au fait maison, à partir de bois, tissu ou autre matériau de récupération. A ces décorations originales qui personnalisent le sapin de manière naturelle s'ajoute les boules en verre soufflé. Elles sont apparues en 1858 en France et en Allemagne. Cette tradition artisanale répandue dans le monde entier mène la danse avec des boules qui sont aujourd'hui de plus en plus richement décorées. Les couleurs les plus symboliques sont les rouges rubis et les verts luxuriants. ■



Chaleureuse atmosphère rustique.



Variable en intensité, une féérique constellation de LED sur fil métallique (Moooi)



Mon toit SOLAIR avec Pic-Vert



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Qu'il s'agisse d'énergie ou de biodiversité, Christina Meissner – responsable d'un centre de soins pour hérissons situé chez elle –, a trouvé la solution pour diminuer sa facture énergétique tout en préservant les arbres de son jardin grâce à Pic-Vert et... à l'Etat.

Il faut avoir des idées, oser frapper aux bonnes portes, pas toujours connues, accepter de se faire aider, s'armer de patience et... d'obstination pour réussir son projet mais c'est possible. « J'ai d'abord souhaité aménager mon jardin pour favoriser la biodiversité, puis changer mes panneaux solaires en toiture qui avaient plus de vingt ans pour économiser l'énergie », indique Christina Meissner qui mène de pair son engagement pour le Bioparc Genève, le centre de soins SOS hérissons qu'elle a créé et la responsabilité du journal de l'association Pic-Vert Assprop Genève. Autant d'engagements motivés par la volonté d'être une voix pour la nature et le respect de l'environnement auxquels s'ajoute son activité politique impliquée dans ces domaines.

L'appel à l'Etat et à Pic-Vert

Dans les deux cas, elle fait appel à l'Etat et... à Pic-Vert. « Dans le projet « nature », j'avais toute l'exper-

tise requise pour remplir moi-même les formulaires officiels de demande de soutien. Ce fut loin d'être le cas pour le solaire. »

En 2022, le bilan du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) est sans appel: la consommation électrique de la villa est très importante et les panneaux vieux de plus de vingt ans ne produisent plus grand-chose. L'ombre des arbres sur la toiture n'arrange rien. « On me conseille même de les abattre ! »

La crise énergétique déclenchée la même année par la guerre en Ukraine, la pousse à rechercher aussi l'autonomie énergétique avec une batterie en attendant une solution pour la toiture solaire. L'offre de Solstis pour une batterie Tesla est financièrement acceptable et la batterie posée début 2023, pour les panneaux photovoltaïques, leur pose souhaitée sur la totalité de la vieille toiture s'avère plus compliquée et donc beaucoup plus chère. Certes, il existe des subventions mais celles-ci sont versées après les travaux et le paiement des factures et souvent des mois plus tard.

Le prêt nécessaire

La question du prêt se pose. « Je suis propriétaire mais je suis retraitée. Obtenir un prêt sur le marché à des conditions acceptables sans garantie de revenus est impossible. Reste la solution du prêt cantonal pour la rénovation énergétique. La demande est déposée le 25 janvier 2023 auprès de l'OCEN, l'Office cantonal de l'énergie. En comptant le temps de l'examen du dossier par la commission ad hoc, puis les multiples échelons administratifs de sa validation par l'Etat, la réponse ne sera donnée que le 21 juillet 2023, sept mois après !



Une lenteur... profitable !

Christina Meissner a été récompensée de sa patience. « La lenteur de l'Etat m'a finalement été profitable. Car entretemps, en mai dernier, un nouveau partenariat établi entre Pic-Vert et Solair assure des conditions avantageuses aux membres de l'association. « Le coût du devis que j'ai demandé à Solair en juin 2023 était de 20% moins cher qu'avec la première entreprise sollicitée ».

Avec le versement du prêt garanti par l'Etat, le chantier a pu démarrer le 21 août et s'est terminé le 12 septembre. « Depuis, l'installation a permis une autonomie totale

jusqu'à mi-octobre. Puis, avec les nuages, le soleil qui baisse sur l'horizon en hiver et mes arbres centenaires qui font de l'ombre, l'autonomie n'est plus possible. Toutefois, l'autoconsommation permet de couvrir une grande partie des besoins journaliers et nocturnes. Enfin, tous ces arbres magnifiques sont aussi mon climatiseur naturel, car ils apportent de la fraîcheur bienvenue dans la maison en été. Je suis ravie de les avoir conservés et d'avoir trouvé une solution pour améliorer mon bilan énergétique et celui des hérissons qui, avec les coussins chauffants nécessaires pour les bébés et les blessés, sont très énergivores... » ■

Le coût d'une installation comparable pour les membres Pic-Vert

- Coût de l'installation des 52 panneaux sur les deux pans de la toiture
- Avec intégration d'une batterie existante

Environ 57'000.- francs TTC

Investissement net après déduction subvention et crédit d'impôts environ 40'000.- francs
Estimation car chaque situation a ses particularités, n'hésitez pas à prendre contact avec SOLAIR

Installateur de panneaux photovoltaïques depuis 2015



VerTech Solutions+

Votre transition énergétique clé en main



Conseils et devis gratuits

Etude gratuite pour évaluer vos besoins et vous proposer la solution adéquate



Démarches administratives

Demande de subventions, demande d'autorisation, permis de construire etc.



Installation mise en service

Nos installateurs s'occupent de votre installation et de la mise en service



Contrôle et certification

Contrôle NIBT / OIBT et raccordement par nos électriciens agréés et qualifiés



Installation solaire

Pompes à chaleur



Electromobilité



SOLAIR

www.solair-sa.ch

info@solair-sa.ch



Groupement professionnel suisse pour les pompes à chaleur



+41 22 525 35 18



+41 78 212 45 01

Rte Suisse 8A, 1163 Etoy VD
Chemin des écoliers 10, 1964 Conthey VS

Contactez-nous pour un devis gratuit et sans engagement. Votre installation clé en main



Vente de sa résidence principale, ai-je pensé au remploi ?



Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert
Assprop Genève
et Yann Tschachtli

Pour ce dernier numéro de l'année, nous souhaitons proposer aux membres de notre association un article au sujet du remploi immobilier. Pour rappel, le remploi immobilier est un mécanisme qui permet de différer, dans certains cas, l'impôt sur les gains immobiliers lors de la vente de son domicile principale.



Le but de la présente contribution est de rappeler, dans un premier temps, les éléments clés en lien avec l'impôt sur les gains immobiliers, et, dans un deuxième temps, de familiariser le lecteur à la notion de remploi immobilier et son application éventuelle lors d'une vente immobilière. Enfin, nous illustrerons nos explications par un exemple chiffré.

IBGI, l'essentiel en bref

L'impôt sur les gains immobiliers est un impôt cantonal qui a pour objet les gains réalisés lors de la vente d'un bien immobilier faisant partie de la fortune privée d'un contribuable. Dans le canton de Genève, cet impôt est connu sous le nom d'*impôt sur les bénéfices et gains*

immobiliers (IBGI). Il frappe les gains réalisés lors de transactions immobilières, en particulier la vente de biens appartenant à la fortune privée d'un contribuable, mais également lors de la vente d'actions d'une société immobilière.

La base et le calcul d'imposition

L'impôt se calcule sur la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du bien. La valeur d'acquisition correspond au prix d'achat du bien, augmenté des impenses. S'agissant du prix de vente, il correspond au prix de vente diminué de certains frais.

A noter que si l'acquisition a eu lieu plus de dix ans avant la vente, le contribuable peut revendiquer,

comme prix d'acquisition, la valeur fiscale correspondante à celle de dix ans avant la vente, majorée de 30%.

Pour ce qui est du taux de l'impôt, ce dernier est dégressif en fonction de la durée de possession du bien. Le barème est le suivant :

Durée de possession	Taux
Moins de 2 ans	50%
> 2 ans, mais < 4 ans	40%
> 4 ans, mais < 6 ans	30%
> 6 ans, mais < 8 ans	20%
> 8 ans, mais < 10 ans	15%
> 10 ans, mais < 25 ans	10%
au moins 25 ans	0% *

*A ce sujet et suite à la votation du 18 juin 2023, nous rappelons que, dès le 1^{er} janvier 2024, le taux de l'impôt pour la vente d'immeubles détenus sur le canton de Genève depuis plus de 25 ans passera à 2%.

Le report de l'impôt

En vertu de l'art. 12 al. 3 LHID, les cantons doivent accorder un report d'imposition dans certaines situations. Il s'agit notamment des situations suivantes :

- En cas de transfert de propriété par succession, avancement d'hoirie ou donation ;
- En cas de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de divorce, pour autant que les deux époux soient d'accord ;

- En cas de réinvestissement total ou partiel du produit de l'aliénation de l'habitation ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliéneur, dans la mesure où le produit est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage (REMPLOI IMMOBILIER).

Le Remploi immobilier

Le remploi immobilier est une imposition différée de l'impôt sur

les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) lors de la vente de son domicile principal, qui permet à ce que l'impôt correspondant à la somme que le propriétaire réinvestit soit différée.

Dans un premier lieu, il est important de rappeler que l'IBGI est différé uniquement en cas de vente de **l'habitation ayant durablement et exclusivement servi au propre usage du vendeur**. L'état de fait du remploi ne s'applique donc qu'exclusivement au domicile principal. Un domicile secondaire (appartement de vacances, objet pour un

séjour hebdomadaire) ne remplit pas la condition de l'utilisation durable et exclusive par le propriétaire. Une durée minimale d'habitation dans le bien immobilier qui doit être vendu n'est cependant pas exigée¹.

Par ailleurs, le domicile du propriétaire doit en principe se trouver dans le bien immobilier vendu **à la fin de la durée de possession**. Tel n'est pas le cas par exemple lorsque le bien a été loué pendant deux ans avant sa vente².

Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière



berneyassociés.com
info@berneyassociés.com





Enfin, le produit de la vente doit être utilisé **dans un délai de 5 ans** à compter du jour de la vente du domicile principal pour acquérir un bien de remplacement également au titre de domicile principal.

Exemple pratique: calcul de l'IBGI et emploi immobilier

Jean et Marie Picvert ont acquis une maison au prix de CHF 1'500'000 en décembre 2015. Au cours de ces dernières années, ils ont effectué des

travaux à plus-value pour un montant de CHF 100'000. En octobre 2020, ils ont vendu leur bien immobilier pour CHF 1'800'000 et ont racheté, un mois plus tard, une nouvelle villa (prix : CHF 2'500'000). En septembre 2023, ils ont décidé de quitter la Suisse pour une retraite au soleil et ont revendu la villa au prix de CHF 2'800'000.

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers se détermine comme suit :

B. Septembre 2023 : vente de la 2^{ème} maison

Prix de vente	2'800'000
./. commission de vente	-84'000
Prix de vente net	2'716'000
Prix d'acquisition	2'500'000
+ Impenses (droit de mutation)	100'000
./. Remploi admis	-86'000
Prix d'acquisition déterminant	2'514'000
Gain immobilier	202'000
Gain dont l'imposition est différée	0
Gain immobilier imposable	202'000

Pas de report de l'impôt : Ici, Jean et Marie Picvert décident de quitter la Suisse et d'acquérir un bien immobilier à l'étranger. Ils ne peuvent donc pas bénéficier du remploi et le gain immobilier imposable de CHF 202'000 est donc composé du gain lié à la première vente (CHF 86'000) additionné au gain de la deuxième vente (116'000).

Variante: En novembre 2020 et suite à la vente de leur bien immobilier pour un prix de CHF 1'800'000, Jean et Marie Picvert rachète une nouvelle villa pour un prix de CHF 1'700'000.

Remploi partiel de l'impôt : Dans le cas d'espèce, le réinvestissement se montant à CHF 1'700'000, seul un report partiel de l'impôt est possible. En effet, le prix de vente de CHF 1'746'000 est supérieur de CHF 46'000 par rapport au montant réinvesti. Cette différence de CHF 46'000 entre le produit de la vente et le réinvestissement est imposée au titre de l'IBGI au taux de 30% correspondant à une durée de possession de 5 ans. L'impôt est ainsi uniquement reporté à correspondance du réinvestissement de CHF 40'000.

A. Octobre 2020: vente de la première maison

Prix de vente	1'800'000
./. Commission de vente	-54'000
Prix de vente net	1'746'000
Prix d'acquisition	1'500'000
+ Impenses	
Droit de mutation (estimation)	60'000
Travaux à plus-value	100'000
Prix d'acquisition déterminant	1'660'000
Gain immobilier	86'000
Gain dont l'imposition est différée	86'000
Gain immobilier imposable	0

Report intégral de l'impôt: Dans la mesure où le prix d'acquisition du bien de remplacement est supérieur au produit du bien aliéné, cela engendre un report intégral de l'impôt. En effet, le produit de CHF 1'746'000 est entièrement réinvesti et l'imposition du gain total de CHF 86'000 est donc reportée.

Conclusion

Lors de la vente de sa résidence principale, le vendeur est redevable de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). Afin de réduire et d'optimiser cette imposition, il peut faire valoir certains frais qui diminueront le gain imposable. Aussi, il peut être judicieux de vérifier l'application du

remploi immobilier et d'en demander son application. Nous lui conseillons toutefois de s'en référer à son conseiller fiscal afin d'optimiser au maximum ce type de transaction. ■

¹ Tribunal fédéral, arrêt 9C_614/2022, consid 4.1

² Tribunal fédéral, arrêt 9C_614/2022, consid 4.2



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

Tél. 022 - 771 44 74
Natel 079 - 606 30 60

rjemmely@bluewin.ch



**FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE
DEPUIS VOTRE CANAPÉ!**

Commandez votre mazout en quelques clics sur shop.varoenergy.ch!

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY





PIC D'OR ET PIC BÉTON



A défaut d'avoir reçu ou trouvé de beaux exemples récents à Genève, en voici un très « béton » à la route de Veyrier. La nature n'a qu'à bien se tenir.

ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE depuis 1873

Dépannage 7/7 - 24/24

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



V. GUIMET FILS S.A.
Rue des Buis 12 - Case Postale 35 - CH-1211 Genève 21
Tél. 022 906 05 60 - Fax. 022 906 05 66
www.guimet.ch



Fermeture annuelle

**Pic-Vert prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 22 décembre 2023
au lundi 8 janvier 2024.**





Un numéro vous manque ?
Prenez contact avec notre secrétariat
et nous nous ferons un plaisir
de vous le faire parvenir.

☎ 022 810 33 20

Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

Assprop.ch - Place des Philosophes 8 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' www.assprop.ch



Canton sur lequel se trouve le bien immobilier ☐ Genève ☐ Vaud ☐ Autre (spécifiez) _____

Le soussigné demande son adhésion à l'Assprop en tant que ☐ propriétaire ☐ co-propriétaire ☐ locataire

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

No de tél. privé _____ No de tél. prof. _____

L'adresse privée ci-dessus ne correspond pas à celle du bien dont je suis propriétaire ou co-propriétaire.

L'adresse du bien immobilier est la suivante:

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch

Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____

☐ Je souhaite m'abonner à PilierPublic pour être informé des avis d'enquête publique (cf. geneve.assprop.ch/prestations/offres-speciales)