



INVITATION À L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE DU 22 AVRIL

**ENERGIE ET ENJEUX CLIMATIQUES :
ACCORD HISTORIQUE**

VISION TERRITORIALE

n° 144 - Mars 2024



IMMOBILIER : COMMENT L'AGENCE NEHO VEND LES BIENS DE SES CLIENTS AU MEILLEUR PRIX

Pour la plupart des propriétaires, obtenir le meilleur prix de vente est l'attente numéro un*. Mais comment être sûr que l'agence à qui est confié le bien est en mesure de le vendre au prix le plus élevé possible ?

En Suisse, un acteur fait figure de référence dans ce domaine, en témoigne l'excellente note de 4.6/5 attribuée par ses clients dont le critère numéro un est le prix de vente. Au-delà de fournir à ses clients une évaluation juste et maîtrisée, au plus proche de la réalité du marché, Neho a développé un processus complet et unique pour atteindre cet objectif. Découvrez la méthodologie de l'agence, éprouvée par des centaines de propriétaires.

1. Assurer une visibilité maximale

Une fois l'estimation réalisée, il convient de proposer le bien à la vente à un maximum d'acheteurs potentiels. Avec la plus grande base d'acquéreurs du marché, Neho est l'agence la plus apte à proposer une visibilité maximale au bien à vendre. Et pour cause, chaque propriété est diffusée auprès de la base d'acheteurs de l'agence regroupant plus de 180'000 acquéreurs potentiels et publiée sur plus de 30 portails immobiliers. Ainsi, en choisissant Neho, les vendeurs ont la certitude de mettre toutes les chances de

leur côté pour trouver l'acquéreur en mesure de faire la meilleure offre. Et pour preuve, la stratégie de l'agence permet de générer en moyenne plus de 100 acquéreurs intéressés par bien.

2. Des enchères structurées pour obtenir le meilleur prix

Pour chacune des ventes, générer un nombre important d'acheteurs potentiels permet de réunir toutes les conditions d'une mise en concurrence efficace. Lorsque plusieurs acquéreurs se positionnent sur un même bien, ils sont amenés à se démarquer. C'est à ce moment que l'agent Neho organise, anime et gère un processus d'enchères permettant d'obtenir la meilleure offre possible. L'ensemble des offres reçues sont partagées et discutées avec le propriétaire. Les vendeurs ont ainsi la garantie que chaque agent Neho met tout en œuvre pour leur obtenir le meilleur prix, le tout en toute transparence.

3. Un accompagnement personnalisé

Et si la vente d'un bien peut se faire au meilleur prix, c'est aussi grâce à un

accompagnement de qualité tout au long du processus. Si l'agence propose un forfait fixe et commun à tous ses clients pour CHF 12'000, chaque vente est pourtant unique. C'est pourquoi chez Neho chacune d'elles est suivie par une équipe de professionnels dédiée, et chaque propriétaire est accompagné durant le processus jusqu'à l'aboutissement de la transaction devant le notaire. Ce suivi est un facteur essentiel pour maintenir un niveau d'engagement maximal de la part des acquéreurs.

Désormais, grâce à Neho les vendeurs sont épaulés et ont l'assurance de vendre leur bien au meilleur prix. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si l'agence s'est imposée comme l'acteur numéro un du marché tant en nombre de ventes qu'en matière de satisfaction client avec déjà plus de 5'700 propriétaires convaincus, ainsi qu'une note moyenne de 4.6/5 sur Trustpilot.

** selon une étude réalisée par l'agence immobilière Neho auprès de 500 propriétaires de biens immobiliers*

neho

L'expert de la vente immobilière

- Économies moyennes de 25'000 CHF
- Service de courtage complet et de haute qualité
- Agent local dans chaque région

Agence **Genève**
022 518 82 82

Agence **Vaud**
021 588 14 14



Estimez gratuitement votre bien sur neho.ch

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:

© AdobeStock_Nawarit généré ave IA

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction:
Christina Meissner
Impression:
Atar Roto Presse SA, Genève
Publicité:
HP media SA
Ghislaine Houter
T. 022 786 70 00
077 474 11 77
ghislaine@hpmedia.ch



SOMMAIRE

Assemblée générale 2024	5
DOSSIER	
Réforme énergétique: Accord signé	6
Marché hypothécaire	10
INTERVIEW	
Entretien avec René Longet	12
JARDIN	
Comment réaliser son potager	14
LA PLUME EST À VOUS	
Le paysage, c'est quoi?	16
TERRITOIRE	
VTT 2050: À quoi les citoyennes et citoyens aspirent-ils collectivement?	18
FISCALITE	
Déclaration d'impôts 2023: Adaptation du questionnaire sur la valeur locative des biens immobiliers et piqûre de rappel concernant la fiscalité de votre bien immobilier	20
ARCHITECTURE	
Calcul des surfaces: habitable, fiscale, SRE ou autre. On vous dit tout.	22
NOTAIRE	
Révision des réserves héréditaires	26
JURIDIQUE	
Conflits de voisinage et médiation: un outil à ne pas négliger	28
MAISON	
L'art des petits espaces	30



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



En ce début d'année 2024, nous avons plusieurs informations importantes à vous communiquer.

Tout d'abord, comme vous l'aurez certainement lu dans les journaux, un accord sur la réforme énergétique a été trouvé entre le Canton et 15 entités représentant les acteurs de ce secteur et du secteur immobilier, dont l'association Pic-Vert. Notre association a en effet pris la décision de signer cet accord, car il matérialise un compromis acceptable entre les enjeux climatiques auxquels nous faisons face et la prise en compte des intérêts des propriétaires de biens immobiliers dont vous faites partie. Nous vous renvoyons à l'article de la page 6 du présent numéro pour connaître le détail de cet accord.

Maintenant que les acteurs du secteur et le Canton se sont accordés sur les moyens à déployer pour

réduire à terme les dépenses énergétiques de biens immobiliers existants, ce dernier devra assurément analyser plus attentivement encore l'impact de sa politique d'aménagement du territoire pour les années à venir en termes d'émissions de CO2 en valeur absolue pour ne pas annihiler simultanément les efforts entrepris. Soyez certains que nous y apporterons une attention toute particulière ces prochaines années.

Ensuite, vous savez aussi que notre association soutient l'initiative Urbadem, visant à placer les principes d'égalité de traitement et de démocratie au cœur de notre aménagement du territoire. Au jour de la rédaction du présent éditorial, les Députés du Grand Conseil sont toujours en discussion sur le texte d'un éventuel contre-projet. Le Comité d'initiative a déjà été entendu à plusieurs reprises concernant la rédaction

d'un texte qui pourrait faire l'objet d'un consensus. Nous vous tiendrons donc au courant de l'issue de ces discussions dans le prochain numéro du journal car les Députés auront alors pris leur décision finale.

Concernant la démocratisation de l'aménagement du territoire pour laquelle nous nous battons, nous avons pris la décision d'inviter Madame Karine Bruchez, Présidente de l'Association des communes genevoises, lors de notre prochaine assemblée générale. Elle nous a fait l'honneur d'accepter cette invitation et viendra nous parler de l'autonomie communale en matière d'aménagement du territoire et de l'implication des communes dans la planification territoriale. Nous aurons ainsi l'occasion de l'entendre sur l'initiative Urbadem notamment. Cette année, **notre assemblée générale se tiendra le 22 avril à 20h à l'Uni**

Mail, comme l'année dernière. Nous espérons que vous pourrez venir nombreux.

Enfin, nous avons le plaisir de vous informer que des représentants de notre association ont été désignés dans des Commissions extraparlémentaires qui ont été renouvelées en ce début d'année. Ainsi, Christophe Ogi a été reconduit dans la Commission d'architecture, Marielena Gautrot a été désignée pour siéger dans la Commission de protection contre les pollutions atmosphériques, sonores et l'électromog, Alain Burri a été désigné pour siéger à la Commission du standard énergétique et j'ai, pour ma part, été reconduit dans la Commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire. Nous pourrions ainsi continuer à faire valoir vos intérêts et positions dans ces Commissions, ce qui est évidemment une excellente nouvelle. ■

 **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



Réservez la date !!!! Assemblée générale 2024 de Pic-Vert Assprop Genève



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

Lundi 22 avril 2024 à 20h

**Uni Mail
Bd du Pont-d'Arve 40, 1205 Genève**

Notre invitée sera Madame **Karine Bruchez**
Présidente de l'association des communes genevoises

A l'issue du rapport du président et de la présentation de notre invitée, du temps sera consacré aux questions. L'entrée à notre assemblée est libre et gratuite. Vous et vos proches êtes cordialement invités à partager un verre de l'amitié en compagnie de notre invitée, des membres de notre Comité et des représentants de nos permanences juridique, sécurité, fiscale, etc.



Libres et rassurés

PilierPublic.com

Le suivi des constructions n'a jamais été aussi facile !

**Protéger votre patrimoine et qualité de vie
sans empiéter sur vos activités et congés.**

La solution qui **corrige les erreurs** de la FAO
pour vous envoyer des **alertes fiables** !

« Un abattage d'arbres prévu à Thônex, mais annoncé à Lancy? Des numéros de parcelles erronés? Les erreurs ne manquent pas. » (GHI, 20.01.2021)

1 mois d'essai gratuit & sans engagement, ensuite...

1 an acheté, 3 mois offerts *

* Offre réservée aux membres Pic-Vert pas encore inscrits, jusqu'au 31 juillet 2024 à l'achat d'un abonnement « Privé » ou « Privé +Info » (25.90 ou 33.90 francs par an).

Pour en savoir plus :

www.PilierPublic.com/fr/pic-vert



Réforme énergétique

Accord signé



Michel Schmidt
Président Pic-Vert Assprop Genève

Nous avons déjà écrit plusieurs articles dans notre journal au sujet de la réforme énergétique annoncée par le Canton de Genève et les conséquences qu'elle engendrerait pour les propriétaires de villas.

Pour rappel, cette réforme est prévue par deux textes de loi, soit le projet de loi PL 12593 qui vise à revoir la loi cantonale actuelle sur l'énergie (LEn) et son règlement d'application (REn).

Crise politique et négociations

Le règlement d'application (REn) est entré en vigueur le 1er septembre 2022, mais le projet de loi PL 12593 a fait l'objet d'un profond désaccord entre les Députés du Grand Conseil et le Conseil d'Etat, étant donné que les premiers ont voté cette loi, mais avec des amendements revoyant considérablement ses orientations, à l'instar de la méthode de calcul de la consommation énergétique, rendant ainsi de facto inapplicable le règlement précédemment adopté. Ce coup de force du parlement est notamment intervenu dans la mesure où le Conseil d'Etat ne s'était pas prononcé de manière suffisamment claire sur le subventionnement de cette réforme et l'aide financière à apporter aux propriétaires. Le Conseil d'Etat a donc pris la décision de faire application de l'art. 109 al. 5 de la Constitution



Signature de l'accord sur la réforme énergétique entre le Canton et 15 représentants des milieux concernés dont Pic-Vert.

cantonale pour ne pas promulguer la nouvelle loi et disposer d'un délai de 6 mois pour proposer un nouveau projet de loi au Grand Conseil (voir l'article du précédent numéro du journal, p. 12 et 13).

Suite à cette crise politique, le Conseil d'Etat a pris la décision de relancer des discussions avec les milieux immobiliers pour négocier les termes d'un compromis précédent le prochain vote du Grand Conseil dans le délai des 6 mois précité.

Accord trouvé

C'est dans le cadre de ce processus de dialogue et négociation qu'un accord a été trouvé le 5 février dernier entre le Canton et 15 représentants des milieux concernés, dont l'association Pic-Vert.

Contenu de l'accord

En résumé, cet accord prévoit de maintenir le dispositif du calcul

de l'indice de dépense de chaleur (IDC) ainsi que le seuil déclencheur de travaux à réaliser de 450 mégajoules par m² par an (mj/m²/an), de même que la valeur actuelle de dépassement significatif imposant des mesures de rénovations de l'enveloppe thermique, arrêtée à 800 mj/m²/an.

En ce qui concerne les villas en particulier, les échéanciers pour réaliser **les travaux nécessaires ont été repoussés de trois ans** (de plus que les autres propriétaires immobiliers du Canton), par rapport au délai initialement pressenti au 31 décembre 2026, de sorte que les délais sont les suivants :

- Lorsque l'IDC est supérieur à 800 mj/m²/an, les travaux devront être réalisés d'ici le 31 décembre 2029 ;
- Lorsque l'IDC est supérieur à 650 mj/m²/an, les travaux devront être réalisés d'ici le 31 décembre 2033 et enfin

- Lorsque l'IDC est supérieur à 550 mj/m²/an, les travaux devront être réalisés dès le 1^{er} janvier 2034.

Pour le surplus, et c'est ici un point très important de l'accord, le montant des subventions d'investissements est porté à CHF 500 millions, avec un objectif de 70% de ces subventions allouées pour les projets privés. Il existera également une augmentation du barème actuel de subvention et une possibilité de majorer ladite subvention en cas de disproportion économique ou d'incapacité financière démontrée.

De plus, un montant complémentaire de CHF 50 millions est prévu pour octroyer des prêts relais et cautionnements pour les « petits » propriétaires, dont les personnes âgées qui ne pourraient pas obtenir de prêts de leur établissement bancaire.

Les mécanismes fiscaux en vigueur sont par ailleurs maintenus, soit notamment :

- La déduction des coûts des travaux possible sur trois exercices fiscaux et
- L'exonération de l'impôt immobilier complémentaire en cas de construction neuve ou rénovation certifiée de haute performance énergétique (HPE) ou de très haute performance énergétique (THPE).

D'autres spécificités ont été convenues, mais concernent plutôt les immeubles de locations de sorte que nous n'y reviendrons pas ici.

Mise en pratique

En parallèle de l'accord précité, le Canton a informé notre associa-

tion notamment que la mise en œuvre de ces exigences dans la zone villas ferait une distinction claire entre :

- a) les zones identifiées par le Plan Directeur Cantonal (PDCant) comme devant accueillir une densification par modification de zone et

- b) les zones villas restantes, n'étant pas sujettes à des densifications futures en application du PDCant.

La différence de traitement sera la suivante.

Quartiers de villas appelés à être densifiés en application du PDCant

Principe général

Dans les quartiers de villas identifiés comme devant être densifiés selon le PDCant (voir carte ci-dessous) et dans ceux qui ont déjà fait l'objet

d'une modification de zone et/ou d'un PLQ mis à l'enquête publique ou adopté, **une exception automatique sera appliquée, de sorte que toutes les mesures contraignantes relatives au calcul de l'IDC et les**

travaux à exécuter pour atteindre les objectifs fixés par le REN ne seront pas applicables.

Dès lors, l'OCEN n'adressera pas de courriers contraignants aux propriétaires concernés et ces derniers n'auront aucune obligation de réaliser des travaux pour réduire la dépense énergétique de leur villa (sous réserve de ce qui est précisé ci-dessous).

D'après nos informations, le nombre de villas concernées serait de l'ordre de 3'675, sur les 27'691 villas existantes dans le canton.

Installation de chauffage unique :

Il existe une exception au principe d'exonération susmentionné et elle concerne uniquement les cas où le système de chauffage devrait être remplacé ou réparé de manière importante car défaillant dans des zones où un plan localisé de quartier (PLQ) ne serait pas encore à l'enquête publique ou n'aurait pas été adopté.

Dans les quartiers de villas d'ores et déjà visés par la mise à l'enquête d'un PLQ ou dans lesquels un PLQ a été adopté, il n'existera aucune obligation de changer l'installation de chauffage, dans l'hypothèse où elle serait défaillante et/ou devrait être remplacée. Ainsi, dans ces cas, la chaudière pourrait être réparée ou même remplacée par une nouvelle chaudière à mazout.

Dans les périmètres identifiés comme devant être densifiés en raison du PDCant et/ou ayant déjà fait l'objet d'une modification de zone, mais qui ne serait pas encore visés par un PLQ en enquête publique ou adopté, il existera une obligation de changer le système de chauffage avec un nouveau système d'énergie renouvelable, mais uniquement dans l'hypothèse où l'installation serait défaillante et nécessiterait d'être changée ou réparée de manière importante. Il n'existera donc pas, dans ce cas, d'obligation automatique de changer d'office l'installation.



Lien direct sur la carte de densification de la zone villas selon le PDCant.
https://map.sitg.ch/app/?portalresources=SIT_PROG_DENS



Pour toutes les autres zones villas qui ne sont pas sujettes à densification selon le PDCant

Les contraintes prévues par le REN que nous vous avons déjà exposées s'appliqueront donc aux propriétaires de villas situées dans des zones qui seront appelées à le rester dans l'avenir en application du PDCant, avec la précision que nous avons réussi à obtenir une prolongation du délai de 3 années supplémentaires, faisant ainsi partir les délais de mises en conformité à partir du 31 décembre 2029 au plus tôt, en fonction de l'IDC calculé d'ici là (voir ci-dessus).

Il va de soi que notre association aura encore l'occasion de communiquer. Certaines Communes disposeront également de moyens de communication et de renseignement à disposition des propriétaires concernés.

Nous rappelons à toutes fins utiles que l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) communiquera d'ici cette échéance une proposition de calcul d'IDC par villa, avec une marge d'erreur de l'ordre de 10%. Dans sa correspondance, l'OCEN précisera qu'il s'agit ici que d'une proposition et que partant, chaque propriétaire sera libre de calculer lui-même son IDC et de le communiquer à l'OCEN dans un délai

fixé. A compter de ce délai, des décisions contraignantes de l'OCEN commenceront à être notifiées aux propriétaires concernés, afin qu'ils mettent aux normes leur logement.

Il existera à ce stade d'autres exceptions qui pourraient éventuellement s'appliquer aux propriétaires concernés. Parmi ces exceptions, il y aura notamment leur incapacité financière à prendre en charge les travaux nécessaires. Il faudra néanmoins qu'ils démontrent que les aides financières plus étendues et rappelées ci-dessus ne leur seront pas accessibles. De plus, une exception pourrait être la disproportion de la mesure imposée, à savoir les travaux rendus nécessaires et leur coût avec les économies d'énergie auxquelles ils pourront produire.

Ce dernier point, qui pourrait être qualifié comme étant une proportionnalité des mesures et des investissements est assez complexe à matérialiser, car il doit prendre en compte un certain nombre de critères.

Les milieux immobiliers et le Canton sont donc toujours en discussion à son sujet, afin de pouvoir établir des règles acceptables pour tous.



Conclusions

Sur la base de ce qui précède, notre association arrive à la conclusion que l'accord qui a été trouvé pour cette réforme énergétique et surtout sa mise en pratique respectant les engagements précités est un compromis acceptable pour l'ensemble des propriétaires de villas du Canton de Genève.

C'est la raison pour laquelle nous avons pris la décision d'être partie prenante à cet accord.

En tout état, ce sont les Députés du Grand Conseil qui auront le dernier mot sur cette réforme énergétique car c'est bien eux qui tiennent le couteau par le manche, comme ils l'ont démontré lors de leur vote sanction qui a eu pour effet bénéfique de conduire aux améliorations relatives ci-dessus.

Au jour de la rédaction du présent article, la décision finale de ces Députés n'avait pas encore été prise... La suite donc... au prochain numéro... ■

DEVILLE-MAZOUT SA



MAZOUT



CARBURANTS



<p>GENEVE</p> <p>CHEMIN DU MOULIN DES FRÈRES 4 1214 VERNIER ☎ 022 795 05 05</p>	<p>VAUD</p> <p>AVENUE DE LONGEMALLE 17 1020 RENENS ☎ 021 635 92 71</p>
--	---

✉ INFO@DEVILLE-MAZOUT.CH 



R. MAZZOLI

STAFF - PLAFONDS - PLÂTRERIE - CLOISONS MOBILES

R. MAZZOLI SA | Ch. de la Mousse 135 | CH-1226 Thônex - Genève
T. 022 348 39 64
www.mazzoli.ch



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGES GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Marché hypothécaire

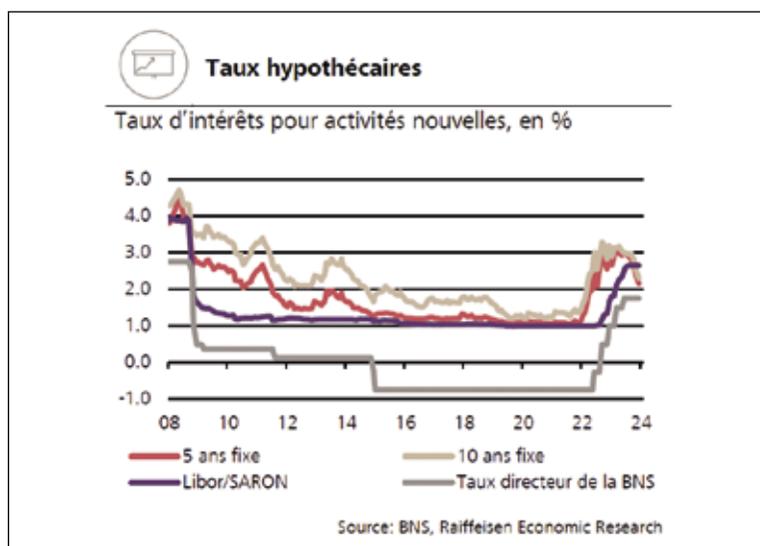
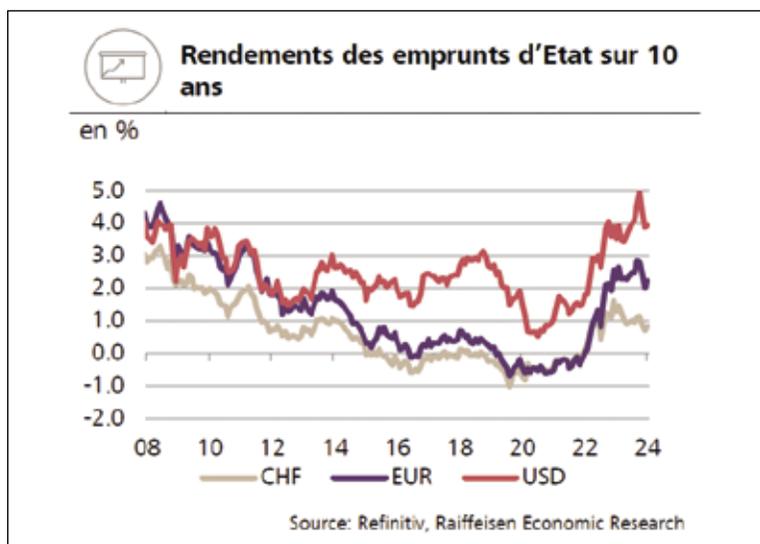
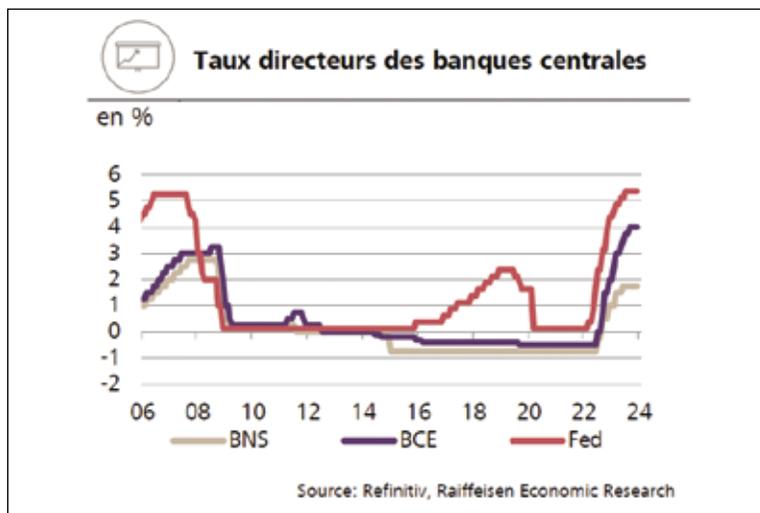
Sollicitée par le Journal Pic-Vert sur la question des taux et du marché hypothécaire, la Banque Raiffeisen Villes et Vignobles genevois vous partage la partie la plus appropriée de l'étude présentée par le Chef Economiste du Groupe Raiffeisen publiée le 1^{er} février 2024 dans le but de répondre à certaines interrogations sur la conjoncture. Vous retrouverez l'ensemble de l'étude via le code QR ci-dessous :



L'inflation a nettement reculé et stimule la hausse des taux réels. Pour que la politique monétaire ne devienne pas trop restrictive, les banques centrales envisagent d'ores et déjà de nouvelles baisses. Les espoirs des marchés quant à une détente rapide et sensible sont certainement prématurés, mais quoi qu'il en soit, 2024 offre de la marge pour les premières baisses de taux. Les anticipations de taux ont rendu les hypothèques fixes suisses d'ores et déjà bien plus abordables.

Consolidation du marché de la propriété

L'affaiblissement de la dynamique des prix sur le marché de la propriété à usage personnel s'est poursuivi vers la fin de l'année écoulée. En deux ans, la croissance des prix a diminué de plus de moitié, ce qui s'explique par une demande réduite depuis le revirement des taux. Quoi qu'il en soit, il y a des premiers signes d'une stabilisation



du processus de ralentissement. Dépasser le pic des taux a quelque peu réduit l'incertitude largement répandue côté acheteur.

Les deux grandes banques centrales, la Fed et la BCE, ont adopté une attitude attendiste depuis la dernière hausse des taux en juillet, resp. septembre. La pression inflationniste s'est nettement détendue ces derniers mois des deux côtés de l'Atlantique. La tendance baissière de l'inflation a fait grimper un peu plus les taux réels, même si les banques centrales n'en voient plus la nécessité. Pour que la politique monétaire ne devienne pas encore plus restrictive, elles prévoient de nouvelles baisses dès 2024.

Pour cette année, les marchés à terme anticipent même un net recul des taux, en sachant que la première baisse est attendue pour le printemps. Les banques centrales envisagent toutes les options et soulignent qu'elles réagissent aux données. A la différence des cycles précédents, aucune crise dans l'économie réelle ou sur les marchés financiers n'exige cette fois-ci une forte baisse des taux. Par ailleurs, la dynamique des salaires reste supérieure à la moyenne, ce qui pourrait rendre plus difficile la dernière étape en chemin vers la stabilité des prix.

Lors de son dernier état des lieux en décembre, la BNS n'a pas ajusté sa politique. Face au niveau modéré de 1,75%, elle n'en voit pas la nécessité. Toutefois, si la BCE baisse ses taux, la BNS cherchera à éviter que l'écart des taux avec la zone euro se réduise encore plus pour empêcher tout nouveau risque d'appréciation du franc. Une baisse des taux directeurs en Suisse est donc anticipée d'ici fin 2024.

Ces anticipations de baisses ont aussi sensiblement fait baisser les taux des marchés des capitaux suisses. Les hypothèques fixes sont à présent généralement plus abordables que les hypothèques SARON. Or, à court terme, en l'absence d'un effondrement conjoncturel plus marqué, le potentiel baissier ne devrait pas être plus important. Les conditions pour les hypothèques SARON qui s'orientent largement à l'évolution du taux directeur de la BNS devraient devenir plus abordables, mais plus tard dans l'année.

Pour plus d'informations concernant les prévisions des taux ainsi que l'immobilier suisse, veuillez scannez le code QR.

Mentions légales importantes

Ceci n'est pas une offre

Les contenus publiés dans le présent document sont mis à disposition uniquement à titre d'information. Par conséquent, ils ne constituent ni une offre au sens juridique du terme, ni une incitation ou une recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement. La présente publication ne constitue ni une annonce de cotation ni un prospectus d'émission au sens des articles 652a et 1156 CO. Seul le prospectus de cotation présente les conditions intégrales déterminantes et le détail des risques inhérents à ces produits. En raison de restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissants ou aux résidents d'un Etat dans lequel la distribution des produits décrits dans la présente publication est limitée. Cette publication n'est pas destinée à fournir au lecteur un conseil en placement ni à l'aider à prendre ses décisions de placement. Des investissements dans les placements décrits ici ne devraient avoir lieu que par suite d'un conseil approprié à la clientèle et/ou

à l'examen minutieux des prospectus de vente contraignants. Toute décision prise sur la base de la présente publication l'est au seul risque de l'investisseur.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse société coopérative fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse société coopérative ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication. Raiffeisen Suisse société coopérative décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les

«Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.

La présente publication ne peut être reproduite et/ou transférée ni partiellement, ni entièrement sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.

RAIFFEISEN

Banque Raiffeisen Villes et Vignobles genevois

Place Casa Bamba 1,

1219 Châtelaine

T 022 930 91 91

<https://www.raiffeisen.ch/vvg>



LE SAVIEZ-VOUS?

Remboursez ou vendez !

Réforme de la loi sur les prestations complémentaires adoptée en 2021 et entrée en force le 1^{er} janvier 2024.

Les conséquences sont brutales pour de nombreux ayants droit qui n'entrent plus dans les nouveaux barèmes du fait que, par exemple, le revenu d'activité lucrative du conjoint non-rentier est davantage pris en compte. Autre changement :

Si le montant de la succession dépasse 40 000 francs les prestations reçues légalement doivent être remboursées. Toutefois, seules les prestations versées après le 1^{er} janvier 2021 sont concernées par l'obligation de restitution des héritiers. L'idée étant de forcer la vente d'une propriété qui avait été habitée par un bénéficiaire.

Plus d'info sur <https://www.ahv-iv.ch/p/5.01.f>



Entretien avec René Longet

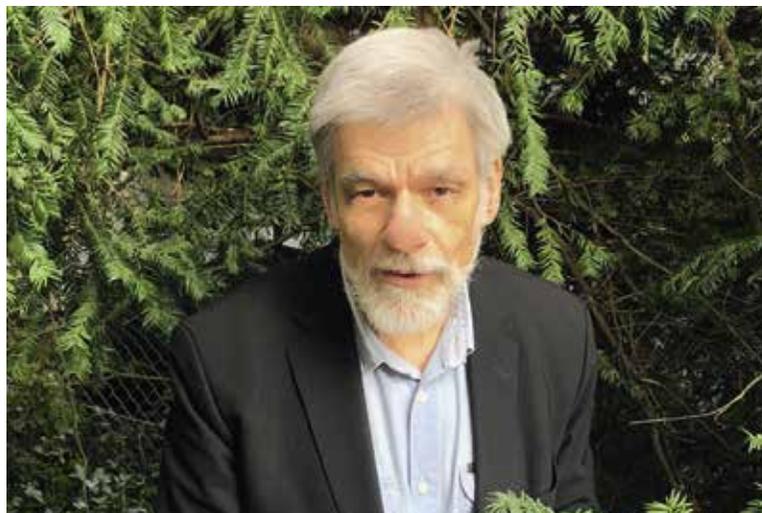
Président de la commission consultative de la diversité biologique de 2018 à 2024, ancien Maire de la Ville d'Onex et expert en durabilité

Composée de 20 membres titulaires et de 2 experts des Conservatoire et Jardin botaniques et du Muséum d'Histoire naturelle, la Commission consultative de la diversité biologique (CCDB) a pour rôle de défendre et de promouvoir la biodiversité dans le canton de Genève à l'attention du Département du Territoire. Elle veille en particulier à ce que les enjeux liés à la biodiversité soient pris en compte le plus tôt possible dans les processus et les projets, à faire converger les acteurs représentés en son sein et à promouvoir leur implication. Notre association n'y est pas représentée directement mais cette commission traitant de la biodiversité sur l'ensemble du territoire s'est également penchée sur celle qui se trouve dans les quartiers de villas, un sujet cher à Pic-Vert. A l'heure du bilan de fin de législature¹, il nous a paru intéressant d'interviewer

son président sortant, René Longet.

Questions: *Vous avez présidé durant 5 ans et demie la CCDB. A ce titre vous avez accompagné les autorités cantonales dans leurs orientations et leurs prises de décision. Pouvez-vous nous citer quelques exemples de dossiers traités et de décisions rendues et nous dire si ces autorités vous ont écouté?*

Tout en étant consultative, notre commission a plusieurs moyens d'action. Le premier est dans la bonne entente et interaction avec notre office de référence, l'OCAN. Nous avons été bien écoutés et notre apport est pris en compte. Je pense par exemple au plan directeur forestier, à la trame noire, aux incivilités dans l'espace rural, à la renaturation des cours d'eau ou encore à divers projets routiers. Puis tout va dépendre de l'autorité de décision, qui n'est souvent pas l'OCAN, et qui n'a aucune obligation de nous donner un retour sur nos propositions. Il y a aussi les interactions et discussions entre les différents milieux représentés au sein de la commission, sources de dynamiques partagées. Enfin,



nous avons beaucoup apprécié de pouvoir co-construire avec l'administration. Ainsi concernant le programme Nature en ville voici quelques années. Mais aussi dans la préparation de la Stratégie et du Plan d'action cantonal sur la biodiversité, auxquels j'ai aussi été associé personnellement de plus près, et qui nous attribuent un rôle dans leur suivi. Nos prises de position sont relatées et publiées dans nos rapports annuels: www.ge.ch/document/rapports-activite-cof-commission-consultative-diversite-biologique

Vous avez accompagné le plan d'action biodiversité et ses 117 actions? La biodiversité se porte-t-elle mieux 4 ans plus tard?

Nous avons été régulièrement documentés sur l'avancement des choses, quoique le dernier bilan date un peu. Si beaucoup d'actions sont qualifiées comme étant « en cours », un état des lieux précis pour chacune d'entre elles est judicieux, tout comme, en effet, un état de la biodiversité. Or parmi les actions les plus importantes se trouvent justement les outils administratifs et de mesure



**POMPE À CHALEUR
SOLAIRE THERMIQUE
PHOTOVOLTAÏQUE
GÉOTHERMIE**

**CHAUFFAGE
ASSISTANCE SA**



+41 22 338 35 25



www.chauffage-assistance.ch



info@chauffage-assistance.ch

des situations. C'est cela qu'il faut mettre en place en priorité. La clé reste de développer le réflexe biodiversité chez tous les acteurs susceptibles d'avoir un impact sur elle.

Vous avez accompagné la stratégie d'arborisation du canton de Genève qui prévoit de plus que doubler la quantité d'arbres en zone urbaine (120'000 actuellement) et d'atteindre 30% de mais on constate que l'abattage d'arbres centenaires continue. Qu'en pensez-vous?

Cette stratégie part du constat de grandes inégalités d'arborisation selon les quartiers. Mais on est là dans un investissement pour le long terme, car pour que la canopée atteigne la dimension voulue, il faut compter près d'un demi-siècle. Un des enjeux est l'accès au foncier, il faut autour de 20m³ en sous-sol pour qu'un arbre puisse développer tout son potentiel, or le sous-sol est très occupé et sollicité. Il est donc essentiel de préserver l'arborisation et la végétation existantes. Suite à l'abattage d'un cèdre majestueux à la Servette début novembre 2023, il me semble important de revaloriser les montants de compensation et de limiter la durée de validité des PLQ. Nous estimons aussi que les constructions doivent s'adapter à la végétation existante et non le contraire.

Le canton développe actuellement la Vision territoriale transfrontalière (VVT 2050)² qui servira de base au futur Plan directeur cantonal. L'orientation choisie est de «préserver durablement ses ressources en partage (sol, eau, air, biodiversité) et répondre à l'urgence climatique». Compte tenu des projets déjà en cours et sachant que d'ici 2050, 400 ha d'espace naturel seront sacrifiés selon le PA 4 pour les infrastructures de mobilité et que la population du Grand Genève augmentera de 40%, pensez-vous que la biodiversité peut réellement être préservée?

Cette vision entend fonder le développement du Grand Genève sur le respect des limites planétaires et le socle du vivant. Prendre au sérieux cet objectif exige de questionner bien des dynamiques en cours, telles que la construction de nouvelles routes ou centres commerciaux, le développement constant de nouveaux quartiers et, plus fondamentalement, l'attractivité de la métropole genevoise. Il me semble cohérent que le Plan directeur cantonal 2030 doit être à l'unisson de ces objectifs. Les décisions doivent être ensuite alignées sur les principes, les services écosystémiques rendus par la nature calculés, l'infrastructure écologique primer celle technologique et routière. Premier pas, le Conseil d'Etat a inscrit le développement de l'infrastructure écologique dans son programme de législation. Mais le débat sur le développement du Grand Genève doit maintenant être mené, sinon une politique de soutien à la biodiversité risque fort de devoir se limiter, dans un combat incertain, à aménager les restes.

En matière de développement urbain et de logement, quelle devrait être l'orientation la moins impactante pour la biodiversité? Pensez-vous que la densification de la zone villas avec ou sans modification de zone va améliorer la situation de la biodiversité alors qu'on sait à quel point les quartiers de villas anciens sont dotés d'arbres centenaires et de biotopes?

Dans le cadre de la VTT 2050, le meilleur est à mon sens un modèle polycentrique aux secteurs bien reliés par les transports publics et en mobilité douce. Quant à la densification, selon comment elle est menée et sont ensuite gérés les espaces non-bâti résiduels, elle est conciliable jusqu'à un certain point avec les besoins de la biodiversité. Mais au-delà de ce point, la question devient quantitative et on retombe sur l'attractivité de Genève. Est-il normal que dans toute l'Europe les zones rurales



Des jardins naturels favorisent la biodiversité.

se vident et les villes débordent? Par ailleurs, avant tout projet de construction, il faut pouvoir disposer d'un inventaire précis des valeurs biologiques des terrains concernés afin de faire les bonnes pesées d'intérêt, sachant qu'il s'agit de partager les espaces avec les espèces sur tout le territoire et que la biodiversité ne se réduit nullement à ses éléments monumentaux et spectaculaires.

Enfin, Pic-Vert est l'association des propriétaires de villas de ce canton, quel message avez-vous à transmettre à ces derniers en regard de la préservation de la biodiversité?

Dans leur grande majorité, les personnes en habitat individuel sont attachées à la biodiversité et fières d'héberger un peu de nature sur leur parcelle. J'ai beaucoup aimé la démarche de la Charte des Jardins qui donne visibilité et systématique aux engagements individuels. Merci à Pic-Vert de partager avec ses membres ce rôle essentiel, car chaque m² compte! ■

¹ Pour les commissions extraparlimentaires du canton, la fin de cette législation a été décalée au 31 janvier 2024

² Voir Pic Vert N° 135, décembre 2021



Comment réaliser son potager



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Vous voulez connaître les secrets d'un potager réussi, même si vous êtes débutant? C'est par ici, avec les conseils d'un professionnel! Et c'est tout de suite, avec l'achat et la plantation des semis.

L'été est là et nos papilles de plus en plus exigeantes demandent des aliments sains et goûteux. Quoi de plus bénéfique que de créer son propre potager pour avoir une traçabilité sur nos fruits et légumes? Grande ou petite, et même sur le balcon, une telle réalisation est accessible aux débutants, même s'ils n'ont de surcroît pas la main verte. Fondateur de Graine de Carotte, membre de l'association Genève Cultive et président des Incroyables Comestibles de Meyrin, Mickaël Barcelo conseille et accompagne le public et les particuliers dans le développement de potagers en permaculture. Spécialiste des plantes potagères – et plus particulièrement des tomates avec plus de 250 variétés au catalogue –, il partage les réflexes à adopter pour un potager réussi.

A chaque saison suffit sa tâche

Dès début mars, le printemps est la saison de prédilection pour travailler le potager. C'est le moment ou jamais pour planter les semis des



Le potager, bonheur des petits et des grands.

légumes primeurs, radis, carottes, pois, fèves, oignons... Côté fruits, c'est le dernier délai pour penser aux fraises, framboisiers, fruits rouges qui feront vos délices d'été. Plus tard, place aux légumes estivaux, haricots, tomates, salades, courgettes, cucurbitacées... On donne la préférence aux semences paysannes et reproductibles locales et suisses (voir par exemple Sativa et ses semences biologiques).

Les semis de plantes d'origines plus chaudes, comme les piments et poivrons doivent rester au chaud jusqu'à mi-mai ou jusqu'au moment de la mise en terre. On les protège à l'intérieur, devant une baie vitrée, ou dans une serre. Les plantes aromatiques annuelles ou bisannuelles comme le basilic, l'aneth, le persil sont à planter au

printemps dès le mois d'avril. Les vivaces comme la menthe, la ciboulette, le fenouil seront semées de septembre à mai.

L'automne et l'hiver seront dédiés au maintien de la fertilité (fumier, engrais verts, broyat de branches). En début d'année, la terre sera aérée en surface, mais sans la retourner. Le reste du travail sera opéré naturellement par nos amis les vers de terre, les champignons, les bactéries et de nombreux autres décomposeurs.

Jardin comestible et fleuri

Associer des fleurs au potager, c'est joli et c'est bon pour la biodiversité. Certaines fleurs ont en plus une action bienfaisante sur les plantes potagères et certains

légumes ont besoin d'insectes pollinisateurs pour fructifier. On peut les attirer avec le tournesol, la bourrache, le cosmos, les asters, les achillées... Les capucines, la lavande, les œillets d'Inde comptent parmi les fleurs qui repoussent les pucerons.

Les plantes plus hautes permettent d'abriter les légumes du soleil aux heures les plus chaudes ou sur un balcon orienté plein sud. Les « Yeux de Suzanne » et l'ipoméée sont parmi les grimpantes plantées avec profit à proximité de végétaux.

Des erreurs à éviter

Oublier l'orientation

Le bon choix des végétaux se fait en fonction de leur besoin

d'ombre ou de soleil. Il est de mise de choisir un emplacement à la fois ensoleillé et abrité. Un potager abrité des vents, du soleil ardent ou des pluies battantes sera moins sujet aux agents pathogènes que celui exposé à tous les aléas climatiques de plein fouet. N'oublions pas que certains végétaux, comme les pieds de tomates, souffrent des alternances entre chaleur et humidité. Le mildiou est en grande partie dû à un emplacement mal adapté.

L'arrosage

Il varie selon la météo. Par temps sec, les primeurs seront arrosés une fois par semaine. En mai, on compte 1 à 2 arrosages hebdomadaires et 3 au maximum en juin, tout en sachant qu'un bon paillage du sol limite l'évaporation de l'eau.

Le goutte-à-goutte peut être utile quand on est en vacances, mais attention aux tuyaux qui peuvent se boucher durant notre absence. Le spécialiste préconise des arrosages en une seule fois à grande eau.

Sur un balcon, des gros bacs de 40 à 80 litres qui permettent un mélange de plusieurs plantes sont plus pratiques à arroser. Choisir des terres pour balcon qui retiennent bien l'eau.

De toutes tailles

Que votre potager soit tout petit ou grand, peu importe. Tout dépend de la parcelle cultivable à disposition, qui soit adaptée à vos besoins et au temps que l'on peut y consacrer. Laissez-vous guider par un professionnel qui vous aidera à concrétiser votre projet grâce à une formation, des conseils et un accompagnement. ■



250 variétés de tomates au catalogue de Graine de Carotte.



Cultiver en se cultivant

Pratique :

Conseils et accompagnement

Grainothèque et boutique de semis de tomates en ligne

Mickaël Barcelo

www.grainedecarotte.ch



Le paysage, c'est quoi ?



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

Notre paysage

Le grand paysage, c'est celui que partagent les habitants genevois. Et dans celui-ci, s'inscrit souvent un point de repère monumental.

Aucun touriste n'imaginerait Genève sans sa rade et son jet d'eau. Les Genevois non plus, c'est sans doute l'identité paysagère la plus forte et la plus partagée.

Viennent ensuite les vues sur les montagnes. Le Mont-Blanc et les Alpes, depuis l'esplanade du Palais des Nations et sa monumentale mappemonde dorée ou depuis le domaine de Penthes dont le sequoia même foudroyé reste un marqueur unique de l'identité du lieu.

Le Rhône et l'Arve ne sont pas des coulées de verdure porteuses de vie. Ces fleuves et lac tracent résolument des limites territoriales bien distinctes, entre les habitants de la rive gauche qui regardent le Salève, ceux de la rive droite qui regardent le Jura, ceux de la Champagne qui regardent le Vuache et ceux des rives dont le regard plonge vers le lac. Inscrites en toile de fond d'étendues cultivées ou bâties, ces monuments de la nature forgent notre attachement au pay-



© AdobeStock_JFL Photography

sage dans lequel nous écrivons notre histoire mais chacun selon son point de vue.

Certains me sont évidents mais le sont-ils pour vous? Il conviendrait de poser la question à chacun d'entre nous pour identifier les paysages qui nous sont collectivement précieux et que l'on ne veut en aucun cas voir disparaître. A quand un questionnaire imagé en ligne pour élargir la vision territoriale cantonale issue d'ateliers participatifs à la fréquentation très confidentielle?'

Mon paysage

Sur la route entre Aire-la-Ville et Bernex, il y a un épicéa. Il est plus rabougri que majestueux, mais il est là, à un endroit où on ne l'attend pas et attire le regard. Cette route, je l'ai empruntée tout au long de ma vie: dans les années '80 pour aller voir les beaux-parents à Bernex, dans les



années '90 pour suivre le projet de sauvegarde des vergers à Plan-les-Ouates, dans les années 2000 pour suivre toutes les étapes de la renaturation de l'Aire et pour aller voir ma mère à Vernier quand j'habitais la Champagne. Depuis 40 ans, ce petit arbre est là et j'ai fini par m'y attacher, à tel point que lorsque le canton a voulu le couper, je m'y suis opposée parce qu'il faisait partie de MON paysage et que j'y tenais. Sa disparition aurait fait disparaître le repère de tous mes allers et retours sur cette route de campagne. Même s'il se meure aujourd'hui, sa survie témoigne des étapes de ma propre existence.

Vaste ou restreint, le paysage c'est ce qui nous identifie. Il est notre histoire et c'est pour cela qu'il est tellement difficile d'en faire une description à valeur universelle. La valeur d'un paysage ne se décrète pas, c'est un vécu émotionnel intime, unique à chaque être en fonction de sa propre histoire et de la plénitude ou de la vacuité de celle-ci.

Alors oui, je suis attachée à ce paysage qui au-delà du déroulé des champs, des arbres isolés ou alignés, dévoile la colline de Bernex et son village. Anciennes ou récentes, toutes les bâtisses qui le composent épousent le contour naturel de la colline et c'est ce respect de la topographie qui lui confère son harmonie.

Alors je suis profondément choquée par le projet dit de Vailly Sud, par ces immeubles qui vont faire disparaître l'arrondi de la colline et effacer la vue magnifique sur le village.



Le référendum contre le projet de Vailly Sud a abouti. La population de Bernex devra donc décider si elle veut de ce nouveau quartier qui prévoit la construction de 550 logements d'une hauteur allant jusqu'à 29 mètres.

Le paysage forge notre perception de la beauté du monde et notre amour pour celui-ci. Le mien est encore empreint d'arbres centenaires, de prairies fleuries, d'animaux sauvages, de vieilles pierres et de photos de famille couleur sépia. Pour ces enfants qui naissent dans le béton, biberonnés au virtuel, quel sera le paysage de leur vie ?

On ne peut être attaché à quoi que ce soit d'inconnu alors oui, j'avais envie par ces quelques lignes de vous attirer vers l'harmonie du village de Bernex et vous dire qu'il n'est pas trop tard pour s'en émouvoir. ■

¹ Voir article page 18.

Pour en savoir plus sur le projet de Vailly Sud

Site officiel : <https://vailly.ch/>

Site associatif : <http://www.bernexsoleil.ch/index.html>





VTT 2050 :

À quoi les citoyennes et citoyens aspirent-ils collectivement ?

La Vision territoriale transfrontalière 2050, qui sera adoptée en 2024, servira de socle pour les prochaines planifications françaises, genevoises et vaudoises (SCoT, PDR, PDCn, etc.). Elle fondera également l'identification des projets, notamment de mobilité, des futures générations de projets d'agglomération.

Les travaux ont démarré le 13 septembre 2022 à Genève. Des visites et des ateliers se sont ensuite déroulés dans chaque périmètre d'aménagement coordonné d'agglomération (PACA). Au-delà du travail des équipes pluridisciplinaires et des mandats thématiques, des ateliers citoyens ont eu lieu dans le Grand Genève entre le 24 avril et le 24 mai 2023. En septembre 2023, un troisième cycle d'ateliers techniques a permis de mettre en débat, sur la base des travaux menés par les équipes pluridisciplinaires et thématiques, les propositions pour les PACA ainsi qu'une première version de la vision territoriale.

Synthèse des ateliers citoyens

Les participants aux ateliers ont travaillé par PACA (Périmètres d'amé-



nagement coordonnés d'agglomération) et plus spécifiquement sur des focus territoriaux pour proposer des recommandations précises. Les visions ci-après sont partagées par tous les participants.

La souveraineté alimentaire

Consommer local et produire en autonomie est une priorité pour

les participantes et participants. Valoriser les savoir-faire régionaux, préserver les sols pour produire et consommer local ne va pas sans une aide aux agricultrices et agriculteurs du territoire et un changement de paradigme sur la façon dont la société produit et consomme.

Reconnaître et protéger le vivant et les espaces naturels

Les participantes et participants imaginent un Grand Genève en proie à une « explosion de biodiversité », un territoire renaturé, moins artificiel et plus « sauvage » où les



**TOP SERVICE
MACHINES JARDINS
& CONCIERGERIES
TOUTES MARQUES**



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



Nous tenons à préciser que l'association Pic-Vert, de même que de nombreuses associations partenaires, n'ont pas été sollicitées par le Canton pour participer aux ateliers citoyens. Dès lors, nous vous encourageons à prendre connaissance de l'avancement du dossier, comme nous l'avons fait, sur les plateformes cantonales ci-après.

Pour en savoir plus Sur les ateliers

https://www.grand-geneve.org/wp-content/uploads/Synthese-contribution-citoyenne_2023.pdf

Sur la vision territoriale transfrontalière

<https://www.grand-geneve.org/vision-territoriale-transfrontaliere/>

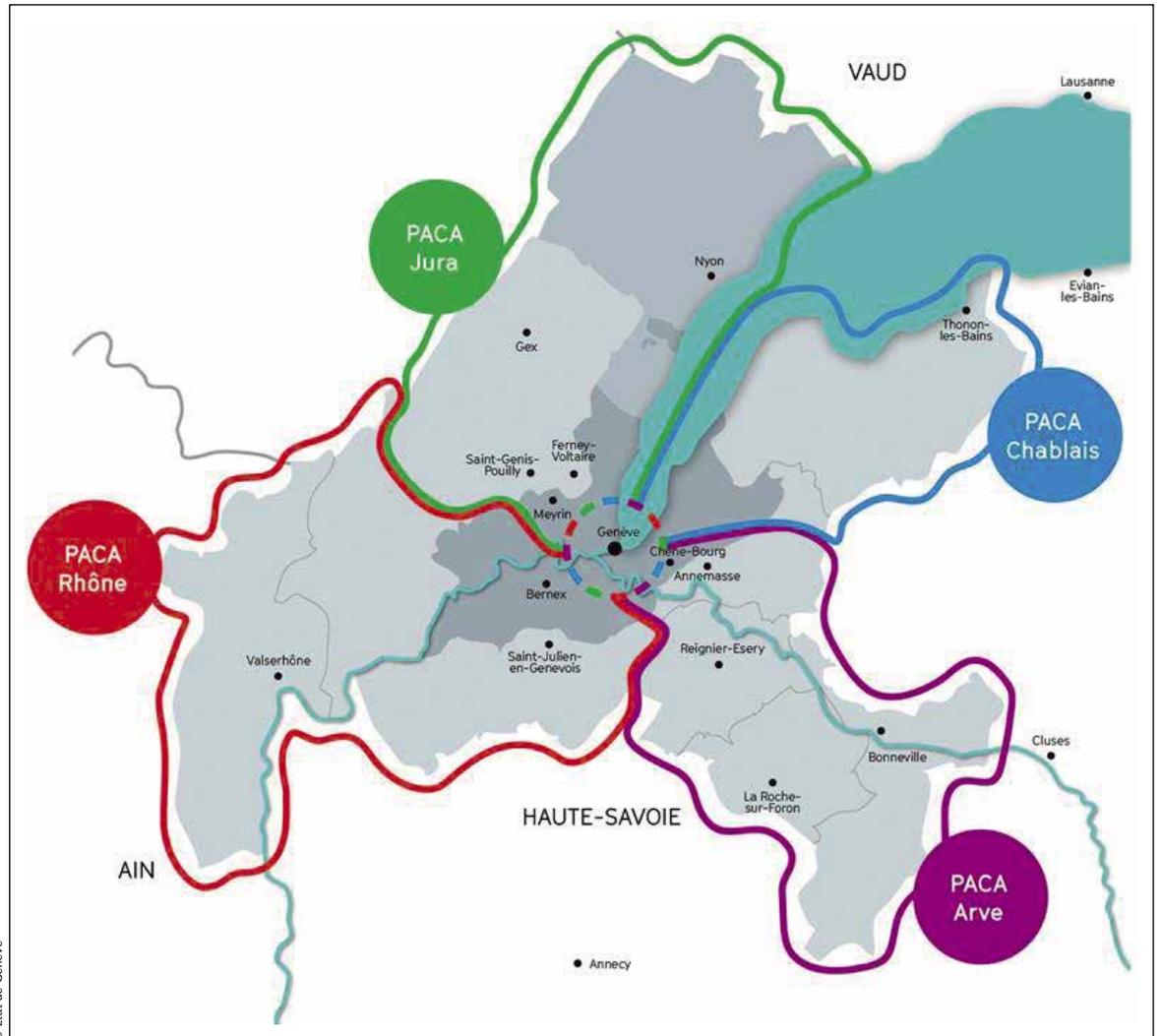
habitants feraient preuve de solidarité. Là encore, c'est un changement fondamental des priorités individuelles et collectives: considérer la nature, la biodiversité (la faune et la flore) comme un élément intangible et permanent du territoire à « sanctuariser ».

Moins construire, construire mieux

La densification du territoire de Grand Genève est un enjeu majeur de la planification du territoire. Les citoyennes et citoyens ne veulent plus de quartiers « dortoirs », de gros centres commerciaux ou de zones « mono-activité ». Elles et ils aspirent à de la proximité de services, certes, mais à taille humaine et relocalisés à l'échelle communale, et surtout à des lieux de rencontres et d'échanges.

Revoir la mobilité, des transports doux généralisés

La mobilité est un enjeu central pour les citoyennes et citoyens pour qui l'offre de transports est très inégale sur les différents territoires du Grand Genève et qui constatent que les infrastructures existantes ne sont pas en adéquation avec leurs aspirations et les enjeux écologiques. Elles et ils aspirent à davantage de mobilités douces. ■



Périmètres d'aménagement coordonné d'agglomération (PACA).



Notre fenêtre à haute performance énergétique...
La réponse optimale à vos exigences en confort, économie et design

GS WINDOWS SA



FENÊTRES ■ PORTES ■ VITRAGES

GENÈVE ■ VAUD ■ FRIBOURG Tél. +41 22 796 99 64 | +41 21 991 99 64 ■ info@gswindows.ch ■ www.gswindows.ch



Déclaration d'impôts 2023

Adaptation du questionnaire sur la valeur locative des biens immobiliers et piqûre de rappel concernant la fiscalité de votre bien immobilier



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

Les contribuables genevois sont pour la plupart en train d'établir leur déclaration d'impôts 2023. En tant que propriétaire foncier, vous devrez remplir la traditionnelle Annexe D en lien avec les éléments fiscaux de votre résidence. Le but du présent article est de faire un tour d'horizon des principaux changements en lien avec cette Annexe D, de rappeler les principales déductions possibles pour le propriétaire immobilier et de faire un point de situation sur le projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI).

Adaptation du questionnaire sur la valeur locative

A la suite d'une décision du Conseil d'Etat genevois, le questionnaire sur la valeur locative des biens occupés par les contribuables genevois a été adapté afin de supprimer deux critères désuets: le critère du coefficient de surestimation pour les logements équipés de doubles vitrages ainsi que le critère pour les immeubles construits dès le 1^{er} janvier 1981 (points 3 et 4 du questionnaire). Pour les biens immobiliers concernés, l'effet combiné pourrait, dans certains

cas, diminuer la valeur locative jusqu'à 10%, avant l'indexation annuelle. Ces modifications sont automatiques et appliquées dès l'année fiscale 2023. Elles ont déjà été annoncées aux propriétaires concernés dans le courrier relatif à l'indexation de la valeur locative, envoyé récemment par l'administration fiscale cantonale genevoise.

Pour la période fiscale 2023, la valeur locative a été augmentée de 1.08% par rapport à 2022. Nous soulignons que malgré cette augmentation, et à la suite de la suppression des deux critères susmentionnés servant à déterminer la valeur locative, il est possible que la valeur locative du contribuable subisse, au final, une baisse par rapport à 2022. Le cas échéant et pour les immeubles concernés, il peut être recommandé d'en discuter avec son conseiller fiscal, afin de vérifier que la valeur locative ait été correctement établie.

Enfin, et si vous souhaitez contester votre nouvelle valeur locative, il est possible de reporter la valeur 2022 dans votre déclaration d'impôts 2023. Par la suite, si le fisc genevois tient effectivement compte de la valeur indexée de 2023, une réclamation pourra être déposée dans les 30 jours suivant la notification de votre décision de taxation 2023 pour contester ladite valeur.

Déduction des frais d'entretien et de rénovation

En tant que propriétaire immobilier, vous pouvez choisir de faire valoir la déduction des frais effectifs ou bénéficier d'une déduction forfaitaire. Cette déduction forfaitaire est calculée sur un certain pourcentage de la valeur locative brute concernant l'impôt fédéral direct ou de la valeur



© AdobeStock - Faizni Faiz Généré avec IA

locative après abattement pour ce qui est de l'impôt cantonal et communal genevois. Si le bien est âgé de 10 ans ou moins, la déduction forfaitaire applicable sera de 10% de la valeur locative, respectivement de 20% de la valeur locative en cas de détention supérieure à 10 ans.

Si vous optez en revanche pour la déduction des frais effectifs, vous devrez être attentif à reporter tous les frais effectifs encourus pour 2023. Pour rappel, les lois fiscales prévoient 2 principales catégories de frais déductibles fiscalement. Il s'agit de i) les dépenses qui ont pour but de maintenir la valeur du bien (remise en état) et ii) les investissements destinés à économiser de l'énergie. Pour la première catégorie, il est parfois difficile de déterminer exactement la nature des travaux et donc de savoir s'ils sont déductibles ou pas. Dans ce cas, il est toujours recommandé de consulter la Notice n°1/2022 de l'AFC Genève et d'interroger l'administration fiscale en cas de doute ou d'en discuter avec son conseiller fiscal.

Date de facturation ou date de paiement?

Pour rappel, les factures de frais d'entretien reportées dans votre déclaration d'impôts 2023 doivent être datées de 2023. Ainsi, la date du paiement n'est en principe pas déterminante. Aussi, il est également important de rappeler que les acomptes payés en 2023 relatifs à des travaux effectués en 2024 ne sont généralement pas déductibles en 2023. Par mesure de prudence, et si cela devait être nécessaire, il peut être toutefois judicieux de reporter, dans votre déclaration 2023, les acomptes que vous auriez payés pour des travaux qui débuteraient seulement en 2024. Au mieux, ces frais seront déduits de votre revenu imposable 2023. Au pire, la totalité de la facture finale sera à déduire et déductible en 2024.

Nouvelle ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles: petite piqûre de rappel

Depuis la période fiscale 2020, Les propriétaires immobiliers ont

la possibilité de reporter les coûts d'investissement servant à économiser de l'énergie (y compris les frais de démolition), sur les deux périodes fiscales suivantes, si ces dépenses ne peuvent pas être totalement prises en considération sur le plan fiscal pour l'année pendant laquelle ils ont été engagés. En d'autres termes, si le revenu imposable du propriétaire est négatif en raison de travaux d'assainissement énergétiques, ce dernier pourra reporter le montant des travaux non pris en compte sur les deux années suivantes.

Projet de Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI): Et maintenant?

Pour conclure ce premier numéro de l'année 2024, nous tenions à faire un point de situation sur le projet de loi sur les estimations

fiscales de certains immeubles (LEFI).

Pour rappel, le 18 juin dernier, le peuple genevois s'est prononcé en faveur de la modification de la LEFI qui vise à rapprocher la valeur fiscale au plus proche de la valeur vénale d'un bien immobilier. Cette exigence est d'ores et déjà présente dans le droit fédéral. La LEFI est applicable principalement aux immeubles non locatifs (notamment les villas et les propriétés par étage)¹.

L'arrêté du Conseil d'Etat qui promulgue la LEFI est paru le 7 juillet 2023. Un recours ayant été déposé par un des opposants à cette loi, ce dernier suspend son application pour l'année 2024. Le Conseil d'Etat n'a ainsi pas encore pu fixer la date d'entrée en vigueur de la loi. Nous ne manquerons pas de tenir au courant nos lecteurs dès que plus d'informations seront disponibles.

Conclusion

L'adaptation du questionnaire sur la valeur locative 2023 est une bonne nouvelle pour les propriétaires des immeubles concernés. Cependant et bien que la valeur locative soit en principe automatiquement modifiée par l'administration fiscale, il sera tout de même judicieux de bien vérifier que cette dernière ait été calculée correctement.

S'agissant de la déduction des frais d'entretien effectifs et en cas de doute

sur la déductibilité d'une facture, nous conseillons de s'en référer à la Notice n°1/2022 de l'AFC Genève (voir <https://geneve.assprop.ch/formulaires-utiles/>), d'en discuter avec son conseiller fiscal ou de consulter notre permanence fiscale (fiscal@assprop.ch) afin d'optimiser au maximum les frais déductibles dans la déclaration d'impôts 2023. ■

¹ Pour plus de détails, nous vous invitons à (re)lire notre article publié dans le n°141 du journal du mois de juin 2023.



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

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email : fiscal@assprop.ch

Berney Associés

**Votre expert
en fiscalité
immobilière**



berneyassociés.com
info@berneyassociés.com





Calcul des surfaces :

habitable, fiscale, SRE ou autre. On vous dit tout.



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

Sans doute connaissez-vous l'histoire du mathématicien, du physicien et du statisticien à qui on demande combien font 2 et 2. Le premier répond 4, sans hésiter. Le second indique que suivant les conditions de température et de pression, la réponse est plus ou moins 4. Le statisticien tape sur l'épaule de son interlocuteur et lui demande: «Tu veux que ça fasse combien?»

Eh bien, pour le calcul de la surface d'un logement, la problématique est exactement la même! Si dans le monde entier, on comprend la même chose quand on évoque un litre d'eau, un kilo de pommes de terre ou une règle d'un mètre, la détermination d'un mètre carré dans le bâtiment dépend, quant à lui, de la finalité recherchée.

Lorsqu'on acquiert un logement ou que l'on en détermine les droits à bâtir (surface légale), c'est la notion de surface habitable qui s'applique. Pour comparer deux habitats, le nombre de pièces donne une indication sur l'usage mais rien sur la surface, qui reste en fin



© AdobeStock_Ratirath

de compte l'élément déterminant. Ces appréciations varient d'un canton ou d'un pays à l'autre, nous allons nous pencher sur quelques usages genevois actuels.

Surface habitable

Le calcul de la surface habitable, comprend la totalité des pièces à vivre, y compris les escaliers, couloirs, wc, salles-de-bain, gaines techniques, cloisons intérieures et les murs extérieurs (Ceux-ci représentent environ 15% du total). Les sous-sols ne sont généralement pas considérés comme habitables. Ainsi, garage, buanderie, atelier, locaux techniques et caves ne sont pas intégrés au calcul. Il en va de même pour les espaces extérieurs tels que terrasses, balcons, coursives, perrons, etc.

Le vide d'étage ou la hauteur sous plafond a aussi son importance. En zone villas, un espace dans un étage plein dont la hauteur est inférieure à 2.4 m est considéré comme inhabitable. C'est aussi partiellement le cas pour les pièces situées dans les combles. En dessous de 1.8 m, de hauteur, la surface habitable est considérée comme nulle, entre 1.8 m et 2.4 m, elle compte pour moitié et en plein au-dessus de 2.4 m.

Une distinction peut être faite pour la qualification d'une véranda. En général, si celle-ci est en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment et non-chauffée, l'autorité cantonale peut ne pas la prendre en considération dans la surface habitable. Dans le cas où la surface de cet espace serait significative par rapport à celle d'un petit séjour,

le canton estime qu'en termes d'usage il devient de facto un prolongement du séjour. Par ailleurs, si l'espace de la véranda est en continuité du séjour, il s'agit effectivement d'une extension et sa surface compte en plein.

Si la surface d'un vide sur séjour ne compte pas, la surface de l'escalier compte à chaque niveau.

Surface utile

Appelée aussi surface de balayage, il s'agit de la surface effectivement disponible au sol, sans les murs, sans les cloisons ni les gaines. C'est cette surface qui donne un ordre d'idée précis quant à la taille véritable d'une pièce. Dans la pratique cette surface n'est utilisée que pour déterminer l'espace disponible dans une pièce mais pas à l'échelle du

logement tout entier. Dans une chambre à coucher, par exemple, la surface utile correspond au revêtement du sol plus les placards. Dans la cuisine, elle comprend bien entendu la surface occupée par les meubles de cuisine mais pas les gaines.

Pour être considéré comme une pièce, un espace doit faire au moins 9 m²; en dessous, il s'agit d'une demi-pièce. Une chambre à coucher fait donc au minimum 9 m². Jusqu'à 12 m², elle est considérée comme petite. Elle commence à être confortable autour de 14 m² et jugée « grande » à partir de 16 m².

Surfaces RACI

En zone villas aussi, les logements doivent être compatibles avec les normes pour personnes handicapées. Selon le Règlement concernant l'Accessibilité des Constructions et Installations diverses (RACI), cela se traduit non par la surface à proprement parler mais par des dimensions suffisantes pour les accès, la cuisine et au moins une chambre et une salle-de-bain par logement.

Dans les grandes lignes, les portes doivent laisser un vide de passage d'au moins 0.8 m et les accès doivent mesurer au minimum 1.4 m de large pour permettre de manœuvrer avec un fauteuil roulant (diamètre de rotation théorique de 1.4 m). Tous les paliers doivent être accessibles, soit par rampe, ascenseur ou monte-escalier.

Plus spécifiquement, la chambre « RACI » fait par exemple 4.2 m par 3.1 m; on doit pouvoir y manœuvrer entre un lit double (1.8 x 2.0 m) et une armoire (0.6 x

1.5 m). Un passage d'au minimum 1 m doit être laissé libre au pied du lit et au moins 1.4 m devant l'armoire. Dans les règles non écrites mais néanmoins applicables, le petit côté entre le mur et le lit doit laisser au moins 0.6 m de passage...

Pour les locaux sanitaires, l'art. 15 détaille les dimensions minimales en fonction des configurations retenues: wc, douche, baignoire et lavabo.

Surface de référence énergétique (SRE)

La SRE est utile pour les calculs de la consommation énergétique et notamment pour déterminer l'Indice de Dépense de Chaleur (IDC). En bref, cette surface comprend toutes les pièces chauffées (ou habitables), murs extérieurs compris.

Elle inclut généralement l'escalier qui mène au sous-sol et la distribution. Elle inclut également certaines pièces chauffées en sous-sol telles que salle-de-jeux, salle de sport, piscine intérieure ou même un garage qui serait muni de radiateurs avec une fonction hors-gel.

Dans les espaces en combles, la surface est comptabilisée à partir d'un vide d'étage de 1.0 m, en revanche la surface d'un vide sur séjour, par exemple, ne compte pas.

Les espaces extérieurs tels que balcons ou terrasses ne sont pas pris en compte sauf si le renfoncement dans le bâtiment est inférieur à 0.3 m. (La surface au sol de vitrage pouvant être assimilée au tracé du mur contre l'extérieur.).

Pour plus de détails, on pourra se référer au site officiel :

<https://www.ge.ch/document/energie-idc-form-calcul-indice-depense-chaaleur>

La démarche peut aussi être confiée à un concessionnaire agréé par l'OCEN.

www.ge.ch/document/liste-concessionnaires-agrees-actifs-calcul-indice-depense-chaaleur-idc

La véranda ou le sas d'entrée sont comptabilisés s'ils font partie de l'espace chauffé mais pas s'ils sont en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment (fermée par une porte-fenêtre ou une porte isolante).

Afin de remplir le formulaire de l'OCEN (Office Cantonal de l'Énergie) pour l'aide au calcul de l'indice de dépense de chaleur, il est nécessaire de déterminer la SRE. Pour ce faire, il convient de produire un croquis ou des plans mettant en évidence (en hachuré par exemple) les différents espaces comptabilisés. Des notes additionnelles peuvent compléter le document pour indiquer pour quelle raison un espace est pris en compte ou non. Le calcul comprend alors l'addition des surfaces par étage et le document doit être daté et signé car il engage la responsabilité de son auteur vis à vis de l'autorité sur l'exactitude des données fournies.

Surface fiscale

Lorsqu'ils remplissent leur déclaration d'impôt, les propriétaires doivent reporter la valeur locative de leur bien. Pour déterminer cette valeur, il convient de remplir le formulaire ad-hoc qui comporte notamment des indications sur

le nombre de pièces, la surface habitable, le type d'habitation, les aménagements, la vétusté, les nuisances, la situation générale et surtout, un tableau qui permet de déterminer la surface pièce par pièce, étage par étage. Pour aider à la compréhension, les pages 5 et 6 de l'annexe fournie détaillent la façon de procéder. Si les propriétaires de PPE peuvent opter pour la « méthode simplifiée », les propriétaires de villas doivent cependant suivre la procédure détaillée.

Dans les grandes lignes, il s'agit de mesurer la surface de chaque pièce habitable (soit de mur/cloison à mur/cloison), donc l'équivalent de la surface utile qui est comptabilisée à 100%. A noter que seules les pièces à vivre sont prises en compte telles que le séjour, la cuisine, les chambres et/ou le bureau. Il en va de même pour les vérandas chauffées. Les espaces servants tels que hall, escalier, salle de bain, wc ne sont pas considérés.

Les espaces en combles sont intégrés à partir d'une hauteur de 1.5 m.

Au sous-sol, bien que généralement réputés « non habitables », les locaux augmentant la valeur



d'usage du bien et reliés au réseau électrique comme par exemple : atelier, carnotzet, salle-de-jeux, sauna, etc. sont comptabilisés à hauteur de 50%.

La méthode simplifiée consiste à multiplier le nombre de pièces habitables par 20 m². Sont dès lors considérées comme pièces : le séjour, la cuisine et les chambres/bureau. Les locaux en sous-sol offrant une valeur d'usage (salle-de-jeux, carnotzet, atelier, etc.) ou les chambres inférieures à 9 m² comptent pour une demi-pièce.

Pour les propriétaires de villa, c'est le résultat le plus élevé qui est déterminant fiscalement.

Concrètement, si vous ne disposez pas de plans conformes, il suffit de mesurer avec une chevillère, ou mieux, un métreur laser, les différentes longueurs et largeurs de chaque pièce et de les reporter, au besoin, sur un croquis de principe pour ne rien omettre. Une fois le travail effectué, il est toujours possible de joindre au formulaire les plans/croquis pour plus de transparence.

Autre calcul de surfaces

Passons sur le comptage des pièces et de la surface «RGL» (Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires) qui concerne davantage les projets locatifs en ZD3 (Zone de Développement 3).

Faisons aussi l'impasse sur la Surface Brute de Plancher (SBP) liée à la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) qui ne nous concerne pas directement dans le cadre de cet article.

Les propriétaires de biens en Zone Agricole (ZA) sont confrontés à encore un autre système de comptage des surfaces, cette fois-ci fédéral, que l'on retrouve plus particulièrement dans la LAT, art. 24c et l'OAT, art. 42...

En bref, les constructions en ZA se répartissent entre «Surface Brute de Plancher utile» (SBPu) et «Surface Annexe» (SA). La première recouvre plus ou moins la notion de surface habitable élargie à l'usage de l'habitation et du travail, y compris murs et cloisons. Elle comprend également les espaces d'accès et de distribution tels qu'ascenseurs, escaliers ou coursives fermées. Les combles sont comptabilisables à partir d'une hauteur de 1.0 m.

Tout le reste est plus ou moins considéré comme de la surface annexe, SA.

Ces calculs ont surtout pour objectif de déterminer les droits à bâtir et avant tout les agrandissements possibles ou pas, en ZA. Il appartient en général à l'architecte de se dépatouiller avec tout ça... ■

Le questionnaire et le guide sont disponibles en ligne à cette adresse:

<https://www.ge.ch/document/questionnaire-valeur-locative-2023>

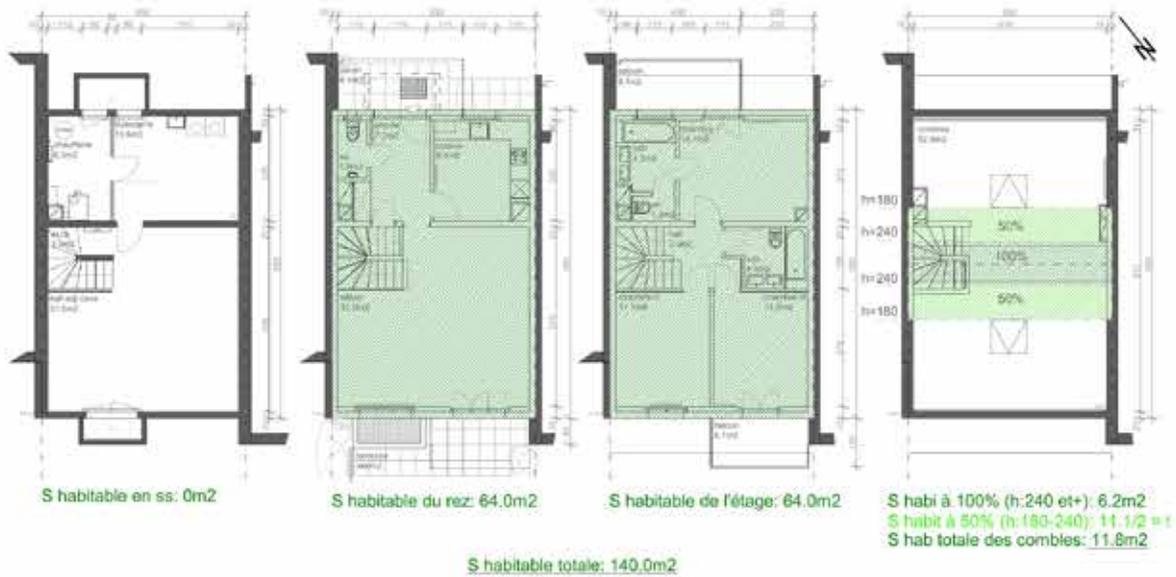


Choisir, c'est agir.



Ma contribution au développement
d'une électricité plus verte et locale.

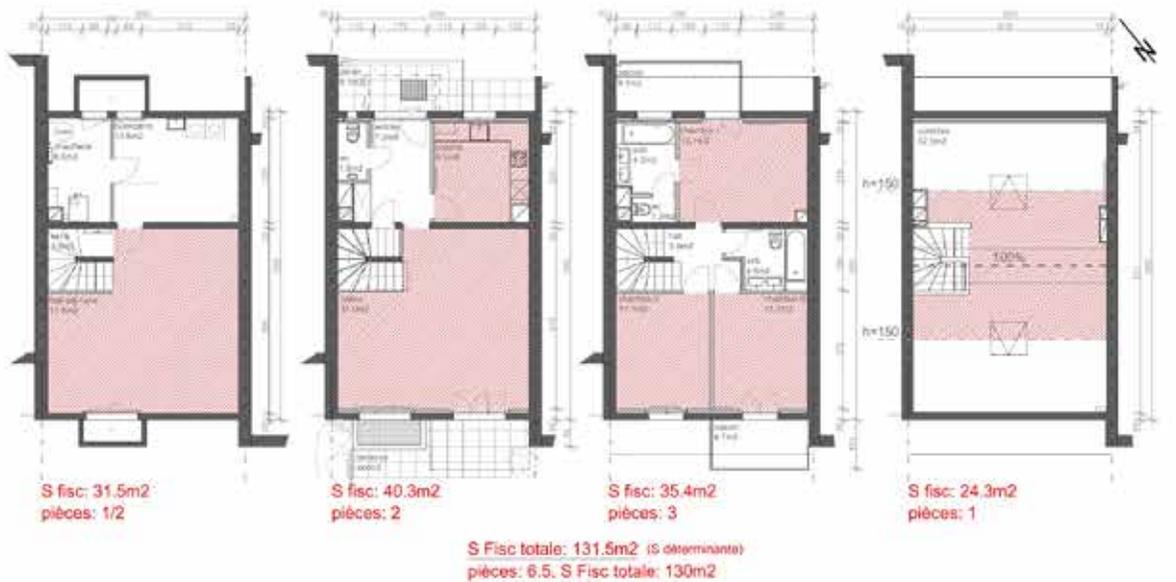
S hab



SRE



S fiscale





Révision des réserves héréditaires



Jérôme Schöni
Notaire

Le droit successoral a été révisé l'année dernière. L'une des principales modifications est l'augmentation de la liberté de disposer du *de cuius*, par la réduction ou la suppression des réserves de certains héritiers. Le *de cuius* pourra ainsi transmettre plus facilement son patrimoine à l'héritier de son choix et favoriser davantage d'autres personnes (concubin, enfants de celui-ci, petits-enfants, etc.). La révision introduit trois modifications majeures :

- la réserve des père et mère est totalement supprimée (A);
- la réserve des descendants est réduite (B);
- à certaines conditions, le conjoint perd sa qualité d'héritier réservataire en cas de décès pendant la procédure de divorce (C).



Réserve des père et mère

Lorsque le *de cuius* décédait sans laisser de descendants, ses parents, s'ils étaient toujours en vie, obtenaient une part d'héritage, seuls ou en concours avec le conjoint survivant. Par testament, il était possible d'avantager le conjoint

ou une tierce personne, mais les parents devaient obligatoirement hériter d'une partie de la succession. Depuis l'année dernière, cette réserve a été abolie et, par testament, il est désormais possible d'instituer son conjoint ou une tierce personne seul héritier. À noter que si vous êtes marié,

sans enfant, le conjoint n'est pas automatiquement votre seul héritier. Il héritera des trois quarts de la succession, mais le quart restant reviendra toujours à vos parents, frères et sœurs ou neveux et nièces. Si vous souhaitez éviter cela, il est indispensable de rédiger un testament.



VARO

L'énergie, au bon moment

Essence, Diesel,
Mazouts de qualité supérieure **NEO-FLAM**

shop.varoenergy.ch – 0800 63 63 52

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

Réserve des descendants

Jusqu'au 31 décembre 2022, la réserve du descendant était des trois quarts de son droit de succession. Désormais, la réserve n'est plus que de la moitié de celui-ci. Il convient toutefois de vérifier si le testament que vous aviez rédigé avant l'entrée en vigueur du nouveau droit ne pose pas de problème d'interprétation. En effet, cela peut être le cas si vous aviez indiqué la part précise de la réserve dans votre testament.

Procédure de divorce

Lorsqu'un époux décède pendant une procédure de divorce, le conjoint reste héritier – non seulement légal, mais aussi réservataire – jusqu'à l'entrée en force du juge-

ment de divorce. Le nouveau droit prévoit qu'à certaines conditions, le conjoint perd sa qualité d'héritier réservataire en cas de décès pendant la procédure si :

- la procédure a été introduite sur requête commune;
- la procédure a été introduite sur requête unilatérale mais a par la suite été transformée en divorce sur requête commune;
- la procédure a été introduite sur requête unilatérale et les époux ont vécu séparés durant deux ans au moins.

Le conjoint reste donc héritier légal jusqu'à l'entrée en force du divorce, mais aux conditions énumérées ci-dessus, il perd sa qualité d'héritier réservataire. En l'absence de testament excluant le conjoint,

celui-ci conserve son droit à sa part successorale en cas de décès avant l'entrée en force du divorce. Un testament est donc nécessaire pour exclure complètement le conjoint de la succession.

Prenez contact avec votre notaire pour faire vérifier votre testament ou le mettre à jour, voire pour exclure le conjoint en cas de procédure de divorce en cours ou à venir. ■



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**



LE SAVIEZ-VOUS?

Franchise AVS

«La franchise AVS est un dispositif existant qui fait que dès que tu as passé l'âge AVS, au lieu de cotiser à l'AVS sur l'ensemble du salaire, tu ne cotises plus sur les premiers 1'400.-/mois. D'où le fait qu'en 2023, ton salaire «AVS» est beaucoup plus bas que ton salaire brut, puisque chaque mois les 1'400.- premiers francs ne sont pas soumis à AVS.

Avec la réforme de l'AVS dès 2024 et la flexibilisation de la retraite, il est possible dès 2024 de choisir si tu souhaites que la franchise continue d'être déduite de ton salaire (tu cotises donc moins à l'AVS et reçois plus de salaire net), ou si tu souhaites cotiser à l'AVS sur l'entier de ton salaire (ce qui améliore ta rente). Donc si tu sais que tu as une rente AVS très incomplète et que tu aimerais l'améliorer (un peu), il faut choisir de ne pas appliquer la franchise. Si tu as déjà une rente AVS complète, ou suffisamment de moyens pour ta retraite, il vaut mieux continuer à appliquer la franchise.»

Conseil apporté par ma fiduciaire et que j'ai pensé utile de partager avec vous. Christina Meissner

Solu Tubes®
SA
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

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

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

1227 CAROUGE Rue J-Girard 24 T 022 368 30 04 F 022 368 30 07	1470 ESTAVAYER-LE-LAC ch. des Tenevières 19 T 026 664 00 04 F 026 664 00 07	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



Conflits de voisinage et médiation : un outil à ne pas négliger



M^e Paul Hanna
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

La médiation, outil précieux de résolution de conflits, doit indiscutablement constituer une priorité en matière de conflits de voisinage.

Le conflit judiciaire impose une paix en tranchant une controverse qui rapproche rarement les protagonistes du litige. La justice, lorsqu'elle statue sur une dispute, aménage rarement les relations entre les voisins après la procédure. Chacun repart de son côté et l'hostilité entre les parties s'amplifie même parfois.

Au contraire, la médiation, lorsqu'elle aboutit, permet aux voisins de s'efforcer d'améliorer leurs relations sur le moyen et long terme, le médiateur ayant le plus souvent à cœur de rechercher l'apaisement, plutôt que de désigner qui a raison et qui a tort.

En matière de conflits de voisinage, l'intervention d'un tiers impartial, le médiateur, est le plus souvent bénéfique. Son rôle est le plus souvent celui d'un guide, invitant les voisins en conflit à s'asseoir autour d'une table pour exprimer leurs frustrations, leurs attentes, et leurs aspirations. Dans un cadre systématiquement confidentiel, la médiation offre un espace de dia-



logue authentique, où les voisins peuvent explorer en profondeur les origines et les solutions de leur différend.

Au sein de nos quartiers de plus en plus denses, les tensions entre voisins sont de plus en plus fréquentes. Il peut s'agir de litiges en lien avec une construction nouvelle, un litige en lien avec des servitudes ou encore des nuisances (bruit, odeurs, poussières, vibrations, etc.).

Il est inévitable que des discordes surgissent et portent atteinte à l'harmonie que nous souhaiterions tous voir prospérer dans nos quartiers. Dans ces moments délicats, la médiation se révèle être l'outil par excellence pour rétablir la quiétude et cultiver des liens empreints de respect entre les parties impliquées.

Cela est vrai également pour nos membres Pic-Vert, lorsqu'ils sont enfermés dans un litige appelé à

durer avec leurs voisins. Ce litige sera généralement administratif ou civil.

Litige administratif

Les conflits de voisinage de nature administrative sont bien souvent liés à des autorisations de construire.

Ce qu'ils n'ont généralement pas eu le temps de faire dans le délai (non prolongeable) de recours, les parties pourront tenter de le faire dans le cadre de la négociation d'un accord global, permettant – en contrepartie de concessions – de retirer les procédures initiées dans l'urgence.

Ainsi par exemple, une autorisation de construire vient d'être délivrée à votre voisin qui souhaite démolir sa villa et construire des appartements. Vous demandez à consulter

les plans et constatez que certains de ces appartements auront une vue plongeante dans votre salon, ce qui vous conduira mécaniquement à vous opposer au projet de construction. Le délai de recours sera bien souvent trop court pour rechercher un accord transactionnel. Une fois le recours introduit, les avocats des parties rechercheront un compromis intelligent, comme par exemple un écran végétal qui permettra à chacun d'atteindre son objectif.

Lorsque les avocats des parties sont créatifs et raisonnables, ils pourront généralement convaincre leurs clients de proposer des solutions intéressantes. Toutefois, cela ne suffit pas toujours, et l'intervention d'un tiers ayant des connaissances en droit des constructions peut s'avérer fort utile.

Lorsque le litige est complexe et nécessite de mettre en œuvre un

accord formel (constitution de servitude, charge foncière, etc.), le médiateur travaillera le plus souvent avec les conseils des parties pour trouver les bonnes formules tout en rendant contraignants les engagements réciproques des parties.

Litiges civils

Les litiges de voisinages peuvent aussi survenir dans un contexte purement privé. Pareils différends peuvent voir le jour pour une multitude de raisons, parfois futiles de prime abord (le chien ne cesse de faire ses besoins dans le jardin du voisin, les siestes du bébé sont interrompues par la musique trop forte, l'odeur prégnante de la spécialité culinaire préparée la veille a envahi le hall peu ventilé, etc.).

Dans ce type de litiges, les voisins vont généralement se parler au pire moment possible: lorsque l'évènement vient de se passer et que les tensions sont les plus palpables. Il suffit que la manière ou le moment soit mal choisis pour que l'agacement laisse place à un véritable litige. On ne se dit plus bonjour en se croisant le matin, les enfants ne jouent plus ensemble, des mots peu aimables sont échangés et très vite, plus personne n'est disposé à mettre de l'eau dans son vin.

Dans ces moments-là, certains auront comme premier réflexe d'aller voir un avocat pour l'amener à rédiger un courrier offensif assorti d'une injonction ou d'une mise en demeure. C'est le début de l'escalade et les tentatives de conciliation qui précéderont le procès ne permettront pas toujours de trouver des solutions intelligentes.

Les avantages de la médiation

En premier lieu, la médiation permet un échange confidentiel. Loin des procédures judiciaires froides et austères, elle place au cœur de la discussion la sincérité et le ressenti de chacun des voisins impliqués. Les voisins peuvent exprimer les causes de leur énervement et articuler leurs attentes pour se réconcilier.

De surcroît, la médiation constitue un rempart contre l'escalade des différends. Par sa présence prévenante, le médiateur filtre les échanges pour tenter de dissiper les sources de la discorde. En encourageant les voisins à se confronter à leurs querelles avec courage et bienveillance, le médiateur assure la paix et la dignité des relations de voisinage, préservant ainsi l'essence même du vivre-ensemble.

En définitive, la médiation incarne la résolution durable des conflits de voisinage. En favorisant le dialogue, la compassion, et la créativité, elle invite les parties à se respecter à nouveau en s'efforçant de comprendre le point de vue de l'autre.

Bureau de médiation au Palais de justice

Le 8 janvier 2024, un bureau de médiation a ouvert ses portes au Palais de justice.

Les membres du bureau, médiatrices et médiateurs assermentés, seront présents tous les jours de la semaine pour accueillir toutes les parties désireuses d'explorer les

avantages de la médiation dans un cadre confidentiel et impartial, du lundi au vendredi, de 9h à 12h30.

Les personnes peuvent consulter le bureau spontanément, ou sur invitation ou exhortation de l'autorité judiciaire saisie d'une procédure, ou encore sur conseil de leur avocate ou de leur avocat.

Pic-Vert félicite les nombreux instigateurs de ce projet, notamment le Pouvoir judiciaire, l'Ordre des avocats de Genève et la Fédération genevoise de médiation, pour cette belle initiative. Notre association souhaite beaucoup de succès à ce bureau et aux personnes qui feront appel à ses services. ■



Bureau de la médiation du pouvoir judiciaire

Horaires d'ouverture du bureau

Avec ou sans rendez-vous

9h-12h30

T. +41 22 327 71 61

Réception, prise de rendez-vous et informations générales

Greffe universel

Entrée principale du Palais de justice

8h30-12h30 / 13h30-16h30

<https://justice.ge.ch/fr/contenu/bureau-de-la-mediation>

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



DÉSINSECTISATION

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées

DESTRUCTION

Mites – Moucheron, etc.

DÉRATISATION

Nids de guêpes – Frelons, etc.

DÉSINFECTION

Rats – Souris – Mulots, etc.

DÉPIGEONNAGE

Containers – Dévaloirs

DEVIS GRATUITS

Pics, Fils tendus et Filets

*Plus de 60 ans
d'expérience
à votre service*

23 route des Jeunes
1227 Carouge

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site: www.polytecsa.ch

E-mail: info@polytecsa.ch



L'art des petits espaces



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Une petite surface d'habitation bien organisée peut être aussi accueillante que de grands espaces. Quelques solutions pratiques pour exploiter astucieusement vos m² disponibles.

La structuration des espaces, le choix des couleurs, les types de rangements, les points de lumière sont les enjeux majeurs pour réussir la décoration de petites espaces.

La couleur

Elle a une importance capitale. Elle peut agrandir visuellement une pièce, la structurer, apporter de la profondeur, de la lumière ou du cachet. Si le blanc, teinte neutre, reste une valeur sûre pour éviter les

faux-pas, il n'y a pas de véritables couleurs à éviter. Tout dépend de la lumière disponible et de l'ambiance recherchée. Si la salle de bains est dépourvue de fenêtres, on l'illumine avec des tons clairs, blanc, beige, gris clair, vert sauge ou jaune paille. A l'inverse, une couleur plus sombre peut s'adapter à une pièce plus lumineuse.

L'effet en longueur d'un petit espace peut être cassé avec une peinture foncée sur le mur du fond. Un ton clair associé à un ton plus intense peut apporter de la profondeur. La couleur permet aussi de délimiter l'espace et de rythmer les petites surfaces. Elle s'utilise également pour marquer des coins, comme une niche ou une alcôve.

Il est fortement déconseillé d'associer plus de trois couleurs au risque de donner une vision d'encombrement. L'idéal est d'associer une base claire à une seule couleur plus chaude. Le choix repose évidemment sur le style de déco souhaité. Toutefois, on évitera absolument le rouge dans une chambre, ainsi que l'orange qui va rétrécir l'espace dans les toilettes.



Une bibliothèque qui laisse passer la lumière pour séparer l'espace.

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



Les meubles intelligents

Vivre dans un petit espace incite à la fonctionnalité optimisée. Une cloison fixe ou amovible qui laisse passer la lumière subdivise une pièce sans l'assombrir. Frontière par exemple entre le séjour et le coin sommeil ou entre une petite chambre et le coin bureau, le meuble séparateur peut être une étagère, une bibliothèque, un paravent, un dressing ouvert ou une verrière. Division avec le coin cuisine, une verrière reposant sur un

muret peut faire office de table à manger ou à travailler.

L'objectif dans un petit logis est de limiter le désordre, afin de préserver une atmosphère paisible. Pour intégrer le maximum de rangement dans un espace minimum, on peut installer le bureau dans un placard, préférer un lit avec coffre ou tiroir, multiplier les rangements en hauteur pour dégager la surface au sol, utiliser les dessus de portes, faire d'un cache-radiateur une console. Pour mettre un

lit confortable dans son salon, on préférera une banquette-lit au « clic-clac » ou au lit gigogne. Le choix d'un canapé modulable selon les besoins a ses avantages. Dans la salle de bains, pensons aux meubles vasques à tiroirs gigognes conçus pour offrir plusieurs niveaux et tailles de rangement. Un miroir à large encadrement offrira un rebord de rangement. Le carrelage clair agrandit l'espace et reflète la lumière.

De manière générale, les meubles de rangement à angles arrondis fluidifient la circulation. Les tables de chevet et les meubles-lavabos suspendus apportent de la légèreté.

L'éclairage

Les miroirs sont de célèbres alliés pour valoriser un petit espace. Ils intensifient la luminosité et permettent de créer d'habiles jeux de reflets. Pensez notamment aux portes-miroirs d'un placard qui donneront l'illusion d'une superficie plus grande, ainsi qu'au miroir à LED dans la salle de bains. Choisir les bons luminaires est presque aussi important que de choisir la couleur des murs. Dans la pièce à vivre, diverses sources de lumière permettent de séparer la pièce en

plusieurs zones, tout en ajustant la luminosité selon ses besoins. Lumière blanche pour travailler, lumière tamisée pour se détendre en soirée. Les spots encastrés et les rubans LED conviennent bien à une petite cuisine. Une liseuse murale permet de gagner de la place dans une petite chambre.

L'alcôve, de précieux m²

Un décrochement dans un mur, une alcôve, un renfoncement peuvent être utilisés de manière astucieuse. Si on les transforme généralement en petite bibliothèque ou en espace de rangement équipé d'étagères, on peut aussi, en fonction de la surface et de la profondeur disponibles, y installer un canapé, un lit, y adosser la tête du lit, y aménager un bureau, un dressing, une penderie ou une petite cuisine qui ne viendra pas empiéter sur le reste de la pièce. Ces écrins peuvent être marqués par la couleur ou du papier peint. Par ailleurs, une banquette dans l'encadrement d'une fenêtre peut transformer cette niche en un coin lecture cosy.

Il ne reste plus qu'à vous laisser inspirer par le style qui vous convient pour créer un espace de vie à part entière, plein de caractère. ■



Miroir avec rebord de rangement et meuble suspendu: des idées à retenir.



AMBROSIO S.A.

POMPES À CHALEUR - PANNEAUX SOLAIRES
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



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





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

☎ 022 810 33 20

Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

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

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



QR Code pour
payer directement
votre cotisation

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)