



INITIATIVE URBADEM RETIRÉE,  
LE 24 NOVEMBRE VOTEZ OUI  
AU CONTREPROJET

ACTION PLANTATION DE HAIES,  
INSCRIVEZ-VOUS !

↑ DENSIFICATION + ↑ MOBILITÉ + ↑ POPULATION  
+ ↑ ARBRES = ↑ QUALITÉ DE VIE ?

n° 146 - Septembre 2024

Association pour la propriété individuelle et pour  
un habitat durable



# Depuis 15 ans au cœur de votre engagement.

Utile pour vous, solidaire, durable et écologique.



Commande en ligne



[bit.ly/sig-carafes](https://bit.ly/sig-carafes)



**Carafe ou gourde inox en vente au prix de CHF 20.-**

100 % des bénéfices reversés à une association humanitaire genevoise et à l'Association pour la Sauvegarde du Léman.



parentidesign.com



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 30 novembre 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](http://www.PilierPublic.com/fr/pic-vert)

## IMPRESSUM



Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable  
Pic-Vert Assprop Genève  
20, rue Jean-Sénébier  
1205 Genève  
CCP 01-29971-8

### COMITÉ GENÈVE

Michel Schmidt, *Président*  
Alain Burri, *Vice-Président*  
Frédéric Berny, *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](http://geneve.assprop.ch)

### SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud  
65, Grand'Rue – 1296 Coppet  
[vaud.assprop.ch](http://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\_mariaplo généré à l'aide de l'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](mailto:ghislaine@hpmedia.ch)



# SOMMAIRE

## ACTUALITE

L'initiative Urbadem est retirée, on votera sur le contreprojet  
Que s'est-il passé ?

6

## TERRITOIRE

L'avenir de Genève en question  
Du sol aux toitures en passant par les murs, de la verdure SVP!

10

12

## DOSSIER

Voiture et villa; un mariage de raison? Partie 1: un avenir incertain

14

## À VOTRE SERVICE

Cambriolages: Dialarme, votre atout protection

18

## JARDIN

L'automne au jardin  
Plantation de haies indigènes, participez!

20

22

## MAISON

Le tapis qu'il vous faut

24

## LA PLUME EST À VOUS

On nous écrit: A propos des chats

26

Aurores

27

Pas d'espaces sans espaces!

28

## FISCALITE

Prochaines votations à Genève: Quels enjeux fiscaux pour les Genevois?

30

## VOTRE ASSOCIATION

34



## PIC-VERT ASSPROP

rue Jean-Sénébier 20, 1205 Genève

Administration et secrétariat: le matin de 8h30 à 12h30 (sauf le vendredi)

☎ 022 810 33 20

[info@assprop.ch](mailto:info@assprop.ch) - [www.assprop.ch](http://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  
Berny Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: [fiscal@assprop.ch](mailto: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](mailto:juridique@assprop.ch)

### ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: [info@lemanrisco.com](mailto:info@lemanrisco.com)

Web: [www.lemanrisco.com](http://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](mailto:ogi@eco-logique.ch)

Web: [www.eco-logique.ch](http://www.eco-logique.ch)



Michel Schmidt  
Président Pic-Vert  
Assprop Genève



Vous avez certainement lu dans la presse que les partis politiques de gauche se sont unis pour lancer un référendum à l'encontre du contre-projet voté par le Grand Conseil à l'initiative URBADEM que Pic-Vert a largement soutenue.

Il m'apparaît donc nécessaire de vous exposer les enjeux à ce sujet, en revenant sur l'historique de ce combat, pour celles et ceux qui ne l'ont pas suivi depuis le début.

Un autre article plus précis se trouve en page 6 du présent numéro.

## Situation actuelle en matière d'élaboration et d'adoption de PLQ

Comme nous vous l'avons déjà expliqué à plusieurs reprises, la situation qui prévaut aujourd'hui en termes d'élaboration et d'adoption de Plans localisés de quartier (PLQ) est la suivante.

Le Canton élabore un PLQ en déterminant sur un périmètre qu'il définit lui-même, l'implantation des futures barres d'immeubles projetées.

Les communes ont les mêmes facultés, mais doivent nécessairement passer par le Canton qui tient ainsi le « couteau par la manche ».

Au cours de ce travail, le Canton entre en contact avec le (s) promoteur(s) constructeur(s) qui a (ont) déjà acquis des parcelles sur le périmètre visé pour faire en sorte que les barres d'immeubles englobent les parcelles ainsi détenues.

Dans ce processus toujours, une concertation est organisée avec tous les propriétaires des parcelles situées sur le périmètre visé

dans laquelle le projet de PLQ est présenté. D'après l'expérience que nous retirons de ce procédé, cette séance ou ces séances correspond(nt) donc plus à une présentation du travail déjà réalisé en amont par le Canton et parfois les promoteurs, plutôt qu'à une réelle concertation.

Aussi, les réticences des propriétaires concernés, qui sont souvent nombreuses, ou même leurs propositions sont écartées très systématiquement au profit des promoteurs.

La conséquence directe de cette méthode est la création d'une frustration de ces propriétaires qui comprennent ainsi qu'ils n'ont pas le droit de se déterminer sur l'avenir de leur propre parcelle, vu que le Canton a déjà pris une décision pour eux...

Nous nous retrouvons ainsi dans un état de droit où le Canton impose à des propriétaires de parcelles l'affectation future desdites parcelles sans que ces derniers ne soient proprement consultés ou puissent d'une manière ou d'une autre avoir le droit de donner leur opinion en étant écoutés et entendus.

Aussi, le Canton favorise systématiquement un ou plusieurs promoteurs dont les intentions sont essentiellement pour ne pas dire exclusivement économiques, au détriment d'une très large majorité de propriétaires eux-mêmes sans beaucoup de moyens, violant ainsi le principe d'égalité de traitement.

Cela engendre donc assez logiquement une volonté des propriétaires concernés d'employer tous les moyens politiques et juridiques à leur disposition pour condamner ces pratiques et s'opposer à cette manière de faire, crispant de la

même manière les positions de part et d'autre.

Notre association dénonce cette pratique depuis des années, en expliquant qu'elle est contreproductive, indépendamment des sensibilités de gauche ou de droite, de la volonté de créer de nouveaux logements ou de protéger la propriété individuelle.

Nous avons donc encouragé un aménagement du territoire plus respectueux des propriétaires qui s'inscrive dans un réel processus de concertation et où les intérêts d'un promoteur seraient considérés par le Canton comme étant égaux à ceux d'autres propriétaires du périmètre concerné qui souhaiteraient aussi proposer un aménagement alternatif de leur parcelle.

Dans cette optique, Pic-Vert a plaidé auprès de nos élus que la seule manière d'agir pour aboutir à un aménagement du territoire du Canton respectueux de ses habitants était de les inclure dans la réflexion relative à l'avenir des parcelles dont ils sont propriétaires. Pas uniquement en faisant semblant de les écouter avec des séances alibis de concertation, mais en prenant en compte leurs remarques ou même leurs propositions d'aménagement de leurs propres parcelles et leur propre quartier, à la condition bien sûr que ces remarques/propositions soient conformes au Plan Directeur Cantonal.

Nous avons aussi suggéré que la planification fasse suite à la maîtrise parcellaire et non l'inverse.

## Soutien de l'initiative URBADEM

Constatant que nos recommandations n'ont pas suffisamment été écoutées ou suivies d'effets

concrets, nous avons pris la décision de soutenir l'initiative URBADEM qui vise à placer sur un pied d'égalité la Commune et tous les propriétaires d'un périmètre défini pour l'élaboration d'un PLQ.

Il s'agit ici d'un principe très basique d'égalité de traitement et de démocratisation de notre aménagement du territoire, avec la précision que dans l'hypothèse où plusieurs PLQ seraient proposés, c'est le peuple qui trancherait avec une votation populaire communale.

Que dire contre ce principe démocratique ?

## Procédure de recours et décision du Tribunal fédéral

Comme vous le savez, le Canton et, sans surprise, l'Association des promoteurs et constructeurs genevois se sont toutefois opposés à la légalité du texte de cette initiative. Bien évidemment, leur manière d'agir, résumée ci-dessus, en serait grandement chamboulée, étant donné que **c'est le peuple genevois qui reprendrait en main l'aménagement de son territoire...**

Or, la plus haute Cour de notre pays, soit le Tribunal fédéral a validé la totalité du texte de l'initiative en donnant ainsi son aval à une démocratisation de l'aménagement du territoire à Genève.

Cette victoire avait fait les grands titres comme vous vous en rappellerez et constituait pour URBADEM une merveilleuse victoire d'étape.

## Après le débat juridique, le débat parlementaire...

Toutes les lumières étaient donc au vert pour que le Grand Conseil puisse représenter les habitantes et

habitants du Canton de Genève en leur permettant de se prononcer sur l'aménagement de notre territoire et en votant le texte de cette initiative.

Or, les débats ont été bien plus compliqués que prévu.

Etonnamment, la démocratisation de l'aménagement de notre territoire, respectivement le respect du principe d'égalité de traitement ou de propriété ont été remis en cause avec des argumentaires non justifiés ayant principalement pour but de faire échouer l'initiative.

Différentes versions de contreprojets ont circulé pour tenter d'emporter une majorité de votes, étant précisé qu'une très large majorité de Députés a quand même admis que le système devait être réformé.

Après de longues discussions et débats avec divers partis politiques, la lumière au bout du tunnel est finalement venue des services du Département du Territoire lors d'une réunion de la dernière chance avant de passer au vote par le Grand Conseil du texte de l'initiative.

Le principe qui ressort de ces discussions a été inscrit dans un contreprojet. Il encourage une concertation beaucoup plus contraignante au tout début du processus d'élaboration d'un pro-

jet de PLQ pour s'assurer à tout le moins que la majorité des propriétaires des parcelles visées acceptent d'aller de l'avant avec le PLQ élaboré d'un commun accord.

A défaut, une consultation de la population sous forme d'un vote communal devrait être organisée.

En d'autres termes et pour l'expliquer simplement, au lieu de prévoir la possibilité pour les propriétaires du périmètre concerné de présenter plusieurs PLQ alternatifs et, dans ce cas, d'organiser une votation communale contraignante pour les départager, le contreprojet s'est orienté vers une assurance d'obtenir, en amont, l'accord de la majorité des propriétaires concernés pour l'élaboration d'un seul PLQ, à défaut de quoi la population devrait être consultée pour donner son avis sur le PLQ en question.

La majorité des partis politiques ayant réussi à se rejoindre autour de ce contreprojet, le Comité d'initiative d'URBADEM a pris la décision d'accepter ce compromis qui viendrait déjà améliorer de manière très significative la situation actuelle. Les partis de droite ont joué un rôle important dans ce consensus, manifestement conscients des enjeux pour leur électoral.

Cela étant, pour que le parlement accepte le contreprojet qui avait

fait l'objet de ce consensus et le vote, l'initiative URBADEM a dû être retirée, ce qu'a accepté de faire son Comité d'initiative.

Toutes les lumières étaient donc de nouveau au vert pour que le compromis politique puisse enfin aboutir à une démocratisation de notre aménagement du territoire.

**C'était sans compter l'alliance de la gauche...**

Or, nouveau rebondissement, sitôt le contreprojet voté et publié, les partis de gauche ont décidé de lancer un référendum.

Comme souvent, des argumentaires totalement infondés ont été avancés pour lancer et faire aboutir ce référendum, à l'instar des complications engendrées pour l'aménagement du territoire si la population devait être consultée, des moyens donnés aux propriétaires pour s'opposer au développement du Canton, etc.

C'est tout le contraire de ce que le contreprojet attaqué vise à obtenir, à savoir: un consensus en matière d'aménagement du territoire assuré par une égalité de traitement des propriétaires concernés, une démocratisation de notre aménagement du territoire et surtout un respect des habitantes et habitants du Canton en leur donnant le droit à la parole.

Il est piquant de constater que par leur action, les partis de gauche défendent pour finir uniquement les intérêts purement économiques des promoteurs qui doivent être les premiers à se frotter les mains, au détriment de leur propre électoral qui se verrait ainsi supprimer le droit à la parole que le contreprojet leur offre...

C'est un monde surprenant celui de la politique...

Dans tous les cas, il sera intéressant d'analyser la position qui sera adoptée par les partis de droite. Ils ont soutenu et voté le contreprojet en reconnaissant eux-mêmes qu'il améliorera grandement la situation pour les propriétaires du Canton.

Notre association ose espérer qu'ils se mobiliseront comme il se doit pour cette votation, en marquant leur position démocratique en matière d'aménagement du territoire et surtout leur volonté de défendre la propriété individuelle face à une étatisation du sol.

A défaut, cela voudrait dire qu'en matière d'aménagement du territoire, ce sont bien les partis de gauche qui font la pluie et le beau temps à Genève et là, chers propriétaires, il y aurait du souci à se faire.... ■

 **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**



# L'initiative Urbadem est retirée, on votera sur le contreprojet

## Que s'est-il passé ?



Christian Gottschall  
Alain Burri et Paul Hanna,  
Membres du comité Pic-Vert  
Assprop Genève



© AdobeStock - maniplio généré à l'aide de l'IA

### Au niveau de l'initiative

Par courrier du 20 décembre 2019, le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève (ci-après « le Conseil d'Etat » ou « l'autorité intimée ») a été informé du prochain lancement d'une initiative législative intitulée « Plus de démocratie dans l'urbanisme ». La lettre du mandataire du Comité d'initiative exposait que le but de l'initiative était de permettre une meilleure concertation entre les services concernés de l'Etat, les Communes et les propriétaires fonciers lors de l'élaboration d'un plan localisé de quartier (ci-après PLQ). L'initiative se voulait constructive et non bloquante et devait permettre à la population de choisir, le cas échéant, entre différents types de développements immobiliers en l'absence d'unanimité sur un

projet de PLQ. La population des municipalités devait dorénavant avoir la possibilité de choisir entre différents projets comme pour un concours d'architecte.

Le lancement et le texte de l'initiative ont été publiés dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après « FAO ») le 17 janvier 2020, sous l'intitulé « Pour un urbanisme plus démocratique à Genève ».

Alors que le Comité d'initiative avait espéré obtenir le soutien du Conseil d'Etat, le conseiller d'Etat

Antonio Hodgers, chargé du Département du territoire (ci-après (DT)), a annoncé son opposition à l'initiative avant même que son texte ne soit publié dans la FAO. Selon ses déclarations parues dans le journal « Le Temps » en date du 16 janvier 2020, l'initiative « pourrait bien être anticonstitutionnelle » et proposait, à ses yeux, « un dangereux retour en arrière », « en privant le canton de ses compétences de bâtisseur », avec le « risque de se retrouver avec 45 urbanismes différents ».

Par arrêté du 14 octobre 2020, publié dans la FAO du 16 octobre 2020, le Conseil d'Etat a constaté l'aboutissement de l'initiative populaire cantonale « Pour un urbanisme plus démocratique à Genève » (IN 176). L'initiative avait réuni 7'610

signatures selon le décompte du Comité d'initiative, dont 5'869 avaient été contrôlées, de sorte que le nombre de 5'294 signatures exigées pour son aboutissement était largement dépassé.

Entre les mois de novembre 2020 et janvier 2021, la Chancellerie d'Etat et le Comité d'initiative ont eu des échanges relatifs à la validité de l'initiative IN 176. Par arrêté du 10 février 2021, le Conseil d'Etat a statué sur la validité de l'initiative populaire cantonale 176 en invalidant partiellement celle-ci.

S'en est suivie une procédure de recours instruite par la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice. La Chambre constitutionnelle a validé en tous points l'arrêté du 10 février 2021, contraignant le comité d'initiative à saisir le Tribunal fédéral.

---

Le Tribunal Fédéral donne raison aux initiants contre l'Etat de Genève et les promoteurs. Ce jugement fera jurisprudence au niveau suisse

Alain Burri, Président du comité d'initiative Urbadem

---

### Au niveau de la justice

Le Tribunal fédéral a annulé l'arrêté du 10 février 2021 en novembre 2022 contre l'avis du Conseil d'Etat. Cette décision de justice rendait inopérantes les critiques émises par le Conseil d'Etat, incarné par M. Hodgers. Cela confortait le Comité d'initiative quant à la légalité des différentes facettes de son projet, consistant à :

- Modifier la procédure d'adoption d'un Plan Localisé de Quartier (PLQ) afin que l'Etat soit obligé de tenir compte de l'avis de la commune et de ses citoyens en cas de référendum, sans pour autant remettre en cause le nombre de logements et la densité établis dans le Plan Directeur Cantonal en vigueur.
- Donner la possibilité aux communes et/ou aux propriétaires des parcelles concernées par un PLQ de modifier ou d'élaborer des projets alternatifs dans le respect des délais légaux.
- Proposer une votation communale en cas d'existence de plusieurs projets alternatifs pour que les citoyens puissent donner leurs avis.
- Renforcer la mise en œuvre et la crédibilité de la loi sur la concertation à travers un processus clair, transparent et efficace.

### Au niveau de la politique

Une fois gagné le combat judiciaire relatif à la validité de l'initiative, le

Comité d'initiative allait entrer dans une seconde phase du combat : politique cette fois.

Dans ce contexte, il s'est vu proposer un premier contreprojet totalement inacceptable. Rien dans ce contreprojet n'allait dans le sens d'une plus grande démocratie dans l'aménagement du territoire mis à part quelques concessions - d'ordre cosmétique - en matière de concertation.

Au bout de quelques mois, et fort du constat selon lequel une situation de blocage politique se profilait, le président du comité d'initiative a été sollicité par certains membres de la Commission de l'Aménagement du Grand Conseil afin de répondre à un certain nombre de questions, et identifier les réels points de divergence entre le comité d'initiative et les auteurs du premier contreprojet.

### Compromis sous forme de contre-projet

Le 14 février 2024, pour la première fois, un consensus semblait pouvoir émerger. Des groupes de travail se sont constitués entre certains représentants du Comité d'initiative, certains représentants de la Commission d'aménagement, et l'Office de l'Urbanisme d'autre part.

Dès ce moment, la commission, avec l'aide des services du Département de Monsieur Hodgers, ont joué un rôle moteur dans les dis-

Depuis des décennies, les densifications genevoises se font sur le modèles des banlieues françaises et russes.

Alain Burri, Président du comité d'initiative Urdadem



© Miguel Bueno

Le Tribunal fédéral donne raison aux initiants

cussions et la volonté de trouver un compromis acceptable par toutes les parties. Le dialogue fut empreint de volonté d'aboutir dans un esprit constructif et positif. Le compromis a pu être trouvé à la satisfaction de tous. Plusieurs séances de travail sur plusieurs semaines furent nécessaires pour aboutir au contreprojet.

Certains points de l'initiative initiale « Urdadem » comme le pouvoir très large donné aux communes et la possibilité de voter sur des alternatives de PLQ ont disparu dans le contreprojet. Ce n'est pas un oubli.

Dans toute négociation, il s'agit au préalable de définir ses objectifs et défendre ses intérêts en tenant

compte au mieux possible des objectifs et des intérêts de l'autre.

En particulier, l'initiative offrait des possibilités attractives permettant de proposer un PLQ alternatif par rapport à celui établi par le Département et les promoteurs. La Commission d'aménagement voyait d'un mauvais œil cette faculté offerte à la population du périmètre concerné de proposer une bifurcation après des années de travail sur le projet soutenu par le Département. La Commission était toutefois prête à faire des compromis pour tenter de pacifier le dialogue en amont : en renforçant le processus de concertation d'une part, et en offrant la faculté aux propriétaires concernés





de manifester leur scepticisme éventuel avant l'adoption du PLQ. Logiquement, en cas d'opposition d'une large majorité des propriétaires, le peuple serait appelé aux urnes pour donner un signal favorable ou défavorable, le dernier mot revenant au Grand Conseil qui aura pu, au préalable, sonder la population au travers de cette votation.

Ce contreprojet a été le fruit d'intenses tractations, mais aussi un premier pas vers une pacification de la zone de développement, trop souvent source de conflits et de frustrations en tous genres.

De ce travail collaboratif et du compromis trouvé est né le contreprojet qui a finalement été soumis au Grand Conseil et plébiscité par ce dernier.

Le contreprojet a été validé à l'unanimité par le comité Ubadem, qui l'a validé et retiré son initiative comme conséquence logique de cette validation.

Afin de soutenir le compromis auquel nous étions parvenus, la Commission exigeait logiquement le retrait de l'initiative.

A défaut, le Grand Conseil aurait voté le premier contreprojet, qui était totalement inacceptable. La votation se serait ainsi tenue entre l'initiative et le premier contreprojet avec un risque de perdre sur tous les tableaux.

### Le vote du Grand Conseil

Le 2 mai 2024, les nombreuses séances de travail et de concertations tenues conjointement par la Commission de l'Aménagement du



Permettre aux propriétaires de se prononcer sur l'avenir de leur quartier

Grand Conseil et une délégation du comité d'initiative « Ubadem », ont récolté leurs fruits: **le Grand Conseil a voté à une très large majorité le contreprojet à l'initiative « Ubadem » (Contreprojet à l'IN 176 - L 1 35).**

Les éléments clefs du contreprojet sont déterminés par un processus de concertation en 4 phases à savoir:

Après ce vote au parlement en faveur du contreprojet élaboré conjointement, le comité a tenu sa promesse de retirer l'initiative.

**Un référendum est lancé par les partis de Gauche.**

Au niveau politique, seuls les Verts et Socialistes s'opposaient à ce contreprojet en usant de deux prétextes totalement antagonistes:

- Premier prétexte: ce contreprojet donnerait trop de pouvoir aux

## Les 4 points clé du contreprojet

1. Phase de lancement ayant pour but d'informer la population sur l'intention d'élaborer un projet et de définir les modalités de la concertation.
2. Phase de déploiement en fonction des discussions. L'ensemble des documents est rendu public entre autres sur le site internet de l'Etat.
3. Phase de restitution qui vise à présenter publiquement les apports de la démarche de concertation.
4. Consultation de 30 jours du PLQ auprès des propriétaires des terrains compris dans le périmètre. L'accord de la majorité des propriétaires est nécessaire à ce stade. En l'absence d'accord avec les propriétaires, une votation communale est organisée par le canton. Dans l'hypothèse où une commune a formé une opposition au projet à la suite d'un référendum communal et si le Conseil d'Etat entend la rejeter, celui-ci devra soumettre un Projet de Loi au Grand Conseil. Ce projet de loi pourra ainsi éventuellement être soumis à une votation populaire cantonale.

- propriétaires des parcelles directement concernées par le PLQ.
- Second prétexte (antagoniste au premier): une votation communale en cas de refus de la majorité des propriétaires concernés par un projet de construction ne serait pas opportune.

Ces deux prétextes sont fondés sur une prémisse erronée et sont trompeurs à différents égards.

Tout d'abord, il est faux de prétendre que les propriétaires deviennent dépositaires d'un quelconque pouvoir. Leur seul pouvoir est de donner leur avis sur un projet qui conduit à terme à la démolition de leur maison. Est-ce vraiment trop demander? Ces députés seraient-ils du même avis s'ils étaient eux-mêmes concernés?

Oui, ils donneraient leur avis, mais ne prendraient aucune décision.

C'est la trahison des Verts et des Socialistes, alliés à l'Asloca et objectivement aux promoteurs. Ils ont pourtant participé à tous les débats.

*Alain Burri, Président du comité d'initiative Ubadem*

En cas de majorité d'avis négatifs, la conséquence serait l'organisation d'un vote démocratique pour déterminer si la population adhère au PLQ ou le refuse.

### **Est-ce vraiment trop de pouvoir que d'exprimer un avis susceptible de conduire à un vote démocratique ?**

Poser la question, c'est y répondre... évidemment que non, c'est le minimum que de permettre à des personnes dont la propriété foncière est menacée que d'indiquer s'ils sont ou non en faveur du PLQ qui est proposé sur leurs parcelles! Dans quel type d'Etat nous trouvons-nous, si le fait d'exprimer son avis devient problématique?

Une fois ce prétexte balayé, il en reste un second: un vote populaire serait inopportun.

Pour réagir à une telle aberration, il faudra commencer par se rappeler le premier but d'Urbadem: instaurer plus de démocratie dans l'adoption de plans localisés de quartier.

Nous avons été jusqu'au Tribunal fédéral pour faire reconnaître qu'un vote populaire pouvait être déclenché si un PLQ semblait problématique. Le Tribunal fédéral avait donné raison au comité d'initiative (cf. journal Pic Vert de décembre 2022).

Les Verts et les Socialistes ont-ils déjà oublié qu'ils tenaient le même discours avant l'admission de notre recours au Tribunal fédéral?

Ou auraient-ils peur de se voir priver de leurs prérogatives?

Admettons, pour les besoins de la discussion, qu'ils se sentent menacés par le fait que la décision finale

leur échappe. Cette crainte serait-elle fondée?

Là encore, il convient de répondre par la négative: en cas d'acceptation du contreprojet, le dernier mot reviendrait encore et toujours aux mains du Grand Conseil...<sup>1</sup>

La différence serait que cette fois, le Grand Conseil saura en amont ce qu'en pense la population. C'est le sens même d'une démocratie directe: permettre à la population de se positionner sur un projet fondamental avant qu'il soit adopté – ou non – par le Grand Conseil.

Ces réflexions nous amènent à penser que les prétextes sont – au mieux – le fruit d'une mauvaise compréhension du contreprojet et – au pire – fallacieux car trompeurs.

Quelle que soit la cause de l'incompréhension ou la raison pour laquelle il fallait impérativement disqualifier le travail conséquent et sincère consenti par la Commission d'aménagement et le comité d'initiative Urbadem, nous sommes aujourd'hui contraints de constater qu'un référendum a bel et bien abouti contre la décision du Grand Conseil avec le soutien du Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement du territoire.<sup>2</sup>

### **L'Association des Promoteurs et Constructeurs Genevois (APCG) s'est opposée à l'initiative et au contreprojet conjoint.**

L'APCG n'entendait pas donner plus de poids aux communes et à la population dans la mesure où elle ne veut pas limiter son pouvoir, ses prérogatives et ses privilèges d'aucune façon dans la construction à Genève.

---

Le nombre de logements n'est pas remis en cause par notre initiative...

Alain Burri, Président du comité d'initiative Urbadem

---



© C. Meissner

Immeubles à Pont-Rouge (PAV)

### **Il faudra voter le contreprojet**

Reconnaissons aujourd'hui que le lancement de ce référendum par la Gauche contre la décision du Grand Conseil de valider la proposition de contreprojet, outre le fait de trahir le contexte initial des négociations, représente un risque important.

Au vu des résultats du vote du 2 mai dernier ou l'ensemble des partis de droite (PLR, UDC, Centre, MCG, LJS), et pour autant que le soutien de ces partis lors de la votation qui interviendra cet automne se confirme soit solide et réel, le référendum pourra être balayé. Dans le cas contraire, soit en cas de succès du référendum auprès de la population, le comité d'initiative se réserve le droit de relancer l'initiative «Urbadem». Nul doute que grâce à l'expérience acquise, au ressentiment de la population par rapport au développement actuel, aux enjeux environnementaux et

l'appui du Tribunal Fédéral dans la démarche de consultation populaire proposée, le sujet sera à nouveau et rapidement à l'ordre du jour.

Ce contreprojet n'est en aucun cas révolutionnaire ni ne bloquera la construction de logements. Il est cependant un pas important vers plus de démocratie dans l'aménagement du territoire. Il permet une bien meilleure transparence et une véritable concertation lors de l'élaboration des PLQ tout en donnant l'opportunité aux personnes directement concernées par les projets de faire valoir leurs avis. Il est certainement formateur pour une prise de conscience plus large par la population des enjeux de l'aménagement. ■

<sup>1</sup> Mémorial de la séance du GC du 2 mai – 20h45 – PL 13358

<sup>2</sup> Le Temps: 2 mai 2024 «La droite genevoise demande le retour du suffrage censitaire et de l'Ancien Régime»).



### **Voter OUI le 24 novembre**

Accepter le contreprojet voté par le Grand Conseil constitue un compromis trouvé après des mois de discussions avec tous les partis. Ce contreprojet est une étape primordiale vers la pacification des débats en zone de développement.



# L'avenir de Genève en question



Jérôme Fontana, Membre de Pic-Vert et de SOS Patrimoine CEG

## Un développement urbanistique effréné

Genève connaît actuellement un développement urbanistique effréné. Cela n'aura échappé à personne tant les grues ponctuent les horizons de notre canton, quelle que soit la direction dans laquelle on regarde. Bureaux, mais surtout logements, nos autorités justifient cette course à l'urbanisation par la nécessité impérieuse de répondre à la fois au développement économique du canton et à la crise rampante du logement. Hier, les Allières, l'Adret et l'Étang; aujourd'hui, Surville à Lancy, la Concorde à Châtelaine, aux Charmilles et le PAV (avec la réalisation en cours de la première phase – massive – sur le site de l'ancienne caserne des Vernets); demain, les Cherpines, les Grands Esserts ou encore le Grand-Saconnex<sup>1</sup>, autant de projets gigantesques censés répondre à cette double problématique du manque de logements et de bureaux modernes pour la Genève de demain.

## Des contraintes intrinsèques

Mais, face à cette frénésie de béton coulé aux quatre coins de notre canton, une question s'impose inévitablement: où cela s'arrêtera-t-il? Si le développement est source de richesse, il convient de rappeler qu'il n'est jamais gratuit. Construire et se développer impliquent une

série de contraintes intrinsèques. Une Genève avec une activité économique plus grande et une population plus nombreuse, c'est une Genève qui a besoin d'un réseau de transports plus vaste et plus efficace. Ce sont aussi des infrastructures publiques indispensables à construire (écoles, centres sportifs, bâtiments culturels, etc.). Il s'agit également de conserver et de préserver des terres agricoles et la nature pour d'évidentes raisons de souveraineté alimentaire et de santé publique, sans parler des externalités négatives (comme la pollution atmosphérique) qu'induit toute croissance. Mais comment gérer tout cela si la seule boussole de nos dirigeants, face aux besoins de cette croissance, est de construire encore et toujours plus?

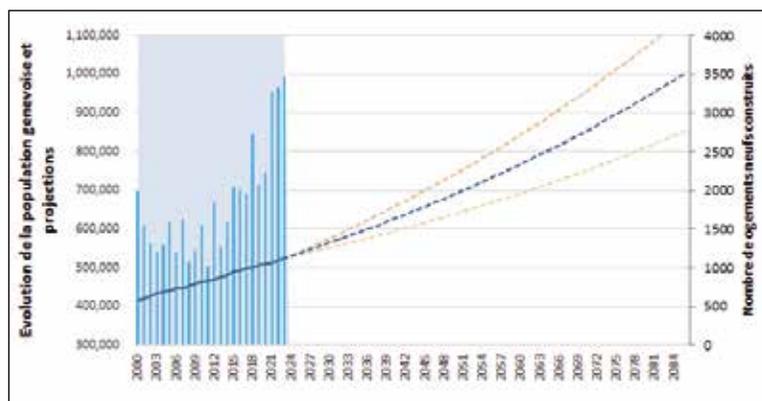
Pour illustrer ce que pourrait être l'avenir de Genève, prenons quelques chiffres. Notre canton comptait 524'379 habitants à la fin de l'année 2023 (source : OCSTAT). La croissance démographique moyenne depuis l'an 2000 est de 1,03% par an (solde naturel et solde migratoire combinés – source: OCSTAT). Si nous effectuons une simple extrapolation de l'évolution de la population de Genève sur la base de cette croissance démographique moyenne observée depuis l'an 2000, le canton de Genève devrait passer la barre des 600'000 habitants autour de l'année 2036 et celle des 700'000 juste après le milieu du siècle, vers 2052. La barre symbolique du million d'habitants serait, elle, franchie en 2086. Mais est-ce utopique d'atteindre un jour ce chiffre? À Genève, un logement (tout type confondu) est occupé en moyenne par 2,3 personnes (source: OCSTAT). Pour franchir la barre du million d'habitants, Genève devrait accueillir 475'621 nouvelles personnes. Considérant qu'un peu plus de deux personnes



Constructions sur le site de l'ancienne caserne des Vernets (PAV)

vivent en moyenne dans un logement, Genève devrait construire approximativement 207'000 logements pour atteindre ce million d'habitants. Est-ce réaliste? Si

passer le cap des 600'000 habitants est très probable, il n'est pas inconcevable de penser qu'un jour nous atteindrons ce million. Face à une pression foncière croissante,



une volonté politique majoritaire-ment en faveur du développement urbanistique et économique ainsi que des initiatives privées comme publiques d'une densification à outrance des zones urbaines et de la zone villas (rappelons que la Ville de Genève est déjà la ville la plus dense de Suisse et que notre canton celui qui compte le plus grand nombre de bâtiments de sept étages ou plus), l'impossible ne semble pas si utopique que cela. Car ce n'est pas l'espace qui manque, notamment dans la zone villas, comme le rappellent les autorités, à commencer par le conseiller d'État chargé du Territoire, Antonio Hodgers.

### Densifier la zone villas et ensuite ?

C'est dans la zone villas qu'une partie importante de cette croissance urbanistique devrait se réaliser. Elle s'étend aujourd'hui sur 3'000 hectares et « seulement » 12% de cette zone est actuellement destinée à être densifiée, selon Antonio Hodgers. Mais face à une pression foncière qui ne va cesser de croître et aux besoins « impératifs » de construire pour répondre à la croissance économique, rien ne garantit que les promesses d'hier seront tenues demain. L'histoire récente (cas du PAV avec la votation refusée de la révision du nombre de PPE) a d'ailleurs démontré que les votations populaires ou les décisions du Grand Conseil ne sont

pas gravées dans le marbre et qu'une future législature peut tout remettre en question. Ces 12% de la zone villas pourraient donc être revus à la hausse par Antonio Hodgers ou ses successeurs, qui choisiraient de densifier davantage. Pour donner un ordre d'idée, la Ville de Genève et ses 204'000 habitants occupent 1'593 hectares, soit une superficie légèrement supérieure à la moitié de la zone villas actuelle. En puisant au-delà des 12% de la zone villas, tout en continuant une politique de surdensification des zones urbaines et périphériques, construire 207'000 logements au cours du XXI<sup>e</sup> siècle ne relève pas de l'impossible. En 2023, 3'456 logements ont été construits sur le canton et, à ce rythme, certes inhabituellement élevé, il faudrait un peu plus d'un demi-siècle pour construire ces 207'000 nouveaux logements. L'histoire montrera certainement que les choses sont allées plus lentement que le scénario évoqué ici. La densification s'accélérait, les nouveaux projets immobiliers rencontreront certainement des oppositions de plus en plus importantes de la part des Genevois, ce qui devrait ralentir la réalisation des grands comme des petits projets urbanistiques. Aujourd'hui déjà s'exprime (notamment dans les urnes) un certain ras-le-bol contre cet intense développement immobilier et la bétonisation outrancière qui l'accompagne.

### La qualité de vie, c'est l'espace

Mais au-delà du rythme de construction ou de savoir quand sera atteint tel ou tel niveau de population, revient cette question centrale de la finalité ! Est-ce qu'il sera plus agréable de vivre dans une Genève à 600'000, 700'000 ou un million d'habitants que dans celle d'aujourd'hui ? On peut douter que cette croissance effrénée aille forcément vers le mieux. En effet, à l'image de ce qu'ont connu d'autres villes en pleine croissance, le développement urbanistique repoussera les ménages à faible revenu toujours plus loin en périphérie, accompagné en cela de phénomènes de gentrification. Les petits propriétaires de villas subiront, eux, encore plus qu'aujourd'hui, des pressions pour vendre leur bien. De leur côté, les infrastructures publiques, déjà surchargées aujourd'hui, risquent purement et simplement la saturation. Cette pression anthropique d'une population locale grandissante aura également d'énormes impacts sur notre environnement et notre territoire. Les problèmes que nous connaissons aujourd'hui ont peu de chance de se résoudre face aux besoins grandissants d'une population en perpétuelle croissance. Celles et ceux qui habitent aujourd'hui à Genève cherchent certes à se (re) loger, mais de préférence dans un environnement de qualité, loin de ces grands ensembles architecturaux bétonnés et densifiés à outrance.

Les habitants cherchent des espaces de respiration, de verdure et de loisirs. Ils veulent des espaces de jeux pour leurs enfants, des lieux pour promener leur chien ou pour simplement s'aérer l'esprit. Or, dans un canton où cet espace se raréfie et se bétonne massivement, repenser un développement urbanistique tourné vers le qualitatif plutôt que le quantitatif semble primordial. C'est peut-être là que réside la réponse à la question de savoir où doit s'arrêter le développement urbanistique de Genève. Le canton doit se développer pour ses habitants, et non contre eux. Lorsque les habitants ressentent davantage une perte de qualité de vie qu'un gain dans la réalisation des nouvelles constructions, ils s'opposent. Loin d'être égoïstes, ces oppositions sont au contraire salutaires car il s'agit du refus de voir des quartiers et des villages être transformés en simple cités dortoirs surpeuplées où la nature a été réduite à sa portion congrue. Développer oui, peut-être, répondront les habitants de Genève, mais pas n'importe comment. Et c'est là que réside la réussite du futur développement urbanistique du canton, quel qu'il soit. Il s'agit de construire mieux, en respectant et en écoutant celles et ceux qui résident déjà ici, et non pas de construire encore et toujours plus. Toujours plus pour aller jusqu'où ? ■

<sup>1</sup> <https://www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers#grands-projets>



L'énergie, au bon moment

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

[shop.varoenergy.ch](http://shop.varoenergy.ch) – 0800 63 63 52



**AMBROSIO S.A.**

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

2, route de Jussy - 1225 Chêne-Bourg | [www.ambrosiosa.ch](http://www.ambrosiosa.ch)  
Tél : 022 349 85 77 | Fax : 022 349 46 28 | Email : [info@ambrosiosa.ch](mailto:info@ambrosiosa.ch)



# Du sol aux toitures en passant par les murs, de la verdure SVP !

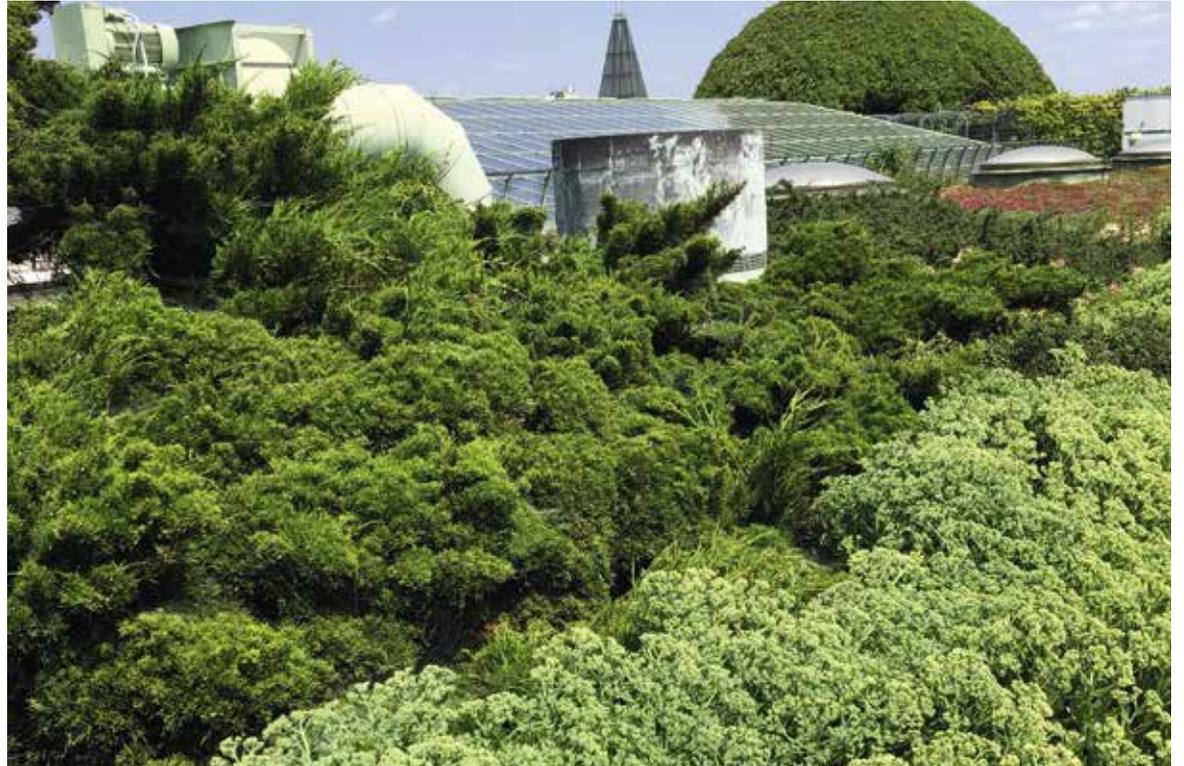


*Christina Meissner, Députée et Membre du comité Pic-Vert Assprop Genève*

Pour rafraîchir la ville, rien de tel que la végétation. Quand la place manque au sol, ce qui est le cas dans les quartiers très denses des Pâquis ou des Eaux-Vives, il faut utiliser les toits et les façades, le potentiel est immense.

La Tribune de Genève a consacré une série d'articles aux toitures verdoyantes genevoises. Les exemples choisis sont intéressants mais je constate que les toitures de l'ancien quartier de Budé, sont autrement plus arborisées que celles, plus récentes, du fameux carré « vert », premier « écoquartier » genevois. Il en va de même pour les façades qui, elles aussi, peuvent se prêter à la végétalisation. Celle d'un immeuble ancien de la rue des Contamines fait de l'ombre aux ouvertures en façade des immeubles sombres à Pont-Rouge (cf p. 9) où les fils sensés permettre aux plantes de grimper restent désespérément dénudés.

Il y a loin de la coupe aux lèvres en matière de végétalisation des toitures et des façades. A Genève, pléthore de textes parlementaires ou officiels traduisent une volonté affichée mais dans les faits, peu ou presque rien, ne fait rêver.



*Les jardins verdoyants des toits de la bibliothèque universitaire de Varsovie*

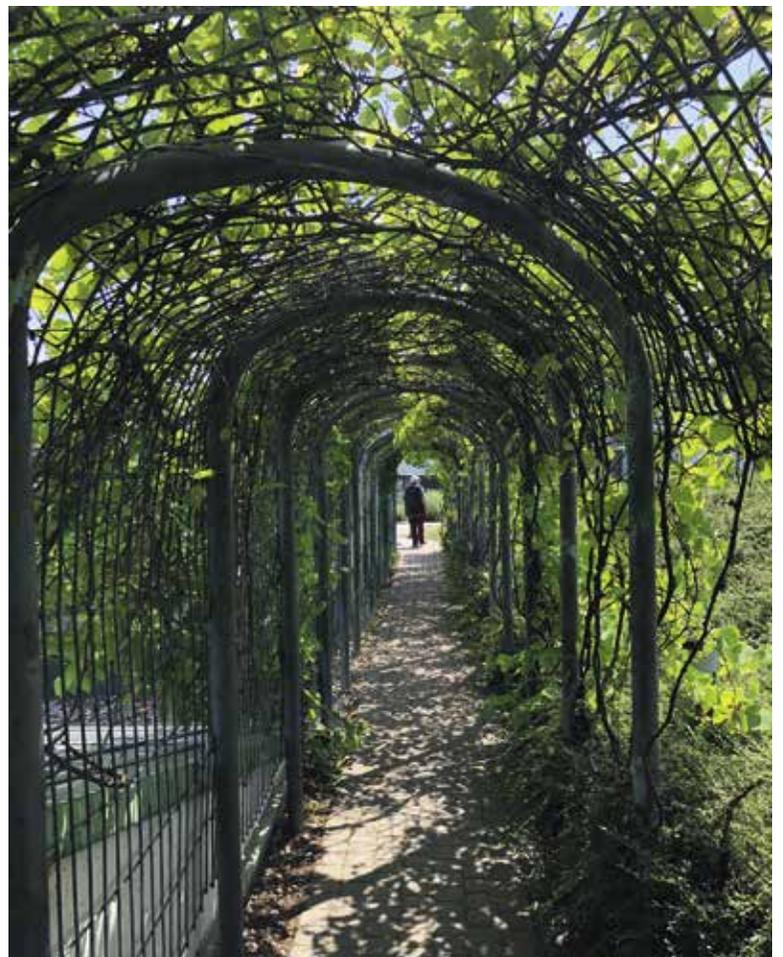
J'ai eu l'occasion de découvrir tout le contraire cet été à Varsovie, ville très verte, où les grands arbres poussent partout, dans tous les quartiers, tout près des immeubles qu'ils soient anciens (et là on parle de 80 ans au maximum puisque Varsovie a été complètement rasée durant le 2<sup>e</sup> guerre mondiale) ou bien plus récents. Ainsi la nouvelle bibliothèque universitaire est exemplaire à plus d'un titre et j'espère que les images prises de cette dernière... inspireront tous les constructeurs. Si Varsovie y arrive, pourquoi pas nous ? ■



*La végétation couvre aussi les parois et s'enroule le long des colonnes du bâtiment*



A gauche: Le lierre à la conquête des murs. A droite, l'eau s'écoule le long des parois et rafraîchit l'atmosphère autant que la végétation. Ci-dessous, un passage végétalisé sur le toit de l'université.



## Micro-habitats muraux faciles à réaliser et bon marché

Laisser grimper le lierre à l'assaut des façades, c'est une plante peu exigeante, qui pousse vite et qui est un véritable kit de survie pour la biodiversité.

Formez une voûte de verdure au-dessus d'un espace bétonné, en tirant des fils d'un mur à l'autre et en implantant au pied du mur, une plante grimpante (p. ex. aristoloche, glycine, vigne vierge). Ca créera de l'ombre et un îlot de fraîcheur bienvenu.

Au lieu de pester contre les lichens et les mousses qui s'installent naturellement sur les murs exposés au Nord, encouragez-les en les humidifiant et vous aurez un mur tout vert ou tacheté de diverses teintes selon les saisons qui ne nécessitera plus d'entretien.

Dans le même esprit, empilez devant un triste mur en béton des pierres, sans les sceller ou en laissant en tous cas des ouvertures ou des bûches de bois. Les lézards et les abeilles sauvages y trouveront un habitat idéal.



# Voiture et villa; un mariage de raison ?

## Partie 1 : un avenir incertain



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

« Le chic en 1930, c'est quand le patron de l'usine va en voiture et quand ses employés vont à vélo. Le chic en l'an 2000, c'est quand le patron va à vélo et que ses employés vont en voiture... ». Et pour 2030 alors, va-t-on revenir un siècle en arrière ?



© AdobeStock - sheila2002

De nos jours, malgré tous les services qu'elle peut rendre, la voiture a mauvaise presse. En 50 ans, elle est passée d'un symbole de modernité, de progrès, de technologie de pointe, de vitesse et de liberté... à celui de pollution, de bruit, d'engorgement urbain, et, bien évidemment, de responsable tout désigné

du changement climatique avec les émissions de CO<sub>2</sub> sortant de son pot d'échappement « maudit ».

A cela, l'Union Européenne a réagi fortement en interdisant la produc-

tion et la commercialisation des véhicules à moteurs thermiques sur son territoire à l'horizon 2035, c'est demain. Dès lors, quel avenir envisager pour la mobilité individuelle ? A l'instar des habitants des centres villes, les habitants des zones péri-urbaines sont-ils condamnés à se passer de l'automobile ?

### Contexte historique

Sans conteste l'essor de l'automobile a permis l'étalement urbain et par là même la création des zones pavillonnaires. L'image qui vient instantanément en tête est une banlieue démesurée de belles villas individuelles juxtaposées habitées par la classe moyenne américaine fuyant des centres-villes bondés, pollués, bruyants et peu sûrs... Chez nous, les zones villas sont davantage inspirées par

les modèles industriels anglais ou allemand d'avant-guerre. Certes il s'agissait alors de loger confortablement les cadres et ouvriers qualifiés des usines voisines; l'objectif était principalement de s'assurer de leur fidélité, voire de leur dépendance le plus longtemps possible. On sort alors tout juste de la grande dépression et l'idée est aussi de pourvoir aux besoins de la famille, en partie du moins, grâce à un petit jardin avec potager. Pour un industriel, il est préférable que ses employés jardinent plutôt que de dépenser leur paye au bistro et peut-être même d'y croiser de « dangereux communistes... » A cela s'ajoute un accès facilité au crédit proposé par certaines entreprises pour que l'accession à la propriété « fidélise » encore un peu plus le travailleur à son employeur.

Estimation gratuite  
pour les lecteurs de Pic Vert - Assprop.ch

**VOTRE AGENCE IMMOBILIERE**  
Notre priorité: c'est votre logement

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

SVIT  
ACIGe  
DÉSORMIÈRE & VANHALST  
IMMOBILIER - GENÈVE



© AdobeStock\_Nischaporn

C'est donc aussi dans les années 1930 que les premières villas jumelées voient le jour à Genève. En passant par l'avenue Trembley, dans le quartier du Mervelet, on peut, aujourd'hui encore, apprécier les qualités constructives du tout premier exemple genevois. Pour l'anecdote, il est amusant de relever que le premier locataire de l'une de ces villas n'était autre que le conseiller d'État de gauche : M. Léon Nicole... En ce temps-là, les quartiers de villas étant encore proches des usines, on pouvait effectivement s'y rendre facilement à vélo. Ce sont les villas construites à partir des années 1950 qui expriment le plus le rêve américain avec l'émergence de la classe moyenne. La voiture est alors le moyen de transport idéal pour habiter à la campagne, loin des centres-villes.

### Transition énergétique

A l'heure actuelle, la voiture individuelle, blason ambulant du statut social supposé, enflamme cependant de moins en moins l'imaginaire collectif. En tout cas à en juger par la fréquentation en baisse du Salon de l'auto avant sa récente disparition, l'automobile sort progressivement de l'orbite des aspi-

rations de la jeunesse qui renonce de plus en plus à passer son permis de conduire. Il est vrai que pour les passionnés d'automobiles aussi, les modèles iconiques semblent appartenir au passé. De nos jours, les modèles se ressemblent beaucoup et l'embonpoint pris par les carrosseries n'est peut-être pas que le reflet d'une tendance à l'obésité que l'on retrouve dans la population... La bagnole est tout simplement le reflet de notre civilisation; elle offre une intéressante grille de lecture de notre temps et de prospective.

Au-delà de l'aspect pratique ou symbolique, l'automobile est avant tout le produit type du modèle économique productiviste, modèle de société qui caractérise encore notre époque, un modèle qui a cependant vécu et dont la fin probable s'annonce avec la raréfaction des ressources nécessaires à l'industrie. (lire à ce propos notre article consacré au sujet dans le Pic-Vert n°145). A ce changement de paradigme, les élites européennes ont un mot d'ordre tout trouvé : la « transition énergétique », un nouveau mantra scandé par les politiciens de tout bord qui peine cependant à s'appuyer sur une base rationnelle. En effet, on

l'a bien compris maintenant, une énergie ne se substitue jamais à une autre, elle ne fait que s'ajouter !

Le tout « voiture électrique » remplacerait donc les désormais inconvenants véhicules à moteurs thermiques pour que tout puisse continuer comme avant dans le meilleur des mondes de la croissance économique infinie. Qu'elle soit électrique ou sous forme de pétrole, une énergie reste une énergie. Comment, dès lors concilier le paradoxe d'une transition énergétique vers le tout électrique en faisant fi de la raréfaction de l'énergie bon marché et de son corollaire, l'extraction et l'exploitation des ressources minérales ?

### Voiture électrique = écologique et responsable ?

La voiture électrique comme solution « propre et écologique » pour l'avenir ne doit pas relever que ces défis. En effet, sur le plan de la pollution, elle n'est malheureusement pas aussi vertueuse que l'on veut bien le croire. Bien que la propulsion électrique ne rejette pas de polluant ni de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère, le frottement des pneus sur la chaussée ainsi que les résidus

de microparticules produites par le freinage sont responsables pour moitié de la pollution d'un véhicule sur la route. Cette pollution augmente de façon exponentielle avec la masse déplacée. Ainsi, comme on le constate, un SUV de 2 tonnes n'a donc absolument aucun sens d'un point de vue écologique !

La pollution induite par la production des batteries ainsi que leur recyclage (pour l'heure, à peine une petite moitié est recyclable) reste considérable. De plus cette industrie nécessite de nouveaux sites de production gigantesques, souvent implantés dans des contrées jusqu'ici préservées, tel, par exemple, le Brandebourg, au nord de Berlin.

Quant à la voiture hybride à moteur thermique et moteur électrique, elle peut être intéressante si le parcours domicile – travail se fait en grande partie sur le mode électrique avec charge à domicile (modèle plug-in) sinon, si la batterie est chargée sur le moteur thermique, le rendement est pire que pour un véhicule thermique simple. Par ailleurs la voiture hybride cumule surtout les inconvénients des voitures de deux modes de propulsion différents...

Comme pour bien d'autres aspects de notre société, on colle sur la voiture électrique une étiquette verte pour se donner bonne conscience mais sur le fond, cette solution n'est toujours pas totalement aboutie.

### Un retour à l'automobile luxueuse, confortable et sûre ?

Face aux réalités économiques et pour développer un modèle de marché avec une production en baisse mais des marges en hausse, les constructeurs européens privilégient désormais les véhicules à forte valeur ajoutée et suppriment petit à petit les voitures populaires de leur catalogue. Après la démocratisation de la mobilité individuelle dans les années 1950, l'époque semble





privilegier à nouveau le haut de gamme.

A ce propos, il convient de dénoncer la tendance encouragée par des pratiques commerciales en vogue, du remplacement régulier de sa voiture par un modèle plus récent, à peine moins gourmand et polluant. Loin d'être un « geste pour la planète », cette propension reste une simple opération de « green washing », pour employer un terme à la mode.

La consommation d'énergie durant le cycle de vie d'un véhicule ne représente qu'une partie de son impact environnemental. Comme pour un bâtiment, une voiture « durable » est une voiture qui dure dans le temps. Même si nos nouvelles chères voitures sont, en principe, chaque année un peu plus efficaces en terme de consommation, notre modèle économique poursuit inlassablement une production toujours plus massive qui a pour effet de multiplier le nombre de véhicules en circulation et donc aussi la pollution et la consommation d'énergie totale que cela entraîne.

Même la taille des voitures plus modestes augmente régulièrement et les équipements se multiplient pour toujours plus de confort ; ainsi, la masse des véhicules augmente inexorablement. La sécurité est

bien souvent le prétexte invoqué mais en fait, le besoin supplémentaire de sécurité découle mathématiquement de l'accroissement de la masse du véhicule, qui, à son tour, influe sur le freinage, l'accélération et la tenue de route. Tous les équipements et le dimensionnement des structures doivent alors être renforcés en conséquence. Or, moins il y a de masses impliquées dans une collision, moins il y a de dégâts...

### Vers d'autres pistes

Au salon du développement durable Energissima 2007, le fabricant français de pneumatiques Michelin avait présenté le prototype d'une petite voiture avec châssis et carrosserie en aluminium munie de moteurs électriques placés directement dans les 4 roues. Cette architecture était très prometteuse, la légèreté était au centre du concept. La propulsion électrique multiple permettait de faire l'économie d'une boîte de vitesses, d'un embrayage et d'une transmission allégeant d'autant l'ensemble. Sans nécessité de refroidir le moteur par une calandre ajourée, l'aérodynamique pouvait aussi être soignée et de fait, son aspect différait aussi quelque peu des voitures habituelles. Alors pourquoi une quinzaine d'années plus tard, ce concept n'a-t-il rien donné ?

La réponse est simple, les roues indépendantes motorisées représentaient le condensé des technologies nécessaires à la production d'une voiture or l'entreprise fournit en pneumatiques les principaux constructeurs de voiture du pays. En les concurrençant directement, sur leur propre marché, par cette nouvelle production, elle risquait d'être mise rapidement hors circuit.

Parmi d'autres, en France, la société Lormoto, par exemple, reconstruit quant à elle, de vieilles Twingo (des années 2000) et les équipe d'une motorisation électrique performante. Remis au goût du jour, modernisés, ces véhicules reconstruits sont produits de manière artisanale depuis un simple atelier qui emploie une main d'œuvre locale. Avec ses 900 kg, il ne s'agit pas encore d'un Véhicule Électrique Léger (VEL) mais par son concept de réemploi et de reconstruit, le projet se rapproche déjà plus d'une démarche de voiture écologique. Il faut compter tout de même une vingtaine de milliers d'euros (sans aides ni différentes primes à l'achat) pour l'acquisition d'un de ces véhicules. L'entreprise propose également un modèle de marché alternatif où les véhicules sont simplement loués, tous services et pièces de rechanges compris, à environ 200 euros par mois en plus de l'électricité des recharges. Pourquoi ne pas s'inspirer de ce modèle aussi chez nous ?

Ref: <https://www.lormauto.eu/>

Toujours en France, dans l'Ain, une petite entreprise d'une dizaine de personnes fabrique la Forest, une voiture utilitaire simple et robuste, à la manière de la Jeep Willis de la seconde guerre mondiale ou de la Méhari des années 1970. Constituée d'un châssis en acier soudé, d'une carrosserie légère, en fibre de verre recyclable et de vitres en plexiglas, il s'agit d'une petite voiture de 900 kg sans aucun équipement, ou presque. Son moteur est

lui aussi issu d'une filière de récupération et reconstruit et fonctionne tant à l'essence qu'à l'éthanol. Cette fabrication artisanale et locale permet tout de même de produire une voiture par semaine pour un prix de revient d'environ 20'000 euros. Bien que très rustique, pour ne pas dire spartiate, le modèle est homologué et remplit son office sur la route comme sur des terrains difficiles ou accidentés.

Ref: <https://www.forest-automobile.com/fr/presentation>

Bien-sûr, depuis les routes romandes où les puissantes allemandes roulent en majesté, on imagine difficilement un avenir évoquant davantage le passé glorieux de la Coccinelle et de la 2CV qu'un avenir écologique hyper technologique bien plus en vogue... D'autant que pour l'équivalent des sommes évoquées plus haut, on peut aujourd'hui encore acquérir sur le marché de l'occasion de magnifiques modèles racés et puissants. C'est un fait, mais si notre avenir est effectivement promis à des difficultés croissantes d'approvisionnement en matières premières et d'énergie, il faudra forcément se tourner vers des solutions de mobilité individuelle, certes plus frustes, mais bien plus durables car produites et réparables localement. Le prix n'est qu'un des éléments dans cette approche et le modèle économique du « circuit court » risque bien de s'imposer par la force des choses.

Et s'il fallait voir dans ces perspectives, non un « progrès » au sens coutumier du terme mais, au contraire, un indicateur, du déclin inévitable de notre société ?

Note: Si l'automobile vous intéresse, n'hésitez pas à aller faire un tour sur la chaîne Youtube « Voitures & Ingénierie », elle est assurément une référence en la matière. ■

## DEVILLE-MAZOUT SA

---





MAZOUT



CARBURANTS

**GENEVE**

CHEMIN DU MOULIN DES FRÈRES 4  
1214 VERNIER  
☎ 022 795 05 05

**VAUD**

AVENUE DE LONGEMALLE 17  
1020 RENENS  
☎ 021 635 92 71

✉ INFO@DEVILLE-MAZOUT.CH





[www.lemanrisco.com](http://www.lemanrisco.com)

**NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES**

**ASSURANCES COURTAGES GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS**



## Cambriolages

### Dialarme, votre atout protection



Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**Société en sécurité dont le professionnalisme est reconnu dans toute la Suisse romande, Dialarme satisfait aux exigences les plus pointues en matière de protection de domicile, d'entreprise, de chantier, d'événement ou de personne.**

Vivre et travailler sans danger en ville ou à la campagne est devenu de plus en plus difficile. En 2023, la police suisse a enregistré en moyenne 114 cas de vol par jour, par effraction ou par introduction clandestine, contre 96 par jour l'année précédente. Au total 41'429 cas, soit une inquiétante augmentation de 15,94%, selon les statistiques fédérales. Cette recrudescence de l'insécurité reflète les défis auxquels les spécialistes de la sécurité sont confrontés. Elle souligne également la nécessité croissante pour tout un chacun de mettre en œuvre des mesures de protection adéquates et parfois de mettre en place des mesures drastiques de sécurisation. Bon nombre de particuliers et de professionnels remarquent en effet que pour un bon rempart contre les malfaiteurs, il est insuffisant de s'équiper de serrures renforcées ou d'un coffre-fort.



#### Réactivité et efficacité

Leader romand dans le domaine de la sécurité, Dialarme, forte de plus de seize ans d'expérience, fonde ses performances sur la qualité de ses mesures de protection personnalisées et sur les technologies de nouvelle génération, les plus à même de faire face même aux dernières méthodes d'intrusion. La réactivité et l'efficacité sont les maîtres-mots des 30 conseillers et techniciens de la société qui assure la proximité et la rapidité de service 24h/24 grâce à ses ancrages en Suisse romande, y compris son siège social à Genève.

Ses dispositifs, tels que les différents systèmes d'alarme et les caméras de surveillance dissuadent les cambrioleurs et, en cas de danger, déclenchent immédiatement l'alerte en cas d'intrusion ou d'agression, assurant ainsi l'arrivée rapide d'une équipe d'intervention. En matière de vidéosurveillance, le

large éventail des caméras proposées, (vision de jour, de nuit, longue portée, zoom puissant, tracking caméra, résistante aux intempéries, etc.) garantit une sécurité accrue dans la transmission de données dans le cadre de la vision à distance. Relevons que Dialarme est la seule société professionnelle de sécurité à disposer d'un système de protection ultra sécurisé avec son propre modem 4G dans toute la Suisse. Aucune de vos données ne peut être interceptée par une tierce personne qui souhaiterait espionner votre réseau.

#### Les chantiers : une solution spécifique

Les cambriolages sur les chantiers sont en constante augmentation. Ce sont des cibles prisées. Les malfaiteurs visent notamment les métaux, lucratifs. Mais tout est sujet à disparaître, outillage, carburant, matériel et fourniture de construction. Du chantier de

la maison individuelle aux chantiers les plus ambitieux, aucun site n'est à l'abri des effractions. Ces vols peuvent avoir des effets sur la tenue du planning et générer des conséquences financières importantes. Ce qui pousse les professionnels de la sécurité à proposer des solutions spécifiques : des systèmes autonomes sans raccordement, une technologie avancée, des caméras vidéo en time lapse, effet spécial qui présente l'évolution du chantier en quelques secondes, ainsi qu'un dispositif évolutif qui protège les objets et les zones les plus sensibles aux différents stades du chantier.

#### Global Sécurité, mais encore...

La société a rejoint le groupe Global Sécurité, s'assurant ainsi des prestations de sécurité renforcée qui englobent la protection de manifestations, le contrôle des parkings, les patrouilles, ainsi que l'expertise dans le traitement d'alarmes

audio/vidéo et dans l'engagement des forces d'intervention. Parallèlement, le groupe a développé un concept de protection individuelle et de téléassistance pour les particuliers et les travailleurs isolés. Dialarme propose également des systèmes de protection incendie qui alertent d'un éventuel départ de feu. Une précaution importante lorsque l'on sait que les flammes causées par la foudre, l'électricité ou les bougies, peuvent tout détruire.

Nombreux sont les particuliers et entreprises à exprimer leur satisfaction et leur confiance par rapport à l'efficacité de Dialarme dont la qualité du conseil et les réponses ciblées à tous besoins spécifiques vont de pair avec la fiabilité des installations et le suivi précis lors des interventions chez le client. La société s'engage par ailleurs pour de nobles causes, elle a par exemple soutenu le Bioparc Genève en offrant un système de sécurité complet au parc animalier qui recueille les animaux détenus illégalement, abandonnés ou en détresse. Soulignons enfin, que le choix de solutions permet aux budgets les plus modestes de se protéger contre le vandalisme. ■

**VOTRE PACK D'ALARME**  
est **OFFERT**  
+ Installation gratuite

**J'EN PROFITE**  
TOUT DE SUITE EN COMPOSANT LE  
**0848 803 803**

4,6  
★★★★★  
Google  
Avis clients

\*Sous condition d'une souscription à nos services.

**POLYTEC S.A.** 

Service d'hygiène et de salubrité

**DÉSINSECTISATION** Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées  
Mites – Moucheron, etc.  
**DESTRUCTION** Nids de guêpes – Frelons, etc.  
**DÉRATISATION** Rats – Souris – Mulots, etc.  
**DÉSINFECTION** Containers – Dévaloirs  
**DÉPIGEONNAGE** Pics, Fils tendus et Filets  
**DEVIS GRATUITS**

*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](http://www.polytecsa.ch)  
E-mail: [info@polytecsa.ch](mailto:info@polytecsa.ch)



# L'automne au jardin



Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**Intense saison de transition, l'automne demande votre attention. Potager, massifs, pelouse, haies, arbres et arbustes ont besoin de vos soins.**

## Au potager

Récoltes, nouveaux semis, préparation du sol: l'automne est une saison très active au potager. Après la récolte des derniers fruits et légumes, on arrache les plantes annuelles en fin de production comme les tomates, courgettes ou poivrons. Surtout, on laisse en place les pieds des haricots et autres légumineuses qui enrichissent la terre en azote. Il suffit de couper les tiges.

Les courges mûres peuvent rester sur le plant sans problèmes, mais il s'agit de les protéger ou de les cou-



Jardin aux couleurs automnales

per avant les premières gelées. Radis, salades, épinards, choux, navets, pois, poireaux... de nombreux semis de légumes se plantent en automne-hiver. C'est aussi le moment de

planter les bulbes d'ail, d'oignon ou d'échalotes. Certaines plantes vivaces peuvent rester en place. Il suffit de leur apporter un peu d'engrais ou du compost, sachant toutefois que le meilleur nutriment pour toute plante est son propre feuillage. Au lieu de couper les plantes au sol, il vaut la peine de garder les feuilles mortes qui aideront aussi de protection contre le froid.

Dès la fin de l'été, des stolons apparaissent sur les fraisiers. Jusqu'à fin octobre, vous pouvez les marcotter pour multiplier vos plants. C'est aussi le moment idéal pour récolter les graines de vos fruits et légumes. Pour couvrir les sols nus, on peut semer des engrais verts, moutarde, trèfle, luzerne ou vesce, soit installer du paillis.

## Le jardin d'ornement

Le jardin va entrer en dormance pour l'hiver. C'est le moment du grand nettoyage. Débroussailliez, désherbez, ratissez les feuilles mortes, taillez modérément les arbres qui en auraient besoin, coupez le bois mort, arrachez les annuelles défléuries. Mais attention, si la végétation est morte, elle abrite plein de vies! Les insectes s'y réfugient sous forme d'œufs ou de larve jusqu'au printemps prochain. Il est donc important de ne pas évacuer cette matière mais de la stocker dans un coin du jardin sous forme de tas. Les hérissons, les reptiles et les batraciens en profiteront pour s'y réfugier durant l'hiver.



**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](http://www.chalut-greenservice.ch)

Plantez les bulbes à fleurs qui annonceront le retour du printemps. Buttez les rosiers, protégez vos vivaces caduques, les grimpantes frileuses, ainsi que les jeunes arbres avec un paillage, voire un voilage hivernal.

Côté rocaille, plantez sans plus attendre les bulbes de cyclamens, les perce-neige, eranthis et crocus.

Côté massif, bêchez le sol en incorporant une matière organique et un engrais de fond, puis nivelez à la griffe ou au râteau.

Les amphibiens ayant terminé leur cycle reproductif, c'est le bon moment pour débarrasser l'étang des feuilles mortes et des algues en excès. Dans un premier temps, entassez la matière extraite à proximité de l'étang afin de permettre à la petite faune aquatique de retrouver le chemin de l'étang.



Travaux au jardin avant les premières gelées

### Les déchets verts à garder pour les cultures

Au potager, on peut valoriser les déchets verts de deux manières. En compostant feuilles, tonte de pelouse, branchage et bois sec ou en les utilisant en paillage sur les parterres pour enrichir la terre où seront plantés les futurs légumes.

### Des feuilles mortes pleines de vie

L'automne est le bon moment pour faire quelques gros tas de feuilles mortes dans votre jardin au pied haies. Ils serviront de refuges aux hérissons et petits mammifères durant l'hiver et leur décomposition en formant de l'humus profitera directement aux arbustes de la haie.

### Les haies

Plantées à tour de bras dans les années 1980, les haies de thuyas, de même que les essences exotiques comme les lauriers sont aujourd'hui devenues indésirables. Déserts biologiques, leur cote est en chute libre. Du reste, dès le 1<sup>er</sup> septembre, la Confédé-

ration interdit la mise sur le marché des lauriers. A contrario, les haies d'essences indigènes sont bénéfiques pour la biodiversité. Manne nourricière pour les oiseaux et les insectes, refuges pour les hérissons et la petite faune, elles offrent une grande

diversité de fleurs, fruits, parfums et couleurs. Sureau, prunellier, églantier, aubépine, cornouiller, troènes... de nombreux arbustes se prêtent à merveille à la haie vive. L'automne et l'hiver sont les saisons idéales pour la plantation car l'arbuste aura le temps d'ancrer

ses racines avant le démarrage de printemps. La taille n'est pas absolument nécessaire les premières années sauf si la haie déborde sur une voirie, mais dans tous les cas, l'entretien sera effectué hors de la période de nidification du printemps et du début de l'été. ■



## Laurelles, thuyas et autres exotiques indésirables, c'est fini

Dès le 1<sup>er</sup> septembre 2024, il est défendu de mettre sur le marché, de planter ou de reproduire une trentaine de plantes étrangères<sup>1</sup>. Les plantes interdites sont des néophytes envahissants qui mettent en danger la santé ou les plantes indigènes et la biodiversité. Selon une étude publiée dans Environmental Sciences Europe, les espèces végétales invasives causent des dommages d'un peu plus de 26 milliards d'euros rien qu'en Europe. On connaît le pouvoir allergène de l'ambrosie ou de la berce du Caucase, on se rend moins compte des conséquences de cette prolifération d'espèces envahissantes exotiques sur les autres espèces telles les chenilles ou les champignons qui disparaissent car privés de leur plante hôte indigène. Les graines du Buddleia (arbre à papillons) par exemple, s'implantent sur les sols nus des bords des cours d'eau mais, contrairement aux saules dont les racines stabilisent les berges, lui, les fragilise. Le palmier « tessinois » ou palmier à chanvre prolifère à basse altitude dans les forêts et affaiblit ces dernières contre le risque d'incendie. Les thuyas et les lauriers font partie des plantes bannies, il est temps de les remplacer par des espèces indigènes comme le propose notre action de plantation de haies.

<sup>1</sup> Liste complète voir ordonnance fédérale sur la dissémination dans l'environnement <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/86382.pdf>



## Plantation de haies indigènes, participez !

A ce jour, 136 propriétaires de villas ont participé à notre action de plantations de haies d'espèces indigènes en zone villa lancée en 2012. Cinq kilomètres (5'296 mètres linéaires) de telles haies ont été plantées. Dans de nombreux cas, il s'agissait de remplacer des haies de thuyas ou de lauriers, stériles pour la nature. Le Canton, avec l'appui de la Confédération, prend en charge 40% des coûts d'arrachage, de plantation et d'entretien sur une année.



Le propriétaire se doit d'entretenir la haie (avec l'aide d'une entreprise ou par lui-même) afin de garantir son développement (arrosage, taille/ recépage et désherbage éventuel) et le maintien de sa qualité biologique et paysagère.

## Inscrivez-vous !

Les premiers inscrits seront les premiers servis. Un de nos arboriculteurs partenaires de l'action prendra contact avec vous et vous pourrez discuter de votre projet et de son coût. Il vous conseillera sur le choix des espèces, en fonction du lieu, du sol, de l'ensoleillement et de l'espace à disposition. Les plantations se dérouleront durant l'hiver et jusqu'au printemps 2025. Alors, n'hésitez plus ! Pour plus de diversités, de couleurs, de parfums et de vie dans votre jardin, rien de tel que les espèces indigènes.



*Quelques exemples de haies plantées dans le cadre de notre action lors de la saison passée.*



## Action plantation, formulaire d'inscription

Coupon à renvoyer avant le **30 octobre 2024** à Pic-Vert Assprop Genève, 20, rue Jean-Sénébier, 1205 Genève

Je désire participer à l'action de plantation d'arbres et de haies d'espèces indigènes.

Nom: ..... Prénom: .....

Adresse: .....

Commune et code postal: .....

Tél: ..... Email: .....

Longueur / largeur de la haie à planter (mètres): .....

S'agit-il d'un projet auquel participent plusieurs propriétaires (plantation d'une haie en limite de parcelle par exemple)?

Si oui combien? .....

La plantation d'un ou plusieurs arbres est-elle prévue? Si oui, précisez le nombre: .....

**Le formulaire d'inscription est également disponible sur notre site Internet**  
<https://geneve.assprop.ch/formulaires-utiles/>

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

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



[www.sig-ge.ch/villa](http://www.sig-ge.ch/villa)  
0844 800 808





# Le tapis qu'il vous faut



Viviane Scaramiglia  
Journaliste

**Bien plus qu'un simple revêtement de sol, le tapis joue un rôle crucial dans l'atmosphère d'une pièce et influence considérablement la perception de l'espace. L'intérêt croissant**

**pour les matières écologiques va de pair avec l'évolution créative des formes et du design.**

Formes libres, asymétriques, motifs abstraits, arty, géométriques ou poétiques, couleurs chaudes ou tons apaisants, esprit kilim, à poils courts ou longs, tissé, tufté ou noué à la main : le tapis de caractère détient une place de choix pour personnaliser nos intérieurs. Facteur souvent sous-estimé, il ne sert pas qu'au confort et à l'amélioration de l'acoustique, mais devient le point focal dans l'atmosphère d'une pièce. Il apporte cohérence et harmonie entre les divers éléments

du mobilier. L'équilibre entre la fonctionnalité et l'esthétique devient ainsi primordial dans le paysage des tendances croissantes qui allient design inspirant et matériaux durables, laine, soie, coton, jute, sisal, bambou, herbier marin.

### Des tapis assortis aux espaces

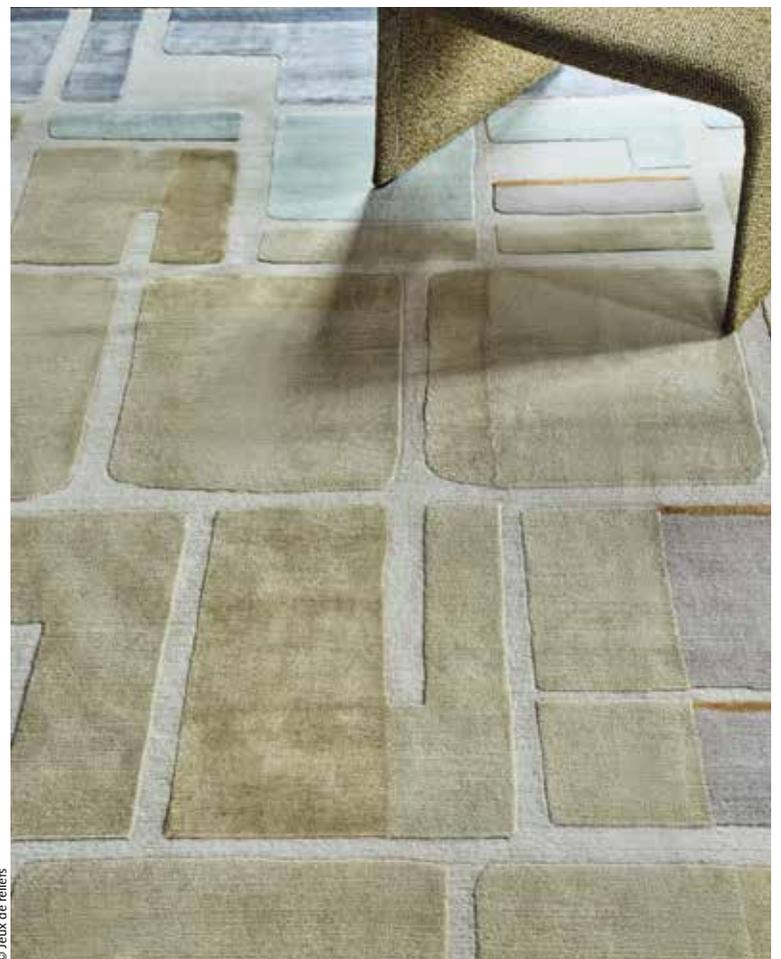
Parmi les principaux critères qui sont à considérer dans le choix d'un tapis, retenons : la douceur, la texture, la durabilité, son impact sur la perception de l'espace, mais aussi, et plus que jamais, sa capacité à personnaliser un lieu, voire à le transformer. Il s'agit également de prendre en compte le niveau de

circulation de chaque pièce, afin de réussir l'alliance de la longévité, du confort et de la facilité d'entretien en fonction du type d'espace.

S'il peut servir à délimiter une superficie, le tapis peut aussi l'agrandir visuellement. Une forme ronde adoucit une pièce aux lignes droites et rigides. De grands motifs peuvent submerger une petite surface, tandis que les motifs géométriques peuvent donner une illusion de profondeur et d'extension spatiale. On peut aussi agrandir l'espace avec un tapis asymétrique qui crée un point dynamique. L'important est de rester attentif à l'équilibre visuel. Les tons ont aussi leur influence. Clairs,



Graphisme entre lignes et couleurs



Jeux de reliefs

ils allègent et dilatent une pièce; foncés, ils peuvent constituer un choix audacieux pour intimiser un grand espace.

### Motifs et formes irrégulières

Au-delà des formes traditionnelles, les figures irrégulières marquent la tendance, invitant à une esthétique plus audacieuse et personnalisée. Les formes asymétriques conviennent aussi bien aux décors modernes que traditionnels, en ajoutant du dynamisme et du caractère. Le tuftage et le mélange de poils taillés plus ou moins longs apportent du relief aux compositions graphiques ton sur ton ou colorées. Les éditeurs s'appuient sur des courants artistiques et décoratifs. De l'abstraction aux influences 60's en passant par la nature et les influences ethniques,

la touche d'originalité s'invite dans les pièces à vivre. Les teintes chaleureuses ont la cote, le marron, l'orange, le terracotta inspirent confort et convivialité. Teinte de l'année sélectionnée par Pantone, le «Peach Fuzz», pastel rose aux nuances orangées, évoque une douce énergie bienfaisante. Apaisants, les tons neutres et naturels n'ont pas dit leur dernier mot. Le beige, l'ivoire, le taupe, le gris poivré, le kaki assurent une esthétique intemporelle qui résiste aux tendances éphémères. Toujours en vogue, le tapis mural constitue une alternative artistique aux décorations murales traditionnelles. En gagnant en popularité, les tapis créatifs et durables prouvent que beauté, praticité et originalité peuvent coexister harmonieusement dans l'espace de vie contemporain, quel que soit son style. ■



Motifs dynamiques et couleurs douces

**ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE** depuis 1873

**Dépannage 7/7 - 24/24**

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

**V. GUIMET FILS S.A.**  
Rue des Buis 12 - Case Postale 35 - CH-1211 Genève 21  
Tél. 022 906 05 60 - Fax. 022 906 05 66  
[www.guimet.ch](http://www.guimet.ch)



## On nous écrit

L'autre jour je triais des photographies, dont des clichés pris en 1981 et 2001.

Dans les années 80, il y avait encore des hérissons qui se baladaient dans notre jardin.

En 2001, une cane a supervisé le bain de ses sept petits dans notre point d'eau (qui n'est pas vraiment un biotope).

On aimerait bien qu'il y ait toujours autant de vie sauvage chez nous. Hélas il y a de plus en plus de nouvelles constructions dans le quartier et les chats sont devenus les rois. Triste, car la faune disparaît ainsi.

Il y a peu les médias confirmaient que ces félins sont trop nombreux et qu'ils sont presque plus prédateurs que l'homme, en tout cas en ce qui concerne la disparition de la faune sauvage. ■

Jean-François Grau, Membre



## A propos des chats

S'il est difficile de connaître avec précision leur nombre car, contrairement aux chiens, ils ne sont pas « pucés », selon les estimations, la Suisse compterait 2 millions de chats (contre 1 million il y a trente ans). Ils jouissent d'une liberté totale qui n'est pas sans conséquence sur leur bien-être et la faune sauvage. Nombre de chats sont abandonnés et, livrés à eux-mêmes, ils prolifèrent. Le risque d'hybridation avec le rare chat sylvestre augmente avec leur nombre et menace de disparition ce dernier, comme ce fut le cas en Angleterre par exemple. Quant à la prédation qu'ils exercent sur les oiseaux et les lézards, elle est estimée à plusieurs millions chaque année et jusqu'à... 300'000 oiseaux mensuellement!

N'abandonnez pas vos chats, stérilisez-les et faites-leur porter une clochette ou un collier multicolore, la faune sauvage ne s'en portera que mieux. ■



© AdobeStock, Boomanoid, généré à l'aide de l'IA



Linda Cara-Jacobi, poétesse résidant à Genève, et membre de Pic-Vert, nous écrit.

*«Je voulais vous faire part de mon plaisir à lire vos articles empreints de grande sensibilité vis à vis de l'écologie et de la nature.....*

*Inspirée tout comme vous par la défense de notre patrimoine architectural et arboré aux prises avec une urbanisation rampante, je vous écris aujourd'hui pour vous faire la proposition spontanée de ce poème en pièce jointe...*

*Dame Nature est souvent ma muse, et si d'aventure ce petit texte vous est agréable, n'hésitez pas à le publier lors de l'une de vos prochaines parutions, ce serait pour moi bien entendu un honneur et une joie immense que de pouvoir figurer un jour au sein de votre journal, ponctuellement ou avec des poèmes réguliers à la demande. »*

Chère Madame, c'est aussi avec un grand plaisir que nous publions votre poème en espérant qu'il apporte un peu de douceur à notre journal dont les nouvelles ne sont hélas pas toujours si douces.

## *Aurores*

*Que l'horizon des villes s'efface dans le lointain  
Des routes qui rendent séniles, sempiternels refrains...*

*J'épouse les jardins, leurs échappées fragiles,  
Les murmures graciles des oiseaux en quatrains  
Dont les notes dociles assurent des lendemains...*

*Au brouhaha hostile, aux bâtiments chagrins,  
Que l'emprise du ciment peut rendre l'homme servile...*

*Des citadins pressés pleurent dans leurs citadelles,  
Que Chêne-Bougeries est belle, en ce petit matin...*

Linda Cara-Jacobi  
lindacarastyle@hotmail.com



## Pas d'espEces sans espAces !



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

Une chercheuse de l'EPFZ estime que notre pays peut très bien accueillir 16 millions d'habitants, soit bien plus que les 9 millions de citoyens actuels, moyennant des « zones de voisinage 10 minutes » comme à Genève. Selon elle, la qualité de vie ne serait pas affectée. La chercheuse prend comme exemple de « zone 10 minutes » réussie la rue Dancet! C'est le quartier le plus dense de Suisse avec 21'000 habitants et 10'000 travailleurs. En affirmant que population de la Suisse peut doubler, cette chercheuse ne prend en compte que la capacité d'entassement des humains. Les études économiques oublient trop souvent l'écologie. Pas d'espèces sans

espaces, est pourtant une évidence biologique et une nécessité fondamentale pour tous les êtres vivants de cette planète, y compris la nôtre.

Nos besoins vitaux ne s'arrêtent, et de loin pas, aux besoins de logements, d'emplois, de mobilités ou de commerces de proximité. Toutes ces nécessités requièrent des produits qui ne « poussent » pas à la rue Dancet mais proviennent d'ailleurs. Notre pays ne nourrit que la moitié de ses habitants (à Genève moins dix pourcent). Les cultures vivrières ont besoin non seulement d'espace mais aussi des auxiliaires naturels qui assurent la pollinisation, la protection des cultures et la fertilité des sols. Au-delà des minerais et matériaux de construction, notre espèce consomme aussi de plus en plus d'espaces pour son bien-être. Les data centers dévorent non seulement une énergie phénoménale mais aussi de l'espace qui n'est pas que numérique mais bel et bien physique! De la réalité virtuelle des écrans omniprésents à celle bien réelle de nos escapades proches ou lointaines, toutes nos activités de loisirs consomment des ressources



© AdobeStock\_COLVR générée par l'IA

naturelles et donc des espaces qui ne sont pas infinis.

**L'initiative pour la biodiversité sur laquelle nous aurons à nous prononcer le 22 septembre demande justement de préserver des espaces suffisants pour les êtres vivants, ces espaces sont vitaux y compris pour nous, directement ou indirectement.** Contrairement à ce qu'affirment ses opposants, l'initiative n'avance, à raison, aucun pourcentage. Si avec la quantité d'espace aujourd'hui préservé, en

ville ou en campagne, le résultat n'est pas au rendez-vous, et c'est le cas en Suisse (un tiers de toutes les espèces animales et végétales de Suisse sont éteintes ou menacées et la moitié des milieux naturels sont en danger), alors il est urgent d'en préserver davantage pour assurer notre survie grâce à la biodiversité. L'initiative nous en donne l'occasion en votant OUI. ■



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



**POMPE À CHALEUR  
SOLAIRE THERMIQUE  
PHOTOVOLTAÏQUE  
GÉOTHERMIE**

**CHAUFFAGE  
ASSISTANCE SA**

+41 22 338 35 25

www.chauffage-assistance.ch

info@chauffage-assistance.ch



# Augmentation des subventions énergétiques



Tout savoir sur  
les subventions  
[ge-energie.ch](http://ge-energie.ch)

Profitez dès maintenant d'aides financières  
pour vos travaux de rénovation!



**6 bonnes raisons  
de se lancer!**

- ✓ Diminuer votre facture énergétique
- ✓ Respecter les exigences légales
- ✓ Augmenter la valeur de votre bien
- ✓ Améliorer votre confort de vie
- ✓ Contribuer à réduire les émissions de CO<sub>2</sub>
- ✓ Réduire vos coûts de rénovation et diminuer vos impôts

Le Programme Bâtiments et le canton de Genève soutiennent financièrement les assainissements énergétiques.



Le Programme Bâtiments

Déposez votre dossier avant  
le démarrage des travaux sur  
[www.leprogrammebatiments.ch](http://www.leprogrammebatiments.ch)





# Prochaines votations à Genève :

## Quels enjeux fiscaux pour les Genevois ?



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



© AdobeStock\_attilaph généré à l'aide de l'IA

*Dans les prochains mois, les Genevois seront amenés à se prononcer sur deux objets cantonaux. Ces votations devraient intéresser les membres de notre association puisque leur fiscalité pourrait, selon leur situation personnelle, être impactée en fonction des résultats du 22 septembre et du 24 novembre prochain. Le but de la présente contribution est*

*donc de décrire ces deux objets et d'exposer leurs impacts fiscaux. Par ailleurs, nous conclu-*

*rons cet article en faisant un point de situation par rapport à la loi sur les estimations fis-*

*cales de certains immeubles (LEFI), acceptée par les genevois en juin 2023.*

### Votation populaire du 22 septembre 2024 :

#### Objet n°1: acceptez-vous la loi modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (Pour une imposition allégée de l'outil de travail des entrepreneuses et entrepreneurs actionnaires)?

##### Introduction

En début d'année 2024, le Grand Conseil de Genève avait approuvé un projet de loi visant à adoucir l'imposition de l'outil de travail de l'entrepreneur (impôt sur la fortune prélevé sur la valeur fiscale de sa société). La gauche radicale genevoise ayant déposé un référendum, le peuple genevois aura donc le dernier mot lors des votations du 22 septembre prochain.

Cette votation concerne donc les entrepreneurs-actionnaires. Est considéré comme tel un entrepreneur qui exerce son activité lucrative principale dans sa société de capitaux et qui en détient les titres qui ne sont pas cotés en bourse. Dans ce cas, la société de l'entrepreneur représente son « outil de travail ».

Il sied de rappeler que la Suisse est l'un des seuls pays en Europe et dans

le monde à imposer la fortune de ses citoyens. L'impôt sur la fortune est prélevé sur la fortune nette du contribuable. Cette fortune est en règle générale estimée à la valeur vénale.

S'agissant des actions d'une entreprise non cotée (e.g. actions d'une PME), elles sont en principe estimées conformément à la méthode des praticiens prévue par une circulaire fédérale<sup>1</sup>. Cette méthode d'évaluation tient compte de la

valeur des fonds propres de la société mais également de sa valeur de rendement « théorique ». Compte tenu de ce dernier paramètre, il se peut que dans certains cas, la valeur fiscale des actions soit extrêmement élevée et ne corresponde pas à la réalité économique.

Comme indiqué précédemment, tous les cantons suisses prélèvent un impôt sur la fortune. Nous relevons que les contribuables gene-

vois sont globalement les plus taxés au niveau de la fortune (taux d'impôt de 1% au maximum).

Compte tenu de cette situation, les entrepreneurs genevois sont donc, d'une manière générale, les plus taxés en Suisse au niveau de leur outil de travail. Cet impôt peut ainsi représenter une charge fiscale importante et contraignante pour ces derniers. Il n'est ainsi pas rare qu'ils soient contraints de sortir des liquidités de leur société pour payer cet impôt plutôt que de pouvoir les consacrer à de nouveaux investissements et aux développements de leurs activités.

Enfin, nous soulignons que la plupart des cantons romands ont d'ores et déjà mis en place des allègements fiscaux s'agissant de l'imposition de l'outil de travail de leurs entrepreneurs. Genève est ainsi un des seuls cantons romands à n'avoir entrepris aucune mesure en la matière à ce jour.

### Conséquences fiscales de la loi 13345, si elle était acceptée

Dans les grandes lignes, le projet de loi soumis en votation prévoit les changements ci-après en ce qui concerne l'imposition de l'outil de travail:

- Une réduction de 80% de l'impôt sur la fortune pour la part afférente aux droits de participation. Cette part est déterminée au prorata de la valeur imposée



© AdobeStock\_Lumina Frame généré à l'aide de l'IA

sable de ces droits de participation par rapport à l'ensemble de la fortune brute imposable dans le canton de Genève.

- Cette réduction est de 80%, jusqu'à concurrence d'une valeur des titres non cotés en bourse inférieure ou égale à 10 millions de francs, et de 40% pour la part qui excède ce montant.

Pour pouvoir bénéficier de cette réduction de l'impôt sur la fortune, le contribuable doit remplir les conditions suivantes:

- Être domicilié dans le canton de Genève;
- Détenir, dans sa fortune privée, des droits de participation équivalant à 10% au moins du

capital-actions ou du capital social d'une société de capitaux ou d'une société coopérative;

- Exercer son activité principale dépendante au sein de la société.

A la lecture des éléments précités, la fiscalité des entrepreneuses et entrepreneurs genevois serait donc clairement améliorée grâce à cette votation.

### Pourquoi faut-il voter OUI?

La forte charge fiscale que représente l'impôt sur la fortune à Genève pousse certains entrepreneurs à envisager de vendre leur société, voire de déménager dans

un autre canton. Cependant et bien que l'impact financier de cette votation pourrait représenter, à court terme, une diminution des recettes fiscales d'environ 25 millions de francs pour le canton, elle permettrait certainement d'adoucir la fiscalité des entrepreneurs et d'atténuer l'écart d'imposition avec les autres cantons suisses et en particulier romands. Cette votation aurait donc certainement un impact positif sur l'économie genevoise et les emplois en cas de « oui » le 22 septembre prochain. ■

<sup>1</sup> Circulaire 28 « Instructions concernant l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune ».



**MENUISERIE - EBENISTERIE**  
**AGENCEMENT**

*René Jemmely Sàrl*  
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien      Tél. 022 - 771 44 74  
1258 PERLY                      Natel 079 - 606 30 60

[rjemmely@bluewin.ch](mailto:rjemmely@bluewin.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](http://www.mazzoli.ch)



## Votation populaire du 24 novembre 2024 :

### Objet n°2 : acceptez-vous la loi modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (*Renforcer le pouvoir d'achat et les recettes fiscales*)?

#### Introduction

La modification de la cette loi vise à renforcer le pouvoir d'achat de la population du canton de Genève par le biais d'une diminution de l'impôt sur le revenu. Il s'agit d'une approche redistributive qui fait suite à l'important excédent des comptes 2023 du canton. Cette réduction est destinée à offrir un bol d'air financier aux ménages genevois, en particulier la classe moyenne qui se retrouve prise en étau entre des coûts fixes croissants et l'absence de toute aide étatique.

#### Conséquences fiscales de la loi 13402, si elle était acceptée

Le but poursuivi par cette modification est donc d'accentuer les baisses fiscales pour les classes moyenne et moyenne supérieure. La baisse moyenne proposée pour l'impôt sur le revenu s'élève à 8.7%, avec une diminution pouvant aller de 5.4% jusqu'à 11.4%, notamment pour les revenus

imposables des couples mariés se situant entre CHF 76'812 et CHF 273'850 et les revenus imposables des célibataires se situant entre CHF 38'963 et CHF 125'793.

#### Pourquoi faut-il voter OUI?

En allégeant la charge fiscale, cette loi vient en aide aux contribuables de Genève qui supportent déjà l'une des pressions fiscales les plus lourdes du pays. La baisse fiscale proposée laissera davantage de moyens aux habitants pour consommer et investir dans l'économie locale, ce qui devrait se répercuter positivement dans les recettes des collectivités publiques, qui devraient augmenter plus que la baisse des recettes fiscales. C'est sans préjudice du fait que de nombreux grands contribuables qui envisageaient de fuir le canton y resteront quand d'autres s'y installeront. Les experts fiscaux et acteurs de la vie économique genevoise entendus par la commission fiscale dans le cadre des différents travaux en lien avec l'élaboration



© AdobeStock\_Coffee Cafe Lover généré à l'aide de l'IA

de cette loi le répètent inlassablement: la principale faiblesse de Genève, en termes d'attractivité, résulte dans la lourdeur de la fiscalité des personnes physiques.

C'est donc dire que cette loi, non seulement, renforcera le pouvoir d'achat, mais devrait contribuer, à terme, à consolider les recettes fiscales du canton et des communes

en cas de « oui » le 24 novembre prochain.

Enfin, il sera relevé ici à toutes fins utiles que nonobstant cette diminution de la fiscalité, Genève restera l'un des cantons, si ce n'est le canton, avec le taux marginal d'impôt sur le revenu le plus élevé de Suisse et demeurera le dernier de la classe pour les revenus les plus élevés.



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

## Projet de Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI): Où en est-on?

Pour conclure, 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 2023, 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)<sup>2</sup>.

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 est toujours pendant devant les tribunaux et suspend donc l'application de la LEFI 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. ■

<sup>2</sup> Pour plus de détails, nous vous invitons à (re)lire notre article publié dans le n°141 du journal du mois de juin 2023.



# Berney Associés

**Votre expert  
en fiscalité  
immobilière**



berneyassociés.com  
info@berneyassociés.com





# VOTRE ASSOCIATION



## PIC D'OR



## PIC BÉTON

Comme chaque année, notre journal publiera les photos de constructions du XXI<sup>e</sup> siècle que vous considérez comme réussies (Pic d'Or) ou ratées (Pic Béton). Il peut s'agir de villas ou d'immeubles. Merci de les faire parvenir à notre secrétariat par courriel d'ici au 15 novembre pour parution dans le numéro de décembre. Les images doivent être au format jpeg de haute résolution et l'endroit précisé.



© AdobeStock\_Onidji



© AdobeStock\_MimiPotter



## PIC IDÉE

Vous avez réalisé une rénovation de villa ou d'une pièce ? Les matériaux, les astuces, l'esthétisme de votre réalisation pourraient inspirer d'autres propriétaires. N'hésitez pas à nous écrire pour nous en faire part et nous prendrons contact avec vous pour en faire un article dans un prochain numéro.

## Eco-Logique a 20 ans!



La permanence architecture de Pic-vert est proposée depuis 2008 par votre serviteur. Techniquement, ce service est assuré par notre atelier d'architecte Eco-logique sàrl. Fondé en janvier 2004, initialement en raison individuelle, le sous-titre original était alors « Une architecture ECO et Logique ». Le bureau fut bien vite connu sous son appellation courante. Depuis les membres Pic-Vert sont nombreux à avoir bénéficié de nos services et expertises à prix préférentiels.

En cette année 2024, pour vous remercier de votre confiance et de votre fidélité, nous vous proposons de fêter avec nous ce jubilé en acquérant à prix exceptionnel ce magnifique couteau de poche, édition spéciale pour nos 20 ans. Cet outil est toujours pratique et nous rappelle aussi que Pic-Vert est évidemment le couteau suisse du propriétaire de villa.

Commande par mail à : [ogi@eco-logique.ch](mailto:ogi@eco-logique.ch)



## Solu Tubes<sup>®</sup>

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

# Deux fois plus de subventions pour rénover sa maison

**Un nouveau barème de subventions vient d'être publié par l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Il permet aux propriétaires de bénéficier d'un doublement des aides financières qui leur sont accordées pour rénover leurs biens immobiliers.**

La transition énergétique à Genève vient d'entrer dans une nouvelle dimension. À compter du 1<sup>er</sup> juin 2024, les propriétaires immobiliers peuvent en effet bénéficier d'un nouveau barème de subventions extrêmement avantageux pour rénover leurs bâtiments les plus énergivores, optimiser leurs installations techniques et remplacer leur chaudière à mazout ou à gaz par une solution renouvelable. Ce nouveau barème concerne les propriétaires d'immeubles, mais aussi ceux qui détiennent une maison individuelle, qu'ils y résident ou non. Il représente, pour la plupart des mesures, un doublement des aides financières qui étaient jusqu'à présent versées.

## Une enveloppe exceptionnelle de 500 millions

Cette hausse des subventions est le fruit d'une décision du Grand Conseil qui a approuvé, le 21 mars dernier, la mobilisation d'une enveloppe exceptionnelle de 500 millions de francs pour soutenir l'assainissement énergétique des bâtiments. Il a également validé les termes de l'accord historique conclu entre le département du territoire (DT) et quinze organisations partenaires – dont Pic Vert – intervenu le 5 février pour accélérer la rénovation du parc bâti. « Ce nouveau barème constitue une aide bienvenue pour soutenir les propriétaires qui doivent se mettre en conformité avec les exigences légales introduites récemment en matière d'efficacité énergétique et de chauffage renouvelable, estime Cédric Petitjean, directeur général de l'OCEN. En particulier les propriétaires de maisons individuelles. »

## Un dispositif aménagé pour les propriétaires individuels

Pour ces derniers comme pour tous les propriétaires de petits bâtiments d'habitation (moins de 5 preneurs de chaleur), le calendrier de mise en œuvre de ces nouvelles exigences légales a été aménagé. Par rapport aux propriétaires d'immeubles, aucune obligation de rénovation au moins jusqu'en 2027. La règle imposant un calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur (IDC) de leur bâtiment n'est pas non plus applicable pour le moment. Mais en attendant, rien n'empêche de se poser la question de l'opportunité d'un assainissement énergétique. Outre les aides financières doublées, auxquelles il convient d'ajouter les possibilités d'exonération fiscale, une telle opération comporte de nombreux avantages : réduction de la facture énergétique, confort de vie amélioré, opportunités d'agrandir ou de réaménager sa maison, maintien de la valeur patrimoniale du bien, etc.

## Dérogations et prêts pour les propriétaires privés

« Il faut garder en tête que ces nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique, tout comme l'obligation de passer au renouvelable au changement de chaudière, peuvent faire l'objet de dérogations de l'OCEN pour les bâtiments soumis à protection patrimoniale, en cas d'impossibilité technique ou dans les zones de développement et de densification », précise Cyril Ubaud, chargé de projet de contrôles et mises en conformité à l'OCEN. Dernier point, qui n'est pas anodin : le Grand Conseil a voté, en même temps que l'enveloppe de 500 millions, un budget spécifique de 50 millions dédié aux propriétaires personnes physiques qui ne pourraient plus avoir accès à l'hypothèque. Ces derniers peuvent donc faire appel, s'ils ne disposent pas des ressources suffisantes pour investir dans la rénovation de leur bien, à des prêts ou des cautionnements d'emprunt octroyés par l'Etat.

Pour toutes questions, contactez-nous à l'adresse [ocen@etat.ge.ch](mailto:ocen@etat.ge.ch)

### Les travaux qui bénéficient du nouveau barème

- Mesures ponctuelles d'isolation de la toiture, des façades, murs et sols.
- Amélioration de la classe CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments) pour l'efficacité énergétique.
- Rénovations visant un standard énergétique type HPE (haute performance énergétique) ou THPE (très haute performance énergétique).
- Passage à des solutions thermiques renouvelables, comme l'installation de pompes à chaleur (PAC) ou la pose de capteurs solaires thermiques.
- Mesures d'optimisation énergétique comme la rénovation du système de ventilation ou l'équilibrage hydraulique.

Important : des mesures de rénovation ponctuelles permettant d'atteindre un standard de rénovation HPE donnent lieu à un bonus de subventions, ainsi qu'à l'exonération de l'impôt immobilier durant 20 ans. A noter que les projets ayant déjà fait l'objet d'une décision de subvention, mais dont les travaux énergétiques n'ont pas encore commencé, peuvent prétendre aux subventions du nouveau barème.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.ge-energie.ch](http://www.ge-energie.ch)

### Assainir le parc bâti, une priorité à Genève

Pour faire face au changement climatique, le canton de Genève s'est fixé des objectifs de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre extrêmement ambitieux. En 2019, le Conseil d'Etat genevois, en réponse à une motion du Grand Conseil, a déclaré l'urgence climatique avec la volonté de réduire ces émissions de 60% d'ici à 2030 (par rapport à 1990) et d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Pour y parvenir, le Plan directeur de l'énergie, adopté en décembre 2020, a défini les grands axes d'action pour réduire nos consommations et accélérer la valorisation des énergies renouvelables de notre territoire. Cette politique concerne au premier chef le parc bâti, qui représente à lui seul près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre du canton. Pour réussir sa transition énergétique, Genève a donc renforcé dans le règlement d'application de la loi sur l'énergie les exigences pour rénover et optimiser les bâtiments, ainsi que pour progressivement sortir du chauffage fossile. Le nouveau barème de subventions entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin dernier a pour but d'encourager les propriétaires à mettre en œuvre des mesures en ce sens.





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 - Rue Jean-Sénébier 20 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' [www.assprop.ch](http://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](http://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](http://geneve.assprop.ch/prestations/offres-speciales))