

Pic Vert



**CONSTRUIRE AUTREMENT,
LE DOSSIER PIC-VERT**

**ANIMAL 2026 : LE HÉRISSON,
AMBASSADEUR DE LA BIODIVERSITÉ
DANS NOS JARDINS**

n° 152 - Mars 2026

Épargnez pour vos enfants... et petits-enfants.

Vous souhaitez donner une longueur d'avance à vos petits enfants ?

Avec le Compte Juni'OR, transformez des grammes d'or ou d'argent en un héritage durable.



BONUS OUVERTURE DE COMPTE 200 CHF

- ✓ Compte courant en grammes d'or. Rentabilité moyenne de 9,67 % en francs suisses (basée sur un historique annuel de 18 ans).
- 🔒 Lingots suisses de 1g à 1kg – Accessibles à tous, stockés en toute sécurité en Suisse.
- 📊 Fiscalité avantageuse, stabilité et valorisation du capital.

Ce n'est pas juste une épargne. C'est un véritable coffre au trésor... au nom de vos petits-enfants.

 **EUPOROS**



Euporos.ch – 16 ans d'expertise, 4 centres de stockage en Suisse. Appelez dès maintenant – Ouvrez un Compte Juni'OR et bâtiez un avenir en or.

+41 22 552 1315 | www.euporos.ch

 **CONSTANTIN**



Plus d'infos
constantin.ch

UN INTERLOCUTEUR FIABLE ET DISPONIBLE

- Étude technique
- Installations sanitaires
- Eau, gaz, air comprimé et fluides spéciaux
- Ferblanterie et couverture (De Genève à Morges)
- Chauffage (Lausanne et Nord-Vaudois)
- Contrats d'entretien
- Dépannage



OÙ NOUS TROUVER ?

Sanitaire, ferblanterie et couverture

Genève

Ch. du Champ-des-Filles 11
1228 Plan-les-Ouates
022 706 26 26

Sanitaire, chauffage et ventilation

Lausanne

Route de Prilly 25
1023 Crissier
021 636 03 66

Nyon

Route de Saint-Cergue 113
1260 Nyon
022 362 20 63

Yverdon-les-Bains

Route de Lausanne 10
1400 Yverdon-les-Bains
024 565 00 17

NOUVELLE
ADRESSE !

IMPRESSIONUM



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*

Fabio Dacuna, *Trésorier*

Lauren Baddeley

Andreas Fabjan

Alain Gaumann

Marielena Gautrot

Christian Gottschall

Paul Hanna

Christina Meissner

Jean-Claude Michellod

Claude Miffon

Christophe Ogi

SECRÉTARIAT

Coralie Lachages

Linda Sémon

Organigramme complet:
geneve.assprop.ch

SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud

65, Grand'Rue – 1296 Coppet

vaud.assprop.ch

COMITÉ

Pierre Ricq, *Président*

Michel Schmidt, *Vice-Président*

Badr Berbar, *Trésorier*

Emmanuel La Roche

Yannis Eggert

Christophe Ricq

Sandra Cadei

Photo de couverture:

© C. Meissner

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@hpmmedia.ch



SOMMAIRE

ACTUALITE

Assemblée générale 2026

5

Votations du 8 mars

6

DOSSIER

Construire autrement à Genève

8

L'EAU

Piscines privées: profiter de l'eau sans nuire à l'environnement

14

JARDIN

Le hérisson animal de l'année 2026

16

MAISON

La salle de bain gagne en clarté

18

VOTRE ASSOCIATION

Pic-Vert à l'EPFL

21



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 - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

NOTAIRE

Pour toutes questions et conseils relatifs au domaine notarial (achat, vente, succession servitudes, etc.) un notaire est à votre disposition par téléphone les jours suivants:

- **Lundi de 14h à 17h**
- **Jeudi de 14h à 17h**

Pour obtenir les coordonnées du notaire de notre permanence **merci de prendre contact avec notre secrétariat**

FISCALITÉ

Pour tous conseils fiscaux privés
DF Conseils Fiduciaire SA

Le vendredi de 14h à 16h

022 345 03 00

Email: fiscal@assprop.ch

JURIDIQUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.

Lundi et mercredi de 14h à 17h

022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE

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

Le lundi de 10h à 12h

022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web: www.eco-logique.ch



ÉDITORIAL



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Comme vous le savez, le nouveau Conseiller d'Etat en charge du Département du territoire, Monsieur Nicolas Walder, a pris ses fonctions à la fin de l'année dernière.

Nous lui souhaitons plein succès dans ses futures activités.

Les enjeux en matière d'aménagement du territoire auxquels il devra répondre sont importants.

Cela étant, notre association a pris la décision de solliciter une rencontre pour lui soumettre un document que nous avons rédigé et qui viendra compléter notre rapport de

2017 intitulé « Aménagement, logements, la fuite en avant » que nous avions soumis à son prédécesseur.

Ce nouveau document s'intitule « Construire autrement à Genève ». Son but est de tirer un bilan de ces dernières années pour mener une analyse objective sur la situation actuelle en matière d'aménagement du territoire et formuler des propositions très concrètes pour l'améliorer, en se donnant les moyens de concilier cet aménagement avec la préservation du socle du vivant, incluant la biodiversité, la réduction d'émission de CO2 et la prise en compte de l'avis des

habitants/propriétaires directement concernés.

Nous vous renvoyons à l'article en page 8 du journal où nous faisons une synthèse du rapport 2017 et de ce nouveau document.

Nous avons également le plaisir de vous informer que Monsieur Nicolas Walder a d'ores et déjà accepté de participer à notre prochaine assemblée générale qui se tiendra le 21 avril prochain à 20h00 dans la salle MS150 de l'Université Uni Mail.

Il pourra ainsi nous exposer sa vision en matière d'aménagement

du territoire, faisant suite à la réunion que nous aurons pu avoir avec lui au préalable.

Nous vous invitons donc à venir nombreux pour l'écouter et partager avec lui votre expérience sur le terrain, afin qu'il puisse, le cas échéant, en prendre compte dans sa politique future.

D'ailleurs, comme vous pourrez le lire dans le présent numéro, notre association soutient des projets très concrets de certains de nos membres, de sorte que ces sujets pourront également être abordés lors de cet évènement. ■



Libres et rassurés

Pour en savoir plus :

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 juin 2026 à l'achat d'un abonnement « Privé » ou « Privé +Info » (25.90 ou 33.90 francs par an).

www.PilierPublic.com/fr/pic-vert



Réservez la date ! Assemblée générale 2026 de Pic-Vert Assprop Genève

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

Mardi 21 avril 2026 à 20h

**Salle MS150
Uni Mail, Bd du Pont-d'Arve 40, 1205 Genève**

**Notre invité sera le Conseiller d'Etat Nicolas Walder
Responsable du Département du Territoire**

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

L'entrée à notre assemblée est libre et gratuite. Vous et vos proches êtes cordialement invités à partager un verre de l'amitié en compagnie de notre invité, des membres de notre Comité et des représentants de nos permanences juridique, architecturale, fiscale, etc.

**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



Votations du 8 mars



Fabio Dacuna, trésorier
Membre du Comité Pic-Vert
Assprop Genève

Imposition individuelle: même traitement fiscal pour les couples mariés et les concubins

Aujourd'hui, les couples mariés sont soumis à une imposition commune, alors que les couples non mariés sont taxés séparément, chacun à titre individuel.

Cette différence de traitement peut entraîner, pour des contribuables disposant d'une situation financière similaire, une charge fiscale différente uniquement en fonction de leur état civil.

Le 8 mars, la population suisse sera appelée à se prononcer sur l'introduction de l'imposition individuelle pour les couples mariés, une mesure destinée à supprimer l'inégalité fiscale liée au mariage.

Comment ce projet est-il né?

La loi introduisant l'imposition individuelle des couples mariés constitue un contre-projet indirect du Conseil fédéral à une initiative populaire lancée par les Femmes PLR (Parti libéral-radical). Ce contre-projet a été adopté de justesse par les deux Chambres fédérales au premier semestre 2025, avec une courte majorité.

Il s'agit de la première fois depuis 25 ans qu'un projet d'imposition individuelle obtient l'aval du Par-



© AdobeStock, Prostock-studio
L'imposition individuelle soumise au vote le 8 mars 2026 concerne l'impôt fédéral direct mais risque de démanteler des systèmes cantonaux, comme le splitting à Genève, qui atténue la pénalisation du mariage.

lement. Les tentatives précédentes avaient toutes échoué.

Qu'est que cela implique concrètement?

La loi fédérale sur l'imposition individuelle prévoit plusieurs changements concernant l'impôt fédéral direct, notamment:

• Attribution des revenus et de la fortune

Les revenus et les valeurs patrimoniales des couples mariés seraient répartis selon les mêmes principes que pour les couples non mariés, c'est-à-dire en fonction des règles du droit civil.

• Augmentation de la déduction pour enfants

La déduction pour enfants liée à l'impôt fédéral direct passerait de 6'800 francs à 12'000 francs par enfant. Cette adaptation vise à compenser le fait que, avec l'imposition individuelle, l'avantage fiscal actuel de cette déduction

serait moins important pour certains couples mariés.

• Adaptation du barème fiscal

Les ajustements du barème ont pour but de répartir plus équitablement l'allègement fiscal induit par la réforme entre les différentes catégories de revenus.

Concrètement:

- o les taux d'imposition seraient réduits pour les revenus faibles et moyens,
- o et légèrement augmentés pour les revenus élevés.

• Application à tous les niveaux de l'État

Le principe de l'imposition individuelle communal ne concerne pas uniquement l'impôt fédéral direct (IFD), bien qu'il s'agisse du premier niveau touché par la réforme soumise au vote. En effet, si cette dernière est acceptée par le peuple, elle devra, à terme, être déployée à l'ensemble des niveaux de l'État, à savoir

fédéral, cantonal et communal. Les modalités concrètes de cette extension ne sont toutefois pas encore connues à ce stade.

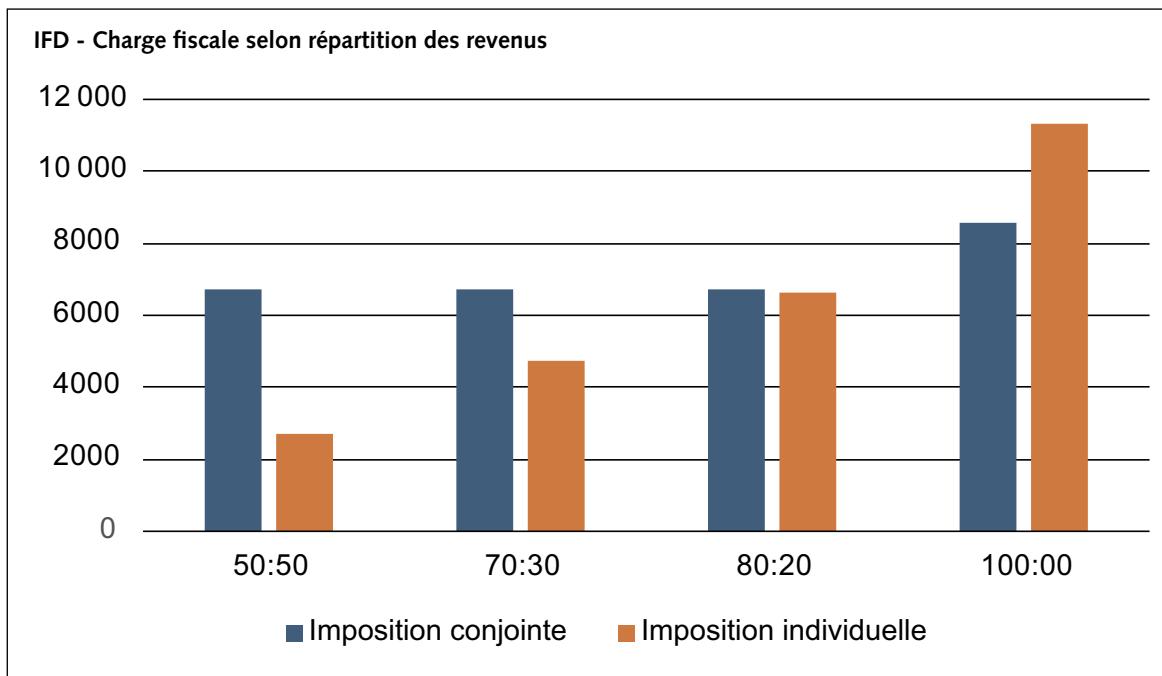
Cette généralisation impliquera nécessairement une adaptation des barèmes fiscaux cantonaux et communaux afin de les aligner sur le principe de l'imposition individuelle.

Cela étant, les cantons demeurant souverains en matière de fixation et de modification de leurs barèmes fiscaux, il est aujourd'hui impossible d'anticiper avec précision les conséquences concrètes de l'imposition individuelle sur l'impôt cantonal et communal (ICC).

Quel impact sur votre charge fiscale?

Couples mariés:

L'impact de l'imposition individuelle sur les couples mariés dépendra



Exemple: impôt fédéral direct par an, couple avec 2 enfants, revenu total 200'000 francs

Si les deux conjoints gagnent 100'000 francs chacun (rapport 50:50), la charge fiscale diminuera grâce à la réforme. De 6'733 francs, elle reculera à 2'696 francs. Si le couple n'a qu'un seul salaire (100:0), la facture d'impôt passera de 8'566 francs à 11'321 francs.

principalement de la manière dont les revenus sont répartis entre les deux conjoints :

- Lorsque les deux époux disposent de revenus comparables, la réforme entraînera en général une baisse d'impôt. Cette évolution concernera également de nombreux couples de retraités.
- Lorsque les revenus sont très déséquilibrés (un conjoint gagne nettement plus que l'autre), la charge fiscale aura plutôt tendance à augmenter. Cet effet sera particulièrement marqué pour les familles avec enfants, même si la hausse de la déduction pour enfants permettra d'en atténuer une partie.

Personnes non mariées:

Les personnes non mariées étant déjà imposées individuellement, la réforme ne change pas le principe de leur taxation. Toutefois, elles seront tout de même concernées, car le barème de l'impôt fédéral direct sera ajusté :

- La majorité des contribuables non mariés bénéficieront d'une

réduction d'impôt, en particulier ceux dont les revenus sont faibles ou moyens.

- A l'inverse, les personnes disposant de revenus élevés verront leur impôt augmenter.
- Pour les personnes non mariées avec enfants et disposant de revenus faibles ou moyens, la situation restera identique : elles ne paient déjà en général pas d'impôt fédéral direct et cela ne devrait pas changer après l'entrée en vigueur de la réforme.

Quel impact sur votre bien immobilier ?

Dans une logique d'imposition individuelle et donc selon les rapports de droit civil, la règle est simple ; chaque époux déclare la part de fortune, de revenu et de charges qui correspond à sa propriété juridique du bien (quote-part).

Examinons deux situations courantes afin d'illustrer l'impact (les éléments ci-dessous ne tiennent pas compte de la suppression de la valeur locative) :

Bien immobilier détenu par un seul des époux:

Dans la déclaration fiscale, l'époux propriétaire déclare :

- 100% de la valeur fiscale du bien
- 100% de la valeur locative (si bien occupé) ou des revenus locatifs (si bien loué)
- 100% des frais d'entretien / charges déductibles (selon les règles usuelles)
- 100% de la dette et des intérêts hypothécaires

Bien immobilier détenu par les deux époux à 50% / 50%:

Dans la déclaration fiscale, chaque époux déclare :

- 50% de la valeur fiscale du bien
- 50% de la valeur locative (si bien occupé) ou des revenus locatifs (si bien loué)
- 50% des frais d'entretien / charges déductibles (selon les règles usuelles)
- 50% de la dette et des intérêts hypothécaires

Pertes fiscales estimées

Selon les estimations officielles, l'introduction de l'imposition individuelle au niveau de l'impôt fédéral

direct entraînerait une diminution des recettes 630 millions de francs par an.

Le projet ne prévoit pas une compensation « externe » explicite (par exemple un nouvel impôt ou une hausse généralisée d'un autre prélèvement) destinée à neutraliser intégralement cette perte. Les pertes seront supportées :

- à 78,8 % par la Confédération (env. 500 millions), et
- à 21,2 % par les cantons (env. 130 millions).

Enfin, il convient de rappeler que la réforme devra également être mise en œuvre aux niveaux cantonal et communal, ce qui implique des adaptations propres à chaque canton (barèmes, déductions, modalités de déclaration). En raison de leur autonomie tarifaire, il est difficile de se prononcer sur les conséquences financières de la réforme pour les cantons et les communes.

En conclusion

Plusieurs analyses relèvent que le système actuel peut réduire l'intérêt économique d'un deuxième revenu au sein du ménage (souvent celui du conjoint percevant le revenu le plus faible), car l'addition des revenus peut faire passer le couple dans une tranche d'imposition supérieure. L'imposition individuelle permettrait ainsi non seulement de corriger l'inégalité de traitement entre couples mariés et non mariés, mais aussi de renforcer l'incitation à exercer ou augmenter une activité lucrative et, par conséquent, améliorer les perspectives de prévoyance professionnelle du conjoint concerné.

Les opposants à la réforme soulignent notamment la charge administrative accrue, liée au traitement d'un plus grand nombre de déclarations fiscales. Ils mettent également en avant des effets différents selon les profils de ménages, avec des gagnants et des perdants selon les situations, ainsi qu'un impact défavorable sur les recettes fiscales. ■



Construire autrement à Genève

Contexte

En 2017, l'association Pic-Vert, active alors depuis trente ans, a réagi au plan directeur cantonal 2030 qui prévoyait 39'000 nouveaux logements d'ici 2030 et 84'000 habitants supplémentaires à construire majoritairement sur la zone villas. Pour parvenir à la création de ces nombreux logements, le Conseil d'Etat avait alors pris la décision d'occuper une place centrale dans l'aménagement du territoire en justifiant son intervention et l'étatisation du sol par la création de logements dits «d'utilité publique», soit des logements sociaux. Dans son Rapport au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 (RD 1108), le Conseil d'Etat listait les moyens qu'il comptait mettre en place pour la création de ces logements, en omettant de considérer tout aspect ou impact environnemental de ses démarches.

Certains de ces moyens portaient clairement atteinte aux droits fondamentaux des habitants actuels du Canton et plus particulièrement à la garantie du droit de propriété des habitants de villas qui sont les principaux visés par ces mesures d'aménagement. De plus, ils présageaient une destruction à terme de la biodiversité de notre Canton qui n'avait pas du tout été mentionnée.

Rapport 2017

Notre association avait alors pris la décision de répondre, avec les moyens qui étaient les siens, à la prise de position du Conseil d'Etat,



en publiant son rapport 2017 «Aménagement, logements, la fuite en avant». L'objectif était de démontrer que la fuite en avant dans laquelle le Conseil d'Etat s'était lancé dans un seul but de créer rapidement un maximum de logements n'aboutirait qu'à la destruction de la qualité de vie de l'ensemble des habitants de Genève, alors qu'il devrait en priorité défendre leurs intérêts en lieu et place de garantir la construction de logements à de nouveaux arrivants, principaux responsables de la crise du logement. A tout le moins, Pic-Vert estimait qu'il n'appartenait pas au Conseil d'Etat de favoriser les seconds au détriment des premiers et, en conséquence, d'attiser un conflit social par des pratiques condamnables. Les enjeux étaient considérables au regard de la mixité et de la paix sociale, des recettes fiscales, de la typologie des logements construits, de la préservation de notre environnement ou même du type de population.

Le rapport Pic-Vert 2017 qui compte 54 pages n'avait pas pour but d'être exhaustif, mais plutôt d'ouvrir un dialogue constructif sur

la base d'une démonstration étayée afin d'établir les bases d'un aménagement optimal et réfléchi du territoire genevois qui protège ses habitants actuels.

L'ensemble du rapport est disponible sur le site Internet de Pic-Vert mais nous vous présentons ci-après un résumé.

Constats et analyses

Dans ce document, Pic-Vert expliquait qu'elle constatait que les objectifs de croissance raisonnée avec un bâti qui respecte l'écologie, la mixité sociale et la responsabilité individuelle étaient fortement mis en péril par la volonté clairement exprimée du Conseil d'Etat de créer 39'000 logements d'ici 2030, dont 2/3 de locatifs et 1/3 de logements sociaux, pour accueillir 84'000 personnes supplémentaires, nombre porté à 135'000 personnes d'ici 2040, soit 635'000 habitants au total sur le territoire du Canton de Genève.

Elle a donc expliqué les raisons de ce constat, lesquelles peuvent être résumées comme suit.

Densifier la zone villas c'est ignorer son importance

Tout d'abord, elle a démontré que les chiffres communiqués selon lesquels la zone villas représente 46% de la zone constructible du Canton et abrite seulement 13% de la population sont erronés et trompeurs! Il s'agissait d'une mesure destinée à mettre une pression politique pour densifier au maximum.

Ensuite, elle a démontré que la zone villas est nécessaire pour le Canton, en termes de recettes fiscales, d'importance en matière environnementale et de mixité de la population.

Elle concluait ainsi que la destruction programmée de la zone villas à terme, avec des moyens contraires telle que l'expropriation pour y parvenir ne faisait aucun sens, dans la mesure où cela venait à garantir des logements principalement aux nouveaux arrivants au détriment des habitants actuels du Canton, qui verrait ainsi les recettes fiscales diminuer et leur environnement se détériorer avec



une destruction progressive de la biodiversité locale.

Dimensionner la chaîne de production de logements

Pic-Vert a ensuite démontré que la volonté de produire toujours plus de logements créerait une tension inconciliable avec les moyens réellement alloués pour y parvenir. L'ambition démesurée affichée ne s'accompagnait en effet pas des ressources financières, humaines et techniques nécessaires à sa réalisation. Le manque de vision systémique méconnaissait ainsi les équilibres locaux et ne respectait pas le principe de subsidiarité. Pic-Vert a ainsi dénoncé l'absence de prise en compte de la réalité du terrain où les infrastructures explosent, les écoles saturent, les transports sont surchargés et les terres agricoles disparaissent.

Elle a donc soutenu qu'il était urgent de repenser cette trajectoire, d'ouvrir le débat sur la planification et l'opérationnel, d'harmoniser les objectifs avec les moyens disponibles, et surtout de poser la ques-

tion de la légitimité de la vitesse de ce changement.

Evolution des modes de vie et des besoins

Pic-Vert a également relevé que nos manières d'habiter changent rapidement et que cette transformation doit s'accompagner d'un dialogue constant avec les habitants/propriétaires concernés. Les familles se recomposent, les horizons de travail se dilatent, le télétravail modifie l'usage des quartiers. Les besoins en proximité, en espaces de respiration et en lieux partagés se font sentir comme jamais auparavant.

Elle encourageait donc un réel dialogue entre les personnes concernées par l'aménagement de périmètres spécifiques, au lieu de prévoir systématiquement leur densification maximale, sans réelle connaissance des défis ou opportunités localisés.

Pic-Vert a également dénoncé l'application systématique de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI), pour construire des habitats groupés,

alors que cette possibilité devait être à l'origine une exception devant répondre à des exigences strictes nécessitant une analyse minutieuse sur le terrain. Notre association a donc plaidé pour inclure beaucoup plus les Communes et les habitants dans ce processus.

Propositions Pic Vert 2017

Pic-Vert a ainsi conclu son document en soutenant que la fuite en avant dans laquelle s'était lancé le Conseil d'Etat devait être freinée pour se donner les moyens de conduire une réflexion sur les moyens de parvenir à un aménagement du territoire plus respectueux des habitants actuels du Canton et de notre environnement.

Elle a ainsi formulé des propositions pour y parvenir aux pages 52 et 53 de son document.

Après la large diffusion de ce document, notre association avait été reçue par l'ancien Conseiller d'Etat en charge du Département du territoire pour discuter de son contenu. A la suite de quoi, elle a pu siéger dans de nombreuses Commissions extraparlementaires pour porter son message auprès des instances décisionnaires en matière d'aménagement du territoire.

Résultats entre 2017 et 2026

Certaines des propositions de notre association ont été suivies d'effets. Les plus importants sont les suivants:

- L'abandon de la densification systématique et sans remise en question des zones villas en application de l'art. 59 al. 4 LCI. Le Conseil d'Etat a en effet accepté de laisser les Communes définir les périmètres pouvant ou non accueillir des constructions plus importantes en zone villas, mettant ainsi fin aux autorisations systématiques d'habitats groupés.
- Une volonté à présent clairement exprimée par le Canton de tenir compte de la protection de l'environnement, incluant la biodiversité et la réduction des émissions de CO2 dans sa politique d'aménagement du territoire, y compris en zone villas.
- Le renoncement à des déclassements systématiques de grands périmètres de zone villas en zone de développement et un recensement sur une pratique visant à encourager une maîtrise parcellaire avant une mesure d'aménagement du territoire.



AMBROSIO S.A.

POMPES À CHALEUR - PANNEAUX SOLAIRES
THERMIQUES ET PHOTOVOLTAÏQUES
INSTALLATIONS & ENTRETIEN CHAUFFAGE TOUTES ÉNERGIES
DÉTARTRAGE DE BOUILLEURS
DÉSEMBOUAGE RADIATEURS & CHAUFFAGE AU SOL
2, route de Jussy - 1225 Chêne-Bourg | www.ambrosiosa.ch
Tél. : 022 349 85 77 | Fax : 022 349 46 28 | Email : info@ambrosiosa.ch



2026: Addendum au rapport 2017

Huit ans plus tard, Pic-Vert, qui célèbre ses 40 ans d'existence, constate des avancées importantes dont certaines sont résumées ci-dessus, mais aussi des points qui pourraient être encore améliorés dans une optique de pouvoir, si possible, concilier un certain nombre de positions divergentes en matière d'aménagement du territoire. Notre association a donc pris la décision de publier un addendum intitulé «*Construire autrement à Genève*». Ce rapport est disponible sur le site Internet de Pic-Vert mais en voici un résumé.

Contexte actualisé

Pic-Vert constate que l'élaboration qui est en cours du Plan directeur 2050 et qui est une mise à jour du Plan directeur cantonal 2030, est résolument orientée vers la durabilité en mettant comme principe de base le respect du socle du vivant. Le Canton adopte des engagements forts: neutralité carbone en 2050, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité, promotion des transports publics et des zones piétonnes en se fondant sur des documents antérieurs comme le Plan climat, le Plan biodiversité, la Vision Territoriale Transfrontalière (VTT 2024), la Charte «*Grand Genève en transition*» (2023) et la loi cantonale sur l'énergie et son règlement d'application. Il doit répondre à 4 grandes ambitions selon les informations disponibles, à savoir la transition écologique, la croissance démographique, la préservation des richesses du territoire et l'amélioration des capacités de mise en œuvre.

Dans le texte, ces ambitions rejoignent donc les améliorations nécessaires que notre association avait sollicitées dans son rapport de 2017 et nous pouvons que nous en réjouir.

Points clés analysés et propositions Pic Vert

Points clés analysés

Zone villas en danger: disparition progressive depuis les années 1990, atteintes à la biodiversité et aux droits individuels.

Typologie des logements: projets fondés sur des calculs abstraits, sans étude sociologique récente. La proportion imposée de logements sociaux est jugée excessive.

Capacité réelle de production: infrastructures (écoles, hôpitaux, transports) non dimensionnées, absence de plan global pour gérer les chantiers et les déchets.

Conséquences fiscales et sociales: destruction des villas = fuite des contribuables, baisse des recettes, hausse des dépenses sociales.

Évolution des modes de vie: vieillissement, recompositions familiales, colocations. Le rêve de la maison individuelle reste fort.

Propositions de Pic-Vert

Modérer la croissance: tenir compte des capacités réelles et des besoins exprimés.

Procéder à un inventaire de la biodiversité sur le territoire pour localiser le socle du vivant à préserver avant toute mesure de planification

Etudier et mesurer pour chaque mesure d'aménagement son impact sur les objectifs environnementaux que le Canton s'est fixé.

Associer la population aux décisions (concertations réelles).

Réviser les lois, règlement et pratiques actuels en matière de construction pour encourager et faciliter l'innovation et la transformation du bâti existant

Privilégier la rénovation et l'extension notamment verticale des bâtiments existants.

Améliorer la qualité architecturale et énergétique des constructions neuves.

Favoriser la mixité sociale et les formes d'habitat intergénérationnel.

Mesurer les coûts réels des programmes et définir des financements facilités et clairs.

Progrès et contradictions

Pic-Vert salue donc l'adoption des plans climat et biodiversité, de la Vision Territoriale Transfrontalière (2024), la signature de la Charte «*Grand Genève en transition*» (2023) et la modification de la loi cantonale sur l'énergie qui s'inscrivent en réels progrès pour atteindre les ambitions précitées.

Nous réalisons néanmoins que la période actuelle est charnière pour ne pas retomber dans les mauvais travers du passé, les autorités se posant de réelles questions pour concilier tous ces objectifs qui deviendront rapidement contradictoires, à défaut de pouvoir trouver «*une formule magique*» pour les concilier.

Par son document de 2026, notre association tente donc d'apporter certains ingrédients pour trouver cette formule magique.

Constats et analyses

Pour rappel, les propositions de ce document de 2026 s'ajoutent à celles faites sur le précédent, publié en 2017.

Objectifs environnementaux

Dans la mesure où le Canton place à présent la préservation du socle du vivant, incluant la biodiversité au cœur de ses réflexions, il devient à présent essentiel de pouvoir localiser ces éléments sur notre territoire pour pouvoir ensuite

planifier son aménagement. En d'autres termes, pour être à même de préserver le socle du vivant et éviter qu'il soit éradiqué par des projets de construction, encore faut-il pouvoir l'identifier le plus tôt possible.

Pour ce faire, notre association a déjà lancé des études de biodiversité dans des quartiers de villas avec un mandataire professionnel. Nous vous renvoyons aux précédents numéros du journal qui traitent de ce sujet.

Le but de ces études sera ainsi de permettre au Canton d'en prendre compte dans sa planification et déjà au stade de l'élaboration du Plan directeur cantonal 2050.

Le problème du tout béton

Il faudra aussi revoir les méthodes de construction pour en limiter l'impact environnemental, car tous les spécialistes le reconnaissent, le béton, matériau phare des bâtiments, représente 8% des émissions de CO2 dans le monde. L'industrie cimentière est l'activité la plus polluante en termes d'émission directe. En conséquence, le secteur de la construction impacte directement le territoire et les écosystèmes et participe à l'effondrement de la biodiversité de notre Canton. Il constitue également la part la plus importante des déchets en Suisse (+84%), soit 73,8 millions de tonnes pour ne prendre que ces exemples... Nous n'avons même plus de place sur le Canton pour les déchets des chantiers, qui finissent pour la plupart en France voisine...

Nous sommes convaincus que la fuite en avant, qui consiste à construire toujours plus, est incompatible avec les objectifs de diminution des émissions de CO2 fixés par le Grand Conseil à l'horizon 2050.

Il faudra donc changer de vision concernant l'aménagement du territoire en privilégiant le plus possible le bâti déjà construit en se donnant les moyens d'y parvenir. Cela permettra de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments sur un territoire exigu limité par sa zone agricole, en rappelant en plus que Genève est déjà largement la ville la plus dense de Suisse avec 13'000 habitants/km² loin devant Bâle (7'000 hab/km²) et Zürich (5'000 hab/km²).*

Concertation et démocratie locale

Pic-Vert constate encore trop souvent l'absence de réelle concertation de la population dans les projets d'aménagement du territoire, dont l'élaboration de Plans localisés



de quartiers (PLQ), ce qui entraîne un mécontentement de la population.

L'article 5A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) prévoit en substance que les Plans localisés de quartiers (PLQ) doivent être élaborés par le Département sur sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat, d'une Commune ou du Grand Conseil et qu'ils doivent être mis au point, notamment avec les particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

Actuellement, les services de l'Etat mettent plusieurs années à élaborer un PLQ souvent de concert avec les promoteurs ayant déjà acquis des parcelles sur le périmètre et présente ensuite le résultat de ce travail aux autres propriétaires concernés. Hélas, les remarques formulées par les propriétaires dont les parcelles sont visées par le projet de PLQ présenté ne sont jamais prises en compte par l'Etat.

En effet, les services du Canton ou des Communes ayant déjà travaillé plusieurs années sur le projet, ils ont déjà analysé et résolus tous les

problèmes de leur point de vue, de sorte que toute vision et/ou proposition qui s'écarte de ce qui a été réalisé est ignorée pour éviter de remettre l'ouvrage sur le métier, ouvrage qui a déjà coûté cher en termes d'investissement financier et temporel.

C'est donc dans ce contexte que les propriétaires invoquent systématiquement des séances de «présentation» du projet de PLQ et non de réelle «concertation» pour tenter de trouver un compromis tenant compte à tout le moins de la majorité des voix des propriétaires dont les parcelles sont directement concernées.

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'un autre avoir le droit de donner leur opinion en étant écoutés et entendus.

Ce faisant, le Canton favorise systématiquement un ou plusieurs promoteurs dont les enjeux 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.

VARO

L'énergie, au bon moment

Essence, Diesel,
Mazouts de qualité supérieure NEOFLAM

shop.varoenergy.ch - 0800 63 63 52

* Source: Office fédéral de la statistique, chiffres de 2021.



Cela engendre donc assez logiquement une frustration et une volonté des propriétaires concernés d'employer tous les moyens politiques et/ou 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.

Il est donc urgent d'instaurer une vraie concertation, afin de sortir de la logique de présentation de projets déjà ficelés et d'impliquer la population locale dans l'aménagement de notre territoire.

Propositions pour construire autrement

Réconcilier croissance et respect de l'environnement, réduire les

émissions de CO₂, investir dans le bâti existant et la mixité sociale, et garantir la participation effective des habitants, voici les enjeux qui sont du ressort à présent de notre nouveau Conseiller d'Etat. Nous formulons le souhait que la modeste contribution de notre association puisse conduire à un aménagement du territoire respectant ces principes dans les années à venir.

Nous renvoyons nos lecteurs à ces documents rédigés par le comité Pic-Vert et disponibles sur le site Internet de notre association. ■



AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT TOUT DEVIENT CLAIR



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS

Léman Risco SA

■ 211, Route de Ferney

■ CH-1218 Le Grand-Saconnex

■ Tél. +41 (0) 22 338 03 10

■ info@lemanrisco.com

**EUPOROS SA,
LA RÉFÉRENCE DANS LE COMMERCE
DE MÉTAUX PRÉCIEUX DEPUIS 2010**



**INVESTISSEZ DANS
VOTRE AVENIR!**

 **EUPOROS**

Contactez nous : +41 22 552 13 15
World Trade Center II, 1215 Genève



www.euporos.ch



Piscines privées: profiter de l'eau sans nuire à l'environnement



À Genève, on estime à plus de 5'000 les piscines privées enterrées et le nombre de bassins installés dans les jardins, sans compter les nombreuses piscines hors sol mises en service chaque été. Un confort apprécié en ces étés de plus en plus caniculaires, mais qui implique une responsabilité: gérer l'eau de manière respectueuse de l'environnement.

Même après évaporation du chlore, l'eau d'une piscine reste considérée comme potentiellement polluée. Les produits de traitement – désinfectants, anti algues, flo-

lants – sont utiles pour traiter l'eau des piscines, mais potentiellement nocifs pour les sols, les nappes phréatiques, ainsi que les cours d'eau et plantes ainsi que pour les animaux qu'ils abritent. Chaque année, des pollutions saisonnières sont encore constatées, souvent lors des vidanges de fin d'été.

La règle essentielle est simple: l'eau d'une piscine doit être évacuée dans le réseau des eaux usées, jamais dans le jardin, ni dans les grilles d'eaux pluviales. Ces grilles mènent directement aux rivières, où un rejet peut provoquer des



Les bons gestes pour un été serein

- Couvrir le bassin pour réduire l'évaporation.
- Contrôler régulièrement le pH.
- Nettoyer plutôt que vider.
- Vidanger par temps sec et vers les eaux usées – en aucun cas dans les grilles d'évacuation des eaux de pluie.
- Stocker les produits en sécurité.
- Rapporter les restes de produits dans un ESREC.

dégâts immédiats sur la faune aquatique. L'année 2025 a été particulièrement marquante à Genève avec de nombreuses pollutions ayant engendré une forte mortalité piscicole. Dans la plupart des cas, des comportements individuels inadaptés sont à l'origine des pollutions.

Les eaux de nettoyage de piscine – souvent chargées en détergents, acides ou eau de Javel – doivent elles aussi rejoindre les eaux usées. L'idéal est d'effectuer ces opérations par temps sec, pour

éviter tout ruissellement dans le sol.

Les piscines hors sol, souvent gérées sans système automatique, demandent une attention particulière: dosage parfois approximatif, pH instable, stockage inadapté des produits... autant de situations qui peuvent conduire à renouveler l'eau plus souvent ou à provoquer un écoulement accidentel. Pourtant, quelques gestes simples suffisent: couvrir le bassin pour limiter l'évaporation, contrôler régulièrement le pH, nettoyer la piscine plutôt que vider l'eau, et conserver

les produits dans un endroit sec et sécurisé.

En cas de mauvaise gestion, la loi cantonale sur les eaux prévoit des amendes pouvant aller jusqu'à 65'000 francs. Toute pollution causée par une mauvaise gestion de l'eau de sa piscine – qu'elle soit enterrée ou hors sol – peut entraîner une amende administrative.

Un rappel utile: ces règles ne visent pas à compliquer la vie des propriétaires, mais à protéger un environnement fragile et particulièrement

mis sous pression dans un contexte de réchauffement climatique.

Enfin, les restes de produits de traitement ne doivent jamais finir dans l'évier, au fond du jardin ou dans la poubelle domestique: ce sont des déchets spéciaux, à rapporter chez le fournisseur ou dans l'un des trois Espaces de récupération du canton (ESREC).

En adoptant une gestion attentive de leur piscine, les propriétaires contribuent à préserver la qualité des eaux genevoises – et à profiter d'un été rafraîchissant en toute sérénité. ■



Les 5 erreurs les plus fréquentes

- 1. Vider la piscine dans une grille d'eaux pluviales:** ces grilles mènent directement aux rivières.
- 2. Évacuer l'eau dans le jardin:** même déchlorée, elle doit être évacuée lentement et dans les eaux usées.
- 3. Surdosser les produits:** un excès rend l'eau instable et augmente les risques de pollution.
- 4. Laisser s'écouler les eaux de nettoyage:** elles doivent rejoindre les eaux usées.
- 5. Jeter les restes de produits dans les déchets domestiques:** ce sont des déchets spéciaux à déposer dans un ESREC.



Pour aller plus loin

Directive cantonale : www.ge.ch/document/directive-evacuation-eaux-piscines-familiales

Site des ESREC : www.espaces-de-recuperation.ch/fr



Office cantonal de l'eau (OCEau)
Département du territoire



REPUBLICQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Cet article est le premier d'une série consacrée à l'usage de l'eau et proposée par l'Office cantonal de l'eau (OCEAU) du canton de Genève.



Le hérisson animal de l'année 2026



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

Depuis le temps que je m'occupe de la rédaction du journal Pic-Vert vous aurez compris, au fil des numéros, que le hérisson me tient à cœur. Beaucoup connaissent mon engagement à la sauvegarde de ce petit animal grâce à mon centre de soins qui existe depuis 20 ans. Avec l'aide d'une vingtaine de bénévoles qui m'épaulent, le centre accueille plus de deux cents hérissons en situation de détresse chaque année. Par contre, vous ignorez certainement que je fus la cheville ouvrière de la section genevoise de Pro Natura de sa création en 1990 jusqu'en 2000.

En voie de disparition

C'est dire si le choix par cette association du hérisson comme animal de l'année m'a fait plaisir. Ce choix est à la fois réjouissant (qui n'aime pas les hérissons?) et inquiétant. Classé quasi-menacé en 2024, il est dorénavant sur le premier échelon de la Liste Rouge, classification de l'Union internationale de la conservation de la nature (UICN) des animaux en voie de disparition. Rien d'étonnant à cela puisque ce petit animal qui n'aime ni la forêt, ni les grandes cultures et encore moins le béton des villes sur-densifiées se réfugie dans ce qui s'apparente aujourd'hui le plus au bocage d'autan*, son habitat de prédilection: les parcs et les jar-



dins des quartiers de villas. Mais dans les parcs urbains, sans couloirs de déplacements végétalisés et sauvages à travers les espaces trop fréquentés et trop bétonnés, il survit tant bien que mal. Dans les jardins trop « propres en ordre » où chaque brin d'herbe est tondu impitoyablement par des robots tondeuses tournant inlassablement, où les haies sont taillées au cordeau et les murs infranchissables, point de salut non plus.

Ambassadeur de la biodiversité

Apercevoir ou entendre le hérisson farfouillant dans les feuilles, le compost ou les hautes herbes d'un coin de jardin laissé sauvage est très positif. Pour le hérisson qui y trouve gîte et nourriture et pour

nous car il débarrasse le potager des limaces et ou chenilles grignoteuses de salades.

J'ai beaucoup apprécié la reconnaissance (enfin) par Pro Natura de l'intérêt des quartiers de villas pour la préservation du hérisson et par-delà de la biodiversité. Le hérisson est insectivore et s'il y a encore des insectes au sens large dans son jardin c'est qu'il y a de la biodiversité. En effet tous les autres animaux ou presque sont mangeurs d'insectes: batraciens, reptiles, oiseaux, et autres mammifères telles les chauves-souris.

Et cela nous conforte en tant qu'association soucieuse de la préservation de la qualité de vie en zone villas d'avoir initié non seulement depuis plus de dix ans l'action de plantation de haies d'espèces indi-

gènes mais aussi, depuis 2025, l'étude de la biodiversité dans nos quartiers de villas.

Les résultats seront nul doute à la hauteur des efforts fournis par les propriétaires pour préserver la biodiversité. Plus ils auront laissé des coins sauvages, planté ou préservé des haies d'espèces indigènes, fait en sorte que des passages subsistent entre les propriétés pour la petite faune et plus les études révèleront la valeur environnementale de leur propriété. Et tout l'argent promis par un promoteur pour densifier la parcelle et inciter à aller vivre ailleurs ne remplacera jamais le bonheur de se réveiller en plein cœur d'une nature vivante que l'on a contribué à sauvegarder soi-même. ■

*Le bocage



Typique des zones agricoles avant que l'intensification et la rationalisation de cultures ne le fasse disparaître, le bocage est constitué d'un ensemble de prairies ou parcelles cultivées entourées par des haies vives. Leur intérêt est multiple : elles préparent les cultures du vent, servent de limite et fournissent aussi du bois de chauffage et des baies. Le bocage joue un rôle de corridor biologique offrant un déplacement sûr à la faune sauvage tout en lui fournissant gîte et nourriture.

Agissez pour le hérisson avec Pro Natura



Pro Natura est la plus grande et la plus ancienne association suisse engagée dans la protection de la nature à travers son réseau de centaines de réserves naturelles, ses centres nature et ses animations pédagogiques. Pro Natura défend la diversité naturelle des animaux, des plantes et des habitats au niveau national et local.

C'est notamment pour favoriser les espèces comme le hérisson que Pro Natura lance cette année le projet BONJOUR NATURE. Cette nouvelle initiative vise à accompagner et encourager les personnes souhaitant aménager leur jardin de manière plus naturelle en Suisse. Les personnes intéressées pourront s'inscrire sur le lien suivant : <https://www.pronatura.ch/fr/bonjournature>

Dans la même dynamique, Pro Natura Genève proposera plusieurs ateliers autour du jardin et de la biodiversité tel que « Mission semis : fais pousser ta plante » le 21 mars à la Pointe à la Bise, ou « Mon ami hérisson » le 31 octobre au Vallon de l'Allondon.

- Les personnes intéressées pourront s'inscrire via le QR-code ci-contre.
- Le programme complet et les inscriptions sortiront début mars sur le site de Pro Natura Genève.



Créez un micro-habitat multifonctionnel

Le hérisson apprécie les branches, bûches de bois et les feuilles mortes pour s'abriter. Vous pouvez les amasser sous forme de tas dans un coin du jardin. Vous pouvez aussi les empiler de manière à créer une barrière naturelle en bordure de propriété ou en faire une forme de « Landart » comme dans le jardin didactique du centre SOS hérissons (cf. image). Ce biotope relais réalisé avec l'aide du KARCH est ce qu'on appelle un micro-habitat. Quelles que soit la forme choisie, il n'y aura pas que le hérisson qui en profitera mais aussi les lézards, abeilles sauvages et bien d'autres espèces. Entreposer ainsi les déchets de la taille plutôt que de les évacuer rendra service à la biodiversité de votre jardin.



Pour en savoir plus : <https://karch-ge.ch/100-abris/>

MetamorpHouse

Il existe des manières respectueuses de densifier sa parcelle. Le site MetamorpHouse regorge d'idées qu'il vaut la peine de consulter avant de se lancer dans la transformation, l'agrandissement de sa maison à ses besoins.

www.metamorphouse.ch

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





La salle de bain gagne en clarté



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Espace de détente et d'intimité, la salle de bain optimise sa dose de lumière naturelle favorable au bien-être, tout en privilégiant des éclairages qui conjuguent style, atmosphère relaxante et efficacité.

Au-delà de l'éclairage fonctionnel et d'ambiance, la lumière naturelle offre un sentiment apaisant et la possibilité de bien aérer cette pièce humide, tout en donnant une impression d'espace plus généreux. Dans un appartement ou une maison jouissant d'un puits de lumière, d'une fenêtre de toit, d'une toiture vitrée ou d'une grande fenêtre avec vue, la salle de bain profite de cette clarté solaire qui, outre son caractère bien-faisant, réduit la consommation d'électricité. L'économie d'énergie est d'autant plus significative avec l'apport de lumière zénithale.



Apport de lumière zénithale

Dépendante de la configuration architecturale et des préférences esthétiques, chaque solution présente ses avantages spécifiques, mais nécessite une attention particulière aux aspects techniques, ne serait-ce que le choix du bon emplacement de la source de lumière. On évite notamment

l'installation d'un puits de lumière directement au-dessus de la douche ou de la baignoire afin de minimiser les risques liés à l'humidité. On pense aussi à l'orientation de l'installation qui influence la qualité et la quantité de lumière naturelle reçue. Idéale sous presque tous les climats, l'ori-

tation à l'est permet de bénéficier d'une belle lumière matinale, l'orientation au nord offre une lumière douce et constante. Au sud, elle peut générer trop de chaleur en été, tandis qu'à l'ouest, elle reçoit la lumière du soleil aux heures les plus chaudes de la journée.



**POMPE À CHALEUR
SOLAIRE THERMIQUE
PHOTOVOLTAÏQUE
GÉOTHERMIE**

**CHAUFFAGE
ASSISTANCE SA**

**MyGroup
Services**

📞 +41 22 338 35 25



www.chauffage-assistance.ch



info@chauffage-assistance.ch



Quant aux ouvertures en façades, qui ne rêve pas d'une salle de bain avec vue? Prendre une douche ou un bain avec vue sur la nature ou même sur un paysage urbain procure un sentiment de détente au premier regard. L'extérieur peut s'inviter sans détours à travers une lucarne ou une simple fenêtre. Mais les grandes baies vitrées, dotées d'une belle capacité d'isolation thermique, marquent la tendance pour ceux qui recherchent une immersion totale dans la lumière naturelle. On peut tirer le rideau pour plus d'intimité ou choisir un verre dépoli, granité ou texturé, lorsque la salle d'eau donne sur des fenêtres voisines.

Sans fenêtre, mais pas sans lumière

Revenue sur le devant de la scène avec la tendance de tous ces espaces industriels (ancienne usines, ateliers) transformés en lofts, la verrière est entrée dans nos aménagements pour séparer deux espaces sans les cloisonner.

Comme une fenêtre intérieure ou une porte vitrée, elle peut aussi voler au secours d'une salle de bain «aveugle» qui va gagner en clarté et sensation d'espace grâce au flux de lumière naturelle provenant d'une autre pièce d'habitation. Selon l'emplacement et le degré d'intimité voulu, il s'agira d'opter pour un vitrage flouté. Un double vitrage peut aussi être préconisé pour assurer une bonne isolation acoustique.

Solutions lumineuses

Une salle de bains plus lumineuse, c'est aussi des éclairages pensés avec soin et des astuces d'aménagements. Un grand miroir au-dessus du lavabo ou sur un pan de mur reflète la pièce et capte la luminosité. On privilégie les couleurs



Les baies vitrées sont tendance



Apaisante ouverture sur l'extérieur

© Duka



claires, des meubles suspendus, des matériaux qui reflètent la lumière comme la céramique, le verre, des carrelages texturés, à finition brillante ou satinée.

Les sources de lumières à disposition se multiplient pour équilibrer les intensités entre éclairage fonctionnel et éclairage d'ambiance, entre lumière directe et indirecte. La lumière diffuse des spots plafond et les plafonniers assure l'éclairage principal. Ces éléments de forme simple s'intègrent dans n'importe quelle salle de bain, quel que soit son style. On peut privilégier des modèles avec des détails en cristal ou en verre opalin qui diffusent une lumière douce et chaleureuse.

Aussi fonctionnels qu'esthétiques, les miroirs rétroéclairés qui assurent une lumière douce et uniforme ont la cote. Alternatives aux appliques murales, dotés de lumières LED au dos, ils créent un effet de halo visuellement attrayant. De nombreux modèles sont dotés de fonctions avancées telles que des commandes tactiles, une technologie antibuée et un éclairage à intensité variable. On peut opter pour des lumières de niche dans l'armoire de toilette et dans la douche qui mettent en scène les surfaces utiles avec élégance. Quant à la suspension, elle peut créer des ambiances de caractère, tout en apportant de la verticalité à l'espace. Installée au-dessus de la baignoire ou au centre de la pièce, elle attire immédiatement le regard.

Le b.a.-ba

En règle générale, une lampe de salle de bain doit être en harmonie avec le style de la pièce, mais aussi bien adaptée à l'espace. Par exemple, un éclairage direct autour du miroir est essentiel pour une petite salle de bain, alors qu'un plafonnier ou une suspension conviennent à des espaces plus généreux.

Deux critères de choix doivent être pris en compte: l'indice de



Les miroirs rétroéclairés ont la cote

protection (IP), essentielle pour une utilisation sécurisée dans les zones humides, ainsi que la température de couleur qui influence l'atmosphère. Une ambiance propice à la relaxation tout en assurant une luminosité optimale, c'est le bien-être absolu ! Avec la tendance d'un mobilier tout en courbes et rondeurs, de formes douces et naturelles qui ajoutent de la fluidité dans l'espace, tout concorde à faire de notre salle de bain un vrai sas de décompression. ■

G **V. GUIMET FILS S.A.**

022 906 05 60

Entretien des canalisations

Travaux de maçonnerie

Pompage de fosses

Inspection caméra

DEVIS GRATUIT



Chemin du Château-Bloch 15 - 1219 Le Lignon

022 906 05 60

www.guimet.ch





Pic-Vert à l'EPFL

La concertation selon Pic-Vert, l'exemple de Seymaz Sud



Christian Gottschall
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Voici déjà plusieurs années que l'association Pic-Vert est régulièrement sollicitée par le « Laboratoire de sociologie urbaine » de l'Ecole Polytechnique de Lausanne (EPFL),

placé sous la responsabilité du professeur Vincent Kaufmann, afin de présenter ses activités, ses objectifs et sa démarche.

C'est dans le cadre spécifique du cours « Urbanisme et Territoire » donné à des étudiants en architecture niveau Bachelor et Master que Pic-Vert, représenté par MM Alain Burri et Christian Gottschall, est intervenue.

Quel impact réel peut avoir une association comme Pic-Vert et comment agit-elle ?

A travers le thème « Aménagement et Pouvoir » nous avons

présenté l'association Pic-Vert, ses buts, ses actions ainsi que les principes généraux de l'aménagement du territoire dans le contexte genevois.

Sur la base d'exemples concrets menés dans le canton de Genève: Malagnou Paumière, La Petite Boissière, Semailles (Lancy) et Seymaz Sud (Chêne-Bourg) et sur lesquels Pic-Vert a été très largement sollicitée de même que sur l'importance de valoriser et préserver la biodiversité dans les zones villas, nous avons démontré toute l'importance du dialogue entre les parties prenantes d'un projet de sauvegarde ou de développement,

depuis sa genèse jusqu'à sa réalisation.

Le projet exemplaire de Seymaz Sud

C'est le projet de développement de Seymaz Sud, qui a servi de fil conducteur à notre présentation.

Situé entre l'avenue de Bel-Air, la Voie verte et la Seymaz, près de la gare CFF de Chêne Bourg, ce site a fait l'objet, en 2025, d'un déclassement en zone de développement 3 ordinaire. Ce déclassement permet la construction d'immeubles pouvant aller jusqu'à 27 m à la corniche.

Si les propriétaires sont conscients du besoin de densifier leurs parcelles dans le contexte actuel, ils attendent néanmoins que l'on respecte leurs intérêts et l'histoire du lieu. Une cinquantaine de séances se sont tenues entre les propriétaires, la Commune et l'Etat préalablement au déclassement.

C'est avec l'aide de Pic-Vert qu'un modèle de développement a pu être proposé et accepté par la grande majorité des propriétaires concernés.

Avec une densité équivalente au projet de l'Etat figurant dans le Plan Directeur Cantonal 2030 mais dans une configuration beaucoup plus humaine, respectueuse de l'environnement et des propriétaires en place que permet la zone 3 ordinaire, le projet a été soutenu par les autorités communales et par la majorité du Grand Conseil à la fin de l'année 2025.

En bref, ce projet permet un développement à la parcelle sans avoir



Pic-Vert souhaite un aménagement différent de celui qui émerge par exemple aux Grands Esserts. Il faut respecter les habitants et la biodiversité existante et prôner la co-construction.



VOTRE ASSOCIATION



besoin de tous les propriétaires pour y parvenir. Il limite les gabarits et impose des aires d'implantation aux futures constructions afin de ne pas préférer les voisins qui désirent rester sur place. Il préserve les arbres majeurs, les rives de la Seymaz et la pleine terre ainsi que tous les bâtiments protégés ou dignes d'intérêts. Il permet de diminuer le nombre de places de parking ou de les reporter dans des silos si besoin. Il permet une revente des droits à bâtir de certaines parcelles et prévoit une taxe d'équipement pour financer les travaux de la Commune.

Pourtant, un référendum des partis de la gauche genevoise, opposés à ce projet de concertation et désireux de maintenir le contrôle de l'Etat a été lancé. La population votera en 2026.

Ce projet, grâce à ces nombreuses réunions de concertation et de dialogue, est exemplaire tant dans sa démarche que dans son résultat.

L'intérêt porté par les étudiants lors de notre présentation, particulièrement dans le cadre du « laboratoire de sociologie urbaine. » de l'EPFL démontre leur sensibilité à cette approche à travers l'importance d'un véritable dialogue en amont de tout projet de construction.

Nous sommes heureux d'avoir pu constater que ces idées étaient partagées et qu'elles pourront, souhaitons-le, être appliquées dans les environnements complexes aux enjeux souvent contradictoires auxquels ces futurs bâtisseurs seront confrontés. ■

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

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES



STIHL

KÄRCHER

SABO



Chalut
Green Service

www.chalut-greenservice.ch

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

Ne faites pas confiance aux chauffages au sol de plus de 35 ans !

Les chauffages au sol vieux de plus de 35 ans doivent faire l'objet d'une analyse. En effet, nombreuses sont les anciennes conduites de chauffage au sol qui sont fabriquées à partir de plastique. Elles se fragilisent et s'encrassent avec le temps. Si vous ne réagissez pas à temps, les conséquences peuvent être coûteuses. Voilà pourquoi il est fortement conseillé de réaliser une analyse préventive.

LES CONDUITES SE FRAGILISENT

Les chauffages au sol garantissent confort et gain de place. Néanmoins, la distribution de chaleur invisible prend de l'âge. Elles se fragilisent et s'envasent, les deux causes principales de la perte d'efficacité des systèmes de chauffage au sol. Si les problèmes ne sont pas identifiés à temps, les dommages sont la plupart du temps irréparables. Ces problèmes touchent plus particulièrement les systèmes installés entre 1970 et 1990, car, à l'époque, les conduites étaient généralement fabriquées en matière plastique simple. Ces dernières se fragilisent avec le temps.

DES SOLS FROIDS. QUE FAIRE?

Lorsque votre chauffage au sol ne vous fournit plus les performances souhaitées, que certaines pièces restent froides et que la régulation ne fonctionne pas correctement, il est préférable de faire intervenir un spécialiste. Ce dernier devra inspecter l'installation sur place dans les moindres détails.

DE LA CLARTÉ GRÂCE À L'ANALYSE

Il est impératif d'analyser l'ensemble des composants et d'évaluer les résultats sur la base de valeurs indicatives normalisées de la SICC. Ce n'est qu'après une analyse complète que vous connaîtrez clairement l'état réel de votre chauffage au sol. Une telle analyse peut déjà être effectuée pour quelques centaines de francs et permet de déterminer formellement la faisabilité d'un assainissement.

COUCHE PROTECTRICE

La version originale pour l'assainissement des conduites par l'intérieur à l'aide d'un revêtement intérieur a été commercialisée en 1999 par Naef GROUP. Elle permet d'assainir les chauffages au sol existants sans travaux de chantier. Le revêtement intérieur sert ici d'enveloppe protectrice pour éviter toute fragilisation supplémentaire.



Identifier à temps les problèmes de chauffage au sol et éviter le chantier.

20 ANS DE GARANTIE

Le HAT-System est le seul procédé d'assainissement des conduites par l'intérieur garantissant l'étanchéité à l'oxygène conformément à la norme DIN 4726 des conduites en plastique équipant les chauffages au sol. Il arrête ainsi le vieillissement. De cette manière, le prolongement de la durée de vie des conduites est garanti. En parallèle, tous les autres composants essentiels du chauffage au sol sont entretenus ou remplacés. La désidérabilité de la version originale est mise en valeur par une garantie de 20 ans.

RÉSERVER UNE ANALYSE PRÉVENTIVE

L'analyse de l'état est effectuée par un spécialiste de Naef GROUP chez vous pour seulement CHF 280.– au lieu de CHF 380.– (offre spéciale). L'analyse comprend un état des lieux actuel selon les directives en vigueur et des conseils concernant les étapes suivantes mesures à prendre.



Scannez le QR-Code et demandez un entretien conseil sans engagement.

Naef GROUP

Route du Pré-du-Bruit 1, 1844 Villeneuve

Tél.: +41 24 466 15 90

Adresse e-mail: info@naef-group.com

www.chauffageausol.ch



Naef
GROUP

Assainissement des conduites par l'intérieur

Leader en Suisse depuis 1985 avec l'original





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-Sénèbier 20 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8 - IBAN CH58 0900 0000 1201 3990 7

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



QR Code pour
payer directement
votre cotisation

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

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

Nom _____

Prénom _____

Profession _____

Nationalité _____

E-mail _____

Année de naissance _____

Rue _____

No _____

No postal _____

Localité _____

No de tél. privé _____

No de tél. prof. _____

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

Rue _____

No _____

No postal _____

Localité _____

Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch
Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 120 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)