

Praille-Acacias: matrice de la Genève du XXI^e siècle



Les 3 premiers lauréats du concours *Genève2020* en compagnie de l'architecte **Charles Pictet**, du comité de la section genevoise de la FAS qui a organisé ce concours d'urbanisme. De g. à d. : **Thomas Fischer** (1^{er} prix), Charles Pictet (architecte), **Paula Santos** (3^e prix), **François Charbonnet** (représentant le bureau Made In, 2^e prix)

Au centre de l'agglomération, le quartier de la Praille et des Acacias compte environs 2,3 millions de mètres carrés. Affecté en zone industrielle dès 1929, ce quartier autrefois en périphérie se trouve aujourd'hui au centre ville. Il est merveilleusement situé. La desserte en transports publics et privés y est exceptionnelle et ce, avant même la création du CEVA. La Praille-Acacias est un pôle de développement naturel de Genève. Le périmètre étant équipé, les coûts liés aux infrastructures y seront relativement faibles. Les préceptes du développement durable peuvent, mieux qu'ailleurs, être appliqués.



Rte des Acacias, selon **Paula Santos** (3^e prix)

Cette zone, idéale pour accueillir le développement urbain offre sans aucun doute des potentialités pour au moins 20 000 logements.

Dès son origine, la CGI s'est associée à l'ambitieux projet de la Fédération des architectes suisses de lancer un concours international d'urbanisme sur ce gigantesque périmètre. La présentation des projets primés qui a eu lieu à l'occasion de notre assemblée générale a permis de mettre en évidence l'importance de ne pas rechercher, à ce stade, une solution mais des stratégies possibles qui, ensemble, permettent de dépasser le stade de l'utopie.

Les autorités cantonales, la CGI et les privés doivent maintenant étudier les potentialités de ce site avec l'appui de la Fondation des terrains industriels qui gère largement ce secteur. L'idée d'un développement qualitatif prévaudra dans cette démarche prometteuse.

Christophe Aumeunier
Secrétaire général

Agenda

20 septembre 2006, 18h30
Assemblée générale de la SPV, section des propriétaires de villa

7 décembre 2006
8h30 – 12h, Auditoire UBS
Rendez-vous de la fiscalité immobilière
Renseignements et inscriptions : www.cgionline.ch

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Pour tous renseignements :
Chambre genevoise immobilière
12, rue de Chantepoulet
case postale 2189
1211 Genève 1
Tél. : 022 715 02 00
Fax : 022 715 02 22
cgi@cgionline.ch
www.cgionline.ch

Rédacteur responsable :
Christophe Aumeunier
Conception graphique :
Alternative

JAB
1211 Genève 1

immo scope

juin 2006 - N°82

Lettre d'information trimestrielle sur l'économie et la propriété immobilières de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires

A la une	1
Editorial	1
Les dossiers qui retiennent notre attention	2
Energie : Pourquoi dépenser plus ?	
gros succès de l'AG du GPA	2
6 ^e Journée du droit de la propriété : thème mobilisateur	3
Nouveau juriste à la Chambre genevoise immobilière	3
Nouveautés juridiques pour les plantations	3
Tarifs préférentiels : tour d'horizon des offres 2006	3
Praille-Acacias : matrice de la Genève du XXI ^e siècle (suite de la p. 1)	4
Agenda	4

A la une

AG de la CGI : plaidoyer pour une vision contemporaine de Genève (suite en p.4)

La Chambre genevoise immobilière a profité de son Assemblée générale annuelle pour présenter des projets issus du concours d'urbanisme « Genève2020 » lancé voilà un an par la section genevoise de la Fédération des architectes suisses. Nous avons eu de beaux exemples de réflexions possibles pour le quartier de La Praille-Acacias. L'ensemble de l'auditoire a été convaincu de la nécessité de considérer ce quartier comme la matrice de la Genève du XXI^e siècle.

Editorial

L'urbanisme, élément déterminant de notre qualité de vie

Extrait du discours prononcé à l'occasion de l'Assemblée générale du 17 mai 2006



Jacques Bugna
Président

La vision de notre aménagement du territoire n'a que peu évolué ces 40 dernières années, le pouvoir politique manque dans ce domaine cruellement de vision à long terme, la pénurie de logements dont nous sommes aujourd'hui victimes en est la preuve.

Le but premier de cette science est d'anticiper sur les besoins en développement de la ville et du territoire qui l'entoure, en mettant sur pied un véritable concept d'aménagement.

Comment se fait-il donc que notre Canton peine tellement à diriger sa destinée ?

Une de mes premières réponses à ce manque d'audace et de vision qui caractérise Genève dans le domaine de l'urbanisme, réside dans le fait que nous n'avons toujours pas d'architecte cantonal. Cette fonction importante prévue par la loi n'existe malheureusement pas dans notre république, alors que tous les autres cantons suisses en ont un. Ce haut fonctionnaire, dont une des qualités premières est d'être visionnaire, pourrait concourir à façonner l'image de notre ville, et donner les principales orientations de développement pour le siècle à venir.

Il est donc impératif et urgent de doter le canton d'un architecte cantonal, dont la mission principale serait la révision du Plan Directeur Cantonal, dont nous avons besoin pour permettre à Genève de sortir de la pénurie que nous connaissons.

Second thème important, Genève se doit de construire dense comme le veut sa tradition, afin de pouvoir continuer de bénéficier d'un arrière-pays et d'une campagne préservés. Un urbanisme dense mais maîtrisé, contribue à la qualité.

Les principaux avantages qui découlent d'une densification des zones à bâtir sont les suivants :

- Utilisation parcimonieuse du territoire.
- Création d'espaces publics dignes de ce nom.
- Déplacements raccourcis en transports publics ou privés.
- Equipements des terrains mieux utilisés et donc moins onéreux.
- Et enfin, rationalisation de l'énergie.

Enfin, dernier leitmotiv qui guide ma réflexion : construire la ville en ville.

Compte tenu de l'exiguïté de son territoire et de sa situation géographique particulière, Genève se doit de construire une ville autour de son noyau originel constitué de la Vieille ville et de ses quartiers anciens traditionnels.

En effet, bien que fort attractive, Genève n'a pas le statut d'une grande métropole, où le problème de la croissance se traite en reportant l'effort sur sa banlieue, en créant des cités satellites ou des villes nouvelles.

Notre canton est tout à fait en mesure de contenir son développement à moyen terme en utilisant avec intelligence les nombreuses zones à bâtir encore sous-exploitées, et pour le long terme en déclassant de façon raisonnable une nouvelle couronne suburbaine en fonction des nouvelles infrastructures mises en place (CEVA, nouveaux trams, traversée de la rade, voie Cottier).

Pour créer une ville nantie d'un rôle social, il y a lieu de programmer un développement en prenant en compte les différents éléments qui la constituent, à savoir la rue, la place, l'espace public, le parc, les monuments, les édifices publics, les aires de logement et de travail.

C'est un juste assemblage de ces éléments qui crée une ville belle et équilibrée où il fait bon vivre.

Les dossiers qui retiennent notre attention

Fiscalité

La fiscalité reste au centre de nos préoccupations. Nous avons participé activement au groupe de travail mis en place par l'administration et qui visait à répondre à la velléité de l'administration fédérale de relever massivement les valeurs locatives.

Nos représentants ont apporté des pistes de réflexion pour une méthode de travail permettant de dresser un constat, en matière de comparaisons inter-cantoniales et de statistiques comparatives entre les loyers genevois et les valeurs locatives. Dès lors et depuis de nombreux mois, ce groupe de travail de l'administration ne s'est pas réuni; nous réaffirmons à l'administration notre disponibilité si des travaux devaient reprendre.

Pour ce qui est de la détermination de nouvelles valeurs fiscales, l'administration nous a réunis fort peu souvent et nous restons à disposition pour la suite de ces travaux.

Si nous sommes ouverts à la discussion et la concertation dans le domaine fiscal pour simplifier les choses, rendre la taxation plus équitable et l'aménager, il est évident que nous nous opposerons avec la dernière énergie à toute hausse d'impôt qu'elle provienne d'un changement législatif ou non.

Déclassements envisagés en raison du bruit de l'aéroport

Nous nous opposerons aux déclassements de zones villas déjà bâties en zones industrielles et ce en lien avec la problématique du bruit généré par l'aéroport. Faisant usage de la législation sur le bruit, l'Etat pourrait proposer des déclassements totalement inappropriés.

En outre, nous suivrons le développement donné à la motion déposée au niveau fédéral qui demande une indemnisation

plus large des propriétaires sans qu'il soit fait usage de quelconques prescriptions.

Rencontre avec le Conseil d'Etat

La CGI a été associée à la rencontre qui a eu lieu le 10 mai 2006 entre le Conseil d'Etat et les associations économiques genevoises. A cette occasion, Monsieur Jacques Bugna a réaffirmé la nécessité de combattre la pénurie de logements et a proposé quelques pistes de réflexion.

Ainsi, nous préconisons les mesures suivantes :

- Permettre aux Genevois qui le souhaitent de devenir propriétaires
- Soutenir l'accession à la PPE
- Revoir les valeurs de remplacement en zone de développement
- Nommer un architecte (urbaniste) cantonal
- Accélérer les procédures
- Revoir les densités prévues dans les PLQ
- Etablir les conditions de développement du secteur Praille - Acacias
- Revoir le plan directeur cantonal
- Maintenir une fiscalité raisonnable

Nous remercions chaleureusement le Conseil d'Etat pour la capacité de dialogue dont il fait preuve avec l'ensemble des représentants de la vie civile genevoise et singulièrement les milieux intéressés et les associations. En outre, nous relevons que notre demande de voir évoluer les valeurs de remplacement en zone de développement a déjà fait l'objet d'une décision du Conseil d'Etat annoncée par voie de presse le 17 mai 2006.

L'ensemble de nos propositions détaillées figurent sur votre site internet www.cgionline.ch.

6^e Journée du droit de la propriété : thème mobilisateur

Le 5 mai dernier se tenait la 6^e Journée du droit de la propriété, organisée par CGI Conseils en collaboration avec la Faculté de droit de l'Université de Genève. Nombreux sont les professionnels et spécialistes de l'immobilier qui ont répondu massivement et de toute la Romandie à ce rendez-vous biennal donné par CGI Conseils autour du thème « Servitudes, droits de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier ».

M. François Chaix, juge auprès de la Cour de justice de Genève, et MM. les professeurs Bénédicte Foëx (Université de Genève),

Denis Piotet (Université de Lausanne), Paul-Henri Steinauer (Université de Fribourg) et Luc Thévenoz (Université de Genève) se sont relayés avec brio tout au long de la Journée.

Les exposés de la Journée donneront lieu à une publication académique, disponible en 2007. Les ouvrages des précédentes Journées du droit de la propriété peuvent être obtenus auprès de CGI Conseils (informations sur les publications : http://www.cgionline.ch/cgi-pratique/publications_ouvrages.htm).



Christophe Aumeunier
Secrétaire général

La CGI accueille un nouvel avocat

Me Andreas Fabjan a pris ses fonctions le 1^{er} mai 2006 en qualité de secrétaire-juriste de la CGI. Il remplace Me René-Christian Métrailler qui a décidé de donner une nouvelle orientation à sa carrière et pour qui nous formulons nos meilleurs vœux pour l'avenir. Me Andreas Fabjan a 32 ans, il est titulaire du brevet d'avocat genevois et également de celui de New York. Il a exercé dans plusieurs études réputées pour la défense des intérêts des propriétaires. Son goût particulier pour le domaine immobilier a été récemment concrétisé par l'obtention du Brevet de l'Institut d'études immobilières dont les cours sont dispensés en nos locaux. L'ensemble de ses compétences auxquelles il faut ajouter les qualités personnelles de Me Andreas Fabjan lui permettront d'assumer avec efficacité ses nouvelles responsabilités.



Andreas Fabjan

Energie : pourquoi dépenser plus ? gros succès de l'AG du GPA

Le 10 mai dernier, à l'issue de l'AG du GPA, s'est tenue une conférence conjointe des sections SPV et GPA (propriétaires de villas et d'appartements) qui a attiré plus de 200 personnes. Dans leur exposé, M. Emile Spierer (ScanE) et M. Ettore Conti (Conti & Associés ingénieurs SA) ont développé les possibilités d'économie d'énergie dans l'habitat. De telles conférences sur des thèmes actuels en lien avec la propriété immobilière sont régulièrement proposées et sont gratuites. Les contributions de MM. Spierer et Conti sont disponibles sur le site de la CGI : www.cgionline.ch.

Hauteur des plantations

Le Grand Conseil a adopté lors de sa séance du 19 mai 2006 une modification de l'art. 64 al. 3 de la Loi d'application du code civil (LACCS). Cette disposition a pour objet de limiter la hauteur des plantations afin d'éviter les problèmes de voisinage.

La situation se présente désormais comme suit :

- à moins de 50 cm de la limite parcellaire, aucune plantation ne peut être faite (pas de modification par rapport au droit en vigueur) ;
- entre la limite de propriété et 2 m de celle-ci, aucune plantation ne peut dépasser la hauteur de 2 m (sans modification par rapport au droit en vigueur) ;
- entre 2 et 5 m de la ligne séparative, la hauteur des plantations est limitée à 6 m.
- entre 5 et 10 m de la ligne séparative, la hauteur des plantations est limitée à 12 m.

Les nouvelles hauteurs autorisées dès la distance de 2 mètres de la limite parcellaire présupposent l'abandon du gabarit de 60° jusqu'ici utilisé. Ces dernières n'ont pas d'effet rétroactif.

Tarifs préférentiels : tour d'horizon des offres 2006

Pour ses membres, la CGI a sélectionné treize entreprises qui offrent des tarifs avantageux sur leurs produits, sur simple présentation de votre carte de membre CGI. Parmi les produits proposés : carrelages, parquets, décoration, mobilier, luminaires, arrosage automatique, plantations, serrures, vitres, stores, domotique, systèmes d'alarme, mazout.

Détails sur www.cgionline.ch/membre.