

éditorial

Société

Le temps des contradictions

Lorsque le village était encore un village et que les voisins se racontaient des histoires de village, les choses étaient simples. Elles se sont compliquées un peu lorsque le village est devenu tout un monde. Mais le monde est devenu un village et quelque chose s'est cassé lorsqu'il est tombé malade. Les médecins de famille appelés à son chevet ont rendu leur diagnostic: c'est un psy qu'il lui faut. Vous me direz: quoi de plus normal, tous les citoyens du monde en ont bientôt un, alors pourquoi pas le monde lui-même? Et le spécialiste a son diagnostic: le monde est atteint de contradiction incurable en l'état actuel des connaissances.

Le monde a mal à son économie, affection plus aiguë chronique. La contradiction tient là à un hiatus entre production, la distribution et l'acquisition de biens et de services, reposant sur des bases parfaitement saines et reposant sur un nombre toujours plus large de pays et de personnes, et une finance ayant débordé de son rôle originel de faire de l'argent avec les seuls reflets de l'économie.

Le monde a mal à ses aspirations. En fait, il ne va pas très bien s'il veut privilégier son standing ou son confort, deux notions qui restent encore assez contradictoires. Lorsque ses affaires vont bien, il est porté à parler de tolérance, respect, partage; mais lorsqu'elles périclitent, la concurrence est trop âpre, d'autres priorités prennent l'emporter.

Le monde a mal à son équilibre. Il en est resté à l'état où le bien des uns ne peut s'obtenir qu'au détriment de ceux des autres. Pays contre pays. Vieux contre jeunes. Riches contre pauvres. Patrons contre salariés. Religion contre religion. Droite contre gauche. Ces affrontements constants, le découragent, l'appauvrissent, l'humilient, le rendent triste.

Le monde a mal à son environnement et à sa mobilité. Informé de ce qui le menace, il souhaite vivre tranquillement, respirer et il est même allé jusqu'à se donner

Lorsque le doute ou la peur s'installe, il faut agir et donner quand même envie...

Informations politiques pour l'y aider. Mais soumis à des exigences en contradiction avec les préceptes, il peine à faire le bien et le faire.

Le monde a mal à son organisation et à sa sécurité. Il est tiraillé entre une aspiration à la liberté et un besoin d'ordre, entre envie de vivre en paix et tentation d'imposer sa vision, il demande plus de police pour le protéger mais se plaint devant les lois qui prétendent le régir dans sa liberté.

Le monde a mal à sa solidarité, qui appauvrit les riches sans enrichir les pauvres. Parce que ceux qui se cassent estiment ne pas avoir à traîner le boulet de ceux qui sont dans l'ornière. Parce que de nouvelles données et nouvelles exigences creusent le fossé entre performance et décrochage.

Le monde a mal à sa santé. La contradiction réside là dans une espérance de vie sans cesse allongée malgré des progrès et des consommations nocives voire mortelles. Le bien-être est le postulat général, vivre stressé est le symptôme tout aussi général. Cherchez l'erreur!

Le monde a mal à ses loisirs même, pressentant qu'il ne peut aller marcher en montagne quand il signe pour un voyage vers une baie de léthargie et un séjour sous un soleil parce que, heureusement pour lui, il est devenu incapable d'y monter...

Bon, alors qu'est-ce qu'on fait? S'il y avait un remède magique valant pour le monde entier, ça se saurait. Les religions y ont totalement échoué, le monde. L'ONU et les gendarmes mondiaux sont à la peine. Les banques centrales n'ont pas empêché grand-chose.

EN PAGE 3

Didier Fleck

QUADER Conférence spectacle: **LA RHÉTORIQUE DES HUMANISTES**

3 février 2009
Espaces (B106) 18h30

4 février 2009

Gabriel Aubert
professeur à la Faculté de droit

Pierre-Alain Clerc
comédien

Entreprise

commande

N° 3008 - 30 JANVIER 2009 PUBLICATION DE LA FÉDÉRATION DES ENTREPRISES ROMANDES GENÈVE - ADMINISTRATION: CP 5278 - 1211 GENÈVE 11

REMI(COM)
IMMOBILIERS SA

Notre métier - c'est votre entreprise!

- Remise de commerces
- Transmission d'entreprises
- Recherche d'emplacements
- Développement de franchises

WWW.REMICO.COM
Rue du Rhône 43 - 1204 Genève
022 700 22 22

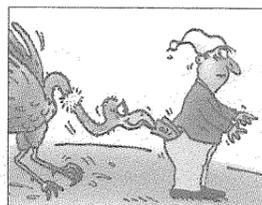
ce numéro



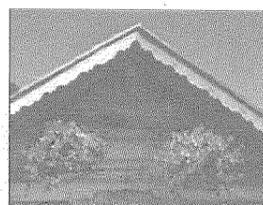
2 Economie privée et démocratie en question Ni la crise ni les erreurs commises ne justifient les tentations aventureuses. Mais des corrections, des améliorations, sûrement!



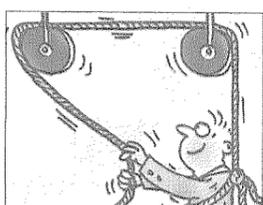
3 Eviter un massacre! Vu la cacophonie qui règne au sujet des taux de TVA, Pascal Couchevin obtient le report du scrutin sur l'AI. Mais l'avenir de celle-ci reste incertain.



5 Baisse d'impôts dans le canton de Vaud? Après l'approbation fédérale de la réforme de l'imposition des entreprises, les mesures cantonales proposées ont été attaquées.



7 Devenir propriétaire de son toit C'est, paraît-il, le rêve de 76% de la population. L'encouragement est inscrit dans la Constitution fédérale et trois initiatives ont abouti.



8 Aptitude au placement? Pour l'assurance chômage cela dépend, d'une part, de la capacité de travail et, d'autre part, de la disposition à accepter un «travail convenable».

Les quartiers de villas seront-ils les friches du futur?



Avec le retour des habitants en ville, que deviendront les quartiers de villas bâtis à la campagne? Le Forum Ecoparc 2009 a tenté de cerner aspirations nouvelles et évolutions probables.

Certes, la Suisse romande ne connaît ni la crise du subprime ni la désertion de quartiers entiers de villas comme aux Etats-Unis. Mais, avec les fluctuations du coût du pétrole, les difficultés de circulation pour les pendulaires ou encore la fréquence des divorces et le vieillissement de la population, le rêve d'acquiescer une villa à la campagne pourrait s'estomper. D'autant plus que les démographes annoncent un déclin de la population suisse à l'horizon de 2030.

■ Pierrette Weissbrodt

SUITE EN PAGE 6

à propos

CEVA: une décision du TAF qui sonne

La justice peut être sévère, voire cinglante. De ses jugements, des leçons sans concession s'imposent, y compris pour l'Etat de Genève et les CFF qui ont maintenant un impératif politique de résultat. Tels sont les deux constats à tirer, à regret, pour les partisans du projet CEVA (Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse), initialement devisé à près d'un milliard de francs. Ces constats sautent en effet aux yeux à la lecture de la décision négative dite incidente, c'est-à-dire dans l'attente d'une décision de fond, du Tribunal administratif fédéral (TAF) du 23 janvier 2009.

Rappel cruel. Les partisans du CEVA espéraient un réel début des travaux pour 2009. Leur attente - qui dure sinon depuis... 1912, date d'une convention au bénéfice des CFF, du moins depuis 2002, où cette dernière a été actualisée avec le canton de Genève et la Confédération - risque désormais de se prolonger de plusieurs mois.

Le TAF vient ainsi de refuser une demande de pouvoir commencer les travaux, en raison des recours

l'amélioration, par exemple en matière d'isolation, de ce projet; d'autres s'en prennent aux défaillances des partenaires français rechantant à lui donner une ambition régionale ou à son financement insuffisant; d'autres encore réclament son déplacement en rase campagne¹.

La décision du TAF démontre à l'envi qu'un RER, même ou parce que partiellement enterré, c'est plus compliqué qu'une ligne de tram et ça ne va décidément pas à la vitesse d'un TGV. En clair, le volontarisme d'un magistrat local en partance ne pallie pas, aux yeux du TAF, les imprécisions et l'incomplétude techniques du dossier.

Le TAF rejette en effet la requête de retrait de l'effet suspensif pour plusieurs raisons qui sonnent et font

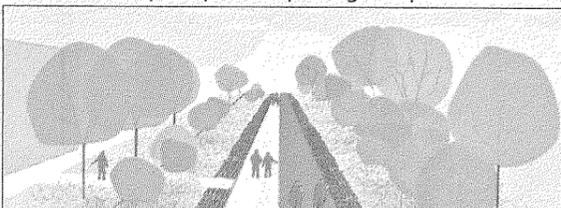
mal. D'abord parce qu'elle ne tient pas compte ni des charges, et par conséquent des délais que ces dernières imposent, ni du contenu de celles-ci, par rapport à des travaux dont on affirme qu'ils sont urgents, mais sans spécifier clairement lesquels». Ensuite parce que le TAF «ne dispose d'aucun indice qui lui aurait permis de savoir quels sont les travaux dont on souhaitait l'exécution immédiate, avec mention d'un calendrier plausible». Enfin, «dans la mesure où

■ Pierre Weiss

¹ Rappelons qu'une initiative (partiellement invalidée par le Grand Conseil, ce qui fait l'objet d'un recours pendant devant le Tribunal fédéral) poursuit le même but, pour le moins étonnant dans le cas d'un RER.

SUITE EN PAGE 2

Une attente qui risque de se prolonger de plusieurs mois.



Scrutin du 8 février 2009

Les recommandations du Conseil de direction de la FER Genève

VOTATION FÉDÉRALE

Arrêté fédéral du 13 juin 2008 portant approbation de la reconduction de l'accord entre la Suisse et la Communauté européenne et ses Etats membres sur la libre circulation des personnes, ainsi qu'approbation et mise en œuvre du protocole visant à étendre l'accord sur la libre circulation à la Bulgarie et à la Roumanie

OUI

VOTATION CANTONALE

1 Loi constitutionnelle modifiant la Constitution de la République et canton de Genève (Introduction du vote électronique), du 28 septembre 2008 (A 2 00 - 10013)

2 Loi constitutionnelle modifiant la Constitution de la République et canton de Genève (Conseiller d'Etat; incompatibilités avec les Chambres fédérales), du 28 septembre 2008 (A 2 00 - 10167)

3 Loi modifiant la loi relative à...

Les quartiers de villas seront-ils les friches du futur?

suite de la page 1

Peut-on s'attendre en conséquence à la fin de l'étalement urbain et à l'émergence à terme de friches résidentielles dans les quartiers de villas? La question a été lancée par Patrick Rérat, géographe et chercheur à l'Université de Neuchâtel et au King's College de Londres, lors du Forum Ecoparc 2009 tenu à l'Aula des Jeunes Rives à Neuchâtel.

Croissance et délocalisation?

Si des villes comme Lausanne ou Neuchâtel ont gagné des habitants ces dernières années, à l'instar d'une vingtaine d'autres villes suisses, après en avoir

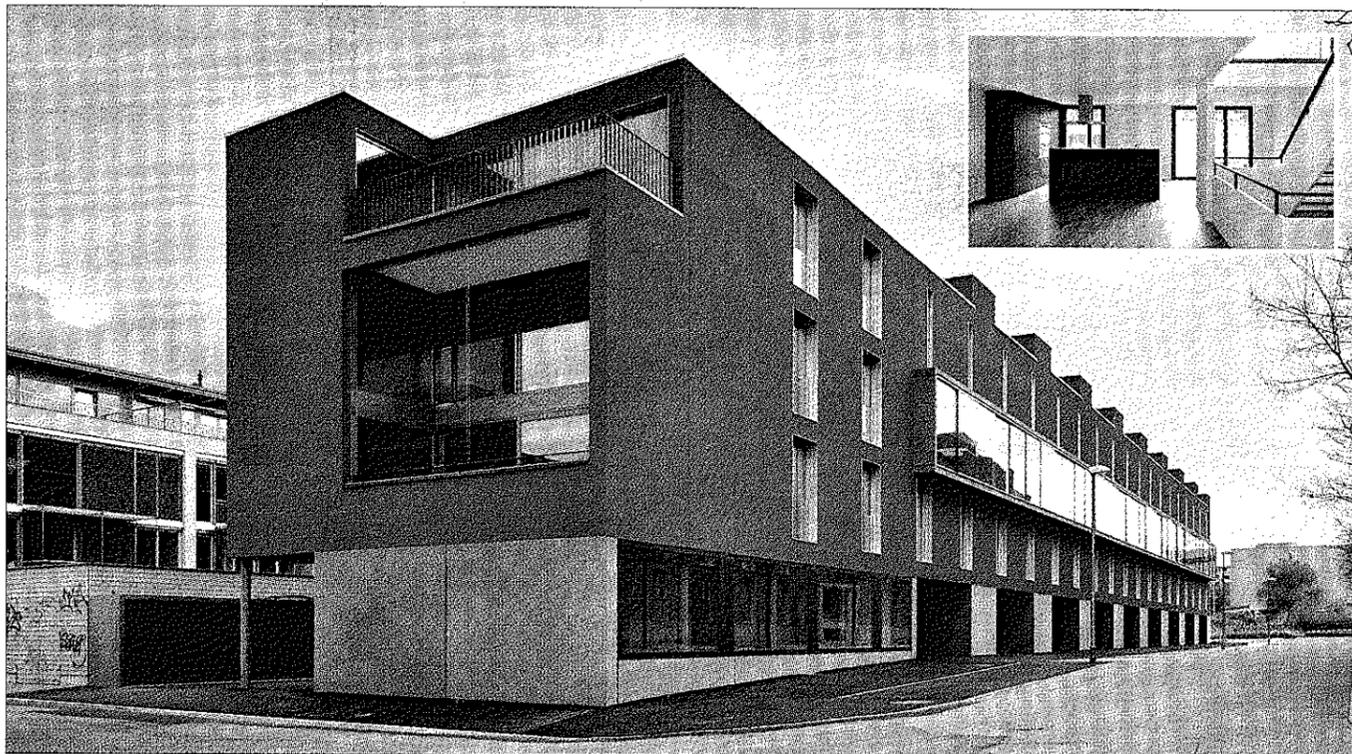
«En réalité, les villes gagnent bel et bien des habitants, mais le phénomène est parallèle à l'étalement urbain, il ne vient pas le contrecarrer. Il est donc peu probable de voir émerger de véritables friches résidentielles.»

Patrick Rérat ajoute: «Face à cette situation, les réflexions portant sur le développement territorial durable ne devraient pas uniquement envisager la densification du tissu bâti des centres urbains, mais également inclure les modalités de développement des zones suburbaines et périurbaines, en favorisant notamment des modèles d'habitat constituant des solutions de rechange à la maison individuelle, ainsi que l'articulation entre urbanisation et réseaux de transports publics.»

Des exemples d'habitats «alternatifs» existent déjà

Ainsi que l'ont démontré l'architecte et urbaniste parisien Nicolas Favet, à propos du nouvel ensemble d'habitation de Saint-Jean-des-Jardins à Chalon-sur-Saône, ainsi que l'architecte Gilles Marchand (membre du bureau biennois Kistler-Vogt) au sujet du projet du Parc de la Suze à Bienne, des exemples de quartiers de villas urbaines futuristes et durables voient le jour. Les idées ne manquent pas!

Ces réalisations ont pour défi de densifier l'habitat, tout en offrant le maximum de confort inspiré d'une villa, dans une visée d'économie du foncier et de concept durable.



Parc de la Suze à Bienne: le contort d'une villa à la campagne, mais en habitat groupé et en pleine ville! Une réalisation des architectes Kistler & Vogt. En médaillon: espaces, lumière et intimité. (PHOTOS THOMAS JANTSCHER)



Patrick Rérat, géographe et chercheur. (PHOTO PWB)

perdu considérablement auparavant, on est tenté de croire que les gens n'ont réellement plus envie de vivre à la campagne. Mais Patrick Rérat se refuse à tirer trop hâtivement des conclusions, car il constate aussi par exemple que les ménages, bien que de plus en plus petits, se montrent toujours plus gourmands en surfaces d'habitation. «Avec le parc immobilier de l'année 2000 et une densité d'occupation maintenue au niveau de celle de 1970, les vingt-cinq plus grandes villes de Suisse auraient pu contenir cinq cent mille habitants de plus!» s'est-il exclamé, en relevant que les choses ne se sont pas passées ainsi.

A ce facteur de gourmandise de la population s'ajoute par exemple pour l'arc lémanique l'annonce d'une croissance de quelque cent mille habitants ces prochaines années, dans une situation de marché du logement toujours asséché (moins de 1% de logements vacants en 2008 en Suisse). Voilà qui incite Patrick Rérat à considérer qu'il n'y a pas véritablement de marge de manœuvre entre l'offre et la demande, qui rendrait possible l'abandon d'une partie du parc immobilier. Cela d'autant plus que le désir des seniors de revenir habiter en ville après avoir construit une villa à la campagne n'est le fait que de quelques-uns.

Logements évolutifs avec jardins potagers familiaux, chaufferie et services collectifs, mobilité douce... comme à Chalon-sur-Saône. Villas urbaines sur quatre étages avec ascenseur, inscrites dans un ensemble fait de mixité sociale et composé à la fois d'un home pour personnes âgées et de petits et grands

logements en accession ou en location, avec vaste parc de verdure où coule la rivière, comme à Bienne... Des portions de villes et de zones périphériques, appelées à densifier leur habitat, ont ainsi des chances de le faire en offrant une qualité de vie incomparable. Celle-ci conjuguée intimité et vie sociale, ainsi que proximité du lieu de travail, des animations culturelles et des différents services commerciaux, administratifs et de santé.

Vivre mieux en ville et en banlieue et jour de logements modulables et respectueux de l'environnement, ce n'est plus un rêve, mais une réalité que les architectes sont censés offrir de plus en plus, exhortés par les pouvoirs publics à freiner l'étalement urbain considéré comme contraire aux principes de développement durable.

«Pour travailler sérieusement, ne faut-il pas commencer par s'intéresser aux modes de vie des habitants et s'adapter?» a lancé le professeur Vincent Kaufmann, du Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL, évoquant les raisons qui ont conduit à la désertification des villes et la nécessité de recréer des lieux de vie plus attrayants.

D'autres défis évoqués

Pour réaliser de tels ensembles d'habitat durable, il faut évidemment séduire des propriétaires de terrains et les amener à ne plus thésauriser. Convaincre aussi les communes de penser agglomération, convaincre des investisseurs et savoir vendre le produit. En quels termes en effet annoncer un projet de «villa urbaine» alors qu'extérieure-

ment le client peut penser avoir affaire à un habitat collectif de type PPE ou locatif traditionnel?

Il faut aussi convaincre les banquiers avec un produit nouveau dont on ne sait pas quelle sera la valeur de revente, même si des instituts bancaires se montrent aujourd'hui plus généreux envers les constructions de type Minergie.

Toujours est-il que la tendance inéluctable vers la densification des villes et de leurs alentours proches aura vraisemblablement pour répercussion d'amoindrir tant l'attractivité que la valeur de la villa individuelle. C'est du moins l'avis de Bertrand Volery, responsable clientèle privée Neuchâtel pour le Crédit Suisse. Il constate que déjà le prix des maisons individuelles a moins progressé ces dernières années, comparativement à d'autres

types d'habitation. Le prix des logements en PPE a évolué plus nettement à la hausse que celui des logements en location ou des villas. Mais encore faut-il tenir compte des différences régionales, de la localisation et du moment de l'acquisition.

Bertrand Volery exprime quelques soucis face à la tendance spéculative actuelle de l'immobilier de l'arc lémanique et il souligne à l'adresse des investisseurs: «Du point de vue strictement financier, force est de constater que, depuis une trentaine d'années, le placement le plus rentable est celui réalisé sur les titres composant le SMI, cela malgré les fortes corrections de la bourse suisse ces derniers mois et une volatilité plus importante.»

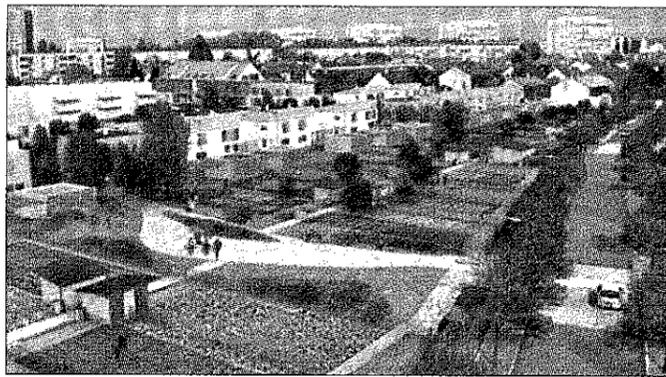
■ Pierrette Weissbrodt

Part des ménages romands selon leur taille

	En 2005					Prévisions 2030				
	en % et par nombre de personnes									
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
GE	42	27	14	12	5	45	28	12	10	5
VD	38	30	13	13	6	42	32	11	11	5
VS	32	30	15	16	7	38	35	12	11	3
FR	31	30	15	16	8	37	35	12	12	4
NE	38	31	13	13	5	41	34	10	10	4
JU	31	32	15	14	8	36	37	12	11	4
CH	36	32	13	13	6	41	36	10	10	4

Source: Office fédéral de la statistique

Autre concept de villas urbaines à Chalon-sur-Saône, avec jardins familiaux et services.



AFFAIRES IMMOBILIÈRES



Gérard BAEZNER & Cie SA
Gérance immobilière
17, bd des Philosophes
C.P.165 - 1211 Genève 4
t. + 41 (0) 22 707 03 50
f. + 41 (0) 22 707 03 55
w. www.regiebaezner.ch

Régisseur depuis 1938 / Membre de la SR /

B. TOURNIER

GÉRANCE - ACHAT - VENTE
IMMEUBLES - VILLAS - TERRAINS

Cours de Rive 4 - 1204 Genève
Tél. 022 318 30 70 - Fax 022 318 30 89
E-mail: regie@tournier.ch - http://www.tournier.ch

Membre du Groupement des Régies Privées Genevoises



AGENCE IMMOBILIÈRE DAUDIN & CIE

rue du Stand 51 - 1211 Genève 11 - Tél. 022 592 34 11

GESTION D'IMMEUBLES
ASSURANCES - PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
TOUS PLACEMENTS IMMOBILIERS

l'intégrité

N'accepter ni commissions, ni pots-de-vin, toujours agir dans le meilleur intérêt des partenaires.

... telle est l'une des 12 valeurs clés du Code de conduite édicté par l'agence immobilière Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA, signé par le personnel et les fournisseurs. Une démarche unique dans la profession!

Pour en obtenir une copie ou pour toute question, veuillez appeler Patricia Adler au 022 516 00 00.