



COIN DE TERRE - INFO

Bulletin de l'Association Genevoise du Coin de Terre N° 21, mai 1999
62 rue du Village - 1214 Vernier - TEL 782 02 92

EDITORIAL

Statuts

Lors de notre récente Assemblée générale, le problème du statut d'utilité publique que l'Etat nous a accordé a été évoqué. Et certainement de manière trop brève et lacunaire alors qu'il est aujourd'hui au centre des préoccupations du Comité Central et du Comité Directeur. Et pourquoi donc ? Nous allons nous attacher à l'expliquer.

Disons d'abord que les jardiniers ne sont pas directement concernés, ce qui ne veut pas dire qu'ils doivent s'en désintéresser. Rappelons que le Coin de Terre a été mis au bénéfice de ce statut parce que l'Etat trouvait très positif que notre Association, dès son origine, empêchât la spéculation foncière par le Droit de réméré.

Le moment me semble venu de dire clairement les choses. Ce n'est pas l'Etat qui a pris l'initiative de remettre en cause notre statut d'utilité publique, ce sont des membres du Coin de Terre.

Tous nos membres propriétaires doivent savoir que la suppression du statut d'utilité publique entraînerait une augmentation de leur charge fiscale.

Prenons maintenant le domaine des statuts. Dans la vie socio-économique, nous avons tous un certain statut qui découle de divers facteurs: la formation et les certifications qui en résultent, les moyens financiers pour se limiter à l'essentiel. Ainsi nous avons le statut de salarié, ou d'indépendant; le statut de locataire ou celui de propriétaire. Prenons ce dernier. Pour y accéder, il est une condition sine qua non : avoir de l'argent*. Et à Genève il en faut beaucoup, à preuve le pourcentage très faible des propriétaires de leur logement dans le canton.

Autrement dit seuls peuvent accéder au statut de propriétaire ceux qui disposent de moyens financiers importants. Pas tout à fait**. Le Coin de Terre a offert jusqu'ici, à des centaines de familles à moyens financiers limités d'accéder à ce statut très envié de propriétaire d'une villa familiale ou d'un appartement et parmi elles on trouve celles qui demandent à l'Etat de supprimer le statut d'utilité publique. Ces membres oublient tout simplement les circonstances dans lesquelles ils sont devenus propriétaires. Je me vois forcé de le leur rappeler.

Parce qu'ils avaient des moyens financiers limités, ils sont venus frapper la porte du Coin de Terre de qui ils ont obtenu un bien immobilier largement en dessous du prix du marché. Ils ont été enchantés, et sans discuter ont signé le pacte de réméré qui était la contre-partie des conditions d'achat avantageuses dont ils avaient bénéficié. On peut dire les choses autrement sans le Coin de Terre ces familles n'auraient jamais pu accéder au statut de propriétaire. Aujourd'hui elles oublient, c'est facile, mais il y a plus.

En alertant l'Etat, en le pressant de tous côtés pour qu'il supprime notre statut d'utilité publique, ces oublieux veulent barrer à de jeunes familles l'accès au statut de propriétaire. Ils font ainsi preuve d'un égoïsme écoeurant du genre: "Moi je suis servi, les autres connais pas..." L'égoïsme est dans l'air du temps, certains affirment même que c'est la seule voie vers la liberté. Le Coin de Terre n'a que faire de ces bizarreries et futilités de la mode, sa vocation est d'être et de rester un lieu de convivialité et de solidarité.

Le Président de l'AGC
Georges NYDEGGER

- * (Dans mon propos, je laisse de côté les successions et les donations, bien entendu).
- ** (Dans ma démonstration je ne tiens pas compte de la possibilité d'utiliser une partie du deuxième pilier).

* * * * *

NOUVELLES DU COMITE CENTRAL

Il n'est pas fréquent qu'un membre du Comité Central, parvenu au terme de son mandat, s'offre spontanément pour une nouvelle tâche. La chose s'est pourtant produite et nous la devons à Monsieur Martin WAEFLER du groupement de Bel-Essert. Son projet est ambitieux est par là même intéressant, en voici la substance :

Il s'agit de réunir un petit groupe de membres AGCT de diverses sensibilités. Ce groupe, animé par son initiateur, élaborera en toute liberté des propositions visant à assurer la pérennité de l'AGCT, tout en respectant son but d'origine.

Quand il aura noué la gerbe, il la remettra au Comité Central, à charge pour lui de faire suivre à l'Assemblée générale.

Le Comité Central a été séduit par cette initiative qu'il a acceptée à l'unanimité.

LE COIN DES EVALUATIONS FINANCIERES

Nous tenons à porter à votre connaissance que depuis quatre ans, lors du rachat d'une propriété par l'Association, hormis successions et donations, nous faisons appel à un expert reconnu qui procède aux estimations suivantes, calculées selon les normes S.I.A. :

- la valeur à neuf de l'habitation (prix du m³ x le nombre de m³)
- le taux de vétusté fondé sur le nombre d'années et sur l'état d'entretien des constructions (5 courbes différentes sont utilisées : entretien très bon, bon, normal, très moyen, négligé)
- les améliorations et aménagements intérieurs et extérieurs, compte tenu de la vétusté (liste et valeur des travaux à présenter par le vendeur)
- la valeur moyenne des terrains avoisinants permettant de calculer la moitié de la plus-value

A partir de 1972 pour les groupements des Falquets (1972), de Bellevue (1977) et de Genthod (1985) les actes de vente comportent un paragraphe fixant les modalités de calcul du prix du terrain. Lors de ces réalisations, l'Association a consenti un prix au m² au-dessous de sa valeur vénale :

	valeur vénale du m ²	prix payé par le membre	différence en faveur de l'AGCT
Falquets	fr. 100,-- le m ²	fr. 35,-- le m ²	fr. 65,-- le m ²
Bellevue	fr. 100,-- le m ²	fr. 67,50 le m ²	fr. 32,50 le m ²
Genthod	fr. 300,-- le m ²	fr. 183,-- le m ²	fr. 117,-- le m ²

Conformément aux actes de vente, en cas de rachat ultérieur par l'AGCT, la différence en faveur de l'Association, indiquée selon l'indice suisse des prix à la consommation, est déduite de la valeur moyenne des terrains avoisinants avant de déterminer la moitié de la plus-value.

Exemple récent d'une expertise (décembre 1998)

Prix d'achat en 1937

Construction de 431,5 m ³	fr. 14.985,90
Terrain 757 m ² à fr. 3,-- le m ²	fr. 2.271,--
Total payé en 1937	fr. 17.256,90

CONSTRUCTION ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Valeur à neuf de la construction selon les normes actuelles de confort et d'exigence sur le plan thermique, phonique et équipements	fr. 600,-- par m ³
Déduction pour le standard de la villa ne correspondant par aux normes actuelles, admis 10 % de fr. 600,--	fr. 60,-- par m ³
Valeur à neuf de l'habitation concernée	fr. 540,-- par m ³
Age de construction, admis 61 ans; taux de vétusté, admis 35 % de fr. 540,--	fr. 189,-- par m ³
Valeur actuelle de l'habitation concernée	fr. 351,-- par m ³
	=====
Valeur actuelle de l'habitation fr. 351,-- x 431,5 m ³	fr. 151.456,50
Agrandissement terrasse, admis en bloc	fr. 40.000,--
Garage, admis en bloc	fr. 5.000,--
Travaux subséquents et d'aménagements extérieurs fr. 81 x 632 m ²	fr. 51.192,--
Total construction et aménagements extérieurs	fr. 247.648,50

TERRAIN

Prix d'achat en 1936	fr. 3,-- le m ²
+ majoration 1 % pendant 10 ans	fr. 0,30
Valeur transitoire avant calcul réel	fr. 3,30 le m ²
Valeur actuelle des terrains avoisinants	fr. 325,--
Différence (plus-value) entre valeur actuelle et valeur transitoire	fr. 321,70
Moitié de la plus-value fr. 321,70 : 2	fr. 160,85
Prix du terrain selon droit de réméré fr. 160,85 + fr. 3,30	fr. 164,15
Total terrain fr. 164,15 x 757 m ²	fr. 124.261,55
Total construction, aménagements extérieurs et terrain	fr. 371.910,05
Admis par l'expert	fr. 370.000,--
	=====

Information établie par Michel LUYET, trésorier, d'après une expertise réelle de décembre 1998.

LE COIN DES INFORMATIONS

Achats immobiliers par l'AGCT

Groupement La Châtelaine

villa de l'Hoirie Duvernay, Ch. Henri-de-Büren 5 à Aïre

Groupement de Bellevue

villa de Mme Antoinette Holdener, Av. De-Senarclens 10 à Bellevue

Groupement de Genthod

villa de M. Philippe Janin, Ch. de la Pièce 29 à Genthod

Groupement de Vernier-Village

appartement de M. Rolf Maritz, Rue du Village 60bis à Vernier

appartement de M. Gianni Demaggio, Rte de Peney 43 à Vernier

Ventes immobilières de l'AGCT

Groupement La Châtelaine

villa à M. Pierre-Alain Knutti, Ch. Henri-de-Büren 5 à Aïre

Groupement Aïre-France

villa à M. Jean-Pierre Chervaz, Ch. Nant-Cayla 10 à Genève

Groupement de Bellevue

villa à M. Cédric Juvet, Ch. De-Riencourt 5 à Bellevue

villa à M. Pascal Vienne, Av. De-Senarclens 10 à Bellevue

* * * * *

NIOC a relevé la pensée suivante :

Aie la sérénité d'accepter ce que tu ne peux changer,

Le courage de changer ce que tu peux et la sagesse de

connaître la différence.

La rédaction