

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 NOVEMBRE 2012
tenue sous la présidence de M. SPINELLI

Présents :	MM.	F.	BALMER	Conseiller municipal
		A.	BAUDUCCIO	" "
	Mme	C.	BISANTI	Conseillère municipale
	MM.	F.	BORDA D'AGUA	Conseiller municipal
		M.	FASSBIND	" "
		P.-Y.	FAVARGER	" "
	Mme	M.	GARCIA-BEDETTI	Conseillère municipale
	MM.	F.	GROSS	Conseiller municipal
		L.	HEIMENDINGER	" "
	Mme	S.	HOCHULI	Conseillère municipale
	MM.	J.-P.	LECOUR	Conseiller municipal
		D.	MESSERLI	" "
		G.	PICTET	" "
		H.	RAPPAZ	" "
	Mme	C.	SABA	Conseillère municipale
	M.	M.	SAPEY	Conseiller municipal
	Mmes	M.	SOBANEK	Conseillère municipale
		M.	SOMMER	" "
	M.	F.	SPINELLI	Conseiller municipal
	Mmes	B.	STRYIENSKI WEISSE	Conseillère municipale
		C.	TIERCY	" "
	M.	T.	ULMANN	Conseiller municipal
	Mme	H.	WYSS	Conseillère municipale
	M.	J.	LOCHER	Maire
	Mme	B.	GRANDJEAN-KYBURZ	Conseillère administrative
	M.	J.-M.	KARR	Conseiller administratif
	M.	R.	GAILLAND	Secrétaire général
	M.	P.	RUEGG	Architecte de la qualité urbaine et de la biodiversité
Excusés :	MM.	O.	DUPONT	Conseiller municipal
		F.	PERRIN	" "

Public : 9 personnes

Procès-verbal : Mme Eliane MONNIN

ORDRE DU JOUR

Exercice d'un droit de préemption sur la parcelle N° 491 de la commune de Chêne-Bougerie, d'une surface de 15'084 m², en vue d'y construire ou faire construire par un ou plusieurs organismes sans but lucratif un ensemble de logements correspondant aux catégories figurant à l'article 16 alinéa 1 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL, I 4 05) respectant les critères de densité maximaux fixés dans la fiche 2.01 du plan directeur cantonal en vigueur au jour de cette délibération : vote de l'exercice du droit de préemption communal

* * * * *

Le président, M. Fabian Spinelli, ouvre la séance extraordinaire du Conseil municipal à 20 h 30 et souhaite la bienvenue aux participant-e-s. Il rappelle qu'il s'agit de traiter exclusivement du droit de préemption sur la parcelle N° 491, d'une surface de 15'084 m² de la commune de Chêne-Bougeries, sise entre le chemin de la Chevillarde et le chemin Jules-Cougnard, et qui est vouée à accueillir du logement, quelle que soit l'issue du débat de cette soirée.

Le président fait un bref rappel des faits justifiant la convocation de cette séance extraordinaire. Le 5 novembre, la commission Territoire a été informée par le Conseil administratif de la vente de cette parcelle et de la possibilité d'exercer le droit de préemption communal. Le 11 novembre, il reçoit, en tant que président du Conseil municipal, une demande émanant de 11 personnes, soit plus d'un quart des membres du Conseil, de tenir une séance extraordinaire sur cet objet. En préparation de cette séance, le président de la commission Territoire et vice-président du Conseil municipal agendent une séance de commission, le 19 courant, lors de laquelle la partie acquéreuse, soit le représentant de la société Keat SA, de la Fondation Rosemont, de la régie Broillet, mandataire, et M. Andrea Bassi, architecte largement reconnu, ont pu présenter leurs arguments. La séance de la commission Territoire était élargie au Conseil municipal. Lors de cette même séance, le Conseil administratif, respectivement ses services, ont présenté une analyse détaillée des tenants et aboutissants relatifs à l'exercice du droit de préemption.

À ce stade, le président souhaite adresser ses remerciements les plus vifs à la partie acquéreuse pour être venue présenter ses arguments, mais également au Conseil administratif, respectivement à ses services, pour l'étude importante et complète qu'il a menée, malgré son opposition quant à l'exercice de ce droit de préemption. Quelle que soit l'issue de cette séance, le président estime que l'exercice démocratique est réussi. Il aurait été impensable que le Conseil municipal ait une position sur un sujet de cette importance sans avoir un avis réfléchi, discuté et surtout documenté. Le sujet de ce soir est sensible, historique de par son ampleur et complexe. Il faut tenir compte, entre autres, de l'aménagement du territoire, des finances communales, des incertitudes juridiques, de la définition des prérogatives respectives

du Conseil administratif et du Conseil communal qui ne font pas l'unanimité autour de cette table, du dialogue et des accords possibles avec la partie acquéreuse, de la définition de l'intérêt public de la commune, de sa capacité à mener un tel projet, de la demande de logements des comuniers. Pour sa part, le président estime que toutes ces questions ont leur place dans le débat et entend n'ignorer personne sur ce sujet. En revanche, il rappelle qu'il s'agit d'une séance publique qui doit se tenir dans le respect des formes et des avis divergents.

Le président ouvre la discussion mais au préalable, il excuse MM. François Perrin et Olivier Dupont.

Le président passe la parole à Mme Hochuli.

Mme Hochuli remercie le président de lui permettre d'ouvrir les feux. Elle avoue que dans toutes ses activités politiques, jamais elle n'a eu une telle décision à prendre et avec tellement de difficultés. Elle est donc partagée entre les deux possibilités qui se présentent. Vu la complexité du sujet et les explications lui paraissant peu claires figurant dans l'exposé des motifs, elle souhaiterait savoir s'il est possible d'avoir un bref résumé de ce texte, dans un langage simple et compréhensible, à savoir :

- 1) la commune a-t-elle les moyens d'acquérir la parcelle sans mettre en péril les finances communales ?
- 2) En cas d'exercice du droit de préemption, le Conseil administratif prend-il l'engagement formel :
 - a) d'octroyer des droits de superficie à des organismes sans but lucratif, à des coopératives d'habitants ou à des fondations de droit public ?
 - b) de ne pas attribuer le pilotage à une entreprise générale, mais de confier la gestion du dossier à des spécialistes de la branche, si possible locaux ? Ces mandataires devraient respecter les directives relatives aux conditions de mise sur le marché, c'est-à-dire « habitants de la commune », « loyers fixés selon l'Office du logement », etc.
 - c) d'établir une convention avec les entreprises adjudicataires afin que ces dernières versent une part de l'impôt sur le bénéfice réalisé sous forme de donation à une fondation d'utilité publique telle que la Fondation Rosemont. De ce fait, le soutien social à une entité indépendante du type « Fondation Rosemont » est assuré en plus de l'attribution des appartements à des prix abordables pour des habitants de Chêne-Bougeries ?
- 3) Est-ce que le plan d'aménagement de la parcelle N° 491 se réfère au plan directeur communal, accepté par le Conseil municipal le 15 décembre 2011 ? Ce plan respectera-t-il que les logements soient d'intérêt public assurant une mixité de logements et la création d'espaces publics paysagers ?
- 4) Enfin quid de la valeur du plan communal qui n'a pas été entériné par l'État ?

Le président observe que ce sont des questions de toute première importance. Il demande si le Conseil administratif entend donner au moins quelques éléments de réponse à chaud.

M. Locher répond, concernant l'octroi de droits de superficie, qu'il appartiendra au Conseil municipal de se prononcer par un vote, le moment venu. Mme Hochuli peut donc être rassurée, le Conseil administratif n'a pas la possibilité d'octroyer un quelconque droit de superficie, c'est le Conseil municipal qui en est le garant. Pour le reste, il n'existe pas de projet constructif à ce stade; donc s'engager en l'absence de projet, c'est un peu difficile.

Mme Hochuli demande alors comment le Conseil municipal peut s'engager ce soir.

Le président précise que ce qui a été demandé dans l'exposé des motifs par le vice-président et lui-même consistait simplement à mettre à plat l'étude menée par le Conseil administratif. Cette dernière ne constitue pas une recommandation, elle se veut de nature informative. Par ailleurs, un plan financier a été établi.

M. Karr tient d'abord à dire à Mme Hochuli que le Conseil administratif n'est pas favorable à l'exercice du droit de préemption, il lui est donc très difficile de prendre des engagements sur le fond. La seule réponse qu'il peut donner est que si le message du Conseil municipal était de charger le Conseil administratif d'aller de l'avant dans l'exercice du droit de préemption, il ne peut même pas dire qu'il se ferait honneur de le suivre dans la mesure où il n'est pas favorable à l'exercer.

Concernant les moyens financiers communaux, M. Karr fait remarquer qu'il apparaît très clairement dans le rapport de révision des comptes de la commune, que l'enjeu n'est pas tant une question de moyens, mais d'allocation des moyens, à savoir si la commune souhaite investir dans cette direction ou non.

S'agissant de la deuxième question de Mme Hochuli concernant les entités sans but lucratif, M. Karr rappelle que les seules possibilités qui sont ouvertes pour une commune dans le cas de l'exercice d'un droit de préemption, c'est de réaliser 100 % de logements correspondant à un intérêt général prépondérant. Ce sont les termes de la LGL. Selon cette mesure, 100 % des logements doivent répondre à cette définition et ils doivent être réalisés par des organismes sans but lucratif ou bien par des promoteurs qui s'engagent à ne pas avoir de but lucratif sur l'opération. C'est le sens de l'exercice du droit de préemption communal dans la zone de développement. Donc, c'est une évidence – et M. Karr parle sous le contrôle de ses collègues – il n'incombe pas au Conseil administratif lui-même, en tant que maître de l'ouvrage, de réduire l'humidité qui règne au sous-sol de la mairie. Ce n'est donc pas la commune qui va gérer un chantier de cette importance. Par contre, c'est tout à fait à la mesure de la commune de prendre des décisions stratégiques, d'aller de l'avant et de s'entourer de professionnels compétents puis de travailler avec les personnes les plus adéquates, y compris des coopératives d'habitation, des fondations cantonales de droit public et éventuellement une fondation communale. C'est une évidence. C'est aussi la seule manière de réussir un projet de cette ampleur.

Concernant les entreprises générales, M. Karr souligne que la commune a fait des expériences plus ou moins heureuses. Si elle devait prendre la décision de réaliser un

quelconque projet, il serait très étonné que la solution de l'entreprise générale soit celle qui soit retenue, parce que ce n'est pas une solution à succès. Elle empêche notamment de définir les critères sociaux, de respect contre le dumping salarial parce qu'il existe toujours des problèmes de sous-traitance, impossibles à gérer.

Concernant la compatibilité avec le plan directeur communal, M. Karr tient à préciser – et que ce soit dit pour le procès-verbal – que la parcelle N° 491 avait deux vocations, de préserver le corridor paysager et biologique, d'une part et, d'autre part, de permettre un transit par la parcelle. À aucun moment, il n'est écrit que la parcelle est inconstructible. Évidemment, il y a comptabilité, que ce soit avec le projet Keat, ou le projet Cat – appelons le ainsi « Keat et Cat » ! Les deux projets permettent la constructibilité. Dans quelle mesure on peut répéter ces objectifs du plan directeur communal, M. Karr laisse le Conseil municipal juger.

Concernant la valeur du plan directeur communal, M. Karr rappelle que c'est le document de référence, le Conseil municipal l'a adopté lors de sa séance du 15 décembre dernier. Le Conseil administratif se réfère systématiquement à ce plan directeur communal dans l'exercice du droit de préavis. Donc, à chaque fois qu'il donne un préavis concernant une autorisation de construire, il doit observer la teneur de ce document en tant que référence. L'Etat a décidé de suspendre l'adoption de ce plan communal, comme d'autres plans communaux, après l'adoption par le Conseil fédéral du plan directeur cantonal 2030, ceci avec les adaptations qu'il voudra bien y faire figurer. Pour l'instant, c'est tout ce que peut dire M. Karr.

Le président demande à Mme Hochuli si ces explications répondent à l'entier de ses questions.

Mme Hochuli répond par la négative, Elle n'a pas eu la réponse, très importante, à sa question de savoir si l'acquisition de cette parcelle mettra en péril les finances communales. Comment envisage-t-on de financer cette acquisition au cas où ? Deuxième remarque, Mme Hochuli se montre quand même étonnée. Le Conseil administratif avait dit qu'il n'allait pas exercer le droit de préemption; ce qui l'étonne fortement. Il appartient quand même au Conseil municipal de décider et au Conseil administratif d'exécuter. Mme Hochuli a donc un problème à teneur de la réponse qui a été donnée.

Le président précise qu'il a dit en guise d'introduction qu'il n'y avait pas unanimité sur la question des prérogatives respectives. Il ignore si, entretemps, le Conseil administratif a posé la question à qui de droit. Il passe la parole à M. le Maire.

M. Locher tient à reprendre l'aspect des finances puisque le Conseil municipal est amené à se prononcer sur le droit préemption. Il souhaiterait rappeler, pour éclairer la vision des choses de chacun, qu'en date du 5 septembre 2012, l'étude de notaire qui est en charge de la rédaction de l'acte a communiqué à la commune de Chêne-Bougeries une copie de la promesse de vente, signée en son étude le 28 août 2012. Le même courrier a été adressé à l'Etat de Genève. Ce n'est finalement que le 11 octobre

dernier, que l'éventualité d'exercer le droit de préemption communal a été discutée au sein du Conseil administratif dans le cadre de sa séance hebdomadaire. Après une longue discussion, il a été admis que le sujet serait présenté lors de la séance de la commission Territoire du 5 novembre étant précisé qu'il ne serait pas demandé de préavis aux commissaires. Suite aux arguments exposés dans le cadre de la commission Territoire du 5 novembre et au contenu d'un courrier comminatoire, adressé à la fois à M. Merkt et à la société Keat SA, le Conseil administratif a souhaité entendre ces derniers lors d'une séance le 8 novembre à la Mairie. Lors de cette entrevue, Mme Grandjean-Kyburz et lui-même ont pris connaissance pour la première fois du projet des acquéreurs ainsi que du montage financier et des buts recherchés par la Fondation Rosemont. Lors de cette séance, à la question que M. le Maire posait et qui était de savoir si la société Keat SA serait prête à laisser la commune attribuer une partie des logements construits à des comuniers, la réponse fut immédiatement favorable. Un pourcentage de 20 % à 30 % des logements à construire avait été articulé. À la question de savoir si la Fondation Rosemont serait prête à collaborer avec les services communaux pour aider des bénéficiaires de la commune, la réponse a également été favorable. Il va de soi que ces partenariats resteront à formaliser, selon des conditions à définir, mais il existe un courrier confirmant la bonne volonté des interlocuteurs dans ce dossier.

Concernant le financement d'une telle opération, M. Locher indique que la commune ne dispose actuellement pas d'une fortune mobilisable à hauteur de CHF 19'532'000.–. Elle devrait donc avoir recours à un emprunt en hypothéquant ses immeubles. M. Locher rappelle que de gros investissements sont attendus par ailleurs. Il ne citera que le projet de réaménagement du village et la construction de collecteurs le long du CEVA. Il pourrait en citer bien d'autres. Il a reçu le 19 novembre dernier, une heure avant la tenue de la commission Territoire ouverte à l'ensemble du Conseil municipal à laquelle il était convié, un projet de plan financier établi par son collègue, M. Karr. Ce plan financier qui, semble-t-il n'a pas été exposé, prévoit la construction de 132 logements sur une surface au sol de 2'584 m². Il ne s'agit pas de mètres plancher, mais de la surface au sol.

Ce plan financier prévoit un financement total d'un montant de CHF 64'805'830.– avec une part de fonds propres de 33.6 %, soit un montant de CHF 21'764'626.–. Les 66.4 % restants seraient assurés par un crédit hypothécaire en premier rang pour une somme de CHF 43'041'204.–. La seule charge des fonds propres qu'il faudrait investir avec une hypothèque à un taux de 4 %, tel que précisé dans le plan représente une charge financière annuelle de CHF 870'585.–. Le remboursement de l'hypothèque, soit CHF 2'152'065.– moins le rendement net de CHF 870'585.– représente une charge annuelle de CHF 1'281'475.– pendant vingt ans. Où la commune va-t-elle trouver chaque année CHF 1'281'475.– pour financer le remboursement du crédit hypothécaire ?

Pour terminer, M. Locher observe qu'il n'est pas précisé dans ce plan si les fonds propres de CHF 21'764'626.– ne portent aucun intérêt à la commune ou s'ils sont inclus dans les CHF 2'592'233.– représentant le 4 % de charges du coût total. Enfin, en

cas de préemption, la commune s'exposerait à des procédures sans aucun doute très coûteuses – on lui a articulé un ordre de grandeur de plusieurs centaines de milliers de francs, mais c'est à confirmer puisqu'il s'agit à ce stade d'une estimation – qu'il s'agira au demeurant de compenser par des économies. En plus, le choix de ne préempter qu'à concurrence du montant de la transaction expose la commune aux reproches de l'expropriation matérielle et il faudrait également passer à la caisse. Ainsi, le projet de préemption dont le Conseil municipal est saisi ce soir ne repose sur aucune analyse financière pertinente. M. Locher doit aussi avouer que la précipitation avec laquelle on veut traiter le sujet le rend perplexe. Pour l'ensemble des raisons qu'il a exprimées, en vertu de ses responsabilités de conseiller administratif en charge des finances, il ne peut qu'inviter le Conseil municipal à refuser cette délibération.

Le président n'entendait pas passer la parole au Conseil administratif, mais suite à l'intervention de M. Locher, il la donne à Mme Grandjean-Kyburz.

Mme Grandjean-Kyburz tient à dire qu'elle a été très désagréablement surprise de la teneur de l'exposé des motifs joint à la délibération, rédigé par l'administration communale alors qu'elle ne l'a jamais vu ou validé, ni M. Locher d'ailleurs. D'abord, cet exposé est complètement partial, les quelques éléments en défaveur de l'exercice du droit de préemption étant minimes. On évoque uniquement le prix d'acquisition mais on ne parle absolument pas des CHF 65 millions minimaux d'investissements supplémentaires évoqués par M. Karr. En outre, Mme Grandjean-Kyburz lit « Quoi qu'on en pense, cette vente à un particulier avec promesse de donation unique à la Fondation Rosemont est légale et, à connotation sociale ». *Quoi qu'on en pense ?* Ensuite, « En outre, le Conseil d'Etat a renoncé à son droit de préemption, sans doute influencé par le caractère social de la transaction entre privés ». Puis, sous le titre « Rôle de la Fondation Rosemont » : « Cette Fondation a une vocation indéniablement humanitaire et philanthropique. Le partenariat évoqué entre la commune et la Fondation à Keat SA constitue un « à côté » non dénué de sens ». Mme Grandjean-Kyburz ne peut pas entendre cela. En tant que responsable des Affaires sociales, elle relève que dans le cadre de la transaction de CHF 8 millions et demi iraient à cette Fondation avec un engagement formel de cette dernière à conclure un partenariat avec la commune. Or, plusieurs familles en auraient terriblement besoin et Mme Grandjean-Kyburz sait que la Fondation serait même amenée à élargir ses critères d'attribution. Ensuite, quand elle lit : « Des conseils professionnels ont été sollicités à titre de précaution afin de garantir une mise en œuvre prudente du droit de préemption mais l'issue de cette procédure ne peut jamais être garantie à 100 % », de quoi s'agit-il ? La commune n'a jamais mandaté qui que ce soit. Mme Grandjean-Kyburz aimerait obtenir des réponses. Par ailleurs, il lui semble qu'on aurait pu aussi faire figurer dans les éléments en défaveur de l'exercice du droit de préemption, que l'acquéreur potentiel a mandaté un architecte extrêmement connu sur la place de Genève, lequel s'est engagé à préserver la magnifique végétation. Ledit architecte s'est engagé à respecter au maximum la végétation existante en construisant plutôt compact. Les bâtiments pourraient s'inscrire dans les clairières. Il a parlé également de cheminement public. Le futur acquéreur a d'ores et déjà évoqué un partenariat avec la commune concernant l'urbanisme, les critères architecturaux et surtout la possibilité pour la

commune de Chêne-Bougeries d'attribuer un minimum 20 % des futurs logements à des comuniers. S'il s'agit de 200 logements, la commune pourrait négocier 30 %, cela fait 60 logements. Le futur acquéreur a même dit que l'immeuble LUP pourrait être cédé au prix coûtant à une fondation communale, si elle devait exister.

Mme Grandjean-Kyburz enjoint les membres du Conseil municipal à être raisonnables, qu'ils ne crachent pas dans la crème parce qu'elle va tourner. La commune n'a pas les moyens de faire cette acquisition alors que les engagements de l'acquéreur et de la Fondation sont extrêmement fiables et favorables pour la commune.

Le président souligne, concernant l'exposé des motifs, qu'il comprend bien que ce document a provoqué des vagues. En tant que président du Conseil municipal, il ne peut pas accepter que ses membres prennent une décision basé sur un seul point de vue. Il était donc nécessaire de solliciter l'administration communale pour voir un autre point de vue qui certes ne peut pas être parfait, ni validé ou signé par l'entier du Conseil administratif. Le président rappelle que les délais étaient extrêmement courts. Il prend une part sur lui-même du fait que l'exposé des motifs ne soit pas parfait. Il avoue l'avoir validé très précipitamment vu les délais, mais il était impensable que l'on prenne aujourd'hui une décision historique de par son ampleur, simplement après un simple passage de l'objet en séance de commission. Il était quand même nécessaire d'avoir des arguments écrits. Le président prend acte du fait que ce texte n'était pas parfait; mais le temps a manqué...

Mme Grandjean-Kyburz tient à rectifier, l'exposé des motifs n'est pas parfait, il est scandaleux...

Le président rappelle également que la commission Territoire n'a pas eu autant d'informations que celles contenues dans l'exposé des motifs. Pour la suite de la discussion, il entend redonner la parole au Conseil municipal à qui il incombe ce soir de se prononcer, et non pas au Conseil administratif; il tient quand même à le rappeler. Le président passe la parole à M. Rappaz qui l'a demandée il y a fort longtemps.

M. Rappaz doit avouer, au nom du MCG, que l'acquisition de cette parcelle par la commune est un bon projet. Il s'excuse déjà auprès des préopinants, mais il sait que lorsqu'on gère une affaire et qu'on a un peu d'argent en caisse, on peut aller de l'avant avec un projet. Ce projet, chacun l'aura compris, consiste à construire rapidement des logements qui font actuellement cruellement défaut dans la commune. En outre, cela permet de faire coexister un projet avec l'essentiel du patrimoine genevois qui est magnifique. Il a entendu l'avis de différentes personnes, a fait un travail en profondeur, a rencontré des professionnels hors de la commune pour comprendre ce qui se passait. Il habite lui-même dans un ensemble constitué autour d'une ancienne maison de maître, avec de grands arbres centenaires et il peut dire à quel point le respect des traces du passé autour d'un projet d'habitation est important pour assurer la qualité de vie des habitants plutôt que de le laisser filer dans les mains d'investisseurs anonymes qui auront comme principal souci la rentabilisation. En outre, certains

éléments de ce dossier le dérangent personnellement et ils le dérangeront encore par la suite. C'est donc dans un souci de maîtrise du sol qu'il convient de faire un choix. Plusieurs membres du Conseil ont été membres du jury du concours de coopératives dans le cadre du projet situé à la route J.-J. Rigaud, concours présidé d'ailleurs par M. Karr, conseiller administratif. A cet égard, M. Rappaz sait d'expérience que lorsque la commune veut construire du logement, elle peut le faire sans tarder. En effet, la Loi générale sur la zone de développement dont il lit un article « permet, avec l'accord du propriétaire et du Conseil administratif de la commune de passer directement d'un projet lauréat d'un concours d'architecture à une autorisation de construire, sans passer pas la longue phase des PLQ ». Si la concertation avec la population a lieu en amont, on peut espérer déposer une demande d'autorisation de bâtir moins de 18 mois après l'entrée en possession de la parcelle (concours inclus). La loi permet ainsi de concrétiser le slogan cher au Conseiller d'État Longchamp « Du logement pour nos enfants ». C'est bien là le cœur de l'affaire qui préoccupe le Conseil municipal ce soir, Conseil qui a renvoyé à diverses commissions le soin de définir une politique du logement. Mais, pour avoir du logement à attribuer, il faut avoir une maîtrise foncière qui offre un rendement économique, raisonnable à la commune alors qu'aujourd'hui beaucoup de liquidités dorment. M. Rappaz n'a pas les mêmes montants que ceux que M. Locher a cités dans la mesure où il faut considérer l'argent qui dort et celui qui ne dort pas. Par ailleurs, un emprunt hypothécaire se négocie aux alentours de 2.25 % à taux fixe, ce qui signifie qu'un plan financier sérieux peut parvenir à un rendement dépassant 15 %. Ce sont aussi des garanties à pouvoir fournir, sur cette parcelle, 100% de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, entourée de professionnels de la planification, la commune aura la flexibilité de choisir le modèle le plus adapté, droit de superficie à une Fondation communale, une partie en coopérative d'habitations, par exemple, pour réussir ce projet. C'est donc un choix, raison pour laquelle, après avoir entendu les arguments des uns et des autres, le MCG soutiendra cette acquisition.

Mme Sobanek remercie M. Rappaz. Sans s'être concerté, il a utilisé les mêmes arguments qu'elle entendait développer. Il a fait le même travail, a recherché des avis, a regardé à droite et à gauche. Sans répéter ce qui vient d'être dit, Mme Sobanek pense que la décision de préempter ou non dépend des avantages que la commune obtiendrait si elle maîtrisait cette affaire étant précisé que la question de la Fondation devient par la-même secondaire. En effet, la commune doit avant tout examiner l'intérêt de la majorité de la population. Comme M. Rappaz l'a rappelé très justement et comme Mme Tiercy l'a dit récemment, l'intérêt, c'est d'avoir un maximum de logements dont les loyers sont abordables. Pour que ces loyers soient abordables, chacun admettra qu'il faut des coûts de construction les plus bas possibles. Or, dans le cas d'espèce, on a d'un côté un certain montant qui irait à une Fondation, et de l'autre, un coût de construction qui doit être rentabilisé. Une commune, quand elle construit, peut négocier les meilleures conditions possibles avec les banques. Elle est par ailleurs avantagée en ce qui concerne le régime fiscal pour certains impôts. En outre, elle a évidemment aussi un droit au subventionnement. Chacun le sait peut-être, Genève a décidé de consacrer une partie de l'or de la BNS reversé aux cantons à des projets de logements. Si la commune se décide d'être maître d'œuvre, de créer des logements,

elle pourrait faire appel à ce fonds. Ensuite, comme l'a dit M. Rappaz, quand on a la maîtrise du sol, on peut vraiment décider de la répartition des types de logement. Cependant, M. Rappaz a omis de dire qu'en zone de développement, on peut contrôler les loyers pendant 10 ans, mais qu'ensuite, ce contrôle ne s'exerce plus. Donc, si la commune veut avoir des logements sur le long terme, pas seulement 60 logements, mais 130 ou 140 logements, il faudrait préempter pour pouvoir construire, et dans ce cas, elle peut décider de créer plus de logements sociaux qu'un promoteur qui lui, évidemment, cherche à ce que cela lui rapporte beaucoup d'argent, ce qui est normal. Mais une commune n'a pas besoin de faire du profit. Elle peut se contenter d'avoir des projets satisfaisants sur le plan financier.

En ce qui concerne le délai pour se prononcer, Mme Sobanek rappelle qu'il est effectivement court, mais c'est la loi qui impose cette rapidité de décision. Par ailleurs, la ville de Genève, contrairement à l'interprétation de la LAC faite à Chêne-Bougeries, a déjà agi ainsi. C'est le Conseil municipal qui a proposé d'exercer le droit de préemption. Cette pratique est donc assez courante. Mme Sobanek pense que dans le cas d'espèce, l'intérêt public est clair, et en définitive, c'est la maîtrise du sol qui est déterminante dans la construction de logements bon marché. Comme l'a dit M. Rappaz, la commune peut ensuite avoir davantage de souplesse pour les autorisations de construire. Elle peut donc passer rapidement de la phase projet à la phase réalisation. En revanche, Mme Sobanek n'entend pas aborder la question de la Fondation Rosemont qui doit être traitée séparément. La problématique de la préemption est une chose, la Fondation en est une autre. De toute manière, Mme Sobanek ne peut pas imaginer une Fondation avec un but d'utilité publique prétendre qu'elle ne va plus soutenir les citoyens de Chêne-Bougeries parce que la commune a préempté. L'utilité publique concerne tout le public, y compris celui de Chêne-Bougeries. Si la commune peut établir un partenariat privilégié, c'est très bien, mais dans le cas précis, la question est de savoir si elle veut construire et garder la maîtrise sur des logements, à un moment donné, quand elle en a besoin, ou non. Mme Sobanek souhaiterait encore préciser que c'est le législateur qui a prévu expressément la possibilité pour les communes de préempter. Ce n'est donc pas un illustre groupe de gauchistes ou de socialistes qui est dirigé contre le privé. Il est expressément prévu que dans les situations de pénurie de logements – et il y en a une en ce moment – les collectivités publiques peuvent recourir à ce droit de préemption. Mme Sobanek enjoint chacun d'être convaincu du bien-fondé de préempter, même si ce n'est pas une décision facile à prendre. Le groupe socialiste de Chêne-Bougeries votera en faveur du droit de préemption.

M. Ulmann souhaiterait faire quelques remarques de forme par rapport à la vitesse à laquelle la décision doit être prise. Il s'était déjà exprimé précédemment là-dessus. Si on doit se décider aussi rapidement, ce n'est pas le fait du hasard. On aurait pu très bien discuter des arguments, notamment de questions qui méritent réflexion mais on ne peut pas les poser parce que le projet a été occulté pendant plusieurs mois. Si le Conseil municipal avait eu connaissance de ce projet plus tôt, il aurait pu faire venir un certain nombre de spécialistes, établir un plan financier autrement que sur un coin de table et poser quelques questions. M. Ulmann estime effectivement que se retrouver dans la situation de devoir prendre une décision la tête dans un sac est extrêmement

préjudiciable, surtout que les engagements financiers, même si la commune peut obtenir de bonnes conditions, qu'elle peut négocier, sont relativement importants. Au regard des comptes 2011, la commune dispose d'environ CHF 20 à 22 millions de liquidités. Si elle veut acheter, en fonction de ce qu'elle possède en banque et sur son CCP, il faudrait emprunter déjà pour acheter le terrain, et ensuite pour construire, même si elle possède d'autres actifs. Si elle construit pour CHF 60 à 70 millions, cela correspond à 12 années de budget. La commune a certes des actifs, des immeubles, mais elle ne pourra pas non plus les rentabiliser complètement. En prévoyant des appartements à faible loyer, elle sera quand même dans une situation financière tendue ou alors, elle voudra se protéger financièrement et elle ne pourrait peut-être pas construire aussi bon marché que certains l'estiment.

Par ailleurs, M. Ulmann de par son expérience en tant qu'administrateur d'une entreprise générale de construction, a pu voir que dans son fonctionnement, il y a beaucoup de coûts qu'on ne peut pas maîtriser. On pense toujours que l'entrepreneur, le promoteur peut faire des « coups de fusils », c'est vrai mais il peut aussi connaître des revers. C'est un métier où on peut faire des gains mais aussi des pertes relativement importantes. Or, quand on fait un travail sérieusement dans la construction, on se rend compte que la plupart des coûts, relèvent des salaires payés aux employés, plus bien sûr le matériau utilisé pour la construction. Donc la marge de manœuvre, même pour une commune, pour obtenir des prix plus bas, est relativement faible. M. Ulmann a le souvenir de l'entreprise de construction qu'il représentait, qui avait réussi à négocier des prix « canon » avec une grande société, mais il s'est avéré qu'il était dangereux de travailler avec des sous-traitants qui ne sont pas payés au véritable prix. La commune pourra certes construire un peu moins cher mais elle n'aura pas une marge de manœuvre importante. M. Ulmann pense aussi qu'il y a un malentendu chez ceux qui voudraient acheter pour pouvoir offrir du logement. Est-ce logique de vouloir préempter et avoir la maîtrise du sol pour construire moins que ce que les promoteurs voudraient réaliser ? Si ces derniers construisent plus, ils vont certes gagner plus; mais ils vont construire 200 appartements pour 200 familles. À 4 têtes par famille, c'est 800 personnes. Or, il a été dit en commission que si la commune préempte, c'est pour mieux construire, mais c'est aussi pour construire moins, à savoir 60 ou 70 appartements de moins. C'est donc 300 personnes en moins qui trouveront à se loger. Ensuite, à partir du moment où la commune va payer CHF 20 millions pour acheter la parcelle, s'il n'y a pas de terrain d'entente sur ce qu'on veut construire, on ne construira pas. À court terme, s'il n'y a pas une idée claire concernant la stratégie à adopter sur ce terrain – veut-on construire un maximum ou un minimum – il n'y aura pas de construction parce que les clivages seront là et qu'il y aura blocage.

Le président, concernant l'investissement à rentabiliser, rappelle qu'une part de la donation sera reportée sur les loyers.

M. Locher rappelle également que les liquidités de la commune ne peuvent pas être entièrement utilisées parce que tous les paiements courants demeureront à faire. Elle ne devrait pas se résoudre à emprunter pour payer les salaires.

Mme Sommer souhaiterait d'abord relever puisqu'elle était déjà membre du Conseil municipal lors de la dernière législature, que c'est la première fois qu'elle voit un projet de délibération qu'elle qualifie, comme Mme Grandjean-Kyburz, de très tendancieux. Elle trouve dès lors que c'est le devoir de l'administration de présenter des projets neutres. Que des tendances apparaissent au sein du Conseil, c'est normal, mais pas dans une délibération qui, à son avis, va trop loin. Au risque de se répéter, Mme Sommer a toujours autant de peine à comprendre pourquoi elle est présente ce soir parce que le Conseil administratif prend les décisions à la majorité. On sait qu'il y a deux conseillers administratifs qui sont contre ce projet et un qui est pour. En séance de commission Territoire, M. Karr a bien fait remarquer, Mme Sobanek également, que la ville de Genève a déjà utilisé cette procédure. Après de longues recherches, Mme Sommer a trouvé qu'il s'agissait en 2004 de la parcelle située au N° 97, rue de Lausanne, mais la configuration était différente dans le sens où seul un immeuble était concerné et ce cas n'a pas fait jurisprudence. Donc, personne ne sait où l'on va avec la procédure proposée dans le cadre de la parcelle située au chemin de la Chevillarde dans la mesure où les décisions du Conseil municipal ont toujours suivi un parcours dans différentes commissions qui ont pu réfléchir au bien-fondé de tel ou tel projet. Dans le cas d'espèce, c'est un document rédigé à peine en un mois qui est présenté, qui est au demeurant bâclé. Beaucoup de questions demeurent quant au retard de présentation de l'objet.

Pour la séance du Conseil municipal du 28 novembre 2012, nous avons reçu le 22 novembre 2012 un projet de délibération et ensuite le 23 novembre 2012 un projet remanié. Dans le premier projet on lit « autorise » le Conseil administratif d'exercer le droit de préemption tandis que dans le deuxième, ce terme a été changé en « charge ». Or selon Mme Sommer, c'est le terme « autoriser » qui est correct parce qu'il n'implique pas une obligation du Conseil administratif. Par ailleurs, le fait d'imposer aux conseillers municipaux de devoir prendre la décision en méconnaissance du dossier est contraire à la pratique, le droit de préemption est une décision à prendre rapidement, vu les délais imposés, et seul l'Exécutif est habilité de pouvoir décider dans ce court laps de temps.

D'un autre côté, Mme Sommer se demande où est l'utilité publique de ce projet. La préemption est considérée comme une entorse au droit de propriété lequel est malgré tout garanti par la constitution. Chacun a pu entendre la société Keat SA dire qu'elle fera au mieux pour rendre service à la commune. D'ailleurs, elle n'a pas beaucoup de marge de manœuvre concernant la zone de densification. La société dit également qu'elle entend collaborer avec la commune. En ce qui concerne le nombre de logements, on a entendu parler, en séance de la commission Territoire, de 130 à 150 logements construits par la commune alors que le projet de la société Keat en prévoit 200 ou 230 voire 250. Il y a quand même là une différence énorme. Mme Sommer souligne par ailleurs que l'utilité publique au sens de la LGL, consiste à mieux exploiter les parcelles dans l'intérêt public. *L'intérêt public* de Chêne-Bougeries, c'est aussi de se conformer à la législation, à l'option qui est prise par le Grand Conseil. Enfin, ces derniers temps, chaque fois qu'une procédure a été entamée – et les Hauts-de-Malagnou en sont un bon exemple, malgré les slogans très violents à

l'époque – elle ne tient pas la route devant le Tribunal fédéral. Mme Sommer rappelle également Challendin où il a été proposé moins de logements, moins de places de parking. Comment veut-on alors justifier l'intérêt public ? Elle ne comprend pas. Dernier élément qui a frappé Mme Sommer, la commune a un budget de fonctionnement annuel de CHF 31 millions alors que c'est une dépense de CHF 21 millions qui est proposée aujourd'hui. A son sens, c'est très disproportionné.

Le président, concernant la délibération, reconnaît que les choses se sont faites rapidement. Il a fait de son mieux pour la valider au plus vite et il prend volontiers sur lui un certain nombre de remarques. Il rappelle cependant que la dernière version de la délibération proposée ce soir a été entérinée par le Service de surveillance des communes.

Mme Garcia a essentiellement une question. Ce qui la choque dans la présentation que M. Locher a faite, c'est que le Conseil administratif, dans sa majorité, c'est-à-dire Mme Grandjean-Kyburz et lui-même, étaient au courant de ce projet de plan financier le 19 novembre seulement alors que l'objet a été discuté en séance du Conseil administratif début novembre et que M. Karr était au courant de ce projet depuis l'été dernier. Mme Garcia tombe des nues. Comment peut-on demander au Conseil municipal de prendre la décision de « claquer » CHF 21 millions ou non, en trois semaines, sans avoir passé par la commission des Finances. Elle n'a jamais vu cela, s'agissant d'un montant aussi important. Le Conseil municipal se trouve devant un plan financier établi à la va-vite, mais il n'y a rien de sérieux. C'est de la pure folie, c'est la folie des grandeurs. Par ailleurs, lors des derniers conseils municipaux, on a chipoté sur CHF 1'000.– par ci, par-là, et l'an passé, le budget a été refusé privant ainsi les employés de quelque CHF 400'000.–. Aujourd'hui, il s'agit de se prononcer en trois semaine, comment peut-on arriver à prendre une décision ce soir, sans passer par une commission des Finances, voire un nouveau passage en commission Territoire ? Si Mme Garcia comprend bien qu'il faut donner une réponse début décembre, pourquoi le travail n'a-t-il pas été mené en amont, dès le moment où le Conseil administratif était au courant de l'existence d'une transaction ? On savait aussi que si le canton refusait de préempter, la commune devrait aussi prendre une décision. Or, Mme Garcia entend des déclarations selon lesquelles il faut être transparent. Elle se rappelle en particulier fort bien la déclaration de M. Karr au mois de juin qui parlait de collégialité et de transparence. Or, où en est-on aujourd'hui ? Un projet a été caché. Mme Garcia ne comprend pas. Elle trouve scandaleux de devoir décider, sans avoir été informée à temps, avec précision, des détails des différents plans de financement. On ne peut pas dépenser CHF 21 millions, comme cela en trois semaines. Enfin, elle aimerait bien savoir pour quelle raison, ce projet n'arrive au Conseil administratif, devant M. Locher qui est en charge des finances, que le 19 novembre ?

Le président demande si le Conseil administratif entend donner un élément de réponse sur ce point.

M. Karr souhaiterait effectivement apporter quelques éléments. Mme Garcia demande où en est la collégialité ? Eh bien, la collégialité est au point où il s'interroge ce soir

s'il faut répondre point par point aux allégations ou aux contre-vérités qui ont été proférées, notamment de la part de ceux qui sont assis de son côté de la table, parce qu'il pense que la dignité des autorités en pâtirait. Cependant, que Mme Garcia soit certaine, il a tout bien noté et il y a une réponse à chacune des interpellations.

Mme Garcia insiste pour que M. Karr les donne quand même...

M. Karr répond qu'il n'en est pas question.

Mme Garcia en demande la raison.

M. Karr poursuit en disant qu'il ne s'agit pas de donner en spectacle des autorités qui dysfonctionneraient. Il pense qu'il y a déjà eu suffisamment de dysfonctionnements de la part du Conseil administratif ce soir et il y a une affaire de dignité à un moment donné. Très clairement, le Conseil administratif est opposé à l'exercice du droit de préemption. C'est la position du Conseil administratif. Concernant la question des délais et de la transparence, Mme Garcia devrait relire le procès-verbal de la dernière séance de la commission Territoire, M. Karr répète en âme et conscience qu'il avait l'intime conviction que l'État préempterait et qu'il ne laisserait pas passer cette transaction. Et c'est à partir du moment où il est apparu vraisemblable que l'État ne l'exercerait pas, une semaine avant que la décision formelle soit tombée à fin octobre, que les choses se sont un peu emballées, effectivement. Il aurait été préférable pour tout le monde d'avoir cette discussion en amont, mais ses collègues comme lui-même ont tous reçu le projet d'acte de vente le 5 septembre dernier...

Mme Garcia observe que cela fait quand même un mois...

M. Karr réitère que le 5 septembre dernier, tout le monde était au courant de ce projet. Le sujet a été traité ce dernier mois en séance du Conseil administratif, certes. C'est tout ce qu'il tient à dire. Factuellement, Mme Garcia a l'impression qu'elle veut, mais il existe des faits et ces derniers appartiennent au Conseil administratif.

Mme Garcia aimerait quand même...

Le président souhaiterait quand même rappeler à Mme Garcia les règles du jeu. On ne prend pas la parole sans l'avoir demandée. Donc, il lui donne la parole.

Mme Garcia observe que M. Karr est très fort. Il dit qu'il a indiqué les faits, mais quand on les lui demande, on ne les reçoit pas. Elle rappelle que la même chose s'était produite avec les « macarons ». Elle lui avait demandé à l'époque pourquoi il y avait des problèmes au Grand-Lancy. Il avait répondu qu'ils étaient dus à l'existence d'une seule zone. Or, il n'a jamais donné les faits. Mme Garcia a donc pris ses renseignements, en allant regarder au Grand-Lancy. Or, ce n'était pas vrai, il n'y avait jamais eu de problème. Donc, M. Karr avance des choses sans les prouver, noir sur blanc. S'il prétend que ce que dit M. Locher n'est pas juste, alors qu'il le prouve ce soir.

Le président observe que l'on sort quand même un peu du sujet. Il passe la parole à M. Messerli.

M. Messerli va tenter d'être un peu plus bref. Il aimerait revenir sur un point qui lui paraît effectivement central et qui a été soulevé autant par Mme Sobanek que M. Rappaz, c'est la question de la maîtrise foncière dans le cadre de l'usage du droit de préemption. En lien avec cela – et là, M. Messerli tente aussi de répondre à M. Ulmann qui pense qu'il y a contradiction entre ceux qui sont en faveur de l'exercice du droit de préemption sur la question du nombre de logements. Non, il n'y a pas de contradiction parce que la question, c'est justement aussi la qualité de vie sur le plan communal. En tant que représentant des habitants de cette commune qui se sont prononcés concernant le projet « Challendin » sur des questions liées à des choix de densité, M. Messerli pense qu'il faut aller dans le même sens. En gardant une maîtrise foncière sur la parcelle qui est en discussion ce soir, la commune aura la capacité de conserver une densité raisonnable. Il voit régulièrement dans le cadre de son activité professionnelle l'incidence du lieu de vie sur le développement des enfants. De vouloir avoir une arrivée trop importante de nouveaux habitants n'est pas satisfaisant de ce côté-là. C'est dans ce sens-là que ce droit de préemption est aussi – pour répondre à Mme Sommer – une question d'intérêt public. En faisant ce choix, on va au contraire diminuer certains problèmes sociaux qu'on observe dans certains quartiers où la densité est trop importante, où il existe une transformation trop importante du territoire communal.

Mme Tiercy a eu un gros cas de conscience dans la réflexion menée ces jours concernant ce droit de préemption par rapport à la Fondation Rosemont. Elle a été incapable de mettre les deux choses dans la balance. Finalement, elle a pensé que son objectif en tant que conseillère municipale, consistait à choisir ce qu'il y a de mieux pour sa commune. De son point de vue – Mme Tiercy va répéter ce qui a été dit en commission Territoire – le mieux pour la commune, c'est que nos communiens puissent se loger avec des loyers dignes de ce nom, que le droit de préemption s'exerce pour avoir la maîtrise de ce terrain et la maîtrise du coût des loyers qui va en dépendre. Ainsi, il ne faut pas essayer de lui faire croire que le promoteur, quel qu'il soit, ne va pas chercher à faire du profit. Il serait bien bête. Donc forcément, cela se répercutera sur les loyers. Mme Tiercy est d'accord avec ce qui vient d'être dit, on ne peut pas comparer une commune qui ne va pas faire de profit, qui va simplement essayer de rentrer dans ses fonds, à un promoteur qui a un projet consistant à construire 200 logements dont peut-être quarante pour la commune. En préemptant, c'est 150 logements à disposition des communiens, pas forcément des gens les moins aisés, mais pour tous ceux qui en ont besoin. Or, ce n'est pas le cas aujourd'hui. On construit à Cologny ou à la Gradelle. Mais où que l'on construise, les communiens, notamment leurs enfants, n'arrivent pas à se loger. Il n'y a pas d'autre solution que de s'établir en France ou dans le canton de Vaud. Les loyers à Genève sont inaccessibles à la classe moyenne. C'est uniquement la raison pour laquelle Mme Tiercy a renoncé à l'idée de se préoccuper de la Fondation Rosemont. Elle n'arrive pas à mettre en balance droit de préemption et Fondation. Elle a donc choisi l'intérêt des communiens qui consiste à disposer de logements accessibles.

M. Fassbind souligne qu'il s'est intéressé davantage, dans le projet qui intéresse ce soir, sur le chemin à parcourir plutôt que sur le but final de cet achat. Ceci pour deux raisons. D'abord, avec la lenteur des procédures, il y a peu de chances que les conseillers municipaux réunis autour de la table ce soir seront encore membres des autorités communales dans quinze ou vingt ans, quand des immeubles seront inaugurés sur cette parcelle. L'autre raison est que si le chemin est compliqué et réserve de nombreuses surprises, avec des arrêts involontaires que l'on peut déjà prévoir aisément, il est plus sage de ne pas s'y engager. Le projet du jour est présenté par le conseiller administratif en charge de l'urbanisme. On a montré un plan, certes provisoire, où on construit environ 130 appartements disposés dans des immeubles là où il y a de la place, sans toucher aux arbres existants. Ce n'est pas une façon de construire, ce n'est pas une façon de faire de l'architecture, ce n'est pas une façon de faire de l'urbanisme, de prendre comme contrainte initiale la végétation. Bien entendu l'arborescence d'un terrain doit être considérée dans un projet, mais l'important est la qualité de vie des futurs habitants, les dégagements, la vue, les circulations. Et il est logique de devoir abattre quelques arbres pour pouvoir construire et prévoir de nouvelles plantations afin d'améliorer la qualité des bâtiments. Les conseillers municipaux sont donc face à un projet présenté par un apprenti architecte qui part de fausses priorités pour la construction. En plus, le chemin qu'on veut faire prendre à ces mêmes conseillers municipaux et qui commence ce soir par un Conseil municipal extraordinaire pour une délibération dont la proposition revient usuellement au Conseil administratif, est semé d'embûches juridiques. Que ce soit concernant la validité de la décision qui sera prise ce soir, que ce soit sur la valeur du terrain, que ce soit sur la volonté du législateur concernant l'exercice du droit de préemption, que ce soit sur l'indice d'utilisation des sols, les avis divergent et la seule certitude est que la commune va accumuler les recours et les procédures. Elle va partir dans une guerre juridique extrêmement coûteuse, extrêmement longue qui prendra beaucoup d'énergie au Conseil administratif ainsi qu'à l'administration communale. Personne ici ne peut prévoir l'issue de ces procédures mais lors de la séance de présentation, il a été dit qu'il ne fallait pas s'inquiéter. Les conseillers municipaux ont donc l'avis d'un apprenti juriste qui méconnaît la réalité des salles d'audience de la République. Ensuite, au niveau financier, un plan a été présenté qui a été concocté à la hâte. Personnellement, M. Fassbind en est ravi, il est le premier à considérer qu'il faut faire des estimations financières, qu'on peut prévoir les produits, les frais de construction, utiliser des valeurs historiques pour ressortir une prévision financière. Le problème est que le 20 septembre, dans cette même assemblée, M. Karr a expliqué que dans le cadre du projet du village, il était impensable d'articuler des estimations financières sans disposer d'un plan de site et de données plus précises. Les conseillers municipaux se trouvent dès lors face à un apprenti financier qui, « une fois, peut, une fois ne peut pas », plus précisément « une fois veut, une fois ne veut pas » : Dans tous les cas, on peut s'interroger sur la crédibilité des chiffres présentés. Donc, l'avis pour mener sur le chemin qui devrait aboutir à la construction de logements est celui d'un apprenti architecte, d'un apprenti juriste, d'un apprenti financier. Qui d'entre les conseillers municipaux partirait en excursion avec un tel guide ?

Pour conclure de quoi parle-t-on ici ? M. Fassbind rappelle qu'on parle de l'achat d'un terrain, et ce genre de décision est toujours difficile à prendre. Que ce soit au niveau privé ou au niveau d'une collectivité, ce sont les mêmes mécanismes qui sont activés. Ce genre de décision ne doit pas se prendre à la légère. Il faut laisser les choses se décanter, réunir les arguments, rêver au résultat final et en tout cas pour M. Fassbind, que les idées se mettent en place puis que son opinion s'arrête. Pour un achat de ce type, on doit être tout à fait convaincu de son choix et les doutes devraient pousser à refuser le projet. En résumé, les conseillers municipaux imaginent-ils que l'on puisse acheter une belle parcelle, mais que ce faisant, ils s'opposent au vendeur qui est un avocat, à un autre acheteur qui est également un avocat, aux voisins qui sont des électeurs, voisins qui, on l'a souvent vu, font preuve d'inventivité et de pugnacité pour s'opposer à la construction d'immeubles et finalement à l'État et à ses juristes qui voient d'un mauvais œil tout projet de réduction du nombre d'appartements ? Dans ce cas, M. Fassbind est persuadé que personne autour de cette table n'investirait un franc dans une telle parcelle. Pour sa part, les incertitudes qui planent sur ce projet, les difficultés prévues, la situation délicate dans laquelle on mettra la commune qui devra pousser un projet sans doute contre l'avis des comuniers, les incertitudes sur les choix du partenaire qui portera le projet le confortent dans l'idée de le refuser, opinion partagée par le groupe PLR.

Le président renvoie M. Fassbind à l'architecte Tadao Ando, qui excelle dans l'intégration de l'arborisation existante !

M. Fassbind observe que le président sort de son rôle, mais il ira consulter les réalisations de cet architecte.

M. Gross aimerait saluer la mémoire des conseillers municipaux qui étaient à la place des membres du Conseil actuel, il y a quarante ans, et qui ont pris une grave décision, celle de financer les immeubles situés au chemin du Pont-de-ville. Ils ne se doutaient pas que quarante ans plus tard, cela allait sauver le budget communal parce qu'il faut bien se le dire, c'est grâce à cela que le budget a pu être bouclé après dissolution d'une provision. Aujourd'hui, les conseillers municipaux ont le pouvoir de reconduire une telle approche, d'acquérir un terrain pour, par la suite, effectivement, bénéficier de rentrées d'argent. Lors du vote du budget, M. Fassbind disait avec humour qu'aujourd'hui, le seul moyen d'augmenter les rentrées fiscales, consistait d'augmenter la taxe de la médaille pour chiens, sauf erreur. M. Gross voit d'autres moyens, c'est principalement d'acquérir des logements. Peu importe le coût du terrain, aujourd'hui, une acquisition à Genève est de toute manière rentable, d'autant plus si la commune arrive à dépenser CHF 8 millions et demi de moins que le promoteur-acquéreur. Ensuite, M. Gross pense qu'il a déjà été démontré que la commune avait su bien s'entourer. M. Rappaz parlait tantôt de J.-J. Rigaud. Un magnifique projet a été réalisé et on pourrait reconduire un tel projet sur la parcelle concernée ce jour. Personnellement, M. Gross a entière confiance dans la capacité de la commune à réaliser un beau projet sur cette parcelle. Peu importe s'il faut mettre de l'argent au départ, ce projet sera rentable à moyen et long terme. Il ne faut donc pas avoir peur d'engager cet argent aujourd'hui sachant qu'il sera de toute manière bien rentabilisé.

M. Favarger pense qu'il serait nécessaire d'élargir le débat dans la mesure où, effectivement, il est d'accord avec M. Gross pour dire que la commune de Chêne-Bougeries est une commune riche et que le risque financier n'existe pas. La commune se situe dans le bassin lémanique, soit en zone d'expansion, et les arguments visant à démontrer que la commune prend un risque financier ne sont pas valables. D'abord, quand on parle de CHF 20 millions, il ne s'agit pas d'une dépense ponctuelle, il s'agit d'un investissement éminemment rentable. En ce qui concerne l'argument concernant la construction de logements éventuellement d'un nombre inférieur à ce que prévoient les promoteurs, M. Favarger estime qu'il ne tient pas. Actuellement, le Conseil municipal n'est pas appelé à voter sur ce sujet mais sur l'exercice ou non du droit de préemption communal. Il s'agira ensuite de décider ce qui va être construit sur cette parcelle. Un autre argument ennuie beaucoup M. Favarger. La commune a déjà raté plusieurs occasions, l'une d'entre elles étant le terrain de l'UBS, situé du côté du chemin de la Gradelle. Là, il aurait été possible, avec beaucoup moins de douleur, d'en faire un projet communal. La question du chemin J.-J. Rigaud a également été évoquée. C'est la même chose. En fait, la commune était propriétaire d'une partie du terrain, mais elle a bradé une partie de ses droits à bâtir puisque la totalité de la zone de jeux qui était prévue a été prélevée sur les mètres carrés appartenant à la commune. Logiquement, la commune aurait pu partager avec les promoteurs. En outre, dans la mesure où la zone était déclassée, il aurait fallu prendre cet argument pour demander au promoteur privé de veiller à ne pas construire n'importe quoi à côté. De toute manière, l'affaire est réglée. Pour un tas de raisons, M. Favarger trouve donc dommage que peut-être, ce soir, on soit obligé de voter dans la douleur, le droit de préemption. Il aurait mieux valu le faire avant, c'est dommage que le Conseil administratif ne l'ait pas fait. Maintenant on sait – ce qu'on ignorait à l'époque – que cette décision, semble-t-il, appartient au Conseil municipal, il faut donc essayer de l'utiliser.

M. Balmer a deux questions à l'attention de M. Rappaz qui fait état de certaines informations négatives en sa possession au sujet de l'acquéreur. Pourrait-il en dire un peu plus ? Il est un facile de porter des accusations comme cela sans être plus précis. M. Balmer aimerait savoir s'il maintient par ailleurs son exigence concernant certaines conditions pour les futurs habitants, conditions qu'il avait émises dans un de ses courriels, il y a quelques semaines.

M. Rappaz signale qu'il ne peut pas répondre parce que la question n'est pas précise.

M. Balmer rappelle que M. Rappaz a clairement indiqué qu'il avait des informations négatives au sujet de l'acquéreur et que cela le dérangeait. Il aimerait savoir s'il peut être un peu plus spécifique.

M. Rappaz répond que pour une simple raison, il s'est renseigné largement au-delà du cercle des conseillers municipaux. Par exemple, il a appris qu'un des avocats avait déjà réservé très courtoisement un appartement alors que la parcelle n'est même pas vendue. Il a demandé qu'un appartement soit réservé pour lui ou son fils. M. Rappaz peut même indiquer le nom en particulier à la fin de la séance.

[*Protestation dans le public*]. Une voix : « Je ne peux pas accepter... ».

M. Balmer demande à M. Rappaz s'il maintient son exigence en termes de nationalité suisse des futurs habitants de cet ensemble.

Le président fait remarquer que chacun est libre de ses opinions. M. Rappaz est libre de répondre, mais cette problématique n'est pas vraiment à l'ordre du jour

M. Rappaz répond que son groupe a simplement demandé que les communiens qui sont là depuis plus de dix ans et suisses, aient la priorité. Une telle approche est normale pour le MCG.

M. Balmer demande si le MCG a obtenu des garanties à ce sujet.

Le président rappelle à nouveau l'ordre du jour, à savoir l'exercice du droit de préemption. Il préfère entendre l'opinion de M. Balmer sur ce point.

M. Balmer répond que le président aura son opinion lors du vote.

Mme Sobanek se montre étonnée de la hargne avec laquelle on discute autour de cette table, tant au sein du Conseil administratif qu'entre ses collègues. Elle a toujours un profond respect pour chaque personne qui donne de son temps pour la commune et cela mérite que l'on se parle aimablement. Mme Sobanek a toujours bien apprécié la politesse dans les échanges. Pourquoi tant de hargne ? Elle ne comprend pas. Les services communaux ont été remerciés et elle aimerait également rappeler que M. Karr était quand même le mieux élu des conseillers administratifs. Cela veut dire que ses positions représentent visiblement les avis d'une bonne partie de la population. Lorsque M. Karr va dans une direction, il n'y va donc pas complètement seul. Par ailleurs, au sein du Conseil municipal, tout le monde est finalement apprenti. Mme Sobanek n'est ni avocate, ni urbaniste, mais personne ne doit l'être. Dans un Conseil municipal, les membres sont élus par le peuple pour donner leur avis avec un peu d'intelligence. Comme dit Kant qui définit bêtise ou intelligence « on utilise toutes les ressources qu'on a pour trouver la vérité. », il faut agir ainsi. Avec les ressources à sa disposition, Mme Sobanek s'est donc demandé où se trouve la vérité. Elle va donc tenter de répondre à quelques arguments qu'elle a entendus. D'abord la question des 130 logements, 200 logements, etc. Mme Sobanek pense que le Conseil municipal n'est pas là pour décider d'un projet précis, nombre de logements, etc. mais de savoir s'il convient de préempter ou non. Ce qu'on construit se décidera ultérieurement. Ensuite, concernant le reproche relatif aux changements de délibération, ou à la rapidité avec laquelle la décision doit être prise. Mme Sobanek a vu d'autres cas au cours des onze ans qu'elle a passés au sein du Conseil municipal. Elle connaît même un certain groupe politique, pour ne pas le nommer, qui a changé une délibération le jour même où cette dernière avait été reçue par les autres membres du Conseil. Donc, inutile de se plaindre à ce sujet. Ensuite, s'agissant du droit de préemption, comme disait M. Favarger, la commune aurait eu de belles occasions par le passé. Le Conseil municipal, à son grand regret, a pris connaissance de ces dernières quand les délais

étaient passés. C'est la raison pour laquelle il faut se dépêcher pour la parcelle de la Chevillarde. Il s'agit quasiment de la seule grande parcelle située en zone de développement de la commune. Mme Sobanek rappelle elle aussi que la commune de Chêne-Bougeries est l'une des communes les plus riches du canton. Cependant, il y a probablement une différence entre ce que veulent les gens de Conches et ceux du reste de la ville de Chêne-Bougeries. Pour rappel, lors de la votation au sujet des locataires, le secteur de Conches est celui qui a voté le moins en leur faveur, mais Conches, c'est n'est pas complètement Chêne-Bougeries. Dans l'autre partie de la commune, les voisins avec qui Mme Sobanek a eu l'occasion de discuter ont trouvé l'idée superbe de construire enfin des logements là où la commune a la maîtrise foncière. Elle réitère également que les enfants des communiers ont besoin de logements à des prix **abordables**, à des prix, comme disait Mme Tiercy, qu'ils peuvent se permettre. Pour ce faire, la maîtrise du sol est nécessaire. C'est la raison pour laquelle il faut préempter et il conviendra ensuite d'examiner concrètement ce qu'il faudra construire. Mme Sobanek est certaine que cet examen se fera avec le sérieux nécessaire.

M. Rappaz se montre choqué d'entendre dans la discussion que les promoteurs disposent de la baguette magique mais que c'est impossible pour la commune de construire. Il vit lui-même dans un milieu de promoteurs qui n'hésitent jamais lorsqu'une affaire se présente, car il y a beaucoup d'argent à gagner. Lorsque la commune se trouve face à un bon terrain, il faut donc saisir l'occasion d'en faire quelque chose. Ensuite, on a beaucoup parlé du droit de superficie. Le MCG pour sa part veut des arbres et surtout ne pas se retrouver comme aux « Hauts-de-Malagnou » avec plus de bureaux que d'appartements. Le MCG entend que les gens aient une certaine qualité de vie et que le terrain appartienne à la commune.

Mme Hochuli voudrait revenir à un sujet qui préoccupe certaines personnes autour de la table et également Mme Grandjean-Kyburz : c'est la question sociale, en particulier la donation en faveur de la Fondation Rosemont. Lorsqu'elle demandait s'il était possible que des entreprises adjudicataires versent une part de l'impôt sur le bénéfice réalisé sous forme de donation, elle souhaiterait que l'on garde cela en tête au cas où le droit de préemption était exercé. Elle trouve important de conserver ce côté social de la transaction. En ce qui concerne les finances, Mme Hochuli observe que la commune a passablement de liquidités. Le montant de CHF 20 millions a été articulé. Effectivement, la commune a besoin d'un fonds de roulement pour les salaires, etc. mais il ne faut pas non plus utiliser toutes les liquidités dans la transaction envisagée. Actuellement le taux du crédit hypothécaire est très bas. Par ailleurs, Mme Hochuli aimerait revenir sur ce fameux fonds que la banque nationale réserve au canton, justement pour la construction de logements sociaux. La commune pourrait faire appel audit fonds. En outre, Mme Hochuli a toujours entendu dire que Chêne-Bougeries était une commune riche qui n'avait pas de problèmes à financer ses projets. Elle sera donc à même de concrétiser tout ce qui a été présenté lors de la discussion relative au budget. Néanmoins, Mme Hochuli aimerait alléger les propos en revenant à ce que disait M. Fassbind lors d'une dernière séance du Conseil municipal. Concernant la façon de considérer l'avenir, il disait qu'on peut toujours le voir en noir ou en rose mais que la question était de savoir quel est le rôle d'anticipation des autorités d'une

commune et que dans son métier, il avait constaté que tous ceux qui voyaient l'avenir en noir maintenaient une espèce de spirale négative partant de l'idée qu'il fallait anticiper des catastrophes. M. Fassbind disait qu'à son sens, on est encore loin du moment où il faut se dire que rien ne va plus à Chêne-Bougeries. La commune n'est pas à terre et le rôle des conseillers municipaux est aussi d'avoir une certaine confiance en l'avenir, d'assurer une certaine qualité de vie aux citoyens, et non pas de favoriser une psychose de réduction des coûts et de la voilure. Il concluait en disant qu'une telle approche serait dommageable de tous points de vue.

M. Pictet se dit ce soir extrêmement frustré, vexé dans sa fonction de président de la commission Finances. Il ne peut pas concevoir que le Conseil municipal vote un crédit de CHF 20 millions, comme cela, sans passer par la commission Finances, sans passer par l'examen détaillé de ce que cela signifie pour les budgets de fonctionnement futurs. Lorsqu'il pense que bien des membres autour de cette table ont pris des positions fustigeant le conseiller administratif, M. Locher, par rapport à l'élaboration du budget 2012, refusé d'ailleurs pour des peccadilles, discuté longuement à nouveau lors de l'examen du budget 2013, accepté finalement avec de nombreuses abstentions pour des « bricoles », ces mêmes membres, sans passer par la commission Finances, sont prêts à engager la commune pour plus de CHF 20 millions. M. Pictet refuse d'être bafoué, d'être ridiculisé comme cela et il comprendrait l'affichette de la Tribune de Genève qui dirait que le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries « jette » CHF 20 millions par les fenêtres sans passer par un examen attentif de la part de la commission des Finances. C'est un pur scandale et il tient à le dire haut et fort.

Mme Garcia aimerait encore revenir sur les propos de M. Rappaz quand il disait que la commune pourrait construire en 18 mois. Elle croit rêver. Ayant elle-même une villa, pour demander une simple autorisation de construire une annexe, il faut compter une année. Pour un projet immobilier de cette envergure, dans le cas de figure, elle doute fort que la commune puisse obtenir les autorisations aussi rapidement. Elle a aussi entendu dire, pendant la campagne électorale, qu'on allait voir bientôt le village changer d'aspect au début 2012, mais on en est encore loin et la question du financement n'a pas encore été vraiment discutée. Or, aujourd'hui, le fait de voter CHF 20 millions ne pose pas de problèmes à certains. Mme Garcia rejoint M. Pictet, c'est un scandale, c'est un manque de responsabilité et c'est déraisonnable de ne pas disposer d'une étude approfondie du projet. Mme Garcia n'entend que des conditionnels, on pourrait, on devrait, on ferait, il y aurait ceci et cela. Et si les taux hypothécaires augmentaient et s'il y avait des oppositions et si, et si... La commune va « claquer » CHF 20 millions et pendant dix ans, rien ne se fera. Mme Garcia trouve qu'il est vraiment incompréhensible qu'on puisse être aussi irresponsable. Et les communiens, que vont-ils penser ? Il y a des investissements énormes à faire au cours des prochaines années, ceci sans oublier le village de Chêne-Bougeries qui va coûter de l'argent. La commune aura-t-elle les forces de tout faire ? On ne peut pas s'improviser promoteur du jour au lendemain. Mme Garcia rappelle également que lors de la séance de présentation publique concernant le projet de J.-J. Rigaud, on a finalement appris que tous les appartements étaient déjà alloués par la CODHA. Or, personne dans cette commune n'a fait annonce au début de cette législature que l'on

pouvait éventuellement s'inscrire à la CODHA. Tous ces appartements sont partis ailleurs et il n'y a pas eu de négociations, du moins, Mme Garcia n'en a pas entendu parler et maintenant, tout d'un coup, on pense qu'on pourra faire des merveilles. Elle demande donc de réfléchir, CHF 20 millions, c'est beaucoup d'argent. On ne le sort pas juste comme cela.

M. Karr aimerait poser la question suivante : quel est le Conseiller administratif qui est chargé de saisir la commission des finances d'une proposition ou d'une discussion ? Concernant la question de la CODHA, il ne peut pas laisser Mme Garcia dire que tous les appartements ont été attribués, avant même que le Conseil municipal ne soit prévenu. Or, c'est la commission Bâtiments et Infrastructures que Mme Garcia présidait à l'époque, lors de la précédente législature, qui a rédigé le règlement du concours qui n'en réservait que 10 aux communiens de Chêne-Bougeries. Ces 10 logements n'ont pas été attribués à ce jour. Ils seront attribués le moment venu – le Conseil administratif a fixé un horizon à 2014. Ils le seront une fois un règlement et des critères d'attribution fixés objectivement par le Conseil municipal. M. Karr informe au passage en primeur que la commission Territoire va se pencher sur ces critères la semaine prochaine et que lors de la prochaine séance du Conseil administratif, une première proposition sera mise en discussion. On ne peut donc pas laisser dire n'importe quoi.

Le président rappelle que la discussion porte sur l'exercice du droit de préemption.

Mme Sommer souhaiterait quand même dire la déception, concernant J.-J. Rigaud, de beaucoup de communiens qui souhaitaient s'intéresser à ces logements, surtout leurs enfants, alors que tout est clos. C'est bien la preuve d'un certain amateurisme en la matière. Il avait été dit que les logements seraient attribués en priorité à des communiens, mais finalement, ce n'est pas ce qui s'est passé. Un autre argument lui vient à l'esprit concernant la Loi sur les zones de développement qui, à son article 4, fixe clairement un certain pourcentage réservé aux logements, Il s'agit d'un article compliqué de ladite loi dont elle ne va pas donner lecture. Ensuite, selon un plan financier que l'Etat contrôle, le promoteur a très peu de liberté dans ladite zone. Un troisième argument est la bonne foi dans cette affaire. D'après ce que Mme Sommer a compris, Me Merkt, propriétaire a contacté la commune au début du mois de juin. Il a présenté ce qu'il comptait réaliser et il a dit qu'il voulait associer la commune à ce projet. Les membres du Conseil municipal pensent-ils que le prochain vendeur va entreprendre toutes ces démarches pour que sa parcelle soit ensuite préemptée ? Cela créerait un précédent grave qui pourrait désintéresser d'autres promoteurs. Mme Sommer rappelle également que seul le plan directeur actuel est en vigueur. Il n'y a aucune obligation de voter selon le plan directeur communal qui n'a pas été approuvé et qui n'a donc aucune valeur juridique. C'est donc le plan directeur cantonal qui va être déterminant dans la suite de cette affaire. Enfin, Mme Sommer estime que le constructeur doit bien trouver son intérêt, comme dans toute autre activité. Le gain réalisé permettra aussi l'entretien des bâtiments par la suite. Mme Sommer est elle-même locataire à la Gradelle, elle n'est pas propriétaire. Dernier point, elle se sent toujours mal à l'aise de voir qu'il incombe ce soir au Conseil municipal de trancher,

alors que les compétences du Conseil administratif sont clairement définies en la matière.

Le président demande une précision à Mme Sommer. Lorsqu'elle mentionne le plan directeur cantonal, duquel s'agit-il ?

Mme Sommer précise qu'elle parle de l'ancien plan directeur cantonal, celui qui est actuellement en vigueur. Elle ne parle pas du plan directeur cantonal 2030 qui est encore en discussion.

M. Fassbind observe que pendant la semaine qui suit celle durant laquelle a lieu « La Cité des métiers », on ne peut pas considérer que le terme « apprenti » est connoté négativement. Il souhaiterait dire à Mme Hochuli que lorsqu'il parlait de l'avenir en rose et en noir, il pensait à la situation économique et non pas à de futures constructions immobilières. M Favarger a parlé des occasions ratées, il est certes important d'en parler et c'est très confortable parce qu'on aurait pu évidemment s'imaginer que tout aurait été extraordinairement simple et facile. On aurait pu construire rapidement. Cependant, lors de la dernière législature – M. Favarger était déjà présent – tout le monde était plein d'entrain, de bonne volonté. En prenant l'exemple du bâtiment situé 8 bis, route du Vallon, un concours avait été mis sur pied pour essayer de faire quelque chose de bien. Tout le monde était autour de la table, animé du meilleur esprit alors que l'on vient d'apprendre que recourir à une entreprise générale, n'était pas la bonne solution et qu'on ne fera plus jamais cette erreur. Il en va de même pour le projet situé dans le secteur J.-J. Rigaud. Il a été dit qu'il fallait attribuer ce projet en coopérative mais la commune s'est quand même fait un peu avoir concernant la répartition des différents volumes. Pour le village de Chêne-Bougeries, la qualité de maître d'ouvrage est démontrée mais le projet traîne. Il est donc facile de dire « si on avait pu se prononcer, les choses se seraient passées différemment ». Au niveau de la construction, jusqu'à présent, avec des gens de bonne volonté, qui ont envie d'avancer, on se retrouve dans un carcan de normes, notamment celles des marchés publics. Aujourd'hui, on ne parle que d'obligations autour de cette table, mais à chaque fois qu'on ouvre une porte, il faut faire face à une contrainte légale ou autre qu'on ne maîtrise pas. Finalement, ce n'est pas très prudent pour une commune qui a montré par le passé que tout n'a pas aussi bien fonctionné qu'elle l'aurait voulu, de partir dans un projet de ce type.

Mme Sobanek soulève la question du nombre de demandes de logement par jour dans la commune de Chêne-Bougeries; soit environ 2 demandes par jour. Cela veut dire que la demande de logements est énorme. Quoi de plus social que de garantir à quelqu'un qu'il peut trouver un appartement à proximité et qu'il n'a pas besoin de s'exiler ? En ce qui concerne la commission des finances, Mme Sobanek s'attendait à recevoir une convocation. Elle était donc très étonnée car elle a eu l'habitude que des décisions importantes à prendre soient discutées en commission Finances, mais ce n'était pas à elle de la convoquer.

M. Ulmann aimerait revenir sur la question de savoir ce qu'on va construire sur le terrain. Il est d'accord avec M. Rappaz que l'objet du jour est uniquement la préemption. Mais ce n'est pas aussi simple et il y a quand même des problèmes sous-jacents qui risquent de se poser plus tard. La commune n'a le droit de préempter que parce qu'elle veut construire des logements. Le problème est qu'on sait déjà maintenant qu'il existe une volonté du promoteur, ne serait-ce que parce qu'il entend rentabiliser son investissement, de construire un nombre relativement important de logements. On parle de 200 logements. Or, on sait – et cela a été dit par différents partis – qu'il existe une volonté communale de construire, mais moins d'appartements. C'est cela le vrai débat politique. M. Ulmann pour sa part n'est pas d'accord de construire moins sur ce type de parcelle en zone de développement d'où le discours quelque peu schizophrénique de ceux qui, d'un côté, disent que les gens vont se loger ailleurs et qui, de l'autre côté, veulent construire moins sur une parcelle où on peut construire et loger plus de gens. C'est donc un choix. Ensuite, indépendamment de ce choix, il existe un autre problème dans la mesure où c'est le Conseil d'État qui devra, à un moment donné, avaliser ou non la décision du Conseil municipal. Ce dernier devra se poser la question de savoir s'il est raisonnable de laisser une commune préempter dans le but de construire moins. M. Ulmann craint que le Conseil d'État n'arrive à la conclusion que c'est une tentative communale pour moins construire sur cette parcelle, voire dans l'absolu pour ne construire qu'une jolie villa à louer à un Russe. Il pousse certes le propos le plus loin possible, mais c'est un modèle rhétorique qu'il utilise à l'université pour voir ce que cela donne dans des cas pratiques. En faisant un tel raisonnement, le Conseil d'État pourrait annuler la décision du Conseil municipal. M. Ulmann a d'ailleurs connaissance d'un cas dans la jurisprudence qui s'est posé pour Vernier où la commune avait préempté pour pouvoir construire un EMS. Le Conseil d'État a certes reconnu que la construction d'un EMS était destinée à loger des gens mais que ce n'était pas le but de la loi. Il est donc impossible de savoir ce que va faire le Conseil d'État. La commune peut prendre une décision souverainement, quitte à se faire casser ensuite. Or, si cela devait se passer ainsi, la commune risquerait de se trouver régulièrement sous tutelle parce qu'elle indispose les autorités cantonales. M. Ulmann rappelle qu'il a dit plusieurs fois dans diverses discussions que la commune avait peu de marge de manœuvre. Si elle veut influencer les projets qui lui sont présentés, il faut avoir une position raisonnable par rapport à celui qui tient le couteau par le manche, c'est-à-dire le Conseil d'État. En outre, le risque est quand même que tout soit bloqué parce qu'on n'arrivera pas à se mettre d'accord, après avoir préempté et acheté la parcelle, sur le nombre de logements à construire. Si tel devait être le cas, il sera difficile d'obtenir des autorisations ou alors la commune entrera en procédure. C'est donc là un vrai problème. Il faut mettre dans la balance le risque de tout bloquer et la possibilité de pouvoir construire 200 logements; le but consistant quand même à offrir des logements à la population. Il vaut donc la peine de laisser le promoteur faire tout ce qu'il peut pour construire, c'est son intérêt, 200 logements.

Le président remercie M. Ulmann de poser des questions qui sont pertinentes. Par contre, il trouve tout à fait déplacé d'utiliser le terme de schizophrénie. Il préférerait un débat plus serein.

M. Ulmann tient à préciser que son propos n'était pas méchant, c'était une façon de dire qu'il existe deux arguments contradictoires. Il n'a donc pas traité certains groupes de malades, la schizophrénie, c'est le fait d'avoir deux opinions contradictoires qui coexistent dans le même esprit. Il voit simplement un problème de logique sur lequel il demande de réfléchir.

Le président remercie M. Ulmann d'avoir rectifié et passe la parole à Mme Tiercy.

Mme Tiercy souligne avec humour qu'elle aimerait expliquer pourquoi ce n'est pas schizophrénique de penser que 120 logements, c'est aussi bénéfique pour les communiens. Par contre, un promoteur qui propose 200 logements qu'il faut rentabiliser sur la base d'un montant de CHF 28 millions arrivera à des loyers qui ne seront pas accessibles aux communiens. La commune cherchera à couvrir ses dépenses et non pas à réaliser un bénéfice. Elle arrivera donc à fixer des loyers particulièrement compétitifs. C'est là la seule différence. Donc, la commune peut se permettre de construire 120 logements plutôt que d'en avoir seulement 40 à disposition des communiens. Cependant, ce chiffre de 120 logements n'est pas définitif, il pourrait y en avoir 140 ou 180. De la même manière, le promoteur n'a pas donné de chiffre définitif et l'architecte a bien fait comprendre qu'aucune étude n'avait encore été menée. Le seul but de la préemption, c'est de pouvoir loger des personnes qui sont désespérément à la recherche d'appartements. Encore une fois, il y aura peut-être 40 logements réservés à des communiens; mais tous les autres auront des loyers totalement disproportionnés par rapport à la moyenne, à savoir par rapport à ce que les gens peuvent payer.

M. Heimendinger apporte une précision sur le travail du Conseil municipal, en particulier celui des commissions. Par rapport au temps à disposition, l'objectif a été de mener un débat pragmatique, raison pour laquelle une séance de la commission Territoire a été organisée, élargie à l'ensemble des autorités communales. La question s'est posée. Quid de la commission Finances ? Après en avoir discuté avec M. Fassbind en tant que chef du groupe PLR, le constat a été fait qu'il était difficile d'organiser l'une et l'autre séance, en faisant aussi l'impasse sur la documentation à disposition ou non de chacun. Un dernier mot sur la position des membres du groupe Vert'libéral, M. Heimendinger annonce que chacun votera en âme et conscience, c'est le seul mot d'ordre.

M. Fassbind revient sur le marché du logement. Il rappelle que si on ne trouve pas à se loger, si les loyers sont extrêmement élevés, c'est aussi parce qu'il y a pénurie. La valeur des appartements vient du manque de logements par rapport à la demande. On peut juger cela comme on veut mais une façon de lutter contre la spéculation et cette rareté, cette cherté des appartements, consiste aussi à inonder le marché. La question est donc purement économique. À partir de là, la valeur des appartements baissera et il n'y aura plus d'intérêt à conserver des appartements vides et des dysfonctionnements du marché.

Mme Tiercy n'est pas d'accord avec M. Fassbind. C'est ce qui se fait depuis des années, le canton est inondé de béton mais les enfants des communiars ne trouvent pas de logements à des prix abordables. Personne ne peut le nier, il suffit de regarder autour de soi, partout on construit, mais cela ne résout pas le problème. Les loyers sont beaucoup trop élevés et les jeunes partent en France, dans le canton de Vaud et ils font des kilomètres en voiture pour se rendre à leur travail. La société ne fonctionne pas bien, parce que tout est trop cher, parce qu'on cherche à faire du profit, encore du profit et encore et toujours du profit. Si Mme Tiercy se bat pour la préemption, même si elle n'a pas tous les éléments en main, c'est uniquement parce qu'elle estime que socialement, en tant que conseillère municipale, elle entend défendre une tranche de la population qui ne trouve pas à se loger, ni les pauvres, ni les riches, mais les gens qui veulent se loger dans des conditions normales.

Le président passe la parole à Mme Garcia qui l'a demandée.

Mme Garcia laisse passer son tour.

Le président passe alors la parole à Mme Hochuli.

Mme Hochuli souhaiterait dire à M. Pictet que si elle avait été présidente en fonction de la commission Finances, elle aurait été furieuse, mais elle aurait pris les devants et convoqué une séance. Elle a aussi entendu dire que la commune allait « claquer » CHF 20 millions. Elle ne va pas « claquer » CHF 20 millions comme cela, car elle disposera en contrepartie d'un terrain, ce qui n'est pas rien dans ses actifs. Pour rebondir sur ce que vient de dire Mme Tiercy, Mme Hochuli observe qu'effectivement, on construit et on a énormément construit à Chêne-Bougeries et aux alentours. Malgré tout, tous ces appartements qui ont été mis sur le marché, sont déjà bloqués. Elle prend l'exemple de la Tulette, même si ces constructions se trouvent à Cologny. À Pré-Babel, sur les trois immeubles, l'un est en PPE, un autre a été acheté par Rolex et le troisième est affecté en régime LUP. Les appartements ont été pris d'assaut. Quant aux « Hauts-de-Malagnou », il y a plus de bureaux que d'appartements. Il manque dans la commune des appartements à des prix abordables, comme ceux de la Gradelle qui répondent quand même aux besoins de la classe moyenne.

M. Gross voulait abonder dans le sens de Mme Tiercy et de Mme Hochuli. En début de législature, il y avait 1'200 logements en construction sur la commune. Actuellement, deux ou trois immeubles sont terminés, mais Mme Sobanek a pointé le doigt sur le fait que malgré ces 1'200 logements, la commune enregistre deux demandes par jour de communiars qui ne trouvent pas à se loger. En ce qui concerne les propos de M. Ulmann sur le nombre de logements, si le Conseil d'État revient avec une proposition en demandant la construction de 200 logements sur cette parcelle, on les réalisera. La question n'est pas tant le nombre de logements mais plutôt la maîtrise à 100 % desdits logements à construire sur cette parcelle. C'est aussi de pouvoir décider qui y habitera. Même s'il faut sacrifier le patrimoine, il sera au moins possible de répondre ainsi à une partie de la demande des communiars.

M. Pictet, pour répondre à Mme Hochuli, rappelle que régulièrement, il y a de gros investissements à effectuer dans la commune. Ce sont notamment les investissements importants liés au CEVA, les séparatifs à réaliser le long de la route de Chêne. On sait aussi que la mairie est en train de devenir un monument en péril; on sait que l'on parle du « goulet » de Chêne-Bougeries depuis quarante ans, que les projets traînent et qu'il y a le risque que tout s'effondre ou que cela brûle. La commune aura alors des morts sur la conscience. M. Pictet pense qu'il y a là un os suffisamment important à ronger pour le conseiller administratif Karr et il ne voit pas l'utilité de dépenser CHF 1 million d'intérêts pendant dix ans. Ceux qui prétendent qu'en 18 mois, on va démarrer des travaux le font doucement rire. Cela va prendre au minimum dix ans et c'est cela qu'il appelle « claquer » de l'argent

Mme Sommer aimerait aussi rappeler que de nombreux projets de construction ont été retardés et ce n'était pas le fait du groupe qu'elle représente. Challendin a été retardé, J.-J. Rigaud également. « Malagnou », il est inutile d'en parler et, comme dit M. Pictet, tous ces projets vont renchérir, faute de trouver un accord en vue de leur réalisation.

Mme Sobanek fait remarquer que les projets auxquels Mme Sommer fait allusion ont effectivement soulevé des mécontentements. Pourquoi ? Parce que la commune n'avait pas la maîtrise du sol et on se retrouvait à chaque fois avec une équipe de promoteurs qui, après avoir livré leurs projets, prétendaient qu'ils ne pouvaient pas faire autrement, en raison de la rentabilité à maintenir. Or, avec la maîtrise du sol, la commune pourrait faire mieux. Pour avoir participé pendant huit ans aux travaux de la commission Urbanisme, Mme Sobanek n'a vu qu'une architecture navrante de tristesse. Or, il existe des architectes sur le canton qui pourraient présenter autre chose. Mais pour ce faire, Mme Sobanek réitère qu'il faut avoir la maîtrise du sol et c'est la seule question posée ce jour. Comme le dit Mme Hochuli, il ne s'agit pas de « claquer » de l'argent. En raisonnant autrement, il n'y aurait plus de personnes aussi hargneuses autour de cette table parce qu'il n'y aurait rien à gagner. Mme Sobanek invite à préempter et elle fait la demande formelle de passer au vote.

Le président rappelle qu'il a souhaité un débat ouvert. Si quelqu'un veut encore s'exprimer, il lui passera volontiers la parole. Il observe que ce n'est pas le cas et il remercie chacun d'avoir donné son avis sur ce sujet sensible.

M. Rappaz demande le vote nominal.

Le président constate que la demande est suivie. Il y aura donc lieu de faire un vote nominal. Dans la mesure où il s'agit d'un vote à la majorité qualifiée, il participera à la votation.

M. Karr demande concrètement ce que signifie une majorité qualifiée.

M. Gaillard explique qu'une majorité qualifiée équivaut à une majorité absolue. Cela veut dire, que sur les 23 membres du Conseil municipal présents ce soir, la majorité absolue est fixée à 12 voix pour.

La parole n'étant plus demandée, le président donne lecture de la délibération.

Le président demande au secrétaire général de procéder à l'appel nominal :

	OUI	NON	ABSTENTION
F. BALMER		X	
A. BAUDUCCIO	X		
C. BISANTI	X		
F. BORDA D'AGUA		X	
M. FASSBIND		X	
P.-Y. FAVARGER	X		
M. GARCIA-BEDETTI		X	
F. GROSS	X		
L. HEIMENDINGER		X	
S. HOCHULI	X		
J.-P. LECOUR		X	
D. MESSERLI	X		
G. PICTET		X	
H. RAPPAZ	X		
C. SABA		X	
M. SAPEY	X		
M. SOBANEK	X		
M. SOMMER		X	
F. SPINELLI	X		
B. STRYIENSKI WEISSE		X	
C. TIERCY	X		
T. ULMANN		X	
H. WYSS	X		

Puis, le Conseil municipal prend la délibération suivante :

PROPOSITION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHARGER LE CONSEIL ADMINISTRATIF D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION DANS LE CADRE DE LA VENTE DE LA PARCELLE N° 491, SISE 11, CHEMIN DE LA CHEVILLARDE, D'UNE SURFACE DE 15'084 M², AVEC BÂTIMENTS, PAR M. RENÉ MERKT À LA SOCIÉTÉ KEAT SA, POUR LE PRIX DE VENTE DE CHF 19'360'000.– ET OUVERTURE D'UN CRÉDIT DE CHF 155'500.– COMPRENANT LES FRAIS D'ACTES ET REMBOURSEMENTS DES FRAIS ET INTÉRÊTS COURUS DÛS À L'ACQUÉREUR ÉVINCE.

Considérant que la parcelle N° 491, feuille 15 de Chêne-Bougeries, située 11, chemin de la Chevillarde est actuellement en vente entre M. René MERKT et la société KEAT SA, pour un montant de CHF 19'360'000.–, selon l'engagement des deux parties en date du 19 octobre 2012,

vu la promesse de vente du 5 septembre 2011 entre M. René Merkt, propriétaire, et KEAT SA, promettant-acquéreur, relative à la parcelle N° 491, feuille 15 de Chêne-Bougeries, située 11, chemin de la Chevillarde,

vu l'engagement écrit conjoint de KEAT SA et de Me. Alain Tripod en qualité de représentant du propriétaire de « modifier l'acte de vente définitif du bien-fonds cité en référence, afin d'y insérer notamment une clause fixant, au titre de « Prix de vente du terrain » « CHF 19'360'000.–, correspondant à l'estimation établie par l'OLO en date du 12 octobre 2010 » (...) »,

attendu que ladite parcelle se situe en zone 5 de développement 3, qui est soumise au droit de préemption de l'État de Genève et de la ville de Chêne-Bougeries, l'État de Genève étant prioritaire,

attendu que l'État de Genève a formellement renoncé par courrier daté 2 novembre 2012, reçu en mairie le 6 novembre 2012, à l'exercice de son droit de préemption,

attendu que la commune souhaite exercer le droit de préemption qui lui est conféré sur la parcelle N° 491 de la commune de Chêne-Bougeries, en vue d'y construire ou faire construire, par un ou plusieurs organismes sans but lucratif un ensemble de logements correspondant aux catégories figurant à l'art. 16, alinéa 1 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL, I 4 05),

attendu que les délais imposés pour permettre à la ville de Chêne-Bougeries de se déterminer, exigeraient la réunion du Conseil municipal en séance extraordinaire, vu la teneur des séances de la commission Territoire des 5 et 19 novembre 2012,

vu les articles 3 et suivants de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1997 (LGL, I 4 05) et les articles 30, alinéa 1, lettres e) et k), et 31, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (LAC, B 6 05),

le Conseil municipal,

DÉCIDE

par 12 voix pour et 11 voix contre

1. De charger le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la ville de Chêne-Bougeries, visant à acquérir la parcelle N° 491, feuille 15, sise 11, chemin de la Chevillarde, d'une surface de 15'084 m², avec bâtiments, pour le prix de CHF 19'360'000.–.
2. D'ouvrir un crédit de CHF 19'360'000.–, plus les frais d'actes et remboursement des frais de CHF 155'500.– dus à l'acquéreur évincé, soit un montant total de CHF 19'515'500.– au Conseil administratif, en vue de l'acquisition de la parcelle N° 491.

3. De comptabiliser la dépense prévue à l'article 2 directement à l'actif du bilan de la commune de Chêne-Bougeries dans le patrimoine financier.
4. L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'État l'exonération des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier.
5. Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence, conformément à l'article 32, alinéa 1, lettre b de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, dès lors qu'en raison des délais fixés par la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire.

La séance est levée à 22 h 40.

La Secrétaire
du Conseil municipal
M. SOBANEK

Le Président
du Conseil municipal
F. SPINELLI