

...

5.2 Constitution d'un DDP en faveur de la ville de Chêne-Bougeries en lien avec la construction d'un EVE multi-accueil accompagné de surfaces destinées à des activités parascolaires sur la parcelle N° 862 du cadastre communal, propriété de l'association de l'institution de « La Pommière » dans le secteur de Conches : vote de principe

[Arrivée de M. Ulmann à 21h17]

La présidente passe la parole à Mme Grandjean-Kyburz, conseillère administrative en charge du dicastère de la Jeunesse.

Mme Grandjean-Kyburz explique qu'il s'agit d'un vote de principe. Le Conseil municipal avait aussi procédé à un vote de principe lors d'une précédente législature concernant la crèche du « Nouveau Prieuré ». La commune ne possède pas de terrains à Conches en vue d'y construire des locaux pour les activités parascolaires et remplacer les pavillons provisoires actuels qui jouxtent le bâtiment de l'école de Conches. Il faut donc, dans ce quartier, un bâtiment pour abriter le restaurant scolaire ainsi que les activités parascolaires et, surtout, un nouvel EVE de 50 places. La commune prévoyait initialement la construction d'un espace de vie enfantine multi-accueil mais, au vu de la demande croissante de places d'accueil en crèche, il s'agira finalement d'une crèche. Elle a sollicité l'association « La Pommière » (avec laquelle elle a déjà eu un partenariat, notamment avec la Fondation officielle de la jeunesse, pour le restaurant scolaire) pour bénéficier d'un droit de superficie sur le terrain que cette dernière possède. L'association a accepté cette proposition. Ce qui est demandé ce soir au Conseil municipal, c'est un préavis de principe pour pouvoir aller de l'avant et permettre au mandataire conjoint de l'association « La Pommière » et de la ville de Chêne-Bougeries, M. François De Planta, qui a déjà mené une préétude, d'aller de l'avant avec ce projet. Mme Grandjean-Kyburz indique ensuite que les bâtiments seraient acquis « clés en mains » par la commune, le moment venu. Un avis de droit a été demandé en vue de vérifier s'il est possible pour Chêne-Bougeries de n'être que superficière des bâtiments visés par le projet et si l'acquisition « clés en mains » par la commune des bâtiments à construire constitue une opération licite. L'avis de droit, rédigé par Me Malek-Adjadj, arrive à la conclusion que cette solution est possible. Mme Grandjean-Kyburz recommande vivement au Conseil municipal de préavisier favorablement la constitution de ce droit de superficie, tout simplement parce qu'il n'existe pas de plan B. L'association « La Pommière » ne peut pas attendre, elle a d'autres projets. C'est la commune qui a sollicité un partenariat. Les membres des commissions Jeunesse ainsi que Bâtiments et Infrastructures ont entendu lors d'une séance conjointe que l'association « La Pommière » souhaite ce partenariat et que la Fondation officielle de la Jeunesse (FOJ) souhaite cette proximité entre des enfants de Chêne-Bougeries et les enfants dont elle s'occupe.

La présidente passe la parole à M. Locher, conseiller administratif en charge du dicastère des Finances.

M. Locher relève à son tour que, ce soir, il est demandé au Conseil municipal d'accepter le principe d'aller de l'avant avec ce projet. D'un point de vue financier, ce type de construction a un coût relativement standard. La capacité financière actuelle de la commune permet d'avancer dans ce projet de manière sereine, sans qu'il soit question aujourd'hui d'articuler

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

des prix précis. Par contre, il est clair qu'il s'agira, le moment venu, de payer un juste prix afin que les intérêts de chacun des partenaires soient préservés – ce qui, dans les discussions actuelles, est le cas. Comme l'a dit Mme Grandjean-Kyburz, la commune ne dispose d'aucun terrain permettant de construire les bâtiments nécessaires dans le quartier de Conches. L'agrandissement de l'école de Conches est encore très incertain puisque la commune n'a pas de réponse de l'État quant au projet de partenariat souhaité avec ce dernier. Pour l'agrément des utilisateurs, c'est-à-dire les enfants de Chêne-Bougeries, le lieu permettrait de développer un projet exemplaire alliant une certaine mixité avec les enfants qui bénéficient des prestations de l'association de « La Pommière ». De plus, c'est le seul projet qui puisse permettre aux enfants de Chêne-Bougeries de ne pas passer des journées continues dans le même bâtiment mais de se déplacer à l'extérieur et de bénéficier d'un environnement verdoyant, au lieu d'un préau bétonné. Dans ce contexte, M. Locher invite le Conseil municipal à aller de l'avant concernant ce projet qui offre un très fort potentiel.

La présidente passe la parole à Mme Tiercy, présidente de la commission Jeunesse.

Mme Tiercy indique que les membres des commissions Bâtiments et Infrastructures ainsi que Jeunesse ont délivré, lors de leur séance conjointe du 27 janvier 2015, un préavis de principe favorable par 14 voix pour, soit à l'unanimité.

Contrairement à ce qui est prévu dans le canevas de la séance, la présidente ne passera pas la parole à M. Fassbind, président de la commission Finances, puisque l'objet n'a pas été discuté en commission Finances.

La présidente ouvre la discussion.

M. Le Guern a lu avec intérêt les documents qui ont été communiqués aux commissions Jeunesse ainsi que Bâtiments et Infrastructures, notamment celui émanant de l'association « La Pommière » où figurent des éléments financiers déterminés concernant le montant de ce droit de superficie. M. Le Guern demande un renvoi de l'objet en commission Finances pour qu'il puisse, dans le cadre de cette commission, exprimer différentes remarques sur ce document qui comporte, à son avis, un certain nombre de points à éclaircir. Il souhaite donc que le Conseil municipal ne procède pas à un vote de principe ce soir.

Mme Grandjean-Kyburz a reçu copie d'un courriel adressé au secrétaire général par la présidente de l'association « La Pommière », Mme Bérengère Gautier, daté du 24 février 2015 à 20 h 35. Elle en donne lecture.

*« Monsieur le Secrétaire général,
Cher Monsieur,*

Je fais suite à nos échanges et rencontres concernant les projets de votre Commune sur notre propriété et en particulier à notre audition par les commissions concernées de votre Conseil municipal du 27 janvier dernier.

Vous nous savez désireux de collaborer à la création d'un espace de vie enfantine, vous savez toutefois également que notre démarche est orientée par le souhait de développer des installations que nous pourrions mettre à disposition de la Fondation officielle de la jeunesse.

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

C'est la raison pour laquelle, je tiens à vous informer que sans nouvelle ni engagement de la part de la Commune de Chêne-Bougeries d'ici au 31 mars, je proposerais à mon Comité d'envisager d'autres options pour la réalisation de cet objectif prioritaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Secrétaire général, Cher Monsieur, à l'assurance de ma plus haute considération. »

Mme Grandjean-Kyburz signale que M. le secrétaire général a informé Mme Gautier que la délibération serait soumise ce soir au Conseil municipal. Mme Gautier a répondu, par un courriel daté du mercredi 25 février à 11 h 09, qu'elle se réjouissait de ces informations. Par conséquent, en demandant le renvoi de cet objet en commission Finances, M. Le Guern s'avère être le fossoyeur de ce magnifique projet.

Selon M. Locher, c'est la séance du Conseil municipal du 30 janvier 2014, lors de laquelle le crédit relatif au projet de réfection de l'école de la Gradelle a été refusé, qui est en train d'être rejouée. Des conseillers municipaux avaient posé un certain nombre d'exigences. M. Locher avait participé à la séance du bureau du Conseil municipal du 24 février 2014 pour demander ce que ses membres souhaitaient de plus. Il n'avait pas obtenu de réponses particulières. Et six mois plus tard, le 18 juin 2014, le même crédit a été voté sans discussion. La seule différence avec la situation de ce soir, c'est que si, pour l'école de la Gradelle, les opposants n'ont pas réussi à torpiller le projet puisque celui-ci a continué malgré tout à avancer, que le timing est respecté et que le chantier va commencer pendant les vacances de Pâques, le Conseil administratif n'a pas de plan B à proposer concernant le projet soumis ce soir à un vote de principe. M. Locher souligne que le plan financier ne peut pas être exposé en détail puisqu'il n'y a pas encore de projet constructif. En revanche, une enveloppe financière peut être estimée, en fonction du volume puisque les besoins communaux sont déjà connus. Le prix d'estimation du terrain pour le droit de superficie qui sera concédé à la commune est très en-deçà du prix d'achat d'un terrain dans cette zone. L'association « La Pommière », qui est une association à but social, a compris l'intérêt du partenariat qu'elle pouvait engager avec une collectivité publique dans le cadre d'un projet qui revêt un caractère éminemment social. Elle n'est pas un promoteur qui vise à faire des bénéfices. M. Locher entend la demande de renvoi de M. Le Guern. Toutefois, cette demande est extrêmement dangereuse pour les intérêts des communiens. Pour sa part, M. Locher invite les conseillers municipaux à ne pas suivre M. Le Guern dans cette démarche.

M. Fassbind relève que, lors de la séance conjointe des commissions évoquée tantôt, les commissaires avaient reçu une présentation financière élaborée par une société immobilière. Ils ont donc obtenu des chiffres. M. Fassbind ne s'est pas départi de sa casquette de président de la commission Finances lors de cette séance conjointe. Il partageait les craintes de M. Le Guern : la façon de calculer pouvait sembler élevée et, surtout, le droit de superficie, dont le montant serait fixé en période d'inflation, pouvait poser problème. Il a demandé si la commune ne pouvait pas acheter ce terrain. Il lui a été répondu un peu sur le même ton que celui du courriel dont Mme Grandjean-Kyburz a donné lecture : « On n'est pas vendeur. » L'association possède un terrain, elle est d'accord d'engager un partenariat avec la commune mais, de prime abord, n'a pas envie de vendre, sinon la commune pourrait acheter le terrain, ce qui serait effectivement plus simple et ce qui constituerait une option que M. Fassbind soutiendrait, à titre personnel. Ce qui pousse M. Fassbind à aller de l'avant dans ce projet, c'est le fait qu'il s'agit d'une association à but non lucratif. Par conséquent, au pire, la commune subventionnerait une association active dans la réinsertion d'enfants en difficulté.

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

S'il s'agissait d'un promoteur, d'une société immobilière, M. Fassbind serait le premier à dire qu'il faut faire attention, qu'il faut se méfier et « blinder » les contrats. Mais en l'occurrence, si la commune verse quelques dizaines de milliers de francs par année en trop à une association à but non lucratif, ce ne serait pas totalement scandaleux. Enfin, pour ce qui concerne la commission Finances, qui ne s'est pas encore prononcée ultérieurement sur ce projet, M. Fassbind croit que son rôle viendra ultérieurement, quand les négociations auront été menées. Aujourd'hui, le but est que le Conseil municipal délivre un préavis de principe, pour que le Conseil administratif puisse aller de l'avant dans les négociations puis présenter une proposition négociée et chiffrée. M. Fassbind ne voit donc pas l'intérêt de renvoyer cet objet en commission Finances, si ce n'est pour perdre du temps afin que le projet ne se réalise pas. Quand un document prêt à être signé sera disponible, le projet passera dans les différentes commissions concernées, en particulier en commission Finances. Il sera même possible de recevoir à nouveau l'association « La Pommière » pour examiner dans les détails si la commune peut négocier une solution encore plus avantageuse pour elle. Mais à ce stade, le Conseil municipal n'a pas d'autres choix que d'aller de l'avant, pour que les négociations puissent commencer.

M. Le Guern insiste pour que la commission Finances statue sur ce projet. Il en va tout de même des finances de la commune. Les coûts impliqués par cette opération sont loin d'être négligeables. Le Conseil municipal a discuté de « leasing » pour certaines acquisitions de biens ou d'équipements. Le droit de superficie fonctionne un peu sur le même principe. Si la commune crée un droit de superficie sur la valeur exacte du terrain à un moment donné, au bout de cinquante ans elle aura payé 3,96 fois le coût d'achat du bâtiment en question, sans compter les intérêts composés. En ajoutant les intérêts composés, on arrive à 11 fois la valeur d'achat. M. Le Guern souhaiterait discuter avec les membres de la commission Finances de certains points, dans un cadre plus confidentiel que le Conseil municipal. Si le renvoi est refusé, M. Le Guern en prendra acte et il expliquera de façon publique les questions qui lui posent problème par rapport à cet accord qui demeure assez difficile à apprécier.

Personne n'osera traiter Mme Tiercy de fossoyeuse de ce projet puisque, durant toutes ces législatures, elle a entrepris d'immenses efforts pour soutenir plusieurs projets dans le domaine de la petite enfance. Mme Tiercy n'a jamais été consciente de l'urgence du projet. Elle pense que l'urgence n'existe pas et que c'est une menace désagréable, qu'elle n'apprécie pas, de la part de la présidente de l'association « La Pommière ». Elle considère qu'il faut soutenir le renvoi en commission Finances parce que la commission Bâtiments et Infrastructures s'est exprimée concernant les constructions envisagées et que la commission Jeunesse a, comme d'habitude, soutenu avec enthousiasme le projet en étant consciente de la nécessité de disposer à Conches d'une telle structure. Mme Tiercy a clairement dit, dans le cadre de la séance conjointe, que la commission Jeunesse n'avait pas à s'exprimer sur le volet financier du projet. Elle ne comprend pas pourquoi il n'est pas possible d'attendre un mois, le temps que le projet passe en commission Finances. Elle encourage donc le Conseil municipal à renvoyer le projet en commission.

M. Perrin ne comprend pas non plus que ce projet ne passe pas en commission Finances. Il est déplacé de dire qu'il s'agit d'une prise de position pour enterrer le projet. Concernant la référence à l'école de la Gradelle, M. Perrin a fait opposition au vote du crédit parce que les montants sollicités étaient passés de CHF 7 millions à CHF 10 millions et qu'il voulait obtenir plus de détails. Il était entièrement favorable à la réfection des bâtiments puisqu'il avait même participé au concours à titre d'expert. Dans le cas présent, il ne comprend pas que la

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

commission Finances soit écartée. Le projet peut être discuté en commission Finances relativement rapidement, soit avant le délai de fin mars donné par l'association, pour être analysé objectivement par les commissaires. Ensuite, le projet pourra être voté. Il est chagriné par cette procédure fantaisiste vis-à-vis des règles applicables en matière de prise de décision. C'est la raison pour laquelle il demande que le projet passe en commission Finances puis que le Conseil municipal se prononce d'ici fin mars, éventuellement en séance extraordinaire.

M. Messerli est membre de la commission Jeunesse. Lorsque le projet a été présenté, il n'a pas non plus ressenti d'urgence particulière. Il souligne ensuite l'importance de faire la différence entre les activités de l'association « La Pommière », qui est une association privée – ceux qui lisent des livres sur l'histoire de l'éducation spécialisée sauront que les jeunes filles travaillaient pour un certain nombre de personnes très aisées, dans des activités notamment de laiterie –, et les activités de la Fondation officielle de la jeunesse (FOJ) qui utilise le domaine et qui, elle, s'occupe de réinsertion. M. Messerli estime que le Conseil municipal est quasiment pris en otage, raison pour laquelle il soutient la demande de renvoi en commission Finances.

M. Gross rassure les commissaires, Mme la Présidente de l'association « La Pommière » ainsi que Mme la Conseillère administrative : la commission Finances se réunit le 10 mars et le Conseil municipal se réunit le 25 mars. Les délais seront donc tenus si le projet est renvoyé en commission Finances. Personnellement, M. Gross soutient le renvoi en commission avant de procéder au vote de principe, puisqu'il n'y a pas d'urgence.

M. Locher attire l'attention des conseillers municipaux sur le libellé de la délibération. La délibération est conditionnée à un vote ultérieur par le Conseil municipal d'une subvention d'investissement. Le Conseil administratif demande ce soir un vote de principe pour pouvoir approcher le partenaire en lui disant que la commune veut aller de l'avant avec ce projet. Le Conseil municipal aura bien sûr le dernier mot puisqu'une subvention d'investissement lui sera ensuite soumise, comme le prévoit le quatrième paragraphe de la délibération. Le Conseil municipal n'est donc pas en train de donner un blanc-seing au Conseil administratif. Par ailleurs, M. Locher rappelle que le partenaire a été reçu par les membres des 2 commissions, auxquels des explications ont été fournies déjà à deux reprises. Il ne sait pas quel est le signal donné au partenaire quand, alors que le Conseil administratif propose une délibération au Conseil municipal, ce dernier répond qu'il veut encore réfléchir à l'aspect financier (lequel a déjà été exposé) avant de se prononcer. C'est une attitude qui met en péril le projet. Ce n'est pas ce que le Conseil municipal peut faire de mieux pour la commune.

M. Sapey n'est ni pour ni contre le renvoi en commission Finances. Il signale que Mme Esther Alder, Conseillère administrative de la ville de Genève, s'est réjouie ce soir dans un autre contexte, de la collaboration de la commune de Chêne-Bougeries concernant la construction d'un EVE à la Pommière. Personnellement, il est favorable au projet.

Mme Hochuli fait partie de la commission Jeunesse. Elle a été enthousiasmée par le projet. En votant et en sortant de la séance de commission, il était clair pour elle que le projet passerait en commission Finances. Elle rejoint en partie les propos de M. Fassbind et d'autres intervenants. Néanmoins, il faut être pragmatique. Il faut également respecter les règles de procédure. Normalement, ce genre de projet passe dans les commissions spécialisées et ensuite en commission Finances. En l'occurrence, une étape n'a pas été respectée, ce qui

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

explique le mécontentement de certains conseillers municipaux. Encore une fois, il faut respecter les règles. Vu le temps à disposition, un renvoi ne revient pas à torpiller le projet. Mais celui-ci doit être bien ficelé et bien présenté pour que la commune puisse sereinement négocier avec ses partenaires, après le vote du Conseil municipal fin mars.

Mme Garcia peut comprendre en partie certaines interventions, mais elle souligne qu'il s'agit d'un vote de principe. Elle se demande ce qui peut être analysé plus avant en commission Finances. Les conseillers municipaux ont obtenu des estimatifs détaillés dans le procès-verbal de la séance conjointe des commissions Bâtiments & Infrastructures et Jeunesse. Ils savent que l'association « La Pommière » veut céder le terrain à la commune pour CHF 1'000.- le m², ce qui est nettement en dessous du prix des terrains à Conches. Visiblement, la commune ne peut pas acheter le terrain puisque l'association ne veut pas le vendre. La commune ne possède pas d'autres terrains à Conches. Le quartier se développe. Il y a donc de plus en plus d'enfants. La commune a en outre l'obligation de la part de l'État de trouver des locaux pour les activités parascolaires. Le projet envisagé est une très belle opportunité. Mme Garcia souligne qu'aujourd'hui, le préavis du Conseil municipal ne porte pas sur un crédit d'investissement. Dans ce contexte, elle se demande ce que la commission Finances pourrait bien examiner.

M. Fassbind souligne que le Conseil municipal procèdera ce soir à un simple vote de principe. La commission Finances se penchera ensuite sur le projet. Jusqu'à présent, elle s'est toujours prononcée une fois que les chiffres étaient connus : les demandes de crédit qu'elle a reçues comportaient toujours des chiffres connus. Actuellement, elle ne peut pas se prononcer puisqu'il n'existe pas de projet précis. Mais si certains veulent qu'elle devienne un organe de négociation du Conseil municipal, c'est une autre chose. M. Fassbind pense que le Conseil administratif a compris la teneur des différentes interventions faites ce soir et qu'il lui faut être assez ferme dans les négociations qui devront être serrées et sérieuses pour obtenir les meilleures conditions possibles. Ensuite, le projet reviendra en commissions et le Conseil municipal se prononcera. Convoquer une séance de la commission Finances avant d'avoir une proposition du Conseil administratif n'est pas utile.

M. Le Guern a deux remarques. La première concerne le vote dit « de principe ». C'est la deuxième fois que le Conseil municipal est amené à procéder à un vote de principe. Dans son article 30, la LAC prévoit vingt-six cas sur lesquels une délibération du Conseil municipal peut porter. Le vote de principe n'existe pas. Plusieurs éléments sont connus. Ils ont été diffusés en séances de commissions. L'association « La Pommière » a formulé des exigences dans les documents qu'elle a communiqués à la commission Jeunesse et à la commission Bâtiments et Infrastructures. Il faut bien que le Conseil municipal dise s'il est d'accord ou non avec ces exigences. Dire que le Conseil municipal procède à un vote de principe pour aller de l'avant avec ce projet ne veut rien dire. M. Le Guern suggérerait même de demander l'avis du Service de surveillance des communes sur ce que le Conseil administratif appelle un vote de principe. Sa deuxième remarque porte sur le fait qu'il n'y aurait pas de plan B. Effectivement, tout le monde veut un EVE à Conches, M. Le Guern le premier. Mais sur la zone Malagnou-Paumièr qui a été déclassée récemment, des milliers de m² sont disponibles. Il serait peut-être possible que la commune obtienne un droit de superficie dans cette zone pour répondre à ses besoins. Dire qu'il n'y a pas d'autre solution, ce n'est pas vrai. Il faut donc discuter clairement avec l'association « La Pommière » d'un accord qui soit honnête pour la commune. Il ne s'agit pas de dilapider l'argent de la commune dans un droit de superficie dont la rente serait très élevée. M. Le Guern ne veut pas entrer dans le détail maintenant parce

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

que, justement, il préfère en parler en commission Finances, laquelle dira si elle est prête à aller jusque-là ou non.

Mme Bisanti ne comprend pas pourquoi le Conseil municipal perd du temps. Elle a l'impression que de nombreux membres de la commission Finances sont favorables à la proposition consistant à aller de l'avant avec ce projet. Le Conseil administratif demande un vote de principe, lequel a déjà été utilisé par le passé. Les familles avec des enfants en bas âge qui vont s'installer à Chêne-Bougeries n'attendent pas que le Conseil municipal coupe les cheveux en quatre dans le sens de l'épaisseur pour trouver des places de crèche dans la commune. Beaucoup de constructions sont en train d'être réalisées à Chêne-Bougeries. De nouveaux habitants vont arriver, avec des enfants qu'on ne va pas empiler comme des chaises. Ces enfants ont besoin d'être accueillis adéquatement. Mme Bisanti ne comprend pas la demande de M. Le Guern alors qu'il est urgent de créer des places de crèche dans la commune. De plus, elle considère que la solution envisagée ce soir est la meilleure parce que l'association « La Pommière » propose à la commune une crèche « clés en mains ». Pourquoi faire la fine bouche ?

Mme Tiercy rassure Mme Bisanti, il n'est pas question de ralentir ou bloquer le projet, bien au contraire. La nécessité d'une crèche à Conches est évidente. Mme Tiercy entend M. Fassbind dire qu'il ne sert à rien d'aller en commission Finances maintenant. Elle estime au contraire que cet objet doit maintenant passer au sein de cette commission parce que les commissions Jeunesse et Bâtiments & Infrastructures n'ont ni les capacités ni les moyens de s'exprimer sur les aspects financiers du projet. Ce n'est pas leur rôle. Il appartient bien à la commission Finances de se demander si la constitution d'un DDP est la bonne option pour la commune. La commission Jeunesse doit garder cet enthousiasme qu'elle a toujours eu pour défendre les divers projets en faveur de la petite enfance, mais les aspects relatifs aux finances, soit à l'argent des contribuables concernent bien la commission Finances. Mme Tiercy demande que le projet passe en commission Finances rapidement pour que les commissaires puissent s'exprimer sur le bien-fondé du DDP, du prix demandé, etc. Des chiffres ont été fournis que la commission Finances doit pouvoir valider ou non.

M. Rappaz demande au président de la commission Finances si une ou deux séances suffiraient pour régler les questions qui ont été posées ce soir. Il craint qu'il ne faille plusieurs séances pour obtenir tous les chiffres souhaités puis les contrôler. Il se demande s'il n'est pas un peu tard pour entreprendre ce travail.

M. Fassbind croit que M. Le Guern se prend pour un conseiller administratif avant l'heure. Jusqu'à présent, le rôle de la commission Finances consistait à examiner une proposition et de juger si cette proposition était acceptable ou non. Il semblerait scandaleux aux yeux de M. Le Guern que quelqu'un vienne avec une exigence. Mais quand on achète une voiture, le garagiste a une exigence : il veut CHF 22'000.- pour sa voiture. Ce n'est pas scandaleux – il dit le prix, l'acheteur répond oui ou non. Ici aussi, quelqu'un vient avec une exigence pour un produit. Son produit est un terrain qu'il veut mettre à disposition de la commune à un prix X. Des négociations seront menées. M. Fassbind conteste le coût mentionné par M. Le Guern, qui ne tient pas compte de l'inflation. Si, comme dans les années 1990, l'inflation s'élève à 7 ou 8 % pendant quelques années, le montant du droit de superficie qui n'est pas indexé est divisé par deux. Oui, le droit de superficie est un moyen qui est cher, comme le leasing. C'est une sorte de location assez élevée sur 100 ans. La commission Finances analysera l'offre qu'elle recevra. Jusqu'à présent, elle n'a jamais négocié les offres. Elle en a parfois refusé

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

certaines qu'elle a renvoyées au Conseil administratif, ce qu'elle pourra faire dans le cas présent. Elle n'a jamais reçu de garagistes quand la commune a dû acheter des véhicules. Pour M. Fassbind, la procédure normale consiste à procéder maintenant au vote de principe. Il croit que tout le monde est d'accord sur la nécessité d'une crèche. Il faut donc aller de l'avant. Le Conseil administratif négociera avec l'association « La Pommière » et présentera un contrat à la commission Finances. Si celle-ci estime que ce contrat n'est pas favorable à la commune, elle peut le refuser ou demander au Conseil administratif de retourner négocier. Mais au stade actuel, il ne convient pas de demander que la commission Finances intègre les négociations. La commission n'en a pas les capacités, elle n'a pas le temps de comparer les offres pour tous les achats envisagés par la commune. À cet égard, M. Fassbind relève la problématique de délégation au Conseil administratif et à l'administration communale : le Conseil municipal ne peut pas se mêler de tout. Jusqu'à présent, la commission Finances n'a jamais fait ce que M. Le Guern demande ce soir. M. Fassbind ne pense pas que le faire serait une bonne idée : tout serait systématiquement bloqué parce que, si la commission Finances prend part aux négociations, le temps de travail nécessaire à chaque projet serait doublé.

Mme Sobanek cède la présidence à M. Rappaz pour s'exprimer à titre personnel. Elle relève que la situation est délicate. Il est évident que normalement la commission Finances analyse les projets proposés. Mais, à la limite, le Conseil administratif n'aurait pas eu besoin de demander un vote de principe pour aller de l'avant dans le cadre de ce dossier : il aurait mené les négociations puis il serait venu avec une proposition et le projet serait passé en commission Finances. Si l'on s'intéresse à ce qui se pratique dans les communes avoisinantes, Mme Sobanek a entendu tout récemment que le Conseil municipal de Chêne-Bourg avait découvert, lors d'une délibération, un projet entièrement ficelé. Elle cite ensuite la commune de Confignon qui va devoir faire face à un grand projet d'urbanisation et qui doit construire certaines infrastructures, alors que sa situation financière est bien différente de celle de la commune de Chêne-Bougeries. La question n'est pas de savoir si Chêne-Bougeries va construire une crèche ou non. Elle est obligée de construire une crèche. Pour les prochaines années, les prévisions en lien avec le nombre de futurs habitants font état de 600 enfants à accueillir. Les collaboratrices du GIAP ont relevé à juste titre que la politique pour le parascolaire avait changé. Auparavant, sur une classe de 22 élèves, 2 ou 3 fréquentaient les activités parascolaires. Dernièrement, sur une classe de 22 élèves, 18 élèves fréquentent ces activités. Les tout-petits sont à l'école du matin au soir. Mme Sobanek pense que le Conseil municipal a l'obligation de prendre le risque d'entamer des négociations, sachant que la délibération prévoit que si l'affaire risque de se conclure en défaveur de la commune, le Conseil municipal pourra dire « non », le moment venu. La commune a avantage à ne pas trop froisser ses partenaires, parce que d'habitude elle le paie très cher. Et la situation du foncier à Conches est telle que la commune a peu de choix. Pour ce qui est de la proposition de M. Le Guern d'utiliser peut-être un autre terrain, Mme Sobanek pense que la situation est telle que la commune de Chêne-Bougeries a besoin de ce terrain-là et probablement d'autres parcelles également. Chêne-Bougeries va accueillir plus de 2'500 habitants supplémentaires dans les prochaines années. Chaque habitant supplémentaire a besoin de 398 m² en termes d'infrastructures. Il faudra donc des m² que la commune ne possède pas parce qu'elle n'a pas mené une politique d'achats fonciers pour disposer d'une réserve suffisante de terrains constructibles. À titre personnel, Mme Sobanek considère que le Conseil municipal devrait procéder à un vote de principe ce soir. La commission Finances pourra toujours refuser éventuellement le projet par la suite.

Mme Sobanek reprend la présidence.

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

M. Favarger relève d'abord que les conseillers municipaux ont tendance à oublier que le terrain n'est pas à vendre. L'exemple de la voiture en leasing est, à son avis, malvenu puisque si la voiture n'est pas à vendre et que la commune en a besoin, il faut la louer. Ensuite, une discussion assez approfondie a déjà eu lieu avec, sauf erreur, 14 membres des commissions Jeunesse ainsi que Bâtiments et Infrastructures. Il semble que tout le monde était d'accord sur ce projet. Pourquoi être procédurier maintenant sur un aspect qui n'en vaut pas la peine ? Pourquoi faut-il encore discuter et perdre du temps ? Comme l'a dit Mme Sobanek, la commune risque de froisser son partenaire. Renvoyer maintenant le projet en commission Finances est une mauvaise idée, ceci d'autant plus que le Conseil municipal ne prend pas d'engagement financier ce soir.

M. Balmer souhaite que ceux qui contestent le fait qu'il n'existe pas de plan B lui expliquent sur quel autre terrain la commune pourrait construire une crèche à Conches.

Mme Hochuli suggère de clore le débat qui devient assez pénible – les personnes dans le public doivent commencer à s'ennuyer et à se demander qui elles ont élus. Comme elle l'a dit plus tôt, elle est mal à l'aise. Elle trouve le projet excellent, elle a voté « pour » lors de la séance conjointe des commissions Jeunesse et Bâtiments & Infrastructures. Elle n'est pas tout à fait d'accord avec certaines des interventions, mais considère néanmoins qu'il faudrait procéder à un vote de principe ce soir. Cependant, elle souligne avec vigueur qu'il est indispensable de respecter les procédures concernant les futurs projets. La présidente met aux voix le renvoi en commission Finances.

➤ **Le renvoi en commission Finances est refusé par 16 voix contre et 7 voix pour.**

M. Le Guern demande l'ouverture de la discussion sur le fond.

La présidente propose de donner la parole à une seule personne par groupe politique, parce qu'il lui semble que les conseillers municipaux ont épuisé le sujet.

M. Le Guern refuse cette proposition.

La présidente ouvre donc la discussion.

M. Le Guern a trois remarques. La première concerne les coûts que l'association « La Pommière » a indiqué dans son tableau de financement. Le coût du droit de superficie est 5,6 fois supérieur à celui de l'EVE du « Nouveau Prieuré ». Ce n'est pas négligeable. Il y a une différence de traitement entre deux sujets qui sont identiques. Pour l'EVE du « Nouveau Prieuré », la commune paie CHF 650.-/m² ; ici, elle paie plus de CHF 3'600.-/m². M. Le Guern précise que le chiffre de CHF 1'000.-/m² se rapporte au prix du terrain, ce qui n'a rien à voir avec le chiffre qu'il vient de donner. Le prix du droit de superficie est basé sur la surface brute de construction. Il y a 990 m² de surface brute de construction et il est demandé plus de CHF 3'000'000.-. Il est donc demandé plus de CHF 3'600.-/m² en droit de superficie. Deuxièmement, M. Le Guern veut bien que la commune ait de bonnes relations avec l'association « La Pommière » mais il est gêné, en tant que conseiller municipal, de constater que la commune accepte que les travaux soient dirigés par un architecte qui est membre de ladite association. D'un point de vue déontologique, quelle est la qualité du travail que la commune peut attendre dans ces conditions ? Troisièmement, l'association

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

« La Pommière » dit qu'elle fera autre chose de ce terrain si la commune n'est pas d'accord. M. Le Guern rappelle qu'il s'agit d'un terrain en zone villas où des immeubles ne pourront être construits qu'avec une dérogation. Sous couvert d'utilité publique des bâtiments, on fait passer une dérogation pour construire des immeubles en zone villas. Pour M. Le Guern, voilà trois points qui sont fondamentaux et qui vont au-delà d'un accord dit « de principe » concernant ce projet. Et, encore une fois, dire qu'il n'y a pas de plan B est une façon facile de pousser le Conseil municipal à adopter ce projet, dont le prix est dix fois trop élevé pour la commune.

M. Ulmann pense que les objections de M. Le Guern pourraient peut-être être valables si elles étaient avérées par des chiffres et des faits. À ce stade, il s'agit simplement d'étudier un projet. Ensuite, les conseillers municipaux connaîtront le prix et les détails et auront toujours la possibilité de dire « non ». Au pire, si le Conseil municipal considère finalement que le projet n'est pas bon, la commune aura payé quelques frais d'experts pour la conseiller – quand il voit comment elle dépense certaines sommes ici... Mais ce n'est pas le débat. À ce stade, il est prématuré de faire ce genre d'objections. Le Conseil administratif a entendu les préoccupations exposées ce soir. Il élaborera plus avant le projet et sa proposition sera discutée dans les commissions puis au Conseil municipal.

M. Heimendinger reste animé par le même enthousiasme concernant ce projet. Il ne discute même pas de la nécessité d'avancer et de créer des places de crèche – pour lui, c'est un fait acquis. Néanmoins, il pense que l'extrême confusion des réflexions d'une grande partie des conseillers municipaux provient de deux aspects, qui relèvent de la forme et non du fond. Premièrement, c'est une très mauvaise habitude que la commune prendrait de rendre formelle et officielle la notion de vote de principe. Cette notion n'existe pas. M. Heimendinger prend à témoin les deux juristes présents dans cet aéropage pour dire que c'est une très mauvaise habitude, dans une démocratie régie par des règles et des lois, de s'arroger des principes qui n'existent pas. Deuxièmement, il prend M. Ulmann en flagrant délit de contradiction. Il a entendu que, ce soir, il est demandé au Conseil municipal de donner un blanc-seing au Conseil administratif pour avancer sur un projet et, quand bien même le projet n'aboutirait pas, cela n'aura coûté au mieux que quelque argent en frais d'experts. Or, c'est exactement cet argument qui a été avancé pour arrêter le projet de rénovation du village, par exemple. M. Heimendinger invite donc ses collègues à faire preuve d'un peu de cohérence.

Mme Grandjean-Kyburz rappelle que, pour l'EVE du « Nouveau Prieuré », le Conseil municipal s'est également prononcé par un vote de principe. Ce n'est pas s'arroger des droits, cela se fait dans chaque commune. Cette manière de procéder est autorisée par le Service de surveillance des communes auquel chaque délibération est soumise. Par ailleurs, Mme Grandjean-Kyburz souligne que, pour l'EVE du « Nouveau Prieuré », le droit de superficie s'inscrivait en zone de développement et qu'il a été voté il y a huit ans environ. Ici, il s'agit d'une zone villas. Sur le marché, le prix des terrains dans le secteur de Conches monte jusqu'à CHF 3'000.-/m². S'agissant d'un projet d'utilité publique, l'association « La Pommière » a pris le prix plancher actuellement en vigueur à savoir CHF 1'000.-/m².

La présidente s'est plongée dans l'article 30A de la LAC. Effectivement, la LAC ne mentionne pas le vote de principe. En revanche, le Conseil municipal a le droit de se prononcer sur les avant-projets sollicitant par exemple la modification des limites de zones ou sur des projets d'aménagement. Il serait possible de considérer l'objet présenté ce soir au Conseil municipal comme un avant-projet. La présidente signale en outre qu'en principe, les

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

ordres du jour des Conseils municipaux sont transmis au Service de surveillance des communes. Elle est certaine que la commune de Chêne-Bougeries aurait reçu un avertissement s'il n'était pas possible d'émettre ce vote de principe. La présidente donne ces précisions en tant que gardienne de la forme.

M. Messerli remarque qu'autant dans la discussion précédente que dans celle-ci, le Conseil municipal semble devoir discuter de l'ensemble d'un projet alors que, noir sur blanc, la délibération fait référence à la constitution d'un droit de superficie. Ce n'est que sur ce point que la discussion devrait porter.

M. Fassbind rappelle aux conseillers municipaux mais aussi aux personnes du public – qui, s'il a bien compris, sont nombreuses à habiter au chemin De-La-Montagne – qu'à partir de la salle communale jusqu'à l'Arve, hormis le petit espace de l'école de Conches, il n'existe aucun terrain communal. Il aimerait bien qu'il y ait un plan B, voire un plan C. S'il existe un plan B, tant mieux : que la commune réalise le plan A et le plan B.

En tant que responsable du dicastère du Territoire, M. Karr est obligé de rappeler que 55'000 m² ont été déclassés en zone de développement 3 dans le secteur de Conches, dont plus de 20'000 m² appartiennent à l'État, parmi lesquels le bâtiment de l'ancien institut de géologie qui n'a pas d'affectation aujourd'hui. Il a beaucoup de peine à faire partie d'un Conseil administratif qui dit, comme Margaret Thatcher, « *There is no alternative* ». Oui, il y a des alternatives. C'est une forme de rhétorique que de dire qu'il n'existe pas de plan B. Il faut simplement vouloir approcher l'État pour lui dire que la commune a besoin d'un équipement public sur la parcelle anciennement propriété de l'université. C'est un discours recevable en zone de développement, et qui est recevable à un tout autre tarif que celui mentionné par M. Le Guern. Le Conseil municipal est souverain. M. Karr s'est tu jusqu'à présent, mais il lui faut dire qu'entre la salle communale et l'Arve, il existe un terrain pour accueillir ce genre d'équipements.

M. Fassbind a été mal compris. Il a dit qu'il faudrait effectivement une infrastructure à Malagnou-Paumière, mais que la commune doit réaliser d'abord le plan A. Deux espaces pour la petite enfance, entre la salle communale et l'Arve, ne seront pas de trop.

Puisqu'il a été dit qu'il n'existait pas de terrain communal, M. Bauduccio rappelle que, lors de cette législature, une majorité du Conseil municipal a voulu exercer son droit de préemption sur une parcelle d'environ 20'000 m². Cette opération aurait permis à la commune de disposer de terrains où construire les infrastructures qui manquent. Cela ne s'est pas fait parce que le Conseil administratif n'a pas voulu suivre la majorité du Conseil municipal. Malheureusement, si la commune ne prend pas ses responsabilités et ne cherche pas à acquérir les terrains dont elle aura besoin dans le futur, elle se retrouvera systématiquement, pour chaque nouvelle infrastructure à construire, à ne pas disposer de terrain et le Conseil municipal recommencera ces mêmes discussions *ad aeternam*.

M. Locher constate que M. Bauduccio met en cause le Conseil administratif à propos de l'exercice du droit de préemption. Il rappelle que la commune ne pouvait pas préempter puisque les projets de certains conseillers municipaux pour ce terrain prévoient bien moins de logements que ceux des promoteurs. Et d'ailleurs, ces conseillers municipaux ont été déboutés. Il n'y a pas de correspondance entre l'objet évoqué par M. Bauduccio et celui dont

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

le Conseil municipal discute ce soir. M. Bauduccio n'a pas à mettre en cause le Conseil administratif à ce sujet.

M. Ulmann pense que discuter avec l'État serait une bonne idée, d'autant plus que l'État aurait l'intention de réaliser notamment une crèche à Malagnou/Paumière. Mais la commune demanderait à l'État de lui accorder un peu de place pour construire sa propre crèche dans une zone où elle ne veut absolument pas que l'État construise quoi que ce soit. Il sera compliqué de tenir cette position face au Conseil d'État.

La parole n'étant plus demandée, la présidente constate que la demande de M. Fassbind de procéder à un vote nominal est suivie. Elle relève que, quelle que soit l'issue du vote, le Conseil municipal peut suggérer au Conseil administratif d'approcher le Conseil d'État en vue de réaliser un plan B.

Puis elle donne lecture de la délibération.

CONSTITUTION D'UN DDP EN FAVEUR DE LA VILLE DE CHÊNE-BOUGERIES EN LIEN AVEC LA CONSTRUCTION D'UN EVE MULTI-ACCUEIL ACCOMPAGNÉ DE SURFACES DESTINÉES À DES ACTIVITÉS PARASCOLAIRES SUR LA PARCELLE N° 862 DU CADASTRE COMMUNAL, PROPRIÉTÉ DE L'ASSOCIATION DE L'INSTITUTION DE « LA POMMIÈRE » DANS LE SECTEUR DE CONCHES : VOTE DE PRINCIPE

Vu l'article 30, al. 1 lettre e) de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

vu le préavis de principe favorable émis par 14 voix pour, soit à l'unanimité, par les membres des commissions Bâtiments et Infrastructures ainsi que Jeunesse lors de leur séance conjointe du 27 janvier 2015,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal,

DÉCIDE

- de préavis favorablement la constitution, à des conditions encore à déterminer, d'un DDP en faveur de la ville de Chêne-Bougeries en lien avec la construction d'un EVE multi-accueil accompagné de surfaces destinées à des activités parascolaires sur la parcelle N° 862 du cadastre communal, propriété de l'association de l'institution de « La Pommière » dans le secteur de Conches ;
- de charger, le moment venu, le Conseil administratif de signer tous les actes y relatifs ;
- de demander au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève l'exemption des émoluments, frais et honoraires relatifs auxdits actes ;
- de conditionner la signature desdits actes qui demeurent à rédiger, au vote par le Conseil municipal d'une subvention d'investissement d'un montant encore à déterminer et qui ferait l'objet d'un amortissement en 5 annuités, en faveur de l'association de l'institution de « La Pommière » en lien avec la construction d'un EVE multi-accueil

Séance du Conseil municipal du 26 février 2015
Extrait du procès-verbal

accompagné de surfaces destinées à des activités parascolaires sur la parcelle N° 862 du cadastre communal dont cette dernière est propriétaire dans le secteur de Conches.

M. Gaillard procède à l'appel nominal.

Vote nominal

M. Balmer : oui	M. Martinez : oui
M. Bauduccio : abstention	M. Messerli : abstention
Mme Bisanti : oui	M. Perrin : abstention
M. Borda d'Agua : oui	M. Pictet : oui
M. Fassbind : oui	M. Rappaz : oui
M. Favarger : oui	Mme Saba : oui
Mme Garcia : oui	M. Sapey : oui
M. Gross : abstention	Mme Sommer : oui
M. Heimendinger : oui	M. Spinelli : <i>excusé</i>
Mme Hochuli : oui	Mme Tiercy : abstention
M. Lecour : oui	M. Ulmann : oui
M. Le Guern : abstention	Mme Wyss : abstention

- **La délibération est acceptée par 16 voix pour et 7 abstentions.**

La présidente répète que le Conseil municipal invite le Conseil administratif à prendre contact avec l'État en vue de développer un plan B sur une autre parcelle.