



COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 16 SEPTEMBRE 2013

Présent-e-s :

M. Francis VALENTIN, Président

M. Roberto RIGHETTI, Vice-président

M. Jean-Michel MEYLAN, Secrétaire

Mme Catherine HOSTETTLER, Membre du Bureau

M. Richard JEANMONOD, Membre du Bureau

Mmes Catherine BORSTCHER, Marie-Françoise COOPOOSAMY, Martine DJOUNGONG, Alexandra SAAS et Isabelle WILLIMANN, Conseillères municipales

MM. Joaquim BARBOSA, Robert CHAL, Roger DENEYS, Cédric EPENOY, Laurent FARINELLI, Michel FAVRE, Antonio GAMBUZZA, Eric GARDIOL, Xavier MAGNIN, Olivier MONNERAT, Philippe ROCHETIN, Patrick RUFFIEUX, Denis THORIMBERT et Pierre TORRI, Conseillers municipaux

Conseil administratif :

M. Thierry DURAND, Maire

Mme Geneviève ARNOLD, Conseillère administrative

Mme Fabienne MONBARON, Conseillère administrative

Excusé :

M. Pierre-Alain GAUD

Assistent à la séance :

M. Christophe KELLERHALS, Secrétaire général

Mmes Patrizia MELLI et Patricia MERAD, Assistantes au Secrétariat général

Procès-verbaliste : Mme Marlène STANNING

ORDRE DU JOUR :

1. Propositions du Conseil administratif

A. Projets de délibération

a) D 76-2013 P : Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10016, de 6'074 m², sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5, al 2 LGL)

b) D 77-2013 P : Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10040, de 10'787 m², sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5, al. 2 LGL)

M. Francis Valentin, Président du Conseil municipal, ouvre cette séance extraordinaire du Conseil municipal à 20H00. Il annonce que personne n'est excusé, si ce n'est M. Farinelli qui leur a fait part de son retard. Ce dernier rejoindra la séance vers 20H30/21H00.

Délai référendaire

Le Président annonce que, pour les délibérations qui seront votées ce soir, le délai référendaire débutera le jour suivant l'affichage, soit en principe le 24 septembre 2013 et s'achèvera le 4 novembre 2013.

1. PROPOSITIONS DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A. Projets de délibération :

a) D 76-2013 P : Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10016, de 6'074 m², sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5, al 2 LGL)

Après avoir demandé au secrétaire de donner lecture de ce projet de délibération D 76-2013 P (annexe 1), **le Président** demande au Conseil municipal de se prononcer sur l'entrée en matière, laquelle est acceptée par 20 voix pour, 1 abstention et 1 refus.

M. Favre annonce qu'il s'abstiendra toute la soirée et qu'il offre son jeton de présence à une association plan-les-ouatienne qu'il n'a pas encore déterminée, ce qui ne saurait tarder.

Mme Monbaron souhaite faire un récapitulatif de la dernière commission ad hoc GPU pour les personnes qui n'y étaient pas. Elle reprendra et complètera donc les mêmes explications qu'elle avait fournies à ce moment-là. Ces explications porteront sur les deux délibérations qui sont présentées ce soir, à savoir la D 76-2013 et la D 77-2013, puisqu'elles traitent du même sujet, à peu près dans le même périmètre. (*Ndlr : pour plus de clarté, la carte du périmètre est projetée à l'écran*). Les parcelles concernées par ces deux délibérations, soit la parcelle 10'016 et la parcelle 10'040 ont été proposées à la vente et voient dans les actes, les mêmes acheteurs. Les conseillers municipaux ont reçu les projets d'actes notariés. La Commune a donc la possibilité d'exercer son droit de préemption, vu que l'Etat n'a pas souhaité exercer le sien. Si un Conseil municipal extraordinaire a été convoqué, c'est que la Commune dispose de 30 jours après la décision de l'Etat pour exercer son droit de préemption. Or, l'Etat les en ayant informés le 18 août 2013, ils doivent se prononcer avant le 18 septembre 2013, à savoir avant la prochaine séance du Conseil municipal. La parcelle 10'016 qui se trouve en bordure de la zone de verdure, à proximité des terrains de football actuels, sera traversée, sur sa pointe, par la place des Cherpines. La parcelle 10'040 ne verra pas de construction de logements, étant donné qu'elle est située dans la pièce D, pièce à destination des infrastructures sportives. D'après les projections de l'Etat en fonction des PLQ qui sont en train d'être étudiés, cette parcelle 10'040 voit ses droits à bâtir répartis des deux côtés. C'est-à-dire que dans les projections actuelles qui sont faites, il y a une volonté de l'Etat de séparer cette pièce D en plusieurs PLQ et cette parcelle 10'040 verrait la moitié de ses droits à bâtir reportés sur la partie de Plan-les-Ouates et l'autre moitié sur la partie de Confignon. Si, en l'état actuel, il n'y a rien de défini, les choses se précisent dans le sens où l'Etat est en train d'esquisser des projections de PLQ. Au début, il y avait énormément de PLQ, mais les choses se simplifient à présent. Toujours est-il que la pièce D serait divisée en trois PLQ, afin de respecter la volonté de la Commune de faire en sorte qu'il y ait un prix uniforme du terrain à CHF 450.-/m². C'est-à-dire qu'ils ont essayé de réaliser des PLQ regroupant une densité de 1 sur l'ensemble du PLQ. Ils savent, par exemple, que sur la

partie où se trouve le tennis actuel, la densité sera plus élevée. Par contre, le fait de répartir ce PLQ sur une partie de la pièce D où il n'y aura pas de logement, permet de faire une densité de 1. Cette parcelle 10'040 a donc de fortes chances de se retrouver avec la moitié de ses droits à bâtir sur Confignon et l'autre moitié sur Plan-les-Ouates. Lors des discussions qu'ils ont eu avec l'acheteur de ces terrains, la Commune a proposé d'acquérir la parcelle 10'016 en copropriété à 50/50, pour suivre la volonté de la résolution du Conseil municipal qui demandait au Conseil administratif de se porter acquéreur de parcelles en vue de loger les habitants de Plan-les-Ouates. De la même manière qu'ils ont eu l'occasion de le faire aux Sciers. Quant à la parcelle 10'040, ils ont proposé que le terrain revienne à la Commune pour pouvoir réaliser les infrastructures sportives au moment où ils auraient besoin de les réaliser. Or, ils n'ont pas vraiment été entendus sur ce point et il n'y a pas eu de discussion là-dessus. L'acheteur leur a proposé d'échanger cette parcelle avec la parcelle Després, par exemple, ce qu'ils ont refusé, ne voyant aucun intérêt à bénéficier de cette parcelle 10'040 avec des droits à bâtir reportés sur Confignon, en lâchant d'un autre côté une parcelle dont les droits à bâtir se trouvent exclusivement sur Plan-les-Ouates. A ce stade, ils en sont donc restés là. Le dossier est passé en commission GPU au sein de laquelle ils ont pu discuter et répondre à diverses questions. Les conseillers municipaux ont reçu le procès-verbal de cette séance qu'ils ont fait en sorte de diffuser suffisamment tôt afin que tout le monde puisse en prendre connaissance, même s'il n'est pas encore approuvé. Quelques jours plus tard, leur parvenait un courrier de l'acheteur formalisant la proposition qu'il leur avait faite lorsqu'ils étaient en ses locaux, courrier qui a également été transmis aux conseillers municipaux, ainsi que la réponse de la Commune formalisant les éléments apportés lors du premier entretien. Elle y explique son souhait de trouver un accord, sachant qu'ils ont bien évidemment retenu la proposition qui leur était faite d'attribuer prioritairement les futurs logements qu'il construira dans toutes les catégories de location, aux habitants de Plan-les-Ouates et à leurs familles. si cet acheteur venait à concrétiser cet acte de vente. Suite à cela, ils se sont rencontrés ce matin pour discuter de ces diverses propositions de part et d'autre et les conseillers municipaux ont reçu aujourd'hui la réponse de M. Pillon par rapport à cet entretien. Ces écrits sont la formalisation des tous premiers rendez-vous qu'ils ont eu avant la commission GPU et qui auraient pu se concrétiser avant et être discutés en commission GPU. Or, cela n'a pas été le cas. La situation à ce jour : M. Pillon est d'accord de céder à la Commune, gratuitement, la parcelle 10'040 qui va recevoir les infrastructures sportives, en précisant évidemment que les droits à bâtir en matière de logement restent sa propriété et qu'il est d'accord de céder à la Commune le 50 % des droits à bâtir pour les surfaces d'activités. Elle rappelle que lors des premières discussions qu'ils ont eues avec l'Etat, le PDQ ne prévoyait pas de droits à bâtir pour des surfaces commerciales sur la pièce D et que la Commune a souhaité qu'un certain nombre de m² y soit rajoutés, afin de pouvoir y installer des activités en lien avec le sport, tels des magasins de sport, etc., partant du principe qu'ils pourraient envisager un partenariat public/privé. Les infrastructures sportives ne sont en général pas spécialement rentables, mais le fait d'y mettre un magasin pourrait faciliter un partenariat de ce type. Mme Monbaron explique qu'ils ont également proposé à M. Pillon de réaliser en concertation avec la Commune et selon le programme défini par celle-ci, des équipements publics, tels une crèche, par exemple, et de vendre ensuite ces surfaces à la Commune. Puis la question s'est posée de savoir si le fait de commander une crèche à un particulier, à l'avance, en échange d'un droit de préemption, contrevenait ou non aux marchés publics. Elément qu'ils n'ont pas eu le temps de vérifier à ce jour. Donc, pour répondre à cette demande de la Commune, M. Pillon s'engage à céder 200 m² de surface brute de plancher au prix de revient, c'est-à-dire sur le même principe qu'ils ont traité avec les propriétaires aux Sciers. Par contre, s'ils souhaitent plus de 200 m², il s'engage à les céder en priorité à la Commune au prix de vente qui sera admis par l'Olo (Office du logement). Ils lui ont aussi demandé de pouvoir bénéficier de tout ou partie des 5 % octroyés par le PLQ pour des activités utiles à la vie sociale du quartier, en sus des surfaces à bâtir. Ce sont des surfaces qui se

trouveront en rez-de-chaussée, soit des locaux pour les habitants, afin qu'ils puissent faire des anniversaires, des ateliers ou autres. Ce point a été entendu et se retrouve ici, dans ce courrier. M. Pillon propose également à la Commune la possibilité d'acquérir les LUP (logement d'utilité publique) sur les parcelles qu'il construira et il s'engage à garantir aux personnes domiciliées sur le territoire de la Commune ou à leurs enfants un droit de priorité pour la location de divers types d'appartements et pour l'acquisition des appartements en PPE. S'il est d'accord de céder gratuitement à la Commune la parcelle 10'040, à savoir le terrain en lui-même, il veut être sûr que l'Etat va bien prendre en compte ses droits à bâtir et être certain qu'il en reste propriétaire et que ce ne soit pas quelque chose qui le préterite. A l'issue de ces explications, Mme Monbaron reste à disposition pour répondre aux questions des conseillers municipaux.

Le Président ouvre la discussion.

M. Gambuzza ne comprend pas bien le sens des 7,5 %, dans la phrase: *'dans la mesure où des droits à bâtir permettant des surfaces d'activité sont prévus sur la parcelle 10'040, je m'engage à céder à la Commune 50 % de ces droits à bâtir à concurrence de 7,5 % au plus de l'ensemble des droits à bâtir rattaché à ladite parcelle'*. Je ne comprends pas ce détail.

Mme Monbaron lui explique que dans le prix d'acquisition de CHF 450.-/m², sont compris 85 % de droits à bâtir à destination du logement et 15 % à destination des activités. Donc, le 50 % de 15 % fait 7,5 %.

M. Deneys s'interroge sur la valeur juridique de ces courriers et des engagements pris sous cette forme par le promoteur.

Mme Monbaron fait remarquer qu'une date figure à la fin des documents, car ils ont souhaité que ce soit une convention signée devant notaire, afin qu'ils aient une force juridique.

Mme Coopoosamy demande si l'Etat n'est pas prioritaire concernant l'attribution des logements en HM et HLM. Dans ce cas-là, comment est-ce que M. Pillon peut s'engager à les fournir prioritairement aux personnes de Plan-les-Ouates si l'Etat peut aussi y mettre des personnes venant d'autres communes ?

Mme Monbaron répond que l'Etat va mettre prioritairement un certain pourcentage de personnes, mais essentiellement dans les LUP. Dans les HLM peut-être aussi, mais, renseignements pris, M. Durand lui a expliqué que la Commune pourrait se substituer à ce pourcentage pour autant qu'elle assure que les gens rentrent bien dans les bonnes conditions. Ceci dit, elle cède la parole à M. Durand pour plus d'explications.

M. Durand explique qu'ils ont pris des renseignements ce jour auprès de l'Office du logement ; il est parfaitement envisageable qu'une Commune, via une convention, se substitue à l'Etat pour attribuer ces logements, pour autant qu'ils respectent les mêmes conditions, les mêmes critères que ceux fixés par l'Etat.

En ce qui le concerne, **M. Thorimbert** ne va pas trop débattre du contenu des lettres, parce qu'il pense que ce qui est important ce soir, c'est de savoir s'ils vont préempter ou pas. Il s'agit d'un acte politique très important, un signal fort qui peut être donné pour ou contre. Il est vrai, cependant, qu'ils sont sur une sorte de corde raide puisqu'ils ont eu relativement peu de temps pour prendre connaissance de ces échanges de courrier. De plus, ils rentrent d'une période de vacances et, tant la Commune que l'Etat ont très probablement eu peu de temps pour faire une

pesée des intérêts, à moins d'avoir des à priori pour ou contre. C'est peut-être le hasard du calendrier qui fait que la Commune ait été avertie début juillet de cette possibilité, peu importe. Son groupe votera pour l'exercice du droit de préemption. Les raisons de cette position sont les suivantes : tout d'abord, une cohérence par rapport à la résolution qui a été votée à la précédente législature. Leur groupe n'était pas présent, mais M. Meylan et lui-même étaient là sous une autre étiquette et avaient voté pour cette résolution. Donc, par souci de cohérence, ils sont persuadés que la Commune doit être proactive. Il est vrai qu'une solution de 50/50 aurait peut-être été préférable, mais aujourd'hui, faute de temps, faute de discussions possibles, la question est : voulez-vous préempter ou pas ? Ils estiment qu'en préemptant, en devenant propriétaires d'un certain nombre de parcelles sur ce territoire, ils sont cohérents par rapport à la volonté exprimée, sauf erreur de ma part, par chaque groupe politique dans cette salle de vouloir construire des logements pour ses habitants et ses enfants. Ils en parlent régulièrement, ils souhaitent tous que leurs enfants restent dans la Commune parce que c'est un bel endroit. Ils ont pu voir que la commune de Plan-les-Ouates est la meilleure du Canton de Genève et 11^{ème} de Suisse, donc 'malheureusement', ils sont peut-être trop attractifs. Toujours est-il que l'actualité et les études confirment que l'on est bien à Plan-les-Ouates, raison pour laquelle ils aimeraient construire pour leurs enfants. Il est vrai que le droit de préemption est un acte qui n'est pas anodin, mais ils pensent qu'être propriétaire est une clé du succès pour un écoquartier. Certains d'entre eux, peut-être tous, ont lu le dossier qui a paru dans l'Hebdo il y a quelques semaines en arrière et qui faisait l'inventaire des points favorisant ou péjorant la mise en place d'un écoquartier ou qui péjoraient la mise en place d'un écoquartier. Lors de la séance du mois de juin 2013, il y avait une certaine unanimité pour dire que ce quartier des Cherpines, tant sur Plan-les-Ouates que sur Confignon, devait être un quartier exemplaire, qu'ils devaient le réussir. L'article de l'Hebdo dit que sans une volonté communale, il n'y a pas de quartier durable. Il y est notamment dit qu'il est nécessaire que les collectivités publiques soient parties prenantes en étant propriétaires d'un certain nombre de parcelles. Ils citent notamment le quartier des Vergers dont, à sa grande surprise, la commune de Meyrin possède 47 % des droits à bâtir. Il ne sait plus si Meyrin est une commune rouge, verte, bleue, jaune ou multicolore, peu importe, mais toujours est-il que ce quartier des Vergers est cité en exemple. Cet argument lui fait donc penser qu'il faut participer à ce débat en étant propriétaire. Dans les échanges de correspondance, l'acheteur avance comme argument que cela pourrait être financièrement très lourd pour la commune de Plan-les-Ouates. Oui, cela pourrait être lourd, mais ils ne sont pas obligés de construire eux-mêmes. Ils peuvent très bien, s'il a bien compris, octroyer des droits de superficie. Et cela, à des coopératives. Et dans l'Hebdo, ainsi que dans une conférence qu'il a suivie sur les écoquartiers, il est notamment dit que les coopératives font partie des clés du succès d'un écoquartier puisque, par essence, les coopératives font participer leurs membres. Donc, par rapport à l'aspect financier, la commune de Plan-les-Ouates a les moyens d'acheter sans péjorer sa situation financière actuelle et il ne pense pas que M. Durand, leur ministre des finances va le contredire. Ensuite, ils pourront très bien gérer ce patrimoine par l'octroi d'un droit de superficie qui ne péjorera pas la construction et n'alourdira pas les services dont ils savent qu'ils sont déjà débordés. Un autre aspect et il finira par cela, concerne le plan juridique. En effet, dans son courrier, l'acheteur relève le fait que peut-être, juridiquement, la Commune ne serait pas en droit d'exercer ce droit de préemption. Il ne souhaite pas entrer dans ce débat, parce que là, il y a des juristes beaucoup plus compétents que lui en la matière, mais, à quelque part, cela l'intéresserait de faire une procédure juridique au Tribunal fédéral, jusqu'au bout, pour savoir si, dans ce cas d'espèce, ils ont le droit ou pas d'exercer un droit de préemption. En conclusion, il confirme donc que son groupe, les Verts libéraux, votera pour l'exercice du droit de préemption pour les deux parcelles.

M. Epenoy convient du fait qu'ils veulent des logements à Plan-les-Ouates, mais dans la mixité. Et le fait de préempter ces terrains leur interdit cette mixité, parce que cela les oblige à faire sur les terrains préemptés 100 % de LUP. Cela pose un gros souci parce qu'ils vont supprimer cette mixité voulue. Pour conserver cette mixité ils n'ont que le choix d'accepter ce qui est proposé par le promoteur sur ces parcelles et qui, à son avis, est un bon choix. D'autre part, et pour répondre à M. Thorimbert, s'ils préemptent ces terrains et les donnent à bâtir à une coopérative, la Commune ne pourra plus réaliser ces biens si pour une raison xy elle avait besoin d'argent. Elle serait coincée. Raison supplémentaire, à son avis, pour ne pas préempter ces terrains actuellement.

Avant de se prononcer sur la préemption ou non, **M. Magnin** souhaite rappeler que le groupe PDC s'était montré favorable, dans plusieurs déclarations lors du budget, à profiter des opportunités, des occasions de voir son patrimoine foncier augmenter, afin de pouvoir être acteurs de leur développement. Mais en le faisant 'dans les règles de l'art'. C'est-à-dire pas forcément en préemptant, mais en ayant des occasions d'acheter directement aux propriétaires. Pour l'instant, il a quatre questions :

- Le bienfondé de l'acquisition de ces terrains ne lui apparaît pas clairement, il aurait aimé des explications sur les raisons véritables et profondes qui justifient que ce quartier-là est essentiel, parce que si cette parcelle est préemptée, ils pourraient préempter d'autres parcelles. Qu'est-ce qui fait la différence dans cette région-là, si ce n'est la place des Cherpines ? Il aimerait connaître le sentiment et la conviction du Conseil administratif sur ce point-là.
- Quels sont les avantages et inconvénients des trois opportunités : ne pas préempter, préempter ou faire du 50/50 ?
- Au cas où ils préemptent, sont-ils effectivement dans l'obligation de réaliser 100 % de logements sociaux ou de LUP ?
- Pourquoi la Commune n'a pas proposé au propriétaire d'acheter ces parcelles avant ? Il rappelle qu'il y a quelques années, ils ont raté le Vélodrome en n'achetant pas la parcelle, ce qui, à son avis, était une erreur. Certains ici se souviennent de ce vote. Il rappelle aussi que le Pré-du-Camp, qui était un acte extrêmement fort et extrêmement onéreux de leurs prédécesseurs est une réussite sur plusieurs points puisque la Commune maîtrise ces appartements et maîtrise sa qualité de vie sur ce secteur-là.

En conclusion, il est, et ce de façon très claire, pour le fait de posséder du territoire, mais il a besoin de réponses à ces quatre questions.

Mme Monbaron ayant quitté la séance quelques minutes, **M. Durand** apporte quelques éléments de réponses aux questions de M. Magnin. En ce qui concerne les LUP, il s'excuse d'être caricatural, mais explique qu'ils peuvent créer des LUP pour 'bobos' (bourgeois-bohèmes). Ils peuvent faire des LUP qui sont, dans les plans financiers de l'Office du logement, au même prix du m³ que les loyers libres, ce qui représente CHF 200.- de moins le m³ que la PPE. Le LUP veut simplement dire qu'il y a un contrôle de l'Etat sur le taux d'effort, c'est-à-dire la partie du revenu qui est affectée au loyer et sur le taux d'occupation. Caricaturalement, cela signifie ne pas mettre quelqu'un qui gagne CHF 100'000.- / mois dans un six pièces à CHF 1'000.-/mois, alors qu'il est célibataire. Il y a toute une série d'échelles en fonction des types d'appartements LUP parce qu'il y a plusieurs catégories de LUP, car le loyer est calculé en termes de taux d'effort. Ils peuvent donc faire de la mixité sociale s'ils considèrent que la mixité sociale se discrimine par le revenu. Il y a des discussions là-dessus, des études montrent que ce n'est pas tant le revenu, mais plutôt la composition des ménages qui fait la mixité sociale. Ils pourraient débattre des siècles là-dessus, mais s'ils considèrent implicitement que la

mixité sociale se fait par le revenu, alors oui, ils peuvent faire de la mixité sociale avec des LUP. S'agissant des opportunités qui sont offertes, la Commune a été active pour essayer d'acquérir du terrain, mais il y a là un promoteur qui a visiblement été plus convaincant qu'eux et que d'autres promoteurs vis-à-vis de ces deux propriétaires et ces deux parcelles. Les deux endroits concernent des localisations avec d'un côté, une place publique et de l'autre, des équipements sportifs. Pas besoin de faire beaucoup plus de dessins pour imaginer qu'évidemment une maîtrise foncière est plus intéressante, en tout cas à ses yeux, que le fait de croire à une promesse d'un promoteur. Mais cela est un avis personnel, ce n'est pas l'avis du Conseil administratif puisqu'ils n'ont pas eu le temps de débattre sérieusement de ce sujet-là et d'avoir une position construite et élaborée. Comme les conseillers municipaux ont pu le constater, en termes de calendrier, tout cela est allé très rapidement.

M. Magnin rappelle sa dernière question. Qu'en est-il par rapport à l'éventualité d'un 50/50 ?

M. Durand explique que, malheureusement, à sa connaissance (Mme Monbaron confirmera ou infirmera) le promoteur n'a pas souhaité cette option-là

Après l'explication détaillée de M. Thorimbert, qu'il soutient entièrement, **M. Jeanmonod** estime qu'il n'a pas grand-chose à ajouter. Le seul fait sur lequel il souhaite tout de même appuyer assez lourdement est le fait qu'ils peuvent faire construire des logements par des coopératives. A ce propos, il s'étonne de ce que la Romandie soit très en retrait par rapport à la Suisse allemande qui pourtant serait plutôt une région capitaliste. Il ne comprend pas très bien cette réticence à laisser les coopératives réaliser les constructions. Il sait, pour avoir été un peu administrateur de coopératives, les soins que ces dernières apportent dans le cadre de la discussion avec les locataires, ce qui n'est pas le cas avec les propriétaires promoteurs. Il sait aussi qu'il y a une activité très dense, très forte de la part des locataires, c'est pour cela qu'à son avis c'est plus sûr d'avoir des quartiers durables. Il n'est pas écologiste, mais il pense que le développement durable est quand même, à terme, assez important et que ce sont tout de même les locataires qui savent ce qui leur est nécessaire ou utile. Il est naturellement aussi d'avis que la Commune doit absolument acquérir des terrains et donc, dans ce cas, profiter de cette possibilité de préemption. Les socialistes-pluralistes proposent de voter pour la préemption.

Mme Monbaron rejoint la séance.

M. Righetti remercie M. Thorimbert qui, une fois encore, démontre qu'il est quelqu'un de très pointu qui va jusqu'au fond de sa documentation. Pour sa part, il a une question en ce qui concerne Meyrin. Est-ce que les 47 % évoqués tout à l'heure ont été obtenus par la préemption ?

M. Thorimbert est malheureusement dans l'incapacité de lui répondre, sa seule source étant l'Hebdo. Il s'est également posé la question de savoir comment Meyrin avait acquis ces droits de superficie. Ce ne sont pas forcément les bons chiffres, peut-être y a-t-il des gens autour de la table qui en savent plus que lui, mais ce qui le frappe, c'est le pourcentage. La solution du 50/50 qu'il a découverte quand ils ont discuté des Sciers est, à ses yeux, une très bonne solution. S'ils pouvaient aller dans ce sens-là, il serait extrêmement favorable. Dans ce cas précis, malheureusement, le propriétaire n'a pas voulu. Peu importe ses raisons, qu'il respecte tout à fait. Ils n'ont donc qu'un seul moyen et peut-être que par ce vote ils donneront un signal fort à d'autres vendeurs pour dire que la Commune est intéressée par du 50/50.

M. Righetti ignore quel pourcentage la commune de Plan-les-Ouates peut avancer, mais peu importe. Il reste sur la position qu'il avait adoptée lors de la séance de la commission GPU. Personnellement, il n'est clairement pas pour la préemption, pour les raisons qui ont déjà été évoquées quant à cette obligation de construire des LUP, malgré les explications de M. Durand. Ce ne sera peut-être pas la commune de Plan-les-Ouates, mais toujours l'Etat qui pourra choisir les locataires. Là est toute la complexité de la chose. Il aimerait également souligner l'effort qui a été fait, la négociation que le Conseil administratif et les services ont essayé d'avoir avec le promoteur. L'on voit quand même qu'il y a une volonté de la part de ce dernier de proposer quelque chose d'assez acceptable à la Commune. Ceci dit, il se demande tout de même pourquoi deux personnes attachées à la commune de Plan-les-Ouates préfèrent vendre leur terrain aux promoteurs plutôt qu'à la Commune. Ce sont des choses dont ils pourraient débattre, ainsi que de la problématique de reporter ces droits à bâtir sur la commune de Confignon. Cela le gêne quelque peu. Raisons pour lesquelles, il reste sur sa position et se déclare contre la préemption.

Mme Cooposamy a une petite question technique concernant la préemption. S'ils préemptent ils ne pourront construire que des LUP, mais pourront céder des droits de superficie afin d'y construire des coopératives. Comment cela se fait-il ?

M. Durand explique que ce sont des coopératives qui sont soumises aux mêmes règles que les LUP en termes de taux d'effort et taux d'occupation.

Mme Cooposamy fait toutefois remarquer qu'elles ne s'intéressent pas aux mêmes personnes.

Mme Arnold relèvent que les coopératives construisent des LUP.

M. Durand explique qu'historiquement, les coopératives sont des coopératives ouvrières qui possèdent des immeubles gigantesques, ce que l'on oublie. Mais aujourd'hui, il y a aussi des régies qui se sont mises à faire des coopératives parce qu'elles se rendent compte qu'il y a un intérêt. Certes, il y a le cliché de la coopérative équilibre où l'on trouve des toilettes sèches ou ce genre de choses, mais cela est un autre extrême. Il y a toute une gamme qui existe, suivant qui gère, suivant qui est à l'origine de ces coopératives. Ils ont eu l'occasion vendredi dernier, le 13 septembre 2013, de faire un atelier sur les Cherpines où la mécanique qui est en train de se mettre en place aux Vergers à Meyrin leur a été présentée. Ces derniers ont fait appel à des projets auprès des coopératives. Ils en ont sélectionné toute une série. L'on trouve alors une coopérative archi 'bobo', avec une petite construction parce qu'ils n'ont pas les reins assez solides pour réaliser de gros immeubles. Et puis il y en a d'autres qui construisent des immeubles beaucoup plus importants, mais toujours avec ce même principe que l'argent reste à l'intérieur du logement. Il n'y a pas de marge bénéficiaire qui part chez un promoteur ou chez un investisseur privé dont l'objectif est de faire du rendement. La grande différence est là : il n'y a pas cet objectif.

M. Gambuzza aimerait revenir sur ce sentiment d'auto-flagellation à vouloir poser des questions auxquelles ils connaissent les réponses, sur les liens entre les vendeurs et la Commune. Il y a parfois des choses qu'il n'arrive pas à saisir. Pourquoi se poser ces questions publiquement alors que l'on connaît les réponses ? Cela le dépote. Maintenant, pour revenir sur les coopératives, il est clair que l'intérêt d'une coopérative est que les locataires s'intéressent à leur logement, qu'ils s'intéressent à son entretien et qu'ils ne veulent pas voir leurs charges augmenter. Pour cela, ils préserveront leur entourage et leur patrimoine. Finalement, en préemptant, ils pourraient faire des LUP, donc de la PPE. Et la question qu'il se pose est : veulent-ils voir de la PPE à CHF 12'000.-/m² 2013 ou de la PPE à CHF 6'000.-/m² toujours prix

2013 ? Parce que d'ici-là à ce que ce soit construit, le prix de l'immobilier va forcément grimper et quand les promoteurs proposeront des logements à acquérir, ce sera à quel prix ? Est-ce que ce sera abordable ? Ces déclarations d'intention sont bien jolies, quand ils disent que ces logements seront destinés aux enfants de la Commune : Mais actuellement, personnellement, il ne pourrait pas se permettre d'acheter un logement à CHF 12'000.-/m², alors qu'à CHF 6'000.-/m², peut-être qu'il va commencer à réfléchir. C'est là où il faut voir tout l'intérêt parce que son cas n'est pas unique. Ce sont ces questions qui font qu'il adhère à l'idée de préempter pour pouvoir maîtriser la surface plan-les-ouatienne. Il rappelle juste que leur intérêt est d'investir sur la partie Plan-les-Ouates, c'est-à-dire 1/3 du PDQ, mais pas sur la totalité parce que cela ne les intéresse pas d'aller acheter du terrain sur Confignon. Ce qui veut dire que les promoteurs ont encore tout loisir, s'ils sont intéressés à faire des acquisitions et faire de la spéculation, de le faire sur 2/3 du PDQ qui est présenté ce soir. A un moment donné, il faut savoir mettre les priorités et continuer le chemin que la Commune a décidé de suivre avec l'acquisition de terrains et la maîtrise du destin communal. Le fait d'avoir organisé ce Conseil municipal extraordinaire a fait bouger leur concurrent. M. Gambuzza a envie de donner des armes au Conseil administratif pour négocier avec lui, parce que si ce soir le Conseil municipal ne leur donnent pas les moyens de le faire, que va-t-il se passer ? Il va se passer que les déclarations d'intention vont se poursuivre d'ici au 30 octobre 2013 et que le 1^{er} novembre 2013, rien ne sera signé. Parce que ceci, tel que présenté, n'a aucune valeur juridique. Ce ne sont que des intentions. Elles doivent être concrétisées et pour qu'elles le soient, il leur faut en donner les moyens au Conseil administratif. Il suggère de donner le droit de préempter et, si d'aventure, ils arrivaient à trouver un terrain d'entente avec le promoteur, ce serait, à ce moment-là, bénéfique pour tout le monde.

Mme Monbaron ne peut pas fournir une réponse à cela maintenant. En fait, ils ne pourraient pas faire mieux qu'une proposition d'accord parce qu'ils veulent avoir l'aval du Conseil municipal pour pouvoir la signer. Néanmoins, il faut savoir que s'ils décident de préempter, ils ne pourront pas revenir en arrière et faire un accord. Une fois que la Commune a exercé son droit de préemption, c'est fini, la vente est conclue entre la Commune et le vendeur et l'acheteur en question est évincé. Il n'y a donc pas de possibilité de revenir en arrière une fois que le vote est fait.

M. Gambuzza fait remarquer que cela n'empêche pas le promoteur de revenir sur la réalisation des biens s'ils décident de ne pas les faire eux-mêmes.

Mme Monbaron lui répond par la négative, car la LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires) dit que la Commune peut remettre le droit de superficie à des collectivités publiques, des fondations de droit public, des organismes de droit privé sans but lucratif, des coopératives d'habitations ou des associations sans but lucratif. Et en tout cas pas à un promoteur immobilier. C'est pour cela que si la Commune exerçait son droit de préemption, elle ne pourrait remettre son droit de superficie qu'à une seule catégorie de promoteurs qui serait obligée de faire du LUP.

M. Gambuzza remarque que cela veut dire que l'intérêt de l'acheteur actuel serait d'entrer lui-même dans un cycle de fondation de droit public, par exemple.

M. Farinelli rejoint la séance à 20h55. (Ndlr : le nombre des votants est dès lors de 23 personnes).

Mme Monbaron lui répond que non, il ne va pas entrer dans une fondation de droit public. Cela n'est pas vraiment compatible avec ses activités. Mais ceci est un autre débat.

Suite à ces premières déclarations, suite aux commentaires, **M. Deneys** fait remarquer que le délai est fixé au 18 septembre 2013 et qu'après, ils ne pourront plus revenir en arrière. Compte tenu aussi du fait que nous sommes au début du processus sur le périmètre des Cherpines, compte tenu aussi du fait que le PDQ dont ils ont eu l'occasion de parler ici n'a toujours pas été validé au niveau cantonal et donc que leurs propositions (assez intéressantes) en matière de réalisation d'un écoquartier ne sont, à ce jour, pas garanties, il estime qu'ils ont plutôt intérêt aujourd'hui à s'assurer d'une certaine maîtrise foncière sur le périmètre s'ils espèrent pouvoir réaliser un jour un véritable écoquartier. Il estime qu'un des enjeux importants sur un tel périmètre n'est pas seulement la construction de logements, mais bien aussi la question du type de logements et des intentions des promoteurs qui vont construire. Parce qu'aujourd'hui il y a quand même de gros problèmes de logement à Genève, comme l'a relevé la Chambre de commerce et d'industrie genevoise (pas spécialement un repaire de gauchistes) dans son très joli cahier jaune qui avait été fait avec l'école polytechnique fédérale. Outre le développement de périmètres, dont les Cherpines et le périmètre entre la ville et l'aéroport, il était justement fait mention du déficit actuel en matière de réalisation de coopératives à Genève, notamment en comparaison avec Zürich. En effet, si à Zürich les coopératives représentent environ 20 % du parc immobilier, à Genève, elles représentent moins de 5 %. Les coopératives offrent des loyers 20 % moins chers en moyenne que ceux du marché libre. Ce sont les chiffres de la Chambre de commerce. Cette question-là est, pour lui, fondamentale parce qu'aujourd'hui, orienter la réalisation de ce quartier vers les objectifs qui ont été fixés lorsqu'ils ont voté la délibération concernant le PDQ, est le seul moyen, à ce jour, de se concrétiser. Cela ne veut pas dire que par la suite ils ne peuvent pas laisser des promoteurs aller de l'avant à titre privé, mais à ce stade, il n'y a aucune garantie. Il ne faut pas seulement voir la question des loyers sur le type de propriétaires, il ne faut pas seulement la voir en type de logements en général, ni à très court terme. La question qui se pose est de s'assurer qu'à long terme, les loyers restent dans des fourchettes raisonnables et qu'il n'y ait pas une revente ultérieure qui les fassent augmenter. Tous les phénomènes de spéculation que l'on connaît à Genève font que les gens ne trouvent plus de logements bon marché et doivent s'exiler toujours plus loin. Il pense donc qu'il s'agit d'un enjeu majeur pour les collectivités publiques aujourd'hui ; garantir du logement bon marché à long terme, à très long terme. Et dans ce sens-là, il est convaincu que dans l'état actuel, compte tenu également de la non-entrée en matière du promoteur au début, le droit de préemption de la Commune est indispensable à ce stade. C'est même le seul message crédible que Plan-les-Ouates peut donner si la Commune veut essayer de faire réaliser ce qu'elle a voté ici.

Mme Djoungong demande ce qui se passerait s'ils votent ce soir le droit de préemption, sachant que M. Pillon précise expressément qu'il s'opposerait à ce droit et qu'il s'organiserait éventuellement pour contrecarrer le projet ?

Mme Monbaron lui répond qu'ils ne le sauront que qu'après.

S'ils préemptent, ils devront faire 100 % de LUP. **M. Magnin** demande si ces 100 % sont comptabilisés dans le 50/50 de mixité sur tout le reste de la parcelle ?

M. Durand lui répond qu'ils viennent en plus. La loi sur les logements d'utilité publique dit qu'un logement est d'utilité publique s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués pour autant qu'il soit détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif, c'est toute la définition d'un LUP.

Ceci dit, il y a toute une série de catégories des différentes typologies.

M. Magnin fait remarquer que sa question portait uniquement sur le pourcentage.

M. Epenoy tient à rappeler à cet hémicycle qu'une zone 3 de développement est une zone où les prix sont complètement contrôlés par l'Etat. Que ce soit du LUP, que ce soit de la PPE ou du loyer libre. De toute manière ce prix est contrôlé et ce, pour un certain nombre d'années. Autre chose, tout à l'heure M. Gambuzza citait qu'en faisant du LUP ils faisaient de la PPE. A son avis, il y a là une grave erreur parce que dans le LUP, il n'y a pas de PPE. Cela n'est pas possible. Et il rappelle aussi que 50 % du terrain acquis par ce promoteur-là, est déjà dévolu à faire soit du LUP, soit de la coopérative. Il y a donc déjà 50 % de terrain qui va dans ces coopératives et dans ce type d'habitations. Le reste est du loyer libre ou de la PPE. Le promoteur n'est pas obligé de tout faire en PPE. Le prix du terrain est déjà gardé et garanti par l'Etat, soit la totalité des bâtiments construits, qu'ils soient libres, PPE ou LUP. Il ne voit donc pas l'utilité de préempter ce terrain.

M. Monnerat fait remarquer que s'ils préemptaient, ils n'ont pas, comme le disait M. Thorimbert, de garantie non plus qu'ils puissent mettre en droit de superficie. Si vraiment la Commune devait construire là-dessus, combien cela coûterait-il ? Est-ce qu'ils ont réellement les moyens d'aller au bout du raisonnement ?

M. Durand explique que lorsqu'ils parlent de logements, ils sont dans une catégorie un petit peu différente de ce qu'ils appellent leur patrimoine administratif qui est le patrimoine nécessaire à ce que l'administration puisse exercer ses missions publiques. Ils sont dans le patrimoine financier et ce sont des modèles qui doivent être autoporteurs c'est-à-dire qu'ils ne coûtent rien aux contribuables. C'est exactement ce qui se passe avec les 500 logements du Pré-du-Camp. Si la Commune devait avoir besoin d'argent, elle pourrait parfaitement les vendre et arriver à en tirer entre CHF 150 et CHF 200 millions, ce qui lui permettrait d'épurer complètement sa dette parce qu'en général, cela prend encore de la valeur. Ils ont donc la capacité d'emprunt par rapport à ces projets immenses. La capacité d'investissement est, d'après ce que lui en disent les gens du marché, totalement intouchée avec ces opérations-là. Il profite de l'occasion pour nuancer les propos de M. Epenoy sur les plans financiers de l'Etat. Oui, évidemment que les plans financiers sont contrôlés puisqu'on est en zone de développement. La seule différence qu'il y a entre un acteur public et un acteur privé, c'est le taux de rendement du capital propre. Et ce n'est pas négligeable quand on les tire sur les loyers, puisqu'ils n'en ont justement pas besoin. Ce ne sont pas des immeubles de rentes comme s'ils étaient propriétaires privés, mais il faut juste que ce soit autoporteur, ce qui est largement le cas du patrimoine existant en tout cas, puisqu'il dégage même des excédents de revenus que l'on trouve dans les comptes.

M. Gambuzza fait remarquer que l'acheteur leur fait croire qu'ils n'ont pas, dans le cas d'espèce, le droit de préempter. Pourtant, il lui semble avoir lu le courrier d'un notaire dont le métier est de gérer les successions et les ventes, les invitant à faire valoir leurs droits de préemption ou pas. Il aimerait donc bien savoir de quelle manière un notaire se permet d'inviter une commune à faire valoir à l'Etat son droit de préemption, alors que finalement celle-ci n'aurait pas le droit de le faire. Est-ce pertinent de se poser cette question en ces termes ou pas ? D'autre part, il revient sur les LUP parce qu'apparemment cela pose un problème et il ne discutera pas le fait de pouvoir faire de la PPE en LUP ou pas, mais il aimerait attirer l'attention de cet hémicycle sur le fait qu'un LUP appelle deux types de subsides : le subside à la personne (on contrôle que la personne n'ait pas un revenu trop élevé et suffisamment de personnes à inviter à habiter avec elle dans un logement d'une certaine taille) et l'aide à la

pierre. A savoir que les promoteurs reçoivent des subsides pour pouvoir justement laisser 20 % (et on ne parle pas de la totalité, on parle de 20 %) de personnes que l'Etat déciderait d'installer dans ces bâtiments. Ils reçoivent une subvention pour cela. Selon le site de l'Olo, le taux d'imposition est réduit aussi pendant 20 ans et il y a toute une série de mesures qui est apportée. Le promoteur ne se retrouve pas sans rien. Cela veut donc dire que si, par pure hypothèse, la Commune préemptait et faisait valoir ses droits de constructions sur du LUP, non seulement ils pourraient remettre ces droits de construction à un tiers, mais en plus, ce tiers recevrait des subventions pour la construction qu'il ferait. Et connaissant l'Etat, il ne croit pas que le promoteur serait perdant. Tout cela pour dire que finalement, c'est à eux de savoir, en tant que politiques, quel message ils veulent donner. Veulent-ils donner un message fort pour que la population qu'ils représentent puisse continuer à habiter à proximité de son lieu de travail ou pas ? Doit-on imaginer que la France voisine devienne leur banlieue dortoir et que les genevois doivent s'expatrier de plus en plus loin tout cela parce qu'ils n'ont pas la même vision que des promoteurs sur des aspects matériels de la vie ? Il estime que c'est à eux, politiques, d'apporter ces réponses. L'occasion leur est donnée ce soir de donner ce signal fort et il encourage le Conseil municipal à le faire.

Mme Saas demande si, dans les 100 % de LUP qu'ils devraient construire s'ils préemptaient, il y a des pourcentages entre les coopératives, les HBM ou les HLM. Quelle est la garantie, tout à coup, qu'il y ait des coopératives à 50 % ? Qui décide de cela ?

Mme Monbaron lui répond que ce sera une décision politique à prendre au sein de ce Conseil municipal.

M. Deneys aimerait revenir brièvement sur la question des PPE qui seraient en nombre insuffisant au prétexte qu'on ne réaliserait pas ces deux parcelles avec des promoteurs privés et que ce serait la Commune qui ferait des LUP. Il ne faut pas oublier que le périmètre est quand même nettement plus grand que la surface de ces deux parcelles et que cela laisse encore beaucoup de place pour que les promoteurs puissent aussi réaliser de la PPE comme cela est prévu dans la répartition des pourcentages. Simplement, cela se fera ailleurs, cela diminuera un peu le pourcentage global et sera sur Confignon, mais qu'est-ce que cela change pour les habitants ? Pour la PPE qu'ils soient d'un côté ou de l'autre du chemin cela ne change pas grand-chose, car en ce qui concerne les recettes fiscales, il y a aussi une question de péréquation. Il rappelle aussi que le terrain qui était en zone agricole dans ce périmètre des Cherpines, valait CHF 10.- ou CHF 12.-/m². Il est aujourd'hui revendu à CHF 450.-/m² pour y construire du logement. Sans rien faire, il y a là une plus-value énorme pour les propriétaires. Le montant total dépasse les CHF 200 millions, cela avait été calculé à l'époque et la Tribune de Genève l'avait évoqué. Il y a donc plus de CHF 200 millions qui passent simplement dans la poche des propriétaires. Franchement, si sur un périmètre comme celui-là où le terrain vaut en réalité CHF 10.-/m², ils ne sont pas capables de réaliser du logement bon marché pour les genevoises et les genevois, il se demande où ils vont le faire. Parce que ce n'est pas en déclassant de la zone villa où les prix sont encore beaucoup plus élevés qu'ils y arriveront. Et c'est bien dans des périmètres comme celui-ci qu'il faut réaliser au maximum du logement abordable pour les classes moyennes et pour les classes défavorisées. Cela n'empêche pas du tout la mixité sociale. Et ce sont bien les collectivités publiques et les coopératives qui y arrivent. Plus que des promoteurs privés. Ils le voient sur l'ensemble du Canton. Raison pour laquelle il estime qu'il faut vraiment aller de l'avant sur cette idée de préemption.

M. Barbosa réagit aux propos de M. Gambuzza, faisant remarquer que le nombre d'appartement sera le même, que ce soit la Commune qui achète les terrains ou que ce soit quelqu'un d'autre. De plus, il est ridicule de venir avec des arguments tels que : *'on va tous*

aller habiter en France voisine'. Ils n'ont pas beaucoup de temps pour entendre des choses comme cela. Ceci dit, il est partagé car il connaît beaucoup de familles qui peinent à payer un loyer, mais en même temps, il pense qu'ils sont en train de tuer toute guerre commerciale. D'un côté, il y a un promoteur, un entrepreneur qui gagne sa vie, c'est un commerce. De l'autre, il y a la Commune qui n'est pas censée faire de bénéfice. Pour sa part, il est pour l'insertion professionnelle et estime qu'il est dangereux d'en arriver au point de 'piquer' le travail des petites entreprises. Il aimerait bien être sûr qu'il n'y aura pas de problème, comme l'affirme M. Durand, car il n'aimerait pas non plus que l'Etat vienne tout prendre, acheter Patek Philippe, etc. etc. Il aimerait quand même que les choses restent en place. Il a le sentiment qu'ils sont en train de prendre une décision de communistes. Conscient tout de même qu'il va un peu loin dans ses propos, il tient quand même à attirer l'attention sur le fait qu'il ne faut pas tuer tout le commerce et toute l'industrie locale parce qu'à ce moment-là, il n'y aura plus personne pour payer des salaires.

M. Deneys souhaite rassurer M. Barbosa en évoquant un cas très précis qui se passe actuellement à Genève. Il s'agit du périmètre d'Artamis où il y a un projet d'écoquartier et où il y aura trois immeubles. Ce sera bien des droits de superficie. Un immeuble est construit par la coopérative La Codha, coopérative qui compte plus de 1'000 membres aujourd'hui, dont environ 800 cherchent un logement sous forme de coopérative. Il n'y a donc là, à son avis, pas de risque de pénurie du côté des coopératives quand à la volonté de construire et à la volonté d'amener des capitaux. Il connaît vraiment beaucoup de membres, de toutes catégories sociales, qui cherchent des terrains pour réaliser des coopératives. Cette coopérative La Codha, dont il fait partie, est une coopérative 'bobo'. Le troisième immeuble coopératif dans ce périmètre est construit par la coopérative des Rois, laquelle est montée par la Société privée de gérance. Il s'agit d'un promoteur privé qui monte un immeuble sous forme de coopérative et qui obtient un droit de superficie à l'identique, dans le mécanisme, du droit de superficie obtenu par La Codha qui est une coopérative montée par des gens qui ont des convictions. Le risque communiste dans le droit de superficie est en réalité infondé parce que les coopératives sont de formes extrêmement multiples. S'ils ont l'occasion de réaliser la délibération pour le voyage dans un écoquartier, ils pourront s'en rendre compte. Pour sa part, il a trouvé à Vauban extrêmement intéressant de voir la diversité architecturale et la diversité de projets parce que différents acteurs avaient pu réaliser des constructions, ce qui donne aussi une beauté au périmètre. Pour sa part, il est aussi attaché à cette diversité et se dit qu'il est peut-être plus intéressant que plusieurs coopératives réalisent, plutôt qu'un promoteur fasse son bloc unique.

M. Barbosa convient, en plaisantant, qu'il exagère toujours un peu.

M. Magnin demande une suspension de séance de cinq à dix minutes, afin que les groupes puissent discuter de tout cela.

Le Président lève donc la séance à 21H18.

Reprise de la séance à 21H27.

A la reprise de cette séance, le **Président** apporte deux précisions : la première concerne M. Gaud qui a été excusé pour tout le mois de septembre. Il l'excuse donc officiellement pour cette séance. D'autre part, il signale que M. Favre ne peut pas s'abstenir, mais doit se récuser, ce qu'il lui demande de faire.

M. Favre se récuse donc.

M. Righetti constate que beaucoup de choses ont été dites. Il va essayer de sortir quelques éléments qui sont un peu plus clairs dans sa vision des choses et peut-être un peu moins émotionnels que ce qu'ils peuvent entendre ou sous-entendre. En premier lieu, il aimerait répondre à M. Gambuzza : s'il a posé cette question c'est qu'il ne connaît pas la raison exacte des propriétaires de ces parcelles. Il n'a jamais discuté avec ces gens-là et on ne lui a jamais dit pourquoi ils n'ont pas vendu à la Commune. Il ne le sait pas. Ensuite, il revient sur tout ce qui est financier. Qu'en est-il effectivement du plan financier quand on ne construit que du LUP ? Est-ce que c'est la PPE qui va faire tourner tout cela ? C'est peut-être un élément un peu difficile à entendre et il sait que la gauche va réagir à ses propos, mais la Commune a aussi besoin de rentrées fiscales. Il y a une certaine population qui, effectivement, pourrait apporter des impôts. Pour finir, il aimerait relever le fait que dans le quartier du Rolliet, certains promoteurs n'ont ouvertement rien dit et ont fait ce qu'ils voulaient, bloquant ainsi beaucoup de choses. Or, dans le cas qui les occupe ce soir, ils ont quelqu'un de la Commune, un promoteur, qui les a approchés et qui a essayé de discuter avec eux. Il a le sentiment que peut-être, il dit bien peut-être et cela n'engage que lui, que le vote de certains ce soir est plus émotionnel et dirigé contre quelqu'un plutôt que sur le problème de la préemption.

Pour que les choses soient bien claires, **M. Deneys** fait savoir qu'il ne connaît pas ce promoteur. Il n'habite pas à Plan-les-Ouates depuis assez longtemps pour le connaître. Il n'y a donc rien de personnel dans ses positions, mais il relève simplement que la volonté de réaliser un écoquartier et de diminuer les nuisances de la mobilité a été exprimée à une large majorité par ce Conseil municipal quand ils ont parlé du plan directeur de quartier des Cherpines. D'ailleurs c'est bien ce qui a valu les divergences avec Confignon. Il estime que le travail de ce Conseil municipal serait fondamentalement remis en question s'ils lâchaient trop tôt la bride à des promoteurs qui ont des intentions différentes, le PDQ n'étant pas encore adopté. Ils ne peuvent donc pas, à ce stade, avoir une certitude quant au projet qui sera fait. Il aimerait insister là-dessus et insister également sur le fait que la question des loyers qui doivent être maintenus à long terme est un élément déterminant. Parce que comme l'a rappelé M. Durand, ils ont véritablement la possibilité, avec les LUP et les coopératives, de faire du logement pour différentes catégories sociales et notamment, comme dans mon immeuble, de l'habitat mixte où certaines personnes sont subventionnées et d'autres pas. Parce que les loyers sont calculés en fonction des revenus des personnes, revenus qui peuvent fluctuer en cas de nouvel emploi ou de perte d'emploi justement. Dans de tels cas, les locataires peuvent rester dans leur logement avec ou sans subvention (si l'on est attaché à ce que des personnes qui sont bien à un endroit, puissent y rester, cela aussi est déterminant). Par contre, s'ils louent à un promoteur privé et qu'ils ne répondent plus aux critères financiers qui leur permettent de payer un loyer, ils ne pourront pas rester, parce qu'ils n'auront pas la possibilité d'être subventionnés. Il pense qu'il faut donc essayer de garder la perspective à très long terme. D'autre part, ils sont aujourd'hui au début du processus et il faut essayer d'affirmer réellement l'intention qu'ils ont déjà votée dans le plan directeur de quartier.

M. Righetti fait remarquer qu'une procédure pour déloger quelqu'un prend quand même quelques années à Genève, même avec des privés. Ceci dit, il précise qu'il connaît le promoteur, même s'il ne lui tape pas sur l'épaule. En ce qui concerne la correction dont la Commune peut faire preuve à son égard, il remarque que la préemption a été demandée lorsqu'ils ont appris effectivement que cet acte avait été signé par le promoteur. C'est aspect le dérange. Pour une fois qu'un promoteur vient et essaie de trouver une solution avec la Commune, dans des discussions, il serait bien de trouver des solutions dans ce sens. Effectivement, ces discussions étaient peut-être très serrées, mais c'est un le rôle du Conseil administratif d'essayer de trouver des solutions dans ce sens-là. Pour une fois qu'il y a quelqu'un qui a l'honnêteté de venir et de discuter, il est dommage de contrer cela. Il rappelle

que le quartier du Rolliet est bouclé, fini et qu'ils n'auront plus rien à dire. Il regrette tout cela et reste évidemment sur sa position de non-préemption.

M. Durand apporte une petite précision technique et légale. A partir du moment où un terrain est soumis au droit de préemption, l'acquéreur est tenu d'en informer les institutions publiques afin qu'elles puissent l'exercer. Cela est une obligation légale.

M. Monnerat aimerait rebondir sur l'aspect fiscal. Qu'est-ce que le fait de préempter ces terrains pourrait rapporter à la Commune ? Les investissements de la Commune sont quand même assez importants, il y a de nombreux équipements publics à prévoir. En préemptant, ils vont encore se lancer dans quelque chose pour laquelle la Commune n'a pas de plan financier, même si M. Durand leur dit que cela est autoporteur. Ils ne savent pas ce que cela va leur coûter, ni ce que les gens qui vont habiter là vont leur rapporter. Il a quand même un petit peu de peine à aller jusqu'au bout du raisonnement.

M. Gambuzza rassure M. Righetti : la gauche est pour les rentrées fiscales. C'est pour leur utilisation que leurs vues divergent.

Mme Cooposamy voudrait faire part des opinions du groupe MCG qui est aussi pour l'économie et pour faire marcher les entreprises locales. Or, ils ont là un promoteur qui se propose de jouer le jeu de la Commune et des habitants de la Commune en construisant et en proposant des priorités pour les habitants. Ses projets seront quand même surveillés par l'Etat pendant un certain nombre d'années, ce qui offre une certaine de garantie. Il a fait des promesses qui, effectivement, ne sont pas encore signées ni avalisées, mais elle pense qu'ils peuvent faire confiance. Le MCG est aussi pour une mixité sociale qui ne serait pas respectée en cas de préemption, malgré tout ce qu'ils ont pu entendre autour de cette table. Et quand on pense effectivement à des LUP, on pense à des personnes qui ont souvent des revenus moyens, ce qui effectivement permettra de faire un écoquartier parce qu'ils n'auront pas les moyens de s'acheter une voiture. Ce qui, à son avis, arrange bien les membres du Conseil municipal qui étaient d'accord pour faire un écoquartier à 0,1 de taux de parking. Elle pense également que préempter pourrait les entraîner dans une longue et coûteuse procédure judiciaire qui serait à la charge des contribuables, sans que le but ne soit forcément atteint. Elle estime qu'il faudrait faire confiance à quelqu'un qui habite Plan-les-Ouates, qui est de Plan-les-Ouates et qui a un terrain sur Plan-les-Ouates pour aller en son sens et essayer de lui laisser l'opportunité de créer des logements pour les gens de Plan-les-Ouates, qui n'ont pas forcément envie d'habiter dans des LUP. Son parti votera donc contre la préemption.

M. Monnerat s'enquiert de l'engagement de M. Pillon à laisser prioritairement les logements aux habitants de Plan-les-Ouates. Quelles garanties ont-ils qu'il va vraiment respecter cet engagement une fois qu'il sera formellement signé ?

Mme Monbaron lui répond qu'ils n'en ont aucune. Ils ne vont effectivement pas l'obliger, d'autant que ce n'est sûrement pas lui qui gère les dossiers d'attribution de logements. Simplement, après, c'est quelque chose qui doit se faire avec sa régie et charge à cette dernière soit de prendre contact avec la Commune, soit d'attribuer ces appartements aux habitants de la commune de Plan-les-Ouates.

M. Monnerat demande si la Commune aurait un droit de regard sur les dossiers qui seraient présentés.

Mme Monbaron explique qu'il serait de bon ton, soit que les dossiers parviennent à la Commune, soit que la régie loge des gens de Plan-les-Ouates. Ceci dit, il est clair qu'ils n'ont pas de moyen de contrainte quelconque là-dessus. C'est une question de confiance.

M. Epenoy rappelle que le courrier de M. Pillon présente de bons préambules de convention qui vont dans ce sens-là. La totalité des montants des deux terrains à préempter ce soir s'élève quand même CHF 8'000'000.-, ce n'est pas rien. Il revient sur une question posée en commission GPU par M. Righetti par rapport au plan financier et pour laquelle il n'a toujours pas reçu de réponse : Est-ce que les loyers libres et les PPE payent le dépassement pris pour la construction des LUP ? Ils aimeraient bien avoir une réponse à cette question.

M. Durand qui n'était malheureusement pas à la commission GPU pour des raisons familiales, ne connaît pas la question précisément, mais il est clair que dans un plan financier standard, la variable d'ajustement est le montant du m² de la PPE. C'est ce qui permet de faire tourner le plan financier en sachant quand même que dans le plan financier un rendement sur les fonds propres est aussi possible. On peut le faire fluctuer et il est à plusieurs pourcent, 5 % sauf erreur de sa part. L'un compense donc l'autre en partie. C'est-à-dire que si l'on met des rendements beaucoup moins importants parce qu'on en a pas besoin, cela permet d'avoir une variable d'ajustement beaucoup plus faible.

M. Meylan trouve assez intéressant ce qui est en train de se dire maintenant et qui, curieusement, ne s'est pas dit avant qu'ils fassent une suspension de séance. En fait, il a d'un côté ceux qui ont envie de maîtriser quelque chose, qui sont conscients que l'occasion est unique et qui souhaitent donc préempter. De l'autre côté, il y a une autre position qui est tout aussi respectable qui est d'avoir confiance en l'avenir. Il avoue que cela l'étonne quelque peu parce qu'autour de cette table, plusieurs fois, il était question de maîtriser les choses. Or, cette fois-ci, ils ont l'occasion de le faire. Il est vrai que ce n'est peut-être pas si simple que cela, qu'il y a peut-être aussi quelque chose d'un petit peu hasardeux ne sachant pas ce que sera l'avenir. Mais d'un autre côté, les arguments qui viennent d'être avancés relèvent plutôt d'une position d'attente qui, personnellement, le dérange. Attendre, attendre de voir si dans 20 ans ils avaient tort ou raison. C'est vrai que c'est un pari. Peut-être qu'ils se trompent aussi, c'est possible. Il pense qu'ils ne le sauront que dans 20 ans. Mais pour sa part, il part de l'idée qu'il faut maîtriser ces terrains qui, à vrai dire sont une toute petite partie du périmètre. Et comme l'a relevé M. Righetti, il y a déjà tout un quartier qui est bouclé et c'est bien dommage. Au moins, en préemptant, il a l'impression, en tant que conseiller municipal, de faire son travail de maîtrise.

Pour répondre à cela, **M. Epenoy** explique qu'il n'a aucun souci avec le fait qu'ils achètent du terrain, avec le fait qu'ils soient proactifs dans l'achat de terrain. Son gros souci est lorsqu'ils préemptent. Là, en l'occurrence, ils vont le souffler au nez de quelqu'un pour une raison xy, qui peut être bonne ou mauvaise, simplement, après, ils ne pourront plus en faire ce qu'ils veulent. Ils seront pieds et poings liés dans son utilisation de ce terrain-là et de ses droits à bâtir. C'est cela qui le dérange. Le fait qu'ils acquièrent du terrain pour maîtriser quelque chose dans ce périmètre, ne le dérange pas, mais le fait qu'ils le fassent en préemptant, et que du moment qu'ils préemptent ils sont pieds et poings liés au niveau de ce terrain le dérange beaucoup. Parce que s'ils ont tout à coup envie de faire quelque chose, qu'une idée leur vient qu'ils n'ont pas actuellement, ils ne pourront plus le faire, parce qu'ils seront obligés de réaliser un type de logement bien précis.

M. Meylan estime qu'il s'agit effectivement d'un point crucial. Est-ce qu'ils veulent absolument avoir la liberté de faire (et il va dire un mot très fort parce qu'il ne connaît pas M.

Pillon) n'importe quoi sur ces terrains ou est-ce qu'ils veulent donner une impulsion pour réaliser un certain nombre de choses que la Commune souhaite sur ces terrains ? A partir de là, à chacun de choisir.

M. Gardiol rappelle tout de même que s'ils ne préemptent pas, ils auront encore moins de choix sur ce terrain et ne pourront vraiment plus rien décider du tout. Tandis que s'ils préemptent, ils ont quand même une palette de choix à leur disposition. Il aimerait quand même rappeler la situation dans laquelle ils se trouvent quant au quartier du Vélodrome où ils ont des besoins qu'ils ne sont pas en mesure de réaliser, car ils ne possèdent pas le terrain. Ils ne voudraient pas reporter cette situation aux Cherpines.

M. Magnin revient sur la situation géographique de cette parcelle. S'ils se positionnent sur ce lot-là, c'est bien parce qu'il y a un intérêt particulier et c'est la raison pour laquelle ils sont autour de cette table. Toutes les parcelles ne se ressemblent pas vis-à-vis de la volonté communale à acheter. Toutes les parcelles n'ont pas la même valeur dans la construction du projet à venir et il pense que pour les parcelles qui leur sont proposées ce soir, il faut faire acte de présence au niveau communal. Il estime qu'il est important pour eux de préempter et rappelle qu'ils ont déjà eu ce genre de débat il y a quelques années et qu'ils avaient raté quelque chose à ce moment-là. A eux de bien penser, cette fois-ci, et de ne pas passer à côté afin d'avancer et d'être maîtres de notre destin.

M. Monnerat espère juste que si le Conseil municipal décide de préempter ces terrains, il sera aussi maître de la dette qu'ils laisseront aux générations futures. Ils n'ont aucune garantie de l'évolution des marchés immobiliers.

Mme Cooposamy demande le vote nominal.

Le Président rappelle, pour mémoire, que le vote de cette délibération requiert la majorité qualifiée, selon les articles 20 et 21 de la LAC et que le président a le droit de vote. Il rappelle que M. Favre s'est récusé, ce dont il le remercie, ainsi que le préavis de la commission ad hoc GPU était défavorable après les explications qu'ils avaient reçues par 5 refus et 4 voix pour. Le vote nominal ayant été demandé, le Président demande au Conseil municipal de se prononcer sur cette proposition qui doit être approuvée par $\frac{1}{4}$ des membres présents du Conseil municipal pour être acceptée.

Le vote nominal est accepté par 7 voix pour.

M. Righetti revient avec une question sur laquelle ils ont déjà débattu, mais demande à ce qu'ils ne prennent pas trop de temps, parce qu'il va quand même s'accommoder de la réponse, même si elle ne le satisfera pas. Ils parlent ici d'un vote à majorité qualifiée. Il avait déjà interpellé le secrétaire général à l'époque pour savoir ce qu'était qu'une majorité qualifiée. Il lit, dans le lexique du Parlement des droits suisses, que c'est une proportion de suffrages supérieure à la majorité, par exemple le $\frac{3}{5}$ des membres. Cela veut dire qu'ils doivent préciser, ce soir, la majorité qui déterminera le vote pour ou contre. Il aimerait donc savoir combien il faut exactement qu'il y ait de oui ou de non pour que cet objet soit accepté.

Le Président répond que dans ce cas-là, la majorité qualifiée est de 13 voix. Il rappelle également qu'il s'agit d'un vote nominatif. Il demande aux conseillers municipaux de se prononcer sur cette délibération D76-2013 P.

Le Conseil municipal accepte par 15 voix pour et 8 voix contre, ce projet de délibération D 76-2013 P.

Ont voté pour l'exercice du droit de préemption :

MM. Richard Jeanmonod, Jean-Michel Meylan, Roger Deneys, Eric Gardiol, Pierre Torri, Catherine Hostettler, Antonio Gambuzza, Catherine Boertscher, Denis Thorimbert, Philippe Rochetin, Xavier Magnin, Laurent Farinelli, Martine Djoungong, Isabelle Willimann et Patrick Ruffieux.

Ont refusé que la Commune exerce son droit de préemption :

Robert Chal, Francis Valentin, Roberto Righetti, Marie-Françoise Coopoosamy, Olivier Monnerat, Alexandra Saas, Eric Epenoy et Joaquim Barbosa.

b) D 77-2013 P : Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10040, de 10'787 m2, sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5, al. 2 LGL)

Le précédent débat ayant également porté sur cette délibération D 77-2013 P (annexe 2), le **Président** demande au Conseil municipal de se prononcer sur l'entrée en matière, avant de passer au vote. Cette dernière est acceptée par 21 voix pour et 2 refus.

Mme Coopoosamy redemande le vote nominal.

Le vote nominal est accepté par 7 voix pour.

Avant de soumettre cet objet au vote du Conseil municipal, le **Président** rappelle que le préavis de la commission ad hoc GPU du 3 septembre 2013 était défavorable par 5 refus et 4 voix pour.

Le Conseil municipal accepte par 15 voix pour et 8 voix contre, ce projet de délibération D 77-2013 P.

Ont voté pour l'exercice du droit de préemption :

MM. Richard Jeanmonod, Jean-Michel Meylan, Roger Deneys, Eric Gardiol, Pierre Torri, Catherine Hostettler, Antonio Gambuzza, Catherine Boertscher, Denis Thorimbert, Philippe Rochetin, Xavier Magnin, Laurent Farinelli, Martine Djoungong, Isabelle Willimann et Patrick Ruffieux.

Ont refusé que la Commune exerce son droit de préemption :

Robert Chal, Francis Valentin, Roberto Righetti, Marie-Françoise Coopoosamy, Olivier Monnerat, Alexandra Saas, Eric Epenoy et Joaquim Barbosa.

Clôture de la séance

L'ordre du jour d'une séance extraordinaire du Conseil municipal ne prévoyant pas de divers, ni de questions du public, **le Président** clôt cette séance à 22H00.

Le Secrétaire
Jean-Michel Meylan

Le Président
Francis Valentin

Ci-joint : **Annexe 1)**

D 76-2013 P : Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10016, de 6'074 m², sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5, al 2 LGL)

Annexe 2)

D 77-2013 P : Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10040, de 10'787 m², sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5, al. 2 LGL)



Conseil municipal

Législature 2011-2015
Délibération **D 76-2013**
Séance du 16 septembre 2013

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 2 900 000 F en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10'016, de 6'074m², sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5, al. 2 LGL)

Considérant que la parcelle N° 10'016 de la commune de Plan-les-Ouates, sise dans le périmètre du plan de quartier des Cherpines, d'une surface de 6'074m² a fait l'objet de la conclusion d'un acte de vente à terme entre les Consorts GENECAND-BARRAS-BOUVIER et Monsieur Christophe PILLON, pour un montant de 2 733 300 F,

vu la situation de ladite parcelle, en zone de développement 3 (ZD3), celle-ci est soumise au droit de préemption de l'Etat de Genève et de la commune de Plan-les-Ouates, conformément à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4.05); le droit de l'Etat de Genève étant prioritaire,

vu la résolution du Conseil municipal du 17 mai 2011, chargeant le Conseil administratif de rechercher toute opération possible d'acquisition de terrains sur le territoire de la commune afin de pouvoir participer à la réalisation de logements,

vu l'intérêt de la commune pour cette parcelle en lien avec la construction de logements à destination de la population,

vu la renonciation de l'Etat de Genève d'exercer son droit de préemption, transmise à la commune le 19 août 2013, ouvrant ainsi le délai de 30 jours octroyé à cette dernière pour exercer son droit, conformément à l'article 5, alinéa 2 LGL,

vu les articles 3 et suivants de la loi générale sur le logement du 4 décembre 1997 et les articles 30, alinéa 1, lettres e et k, et 31 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 15 oui et 8 non,

1. D'autoriser le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la commune de Plan-les-Ouates et à acquérir la parcelle N° 10'016 de Plan-les-Ouates, sise dans le périmètre du plan de quartier des Cherpines, d'une surface de 6'074m² pour un montant de 2 733 300 F et aux termes et conditions fixés dans l'acte, dans un but de construction de logements sociaux au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I4 05).

2. D'ouvrir au Conseil administratif un crédit d'engagement de 2 900 000 F, y compris les frais d'actes, les droits de mutation et d'enregistrement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10'016.
3. De comptabiliser la dépense prévue à l'article 2, à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates dans le patrimoine financier.
4. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer tous les actes et réquisitions au registre foncier y relatifs.
5. D'autoriser le Conseil administratif à emprunter la somme de 2 900 000 F, afin de financer cette acquisition et les frais annexes.

FM/phz/PL/16.09.2013



Conseil municipal

Législature 2011-2015
Délibération **D 77-2013**
Séance du 16 septembre 2013

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 5 150 000 F en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10'040, de 10'787m², sise dans le périmètre des Cherpines, par le biais de l'exercice du droit de préemption (art. 5 al. 2 LGL)

Considérant que la parcelle N° 10'040 de la commune de Plan-les-Ouates, sise dans le périmètre du plan de quartier des Cherpines, d'une surface de 10'787m² a fait l'objet de la conclusion d'un acte de vente à terme entre Monsieur Bernard GENECAND et Monsieur Christophe PILLON pour un montant de 4 854 150 F,

Vu la situation de ladite parcelle, en zone de développement 3 (ZD3), celle-ci est soumise au droit de préemption de l'Etat de Genève et de la commune de Plan-les-Ouates, conformément à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4.05); le droit de l'Etat de Genève étant prioritaire,

vu la résolution du Conseil municipal du 17 mai 2011, chargeant le Conseil administratif de rechercher toute opération possible d'acquisition de terrains sur le territoire de la commune afin de pouvoir participer à la réalisation de logements,

vu l'intérêt de la commune pour cette parcelle en lien avec la construction de logements à destination de la population,

vu la renonciation de l'Etat de Genève d'exercer son droit de préemption, transmise à la commune en date du 19 août 2013, ouvrant ainsi le délai de 30 jours octroyé à cette dernière pour exercer son droit, conformément à l'article 5, alinéa 2 LGL,

vu les articles 3 et suivants de la loi générale sur le logement du 4 décembre 1997 et les articles 30, alinéa 1, lettres e et k, et 31, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 15 oui et 8 non,

1. D'autoriser le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la commune de Plan-les-Ouates et à acquérir la parcelle N° 10'040 de Plan-les-Ouates, sise dans le périmètre du plan de quartier des Cherpines, d'une surface de 10'787m² pour un montant de 4 854 150 F et aux termes et conditions fixés dans l'acte, dans un but de construction de logements sociaux au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I4 05).

2. D'ouvrir au Conseil administratif un crédit d'engagement de 5 150 000 F, y compris les frais d'actes, les droits de mutation et d'enregistrement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 10'040.
3. De comptabiliser la dépense prévue à l'article 2, à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates dans le patrimoine financier.
4. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer tous les actes et réquisitions au registre foncier y relatifs.
5. D'autoriser le Conseil administratif à emprunter la somme de 5 150 000 F, afin de financer cette acquisition et les frais annexes.

FM/phz/PL/16.09.2013