

Vandœuvres, le 29 février 2016

Lge 2015-2020 / **CM 9**

/ TB

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE ORDINAIRE du lundi 29 février 2016 à 19h30

Présents

Conseil municipal: Mmes et MM. Floriane ERMACORA, Jean-Pierre GARDIOL, Claire HUYGHUES-DESPOINTES (présidente), Alain JAQUES, Pascal LIENGME, Ariane de LISLE-SARASIN, Laurence MISEREZ, Philippe MOREL, Alexandre OLTRAMARE, Catherine PICTET, Eric PROVINI, Maxime PROVINI, Christian SCHMITZ, Gilonne VERMEIL, Lorin VOUTAT, Ronald ZACHARIAS.

Exécutif : Mme Catherine KUFFER, maire
M. Hervé DESPLAND, adjoint

Excusés

Conseil municipal: M. Federico ABRAR

Exécutif : Mme Véronique LÉVÊQUE, adjointe

* * *

La présidente ouvre la séance à 19h30 et souhaite la bienvenue aux participants.

Mme la Présidente propose une modification de l'ordre du jour, afin d'y ajouter le compte rendu de la commission Aide sociale et humanitaire du 23 février 2016.

La modification de l'ordre du jour est acceptée à l'unanimité, soit par 12 voix.

1. Approbation des procès-verbaux des séances des 26 janvier et 9 février 2016

- Mme le Maire : dans le procès-verbal du 26 janvier 2016, en page 4, mon intervention était la suivante : pour être strict, il faudrait aussi avoir cette délibération à l'ordre du jour ce soir. Si nous décidons d'être plus stricts avec la procédure, il faut l'être avec toutes les délibérations, quels que soient leur montant
- Le procès-verbal du 26 janvier 2016, ainsi modifié, et celui du 9 février 2016, sont approuvés.

2. Communications du Maire et des Adjointes

- Mme le Maire :

- Nous avons reçu une lettre de l'Hospice général, qui nous remercie d'avoir accepté de financer un poste de coordinateur et salue notre effort. Il tiendra la commune au courant des activités de ce coordinateur. Concernant la proposition de M. LIENGME, il trouve que c'est une bonne idée que de visiter le centre d'accueil pour migrants d'Anières.
- En matière d'aménagement du territoire, la procédure en cours concernant le projet de construction de deux immeubles de maisons mitoyennes sur la parcelle n° 2627, sise 16-18, route de Pressy, a été close, car la propriétaire a vendu cette parcelle. La demande préalable déposée a donc été retirée, et la propriétaire condamnée à payer des indemnités de procédure à la commune. Donc pour l'instant, cette parcelle est sauvegardée.
- Nous avons rendu un préavis défavorable au projet de construction d'habitats groupés sur les parcelles n° 1247 et 1455, sises 11, chemin du Manoret. Nous avons déploré le fait que la deuxième demande d'autorisation n'a pas tenu compte des conditions posées par le Conseil municipal dans la délibération du 24 février 2015, mais a été faite pour être à la limite de ce qui nécessite le simple avis consultatif de l'Exécutif en termes de densité.
- Nous avons également rendu un préavis défavorable à une demande de densification en habitat groupé au chemin de la Cocuaz, car l'endroit ne s'y prête pas.
- Je vous présenterai les comptes 2015 lors de la prochaine séance du Conseil municipal, afin de les renvoyer en commission. Je puis d'ores et déjà vous annoncer qu'ils sont excellents et dans la continuité des années précédentes.
- J'ai reçu les statistiques des interventions du SIS. Ils ont effectué 29 interventions sur la commune, dont très peu d'incendies, mais plutôt des fumées, des sauvetages, etc.
- Vous avez peut-être lu dans la Tribune de Genève un article concernant la refonte de l'organisation des sapeurs-pompiers professionnels et volontaires. M. Pierre MAUDET a revu leur façon de fonctionner et constaté que la sécurité n'est plus garantie car les pompiers n'arrivent plus à intervenir dans les délais préconisés. Il examine maintenant comment mieux les organiser, notamment au niveau de leur gouvernance, car il est problématique que la Ville de Genève décide de tout concernant les pompiers professionnels. Les communes paient un certain montant chaque année au SIS, mais n'ont aucun pouvoir de décision. Les horizons sont à 2020-2030 pour une nouvelle gouvernance et le regroupement des compagnies professionnelles et de volontaires, ce qui sera fait de manière naturelle. Selon les projections de l'OCPPAM, on envisage le regroupement de Vandœuvres, Choulex et Cologny, dans un premier temps, rejointes ultérieurement par une douzaine de communes. Comme vous le savez, nous avons acheté une parcelle pour y mettre la voirie et la caserne des sapeurs-pompiers. Nous devons donc savoir si nous projetons quelque chose qui ne va pas dans le sens de ce concept. Selon celui-ci, il y aura des casernes réunissant professionnels et volontaires, lesquels seront moins nombreux mais davantage formés et plus impliqués avec le SIS.
- M. BRICHET et moi-même avons assisté à une présentation de la Cour des Comptes sur les ressources humaines. Elle voulait montrer qu'elle est aussi là pour conseiller les communes. On nous a parlé des bonnes pratiques en la matière. Nous avons été réconfortés, car nous ne faisons de loin pas tout faux, mais nous devons maintenant instaurer un contrôle interne, ce qui est une tâche énorme. Ils ont encouragé les communes à s'entraider. Nos procédures concernant l'engagement du personnel sont tout à fait correctes.
- M. DESPLAND :
 - Je vous fais part d'une communication de Mme LÉVÊQUE : l'ouverture du marché

- aura lieu demain, avec un café-croissants offert par la commune.
- Samedi prochain 5 mars aura lieu le cours de taille des arbres fruitiers. Nous comptons 24 participants, preuve du vif intérêt pour ces cours offerts tous les deux ou trois ans.
 - Lors des dernières séances de la commission Financière, j'ai émis des réserves sur le projet Esplanade, en ce qui concerne essentiellement son concept énergétique. Nous avons pu lever ces doutes lors des séances du groupe de travail, au cours desquelles il m'a été confirmé par les architectes que nous obtiendrons ce que nous voulions.
 - En amont du collecteur que nous devons déplacer pour réaliser le projet, nous avons un certain nombre de demandes de densifications. À noter donc que nous aurions peut-être de toute façon l'agrandir, afin qu'il soit adapté à ces futures densifications.

3. Communications du Bureau

Néant.

4. Comptes rendus des commissions

◆ *Information et publications – séance du 26 janvier 2016*

M. PROVINI donne lecture de son rapport.

En préambule, Mme LÉVÊQUE nous informe des félicitations écrites et verbales reçues concernant la *Coquille*. Tous approuvent, malgré quelques remarques sur le manque de couleur et le nombre de pages. À ce sujet, Mme LÉVÊQUE distribue une ébauche du fascicule « Informations pratiques 2016-2017 » qui sera publié une fois par an, ceci pour diminuer le nombre de pages de la *Coquille* et par conséquent le prix du numéro, ceci afin de respecter le budget voté pour 2016.

La commission s'est ensuite attelée au nouveau numéro, notamment à la relecture des articles attribués aux différents membres.

Concernant la rubrique « Gens d'ici, découvrir », les membres de la commission ont décidé de publier les articles par thèmes. À titre d'exemple : les Boutiques de Vandœuvres, Se restaurer à Vandœuvres, le Bien-être à Vandœuvres, etc.

L'article de fond était encore à l'état de réflexion lors de la séance de commission.

La présidente ouvre la discussion.

Aucune prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.

◆ *Culture, patrimoine et manifestations communales – séance du 28 janvier 2016*

Mme la Présidente donne lecture de son rapport.

- Subventions diverses
La commission a été sollicitée par les maisons Mainou qui doivent faire face à des frais de réfection urgents pour un coût total de Fr. 40'000.-.
Les maisons Mainou appartenant au patrimoine de Vandœuvres, la commission accepte à l'unanimité de verser une subvention exceptionnelle de Fr. 15'750.- par le biais du solde 2015.
Diverses subventions ont été votées pour un montant de Fr. 7'000.-.
- Aînés, loto, sortie de printemps
Le déjeuner des Aînés et le loto ont eu beaucoup de succès. À refaire en réfléchissant à une méthode plus égalitaire quant à la distribution des lots.
Plusieurs idées sont évoquées pour la sortie de printemps ainsi que celle de l'automne.
- Divers et propositions individuelles
La sculpture de Pascal Liengme, le bernard-l'hermite de J.-J. Rousseau, sera installée dans le parc de la mairie selon la météo. Elle pèse trois tonnes et le sol doit être gelé ou très sec. Pascal Liengme fera des propositions d'emplacement avec la commission lors d'une séance en extérieur.
- La prochaine séance sera fixée par Doodle.

La présidente ouvre la discussion.

Aucune prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.

◆ *Jeunesse et sports – séance du 9 février 2016*

Mme MISEREZ donne lecture de son rapport.

La commission s'est penchée sur diverses demandes de subventions et a décidé d'octroyer les montants suivants :

- Fr. 500.- pour l'organisation du Tour de Presinge qui se déroulera le 20 mars 2016.
- Fr. 1'000.- pour l'organisation du championnat suisse de gymnastique artistique en septembre 2016.
- Fr. 500.- pour l'organisation du championnat genevois de gymnastique artistique fin avril 2016.
- Fr. 1'000.- pour l'association de soutien des scouts nautiques.
- Fr. 1'500.- pour la nouvelle association GE-Paddle, à Collonge-Bellerive. En contrepartie, la commune reçoit cinq abonnements annuels et une visibilité sur différents supports.
- Fr. 200.- pour l'organisation du championnat suisse de pétanque à Plan-les-Ouates en juin.
- Fr. 1'000.- pour soutenir Brian Leu, jeune sportif choulésien champion en moto superstock.
- Fr. 500.- pour la fête genevoise de lutte suisse, à Carouge en mai 2016.
- Fr. 1'000.- pour acheter une épreuve libre lors du concours de saut de la Pallanterie.
- Fr. 1'000.- pour le site internet CIAO, destiné aux jeunes et déjà bien ancré.

Le total des montants accordés est de Fr. 8'200.-. Il reste donc Fr. 47'800.- dans le budget 2016 de la commission Jeunesse et sports.

Au sujet du projet d'inviter les jeunes Vandœuvriens afin de connaître leurs attentes, la commission a décidé de prévoir une soirée avec la présentation de deux ou trois jeunes sportifs, soutenue par des petits films illustrant leur sport. Un repas convivial sera ensuite proposé. Cette soirée se déroulerait si possible en mai 2016.

Sur demande du corps enseignant en novembre dernier, les t-shirts avec le logo de Vandœuvres prêtés aux enfants de l'école lors de diverses manifestations sportives, ont été remplacés. 160 nouveaux t-shirts pour un montant de Fr. 2'670.-, ont été achetés.

La commune participera de la même manière que l'année dernière au Marathon de Genève. Ce dernier se déroulera les 7 et 8 mai 2016 et passera par le centre du village le 7 au soir. La recherche de bénévoles commence déjà.

La présidente ouvre la discussion.

Aucune prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.

◆ *Financière et administrative – séances des 10 et 22 février 2016*

M. SCHMITZ donne lecture de son rapport.

Séance du 10 février 2016

La commission s'est réunie deux fois depuis le dernier CM.

Le 10 février pour discuter exclusivement du projet Esplanade et le 22 février pour préavisier la délibération portant sur le nouveau camion de la voirie, et pour finaliser les discussions et préavisier la délibération du projet Esplanade.

La première partie de la séance du 10 février s'est déroulée présence de Mme Barbara Tirone, l'une des architectes du projet et de M. Pascal Tanari, AOM du projet.

La majorité du temps fut consacré à l'étude du devis général ajusté par le retour de soumission d'un peu plus de 60 % des postes. La très grande majorité de soumissions se font dans le contexte de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) qui suit une procédure spécifique. La majorité des entreprises soumissionnaires sont genevoises. La baisse du montant du devis général (DG) suite au retour des soumissions est de l'ordre de 6 %.

Différents points ont été abordés:

Tout d'abord le coût de la déviation des canalisations (environ Fr. 800'000.-) qui est imputé à la partie publique du projet.

Ensuite, le devis pour l'installation du parking payant qui n'est pas encore devisé dans le projet.

Le coût d'installation des panneaux solaires sur le toit du centre communal, ainsi que le

systeme général de chauffage.

Les types de luminaires prévus dans les immeubles.

Finalement, il s'avère que le poste de l'équipement des cuisines et des ascenseurs contient une surévaluation importante dans le DG. Cette constatation amène une discussion sur l'équipement ou non des cuisines, ainsi que sur la garantie et le remplacement des installations éventuelles, le type d'armoires à installer dans les appartements, et sur les différents types de baux qui pourront être soumis aux futures locataires. Il est décidé de convier M. Thierry Naz, de la régie Bory, à la prochaine séance afin de préciser ces points.

Les principales remarques portent sur la séparation du projet entre les parties « publiques » et « logements » et des imprécisions d'évaluations, en particulier le poste cuisines et ascenseurs mentionné précédemment.

Il est également à retenir que la très grande majorité des soumissions sont rentrées en dessous des montants du devis général.

Après une brève pause, la séance reprend vers 20h30, sans les invités, par la présentation du plan financier par le président.

Le coût de la partie « publique » est estimé à Fr. 4'780'000.- (en baisse de 7% par rapport au DG).

La partie logement est estimée à Fr. 30'750'000.-. Ce montant inclut le prix du terrain valorisé à Fr. 6'300'000.- (soit Fr. 750.- le mètre carré), les frais financiers de Fr. 700'000.- et les imprévus de plus de Fr. 900'000.-.

Le coût de construction de la partie logement seule se monte donc à Fr. 22'800'000.-.

Pour rappel, Fr. 1.900'000.- ont déjà été investis dans le projet à ce jour (étude de projet).

Le revenu locatif (sans les revenus de la partie publique du parking) est estimé à Fr. 1'131'000.-.

La commune est prête à investir Fr. 15'000'000.- de fonds propres (FP) au maximum. Le solde sera couvert par un emprunt hypothécaire.

Pour éprouver la stabilité financière du projet, le calcul du rendement est effectué avec un taux d'intérêt hypothécaire de 3.5 %. Avec ce taux, le projet génère un rendement brut (- les charges d'exploitation de 20 % du revenu locatif) de 3% et un rendement net de 2.3%, ceci avant amortissement.

Afin de mieux saisir les mécanismes, un million de coût supplémentaire diminue le rendement net de 0.26 %, et un taux hypothécaire de 1 %, au lieu de 3,5 %, augmenterait le rendement net de 2.3 % à 5 %.

La délibération demande au Conseil municipal d'approuver un crédit de Fr. 28'100'000.-. Il se compose des coûts de la partie publique et de la partie logement (inclus les imprévus de Fr. 900'000.-) pour un total Fr. 28'500'000.-, auquel il faut ajouter les frais financiers de Fr. 700'000.- pour atteindre Fr. 29'200'000.-, auxquels il faut soustraire les Fr. 1'900'000.- déjà

investis. Ceci nous amène à Fr. 27'300'000.-.

Dans la délibération présentée, la commune ajoute une marge de sécurité de Fr. 800'000.- pour éviter des crédits complémentaires. Ceci porte le montant aux Fr. 28'100'000.- mentionnés dans le texte.

Après une vive discussion, la commission décide d'éliminer ce coussin supplémentaire prévu par la commune et de laisser le montant du crédit à Fr. 27'300'000.-.

La demande de modifier la délibération en ce sens sera soumise par amendement au Conseil municipal le 29 février prochain.

La séance du 10 février est levée sur le rappel de l'importance de l'aspect énergétique du projet.

Séance du 22 février 2016

La séance du 22 février commence par le débat autour du crédit concernant l'achat du nouveau camion de la voirie. Après un exposé des motifs et des questions concernant la typologie du véhicule et son prix, la commission préavise à l'unanimité l'achat du véhicule REFORM MULI T10 HybridShift, suivant ainsi la recommandation de l'exécutif et de la voirie.

La commission accueille ensuite M. Thierry Naz, de la régie Bory pour répondre à diverses questions concernant l'Esplanade.

La discussion débute autour de la question de la valorisation du terrain. M. Naz confirme qu'une valorisation du terrain de l'ordre de 20-25 % du projet de construction est correcte et conforme aux normes habituelles dans ce domaine. M. Naz confirme également les montants raisonnables des loyers par rapport au prix du marché.

Le débat s'oriente ensuite vers l'équipement, ou non, des cuisines, les alternatives de baux, les critères minergie retenus et le calcul des honoraires des architectes.

Il est encore précisé que les loyers ne seraient pas baissés si le projet revenait moins cher que prévu.

M. Naz est remercié et quitte la séance.

Tout au long des deux séances, un groupe réaffirme sa ferme opposition au projet dont il critique le coût trop élevé, un manque de rigueur dans l'élaboration, une valorisation du terrain bien trop basse et une répartition des coûts entre les parties publiques et logement tendant à clairement favoriser les chiffres de la partie logement afin de faire apparaître le projet comme plus rentable qu'il ne l'est en réalité. Ces considérations le font toujours douter du bien-fondé de cette construction.

Ces critiques ont été écoutées par la commission.

Finalement la commission passe au vote et préavise favorablement la demande de crédit pour le projet Esplanade par 8 votes en faveur, 0 contre et une abstention. Ceci sous réserve de l'amendement discuté précédemment.

Après un bref débat introduisant des notions concernant l'emprunt, la séance est levée vers 21h35.

La présidente ouvre la discussion.

- M. ZACHARIAS : j'ai une question puis une observation. M. NAZ est dans le vrai quand il expose que l'on prend le terrain à 20 % par rapport au coût total, mais c'est une pratique qui relève de la zone de développement. Ici nous sommes en zone ordinaire, où l'on prend non pas des valeurs réglementaires mais des valeurs économiques. Je ne connais pas la contenance exacte du terrain attribuée au logement, mais je souhaiterais connaître la surface du terrain.
- M. SCHMITZ : le tout est de 9'300 mètres carrés et l'on prend 6'257 mètres carrés pour le logement.
- M. ZACHARIAS: ce qui donne quelle densité ?
- Mme le Maire : une densité de 0.8.
- M. ZACHARIAS : donc si je fais un rapide calcul, en zone villa le terrain vaut entre Fr. 1'000.- et Fr. 2'000.- en zone villa (zone 5), donc en faisant un rapport de densité avec une densité à 0.5, nous avons ici environ 60 % de plus, donc on devrait être à Fr. 2'500.- le mètre carré. Or avec cette densité, on arrive plutôt à 15 millions de francs qu'à 6 millions. Je me demande comment on arrive à concilier cela dans un plan financier économique à 6,3 millions de francs en zone ordinaire ?
- Mme le Maire : je n'ai pas en mémoire le prix d'achat de la parcelle acquise récemment en vue de la réalisation de ce projet, mais le total était Fr. 1'560'200.- frais compris. Nous sommes en zone 4b et le montant du mètre carré était plus bas.
- M. SCHMITZ : la parcelle a été achetée à un prix de Fr. 880.- le mètre carré.
- M. ZACHARIAS: en zone 4b avec une telle densité, je n'ai jamais vu un tel prix. Donc je me pose la question de cette valorisation. Si mon raisonnement se montre conforme à la réalité économique, le projet tournera à 40 millions de francs. Pour moi, la valeur économique de ce terrain n'est pas ce que vous avancez là.
- Mme VERMEIL : ces chiffres sont théoriques. Dans la pratique, on a acheté bien inférieur aux valeurs que vous citez. Dans le choix fait à l'époque, nous aurions pu rentabiliser le terrain mieux en construisant plus, mais nous avons volontairement peu densifié en choisissant des immeubles à trois niveaux, tout en sachant que cela diminuerait le rendement financier.
- M. ZACHARIAS: je compare avec l'acquisition récente à la Capite, où nous étions bien au-delà. Dans un plan financier d'une commune, veut-on faire apparaître quelque chose qui ne correspond pas à la réalité économique de ce terrain ?
- Mme le Maire : nous avons un mandataire de confiance, M. NAZ, qui nous a conseillés et a affirmé que ce prix au mètre carré permettait une valorisation raisonnable et correcte pour une commune. Nous nous sommes basés sur son avis en toute confiance.
- M. ZACHARIAS : il s'agit d'une construction financière consistant à prendre le terrain pour 20 %, ce qui est juste mais il y a un écart entre la valeur économique et celle mise au plan financier.
- M. SCHMITZ : si nous prenons les sommes investies par la commune pour cet achat, nous sommes nettement en dessous.

Aucune autre prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.

◆ *Aide sociale et humanitaire – séance du 23 février 2016*

Mme de LISLE-SARASIN donne lecture de son rapport.

La commission Aide Sociale et Humanitaire s'est tenue le mardi 23 février.

Dans un premier temps, nous avons reçu Madame Marie-Claire Ricou (habitante de Vandœuvres et ancienne conseillère municipale) ainsi que deux représentants de l'Association Suisse des Amis de Sœur Emmanuelle, à savoir Monsieur Michel Bittar, président, et Monsieur Patrick Bittar, directeur.

Nous soutenons depuis de nombreuses années cette association, qui œuvre à Juba au Sud Soudan, via le projet « Be In Hope », qui permet à une quinzaine de garçons d'échapper à la rue ou à l'enrôlement de force dans les groupes armés. Un foyer a été construit pour les accueillir et leur permettre d'avoir un cadre stable, sécurisant et familial et surtout de leur offrir un accès à l'éducation ou à la formation professionnelle.

Traitement des dossiers :

- Fondation en Faveur des Enfants Brûlés en Haute-Egypte :

Après discussion, la commission décide d'octroyer un montant de Fr. 2'000.- à cette association dont le projet est l'autonomisation des femmes égyptiennes dans le contexte de soins liés aux brûlures, accidents extrêmement fréquents dans cette région d'Egypte.

- Solidarité Suisse-Guinée :

Cette association aide à lutter contre la pauvreté et pour les projets de lutte contre Ebola : l'aide aux enfants handicapés, abandonnés et orphelins de parents victimes de l'épidémie. La commission octroie un montant de Fr. 5'000.- pour l'aide à la construction et le fonctionnement d'un centre d'accueil.

D'autres dossiers n'ont pas retenu notre attention.

La présidente ouvre la discussion.

Aucune autre prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.

5. Projets de délibérations

- ◆ *Proposition du Maire relative à l'ouverture d'un crédit destiné à la construction de trois bâtiments locatifs, d'aménagements extérieurs, d'un éco-point et d'un garage souterrain à la route de Meinier*

M. GARDIOL :

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs de l'Exécutif, Mesdames et Messieurs les conseiller municipaux,

D'abord, j'aimerais dire que j'ai toujours été très réticent à la construction d'immeubles au

centre du village et que nous devrions rechercher d'autres pistes pour en bâtir. Je suis également contre par respect des voisins qui habitent depuis peut-être des décennies notre commune qui est censée rester villageoise. Laquelle et lequel d'entre nous serait d'accord d'avoir à subir la construction d'immeubles à plusieurs étages à côté, ou pire, juste devant sa maison, faisant perdre une valeur importante à celle-ci, fruit d'économies de tout une vie.

C'est pour ces raisons, et d'autres comme vous le savez, que je ne suis pas du tout d'accord avec ce que vous projetez de construire ce soir.

En effet, j'estime que vous avez fait tout faux dès le départ du projet. Ici, je ne vise que ceux qui étaient présents il y a trois législatures. Pourtant, Jean-Philippe de Tolédo, conseiller municipal à ce moment-là, n'avait cessé de vous rendre attentifs à ne pas répéter les erreurs commises lors de la construction des premiers immeubles au centre du village. VOV a également, dès son arrivée au conseil municipal, fustigé la manière dont le concours avait été organisé. Il s'était vu refuser un siège au sein du jury. C'est dès ce moment-là que tout a mal commencé, car la législation sur les marchés publics donne la possibilité d'obliger les participants à un concours de s'inspirer des immeubles communaux déjà construits. J'entends par là des toits en pente respectant l'âme de notre village, ce qui n'a pas été fait.

En prenant ce chemin, l'Exécutif et le jury ont essuyé un véritable tollé de la part des habitants lors de la présentation des projets. Il est vrai que la plupart ressemblaient à des prisons plutôt qu'à des immeubles campagnards. Cherchant désespérément une majorité et afin d'éviter un premier référendum sur le crédit d'études, les personnes concernées ont rajouté un toit en métal gris.

Mais tout cela est de l'histoire ancienne. Nous votons ce soir un crédit de construction exorbitant de Fr. 35'506'500.-, terrain et aménagement publics compris.

Eh bien moi, je vous dis que je ne suis pas d'accord ! Je ne soutiens pas cette architecture qui enlaidira notre village. De plus, l'étude montre que des travaux importants seront nécessaires à la réalisation de cette construction et qu'ils porteront la facture totale des investissements à un montant démesuré pour 36 logements.

Que dire du plan financier de l'immeuble, quelque peu arrangé, répartissant certains frais sur le domaine public alors qu'ils concernent le bâtiment. En outre, il ne faut pas oublier que ce chantier va engendrer d'importantes nuisances et de grands dangers, celui-ci jouxtant notre école (bruit, trafic incessant de camions, etc.). Par ailleurs, je vous rappelle que vous n'avez même pas trouvé de solution pour le tennis alors que vous vous y étiez engagés.

Pour finir, je vous souhaite bonne chance pour la réalisation de ces immeubles, avec un architecte italien qui ne connaît pas nos spécificités genevoises, accompagné d'une collaboratrice qui n'a jamais construit un immeuble et qui a prétendu lors d'une commission que le prix des cuisines projetées s'élevait à Fr. 80'000.- par unité, mais je précise quand même, complètement équipées, ouf !

- M. ZACHARIAS: je ne me lancerai pas dans un réquisitoire, mais souhaite rappeler quelques paramètres. Nous avons un rendement brut de 3,5 % au lieu du rendement normal de 5 % pour ce genre d'opération. Le prix de vente moyen de Fr. 800'000.- est exorbitant, et un tel prix de revient au mètre carré mettrait un promoteur en faillite. Pour ce qui est de l'état locatif, ces loyers sont effectivement raisonnables. Ils permettent ensuite à rebours, en

enlevant les charges immobilières et les intérêts hypothécaires, ce qui donne le revenu avant amortissement, d'obtenir un certain résultat. Ce résultat, le plan financier le fait tourner avec taux de 3,5 %. Mais cela démontre un certain amateurisme, car il n'a jamais été fait de calcul de rendement au sens du droit du bail. Aujourd'hui, le taux hypothécaire de référence est de 1.75 %, auquel on rajoute les 0.5 % admissibles, et en y ajoutant les intérêts hypothécaires et les charges de l'immeuble, on obtient le rendement admissible. Or cela n'a pas été fait ici. Il y a en la matière une différence entre un propriétaire privé et une collectivité publique, car s'il y a une contestation du loyer initial dans les 30 jours par l'un des locataires, ce qui est probable, un propriétaire privé peut trouver un arrangement, et le cas échéant le Tribunal des baux et loyers prononce une baisse de loyer. Mais une commune ne peut pas faire de même, il n'est pas possible pour elle de pratiquer des loyers abusifs, tous les locataires devront être au même niveau. Cela représenterait plutôt un état locatif de Fr. 500'000.- ou Fr. 800'000.-. Ce résultat s'impose encore plus lorsque le propriétaire est une collectivité publique. Tout cela pourrait être amélioré, si l'on prend acte que le rendement brut est anormal. Le budget est surdimensionné par rapport à sa valeur. Avec une logique de 5%, on aurait un coût beaucoup plus bas, cela permettrait de pratiquer des loyers dont je vous ai parlé, et serait bien plus normal. Mais ici, on rentre dans un scénario où le budget, le rendement et les coûts théoriques ne respectent pas la réalité. Donc ces Fr. 1'132'000.- pourraient se révéler être bien plus, car on vend un terrain à un prix fantaisiste, et les coûts de construction SIA débordent de loin ce qu'on a en zone de développement.

- Mme le Maire :
 - J'en ai déjà beaucoup dit sur ce projet, lors de six informations à la population, devant la commission, devant le Conseil municipal, dans les rapports administratifs, la plaquette et l'exposé des motifs, donc je ne reviendrai ni sur l'historique ni sur le financement, ni sur la nécessité avérée de construire du logement le plus rapidement possible.
 - Je répète que nous en sommes à 111 personnes inscrites pour ce projet, soit de nombreuses personnes qui veulent rester ou revenir à Vandœuvres, et qui sont aussi attachées que vous à la commune. Je dirai encore que les conditions sont les plus favorables aujourd'hui pour nous permettre de réaliser ce projet, au vu des taux hypothécaires, des coûts de constructions, de l'absence d'oppositions à l'autorisation de construire et des rentrées fiscales qui continuent d'être bonnes. Pourquoi construisons-nous à cet endroit ? Va-t-on nuire à des personnes habitant à côté ? Parce que c'est le seul terrain communal et, aujourd'hui, la moindre des choses est d'accepter qu'à côté de chez soi, un terrain vierge se construise. Certes nous allons priver deux ou trois propriétaires de vue, certes le chantier créera des nuisances momentanées pour les voisins, mais il est de notre devoir de construire pour les Vandœuvriens. Nous avons déjà investi plus de trois millions de francs pour l'élaboration du projet. La nécessité de construire l'est par rapport au besoin cantonal de logements, mais aussi par rapport aux communes voisines : peut-on se reposer sur les communes voisines pour accueillir les gens qui ne peuvent pas rester ou revenir chez nous ? Ce serait bien peu digne de nous. J'estime qu'en tant que maire de Vandœuvres, j'ai le devoir moral d'aller au bout de ce projet. Il s'agit d'un projet abouti, avec les meilleurs auspices pour le réaliser. Vous votez une délibération sur la base de 68 % des rentrées de soumissions, et vous prendrez la délibération sur le chiffre le plus élevé des trois soumissions les plus chères. Nous sommes très prudents sur toutes les composantes financières. Le montant que vous voterez est un maximum. Je m'étonne d'ailleurs que l'on nous annonce d'ores et déjà des dépassements.
 - Je reviens sur les remarques de M. GARDIOL. Il est facile de dire que les autres ont

mauvais goût, or qui nous garantit qu'un projet se réalisant plus tard plairait alors aux futurs élus ? Concernant les nuisances, je rappelle que nous avons construit la nouvelle école, qui en a valu la peine, et les enfants n'en ont pas souffert. Nous devons certes prendre toutes les mesures pour la sécurité des élèves, les déposes d'enfants, etc. Nous avons un architecte italien, car nous avons suivi les procédures AIMP à la lettre, dont celle de faire un concours ouvert. Nous avons fait tout juste depuis le début de ce projet. Il y a certes eu des affirmations quelque peu déboussolantes de l'architecte lors de la séance du 10 février concernant les cuisines, mais heureusement, nous sommes en amont de leur adjudication, et cette erreur est sans conséquence. Nous sommes en train d'étudier, en tant que maîtres d'ouvrage, à nous adjoindre un mandataire contrôlant les coûts, voire la direction du chantier, afin d'éviter que ce même genre d'erreurs ne se reproduise. M. TANARI a assuré qu'il n'y a aucun risque de dépassement pour les 40 % des soumissions qui restent encore à adjuger. Mais nous sommes prêts à nous adjoindre cette personne pour vous rassurer, et assurer les coûts.

- Concernant les dires de M. ZACHARIAS et la question du rendement au sens du droit du bail, je m'étonne que l'on trouve que nous courrons le risque d'avoir des loyers trop élevés, alors que M. GARDIOL affirme que les loyers sont trop bas.
- Je conclus que nous avons toutes les cordes entre les mains pour réussir à mener à bien ce projet attendu par nombre de personnes de la commune, et souligne que même celles qui n'ont pas besoin de logements sont d'accord qu'on le mène à bien.
- M. SCHMITZ :
 - Le besoin de construction est évident, il s'agit d'un projet qui fonctionne, qu'on l'apprécie ou pas. Que ce soit la partie construction, les chiffres, le rendement, il s'agit de sommes appuyées par des gens compétents (l'AMO, la régie, l'architecte). Nous aurons un rendement net effectif de plus de 5 % une fois mis en place, ce qui sera le cas au vu des taux actuels. Ce que nous avons à l'heure actuelle est très bien et fonctionne, alors à mon avis, allons-y. Ainsi, ce sera notre projet et non quelque chose qui nous sera imposé dans cinq ans parce que nous ne l'aurons pas trouvé parfait.
 - La commission financière, dans sa séance du 10 février, a souhaité apporter un amendement au projet. Elle souhaiterait abaisser le montant demandé de Fr. 28'100'000.- de Fr. 800'000.- pour supprimer la réserve mise en place par l'Exécutif », d'où un nouveau montant total de Fr. 27'300'000.-.

L'amendement est distribué aux conseillers municipaux.

- M. JAQUES : je suis interpellé par les propos de M. ZACHARIAS, bien que je ne sois pas un professionnel de la branche. Si je comprends bien, votre calcul est de diviser la somme des travaux avec un coût moyen à Fr. 800'000.-. En tant qu'éventuel propriétaire intéressé, je dirais qu'on ne trouve rien sur le marché similaire pour Fr. 800'000.- aujourd'hui, donc cela ne me paraît pas déraisonnable de ce point de vue-là. Si nous devons mettre ces appartements en vente à Fr. 800'000.-, il y aurait un risque de dessous-de-table dont nous ne voudrions pas. Avec vos critères de rendements, je me demande de quelles cages à lapins nous aurions hérité dans la commune. J'estime que pour une commune, il me paraît juste de prendre un terrain à une valeur telle qu'on l'a fait et non telle que la pratiquerait un promoteur immobilier. Car alors je doute que nos administrés aient été satisfaits de voir se construire de grands immeubles HLM. On critique l'aspect esthétique alors qu'il faut développer le centre de Vandœuvres. Ce seront mes seules remarques.
- M. ZACHARIAS : concernant les Fr. 800'000.-, il s'agit du prix de revient. Par analogie avec la zone de développement, on aurait un prix de vente d'un million de francs, ce qui

est relativement onéreux pour un 100 mètres carrés. Quant au prix du terrain, il est sous-évalué, or si nous l'avions pris à sa juste valeur dans le plan financier, cela aurait permis des loyers justifiant les Fr. 1'132'000.-. Si le Tribunal des baux et loyers faisait un calcul de rendement à rebours, avec cette valeur du terrain, le coût de la construction, avec le taux de référence hypothécaire d'aujourd'hui, auquel on peut ajouter 0,5 %, plus les intérêts hypothécaires et les charges de l'immeuble, il arriverait à un certain état locatif admissible. Si nous avions un prix du terrain à sa juste valeur, cela aurait pu justifier les Fr. 1'132'000.-, mais avec un terrain sous-évalué, cela péjore les possibilités de justifier ce loyer. Certes, plus on augmente le prix du terrain, plus le rendement est faible. En mettant le terrain à sa juste valeur, on pourrait justifier un loyer raisonnable au sens du droit du bail et serait moins exposé à une contestation du loyer initial.

- M. JAQUES : donc votre argument est que pour éviter une contestation future du loyer, nous aurions dû prendre le terrain à une valeur plus large, ce qui engendre un rendement plus bas ?
- M. ZACHARIAS : un peu plus bas, en effet. À mon sens, le coût de construction est trop élevé. Nous avons ici un terrain valant énormément et une construction probablement trop chère. Pour moi, il faudrait reporter ce projet *sine die* et partir dans un appel d'offres d'entreprises générales afin d'avoir un coût plus raisonnable. S'agissant des loyers, on va tomber à Fr. 780'000.-, car la collectivité ne peut pas se permettre de pratiquer des loyers abusifs. Ces loyers sont certes raisonnables mais ils sont abusifs au sens du droit du bail, ce que M. NAZ pourra confirmer. Tous les propriétaires prennent ce risque, mais vous n'êtes pas n'importe quel propriétaire.
- M. VOUTAT : comment se fait-il que la régie ou M. NAZ n'ait pas averti la commune de ce risque, puisque M. NAZ est en phase avec ces chiffres ?
- M. ZACHARIAS : ils ont fait un calcul de rentabilité, mais non un calcul de rendement.
- M. SCHMITZ : le calcul de rendement a été fait. Il me semble que les loyers du mail sont nettement plus élevés que les loyers en question et que nous pouvons nous permettre d'accepter ce risque au vu de la population que nous avons ici.
- M. ZACHARIAS : il est possible que nous ayons des loyers plus élevés, en se calant sur le marché, ils seraient même bien plus élevés, et il est incontestable que les présents loyers résultent de la volonté d'avoir des loyers raisonnables. J'explique que lorsqu'un locataire entre dans son appartement, il faut comprendre qu'il se pose la question de savoir si son loyer pourrait être abaissé. Nous aurons alors une action en contestation du loyer initial. Selon moi, le Tribunal des baux et loyers (ou la Commission de conciliation) prendra ce coût du terrain et de la construction, dont on a le droit de déduire les fonds propres, les intérêts hypothécaires et les charges de l'immeuble, et fera un calcul à rebours du loyer acceptable, soit non abusif. Je me suis amusé à le calculer et l'ai suggéré à M. NAZ. Certes, tout le monde prend ce risque, or vous n'êtes pas tout le monde. Sûrement qu'un locataire le contestera, alors le Tribunal fixera son loyer à 20 à 25 % de moins, ce qui est d'usage. Or nous ne voudrions pas voir Vandœuvres faire la une des journaux pour pratique de loyers abusifs. Il y a un risque de devoir faire appel aux habitants de la commune car ce projet n'aurait pas été aussi bénéficiaire que prévu. Certes nous devons construire, mais pas à n'importe quel prix et avec des loyers qui nous amènent vers du contentieux. Même si cela retarde d'une année, nous aurons un projet plus en harmonie avec ce que font tous les propriétaires, et non un projet censé tourner à 3,5 %, ce qui est ridicule.
- M. SCHMITZ : cela fait une année que vous êtes dans ce Conseil municipal et au sein du groupe de travail. Nous avons eu de nombreuses séances sur ce projet, je trouve paradoxal que vous nous donniez cet avis aujourd'hui.
- M. ZACHARIAS : certes, je n'ai pas pu assister à un certain nombre de séances. Je me suis exprimé une ou deux fois, c'est peut-être le problème, effectivement, mais nous sommes

aujourd'hui confrontés à ce choix, que je viens de vous exposer. Je vous demande de prendre du recul et vous expose les risques du choix que vous risquez de faire aujourd'hui.

- Mme VERMEIL : je souhaiterais être plus pragmatique. Je suis également effrayée par le fait que vous sortiez tout cela seulement aujourd'hui, alors que nous travaillons le plan financier depuis 2012, et j'aurais souhaité que M. NAZ puisse répondre à ce que vous lui faites dire ici en son absence. Quant aux coûts, j'estime que l'on peut considérer être dans les valeurs du marché quand 68% des coûts sont déjà confirmés par des offres rentrées et remplies par une dizaine d'entreprises CFC. Je vois mal comment on pourrait économiser en prenant une entreprise générale, à moins d'avoir une péjoration de la qualité. Alors que nous avons des entreprises de la place, je vois mal comment vous pouvez prétendre que nous pourrions arriver à 20 % en dessous par le miracle d'une entreprise générale. Quant à la valorisation du terrain, alors que nous prévoyons d'avoir une déchèterie avec la vue sur le Mont-Blanc, je trouve qu'offrir ce terrain à une centaine de personnes allant y habiter et y mettre des aménagements publics pour les habitants de la commune constitue une valorisation tout à fait correcte.
- M. GARDIOL : je trouve de plus que le projet n'est pas transparent, car on pourrait croire que le chiffre de Fr. 30'100'000.- est total alors qu'il ne compte pas le coût du terrain. Il faudrait faire figurer au début Fr. 36'400'000.-, quitte à le retrancher ensuite.

Décisions :

L'amendement est accepté à l'unanimité soit par 12 voix.

La parole n'étant pas demandée, la présidente donne lecture de la délibération :

DÉLIBÉRATION

Proposition du Maire relative à l'ouverture d'un crédit destiné à la construction de trois bâtiments locatifs, d'aménagements extérieurs, d'un éco-point et d'un garage souterrain à la route de Meinier 26,26A,28,28A,30,30A.

Vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

Vu le plan directeur validé par le Conseil municipal le 02 avril 2007 et entériné par le Conseil d'Etat le 27 juin 2007,

Vu l'exposé des motifs joint à la délibération, qui décrit le projet de trente-six logements, deux places publiques, une place de jeux communale, un éco-point, un espace de dépose-minute pour l'école, ainsi qu'un garage souterrain,

Vu la résolution du Conseil municipal du 07 décembre 2009,

Vu les crédits d'études votés par le Conseil municipal, le 13 novembre 2006 approuvé par le Conseil d'Etat le 05 janvier 2007, le 08 novembre 2010 approuvé par le Conseil d'Etat le 20 décembre 2010, le 18 juin 2013 approuvé par le Conseil d'Etat le 19 septembre 2013 ,

Vu le crédit voté le 15 février 2010 approuvé par le Conseil d'Etat le 19 mai 2010, destiné à l'acquisition de 1687 mètres carrés, à détacher de la parcelle N° 2855, fille 34 de Vandoeuvres.

Vu le préavis favorable de la Commission Aménagement du territoire et urbanisme du 27 mai 2013,

Vu la demande définitive d'autorisation de construire n° DD 106779 accordée par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) le 16 avril 2015,

Vu le devis général établi par le bureau d'architectes EX-M & a-architectes, le 28 mai 2015, d'un montant de F 30 100 000 TTC,

Vu le coût des travaux actualisés au 02 février 2016, par le bureau d'architectes EX-M & a-architectes de F 28 500 000 TTC,

Vu les différentes présentations publiques aux membres du Conseil municipal et à la population et le grand intérêt manifesté en faveur de ce projet,

Vu l'équilibre qui résulte du plan financier communal,

Vu le préavis favorable de la Commission Administrative et financière du 22 février 2016,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DÉCIDE, dans sa séance du 29 février 2016,

par 12 voix favorable

3 voix défavorable

0 abstention

- D'ouvrir un crédit d'engagement d'un montant total de **F 27 300 000** TTC, destiné à la construction d'un ensemble de 36 logements, deux places publiques, une place de jeu communale, un éco-point, un espace de dépose-minute pour l'école ainsi qu'un garage souterrain de 96 places comprenant 58 places pour les habitants et 38 places publiques, sur les parcelles N° 2411 et N° 3129.

Ce crédit d'engagement se décompose comme suit :

Devis actualisé au 02 février 2016 d'un montant de F 28 500 000 TTC,

déduction de,

F 1 900 000, correspondant au crédit d'étude pour les travaux préparatoires voté par le Conseil municipal le 18 juin 2013 et approuvé par le Conseil d'Etat le 19 septembre 2013,

majoration de,

F 700 000, correspondant aux intérêts intercalaires, honoraires et frais notariaux.

- De comptabiliser la dépense directement à l'actif du bilan de la Commune de Vandoeuvres, dans le patrimoine financier.
- D'établir un décompte dès la fin des travaux afin de déterminer les coûts relatifs au patrimoine financier et ceux relatifs au patrimoine administratif. Une délibération sera prise afin de transférer la part patrimoine administratif du patrimoine financier au patrimoine administratif ainsi que pour déterminer les modalités d'amortissement de la part du patrimoine administratif..

- D'autoriser le Maire à emprunter jusqu'à concurrence de F 15 000 000 pour couvrir cette dépense.
- D'autoriser le Maire à signer tout acte y relatif.

◆ *Proposition du Maire relative à l'ouverture d'un crédit d'engagement et des moyens de le couvrir – Acquisition d'un véhicule pour le service voirie de la commune*

- M. DESPLAND : je corrige le libellé de la délibération, il s'agit du préavis de la commission Financière et administrative du 22 février 2016.

La parole n'étant pas demandée, la présidente donne lecture de la délibération :

DÉLIBÉRATION

PROPOSITION DU MAIRE RELATIVE A L'APPROBATION D'UN CREDIT D'ENGAGEMENT ET DES MOYENS DE LE COUVRIR.

ACQUISITION D'UN VEHICULE POUR LE SERVICE VOIRIE DE LA COMMUNE

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

Vu le préavis favorable de la Commission Financière et administrative du 22 février 2016,

LE CONSEIL MUNICIPAL

D E C I D E, dans sa séance du 29 février 2016,

par 15 voix favorables 0 voix défavorables 0 abstentions,

D'ouvrir un crédit d'engagement de **F 230 000 TTC**, destiné à l'acquisition d'un véhicule REFORM MULI T10 HybridShift. (selon devis des Ets Saillet & Cie du 18 décembre 2015) F 227 000 plus frais de carrosserie pour logos F 3 000.

De comptabiliser ce crédit en investissement sous la rubrique 62.506.

D'amortir la dépense en 5 ans, la première fois en 2017 ; les annuités d'amortissement figureront au budget de fonctionnement sous la rubrique 62.331.

Cette dépense sera portée à l'actif du bilan de la commune dans le patrimoine administratif.

Ce crédit est couvert par les moyens financiers de la commune et ne nécessite pas de recours à l'emprunt.

6. Projets de résolutions, de motions

Néant

7. Pétitions

Néant.

8. Questions écrites ou orales

Néant

9. Propositions du Maire et des Adjointes

Néant

10. Propositions individuelles et questions

Néant

11. Date de la prochaine séance

- **séance n° 30 : lundi 21 mars 2016 à 19h30**

12. Divers

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15.

La secrétaire du conseil municipal

Ariane de LISLE-SARASIN

Le président du conseil municipal

Claire HUYGHUES-DESPOINTES