

EXPOSÉ DES MOTIFS délibération 29.02.2016 (Projet Esplanade)

Ouverture d'un crédit d'engagement pour la construction 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, à la route de Meinier, parcelles 2411 et 3129

À chaque fois que cela s'est avéré nécessaire, les Autorités communales ont pris l'initiative de développer le village, de manière à répondre au besoin de logements des Vandœuvriens : immeuble dit de l'Auberge (1970) et immeubles du centre villageois (1998).

Dès 2005, de nombreuses demandes de logements ont été adressées aux Autorités. Aujourd'hui, plus de nonante personnes, ayant toutes un lien avec Vandœuvres, sont inscrites sur la liste déposée à la mairie, pour obtenir un appartement dans les immeubles du projet Esplanade.

Soucieuses de répondre à cette demande, les Autorités ont inscrit dans le Plan directeur communal, adopté par le Conseil municipal le 2 avril 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juin 2007, leur volonté de « promouvoir une extension mesurée des possibilités à bâtir pour favoriser la construction de logements dans le prolongement de la structure du village. (...) Les autorités souhaitent conforter le maintien et la protection du patrimoine bâti, tout en réalisant une extension mesurée du village de Vandœuvres. La disposition concentrée des équipements et infrastructures dans ce site en fait un lieu privilégié pour l'implantation de nouveaux logements » (PDCom 2007 fiche no 1, p. 86-87 et p.75).

Cette politique communale correspond à la volonté cantonale, qui demande aux communes une densification raisonnable des villages de l'espace rural (PDCn 2030).

Cette parcelle, qui constitue le dernier terrain que possède la commune, jouxte le centre communal. Elle comporte aujourd'hui deux courts de tennis, une petite aire de jeux, une déchèterie et des places de stationnement. Elle est idéalement située dans la continuité du village, le long d'un axe routier, à proximité des transports publics et des commerces. Elle s'ouvre sur la campagne et le Mont-Blanc.

D'une surface de 4570 m², la parcelle n° 2411 était située en zone de verdure lors de l'adoption du PDCom. Afin d'en aligner les limites, la commune acquit, le 15 février 2010, une surface de 1687 m², détachée du terrain en zone agricole voisin. Une demande de déclassement de ces deux parcelles, d'un total de 6257 m², en zone 4B, était alors initiée et acceptée à l'unanimité du Grand Conseil le 14 octobre 2011. Il est important de relever que la commune a bénéficié d'une décision exceptionnelle. En effet, les parcelles provenant des zones agricole et de verdure sont usuellement déclassées en zone de développement, ce qui donne l'avantage de pouvoir percevoir des taxes, mais qui implique aussi de fortes contraintes étatiques. Par le déclassement en zone 4B, la commune a pu conserver la maîtrise de son évolution.

Le 14 octobre 2011, avait lieu le vernissage officiel du concours d'architecture organisé dans le cadre des marchés publics (AIMP). Le bureau EXM de Nicola Braghieri, de Milan, en était le lauréat. Le caractère évolutif du projet, l'implantation des immeubles, la qualité des espaces publics, le concept énergétique, les principes constructifs simples et les matériaux durables avaient convaincu les membres du jury. Les réponses données correspondaient aux attentes de la commune.

Les trente-six appartements, de trois, quatre, cinq et six pièces, sont tous traversants, ce qui assure une grande luminosité et un beau dégagement sur la campagne. Chaque logement est agrémenté d'un espace extérieur sous forme d'une loggia ou d'un jardin qui offre un usage convivial. Les choix énergétiques se sont orientés vers une utilisation des ressources naturelles renouvelables et vers une minimisation des dépenses énergétiques.

Deux places, l'une minérale, en lien avec l'école, et l'autre, plus privative, ouverte sur la campagne (d'où le nom ESPLANADE donné au projet) surplombent le garage souterrain, à la fois privé et public, selon le même principe que celui appliqué au parking du Centre villageois.

Les Autorités ont souhaité profiter de ce projet pour revaloriser le pourtour du centre communal : place de jeux et de loisirs, liaison piétonne, avec le village sur le côté sud ; éco-point du côté ouest ; places de dépose-minute en lien avec l'école. Le trottoir le long de la route de Meinier sera réaménagé et bordé d'arbres. L'ensemble des aménagements extérieurs vise à une mise en valeur et à une réhabilitation du site, sis dans un cadre unique, aujourd'hui sous-exploité.

Des solutions ont été trouvées ou sont en voie de l'être pour la déchèterie, le tennis-club et les places de parc.

Dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause le projet lui-même, les Autorités ont tenu compte de remarques faites par la population, relayées, pour certaines d'entre elles, par le Conseil municipal. Le 25 juin 2012, la résolution demandant au Conseil municipal de mettre un terme au projet était retirée.

L'autorisation de construire définitive (DD 106779) est entrée en force, sans oppositions, le 25 avril 2015.

Afin d'impliquer la population dans ce projet, qui engage l'avenir de la commune, de nombreuses séances d'information ont eu lieu, en présence des Autorités et des mandataires spécialisés, ouvertes à toute la population ou réservées aux opposants, aux riverains ou à l'école. Des articles ont régulièrement paru dans le journal communal et dans le rapport administratif annuel. Une plaquette a été distribuée dernièrement pour résumer les presque dix années de réflexions, d'études et de procédure, dont la délibération, qui sera soumise au vote du Conseil municipal le 29 février prochain, doit clore la première étape.

Les Autorités luttent depuis toujours pour préserver le patrimoine bâti et paysager de la commune, qui participe à la qualité de vie que l'on trouve à Vandœuvres. Elles suivent aussi depuis toujours une politique financière préservatrice, soucieuse des deniers publics et attentive aux fluctuations économiques et financières.

Le plan financier, qui a obligé les Autorités à procéder à des pesées d'intérêts, est équilibré ; il permettra d'offrir des loyers raisonnables par rapport aux prix du marché, aux Vandœuvriennes et Vandœuvriens. Par ailleurs, les coûts de la construction sont à la baisse en ce début 2016, et les conditions d'emprunt extrêmement favorables.

Le montant du crédit d'engagement de Fr 27'300'000.- sera réparti, à la fin des travaux, proportionnellement entre les patrimoines financier et administratif. L'emprunt ne devra pas dépasser 15 millions.

Un crédit d'engagement voté par le Conseil municipal le 29 février 2016 permettra l'ouverture du chantier au début des vacances scolaires d'été, ce qui présente l'avantage d'être une période en dehors de l'horaire scolaire.

La commune a, à l'évidence, les moyens financiers de réaliser ce projet, dont le coût, il faut le rappeler, comporte, non seulement une partie publique-privée, mais aussi un important volet public, avec la réhabilitation d'une parcelle communale unique et la mise en valeur de cette partie du village, lequel sera redynamisé par l'apport de nouveaux citoyens. Il faut relever que les trente-six logements et les infrastructures en lien sont autofinancés par les revenus des loyers.

La commune jouit d'une très bonne capacité financière et ses rentrées fiscales sont stables. Elle n'a aucune dette. Les finances de la commune sont saines, ce qui lui permet d'envisager le crédit de construction de ce projet fait de plusieurs volets, avec sérénité. La réalisation du projet Esplanade ne remet pas en cause d'autres investissements ni les prestations offertes à la population.