

Séance extraordinaire

**du mardi 26 février 2019 à 20h30
Mairie – salle du Conseil**

PROCES-VERBAL

Présidence : Mme Carol BORLOZ-NEUFFER

Présents :

M.	Michel	BASSE	
Mme	Cristina	DELLAMULA	
M.	Christophe	FAVRE	
Mme	Lorella	GLAUS-LEMBO	
M.	Bastien	GUEX	
Mme	Karen	GUINAND	
M.	Olivier	JOSS	
Mme	Marie-France	MUTILLOD	
Mme	Fabienne	PITTELOUD	
M.	Georges	RYCHNER	
M.	Noun Jacques	SANOU	
M.	Joël	SCHMULOWITZ	
Mme	Elisabeth	STALDER	
Mme	Julie	UDRY	
Mme	Aleksandra	VEGEZZI-BOSKOV	

Assistent :

M.	Wolfgang	HONEGGER	Maire
M	Andreas	BAUMGARTNER	Adjoint
M.	Michel	STALDER	Adjoint

Excusée : Mme Christine VIZCAINO

◆ ◆ ◆

Ordre du jour :

1. Crédit d'investissement pour une indemnisation égale à la valeur intrinsèque des bâtiments du Creux de Genthod sis sur la parcelle n° 884 de CHF 3'540'000.- (délibération)

◆ ◆ ◆

Mme BORLOZ, présidente, ouvre la séance à 20h35 en souhaitant la bienvenue à l'assemblée et au public présent. Elle déroule l'unique point à l'ordre du jour.

1. Crédit d'investissement pour une indemnisation égale à la valeur intrinsèque des bâtiments du Creux de Genthod sis sur la parcelle n° 884 de CHF 3'540'000.- (délibération)

La Présidente invite les chefs de groupe à faire part de leur positionnement avant lecture de la délibération.

M. RYCHNER prend la parole :

« Le PLR de Genthod souhaite s'exprimer de la manière suivante.

Suite...

- à la rencontre entre une délégation de l'« Association des habitants du Creux de Genthod », dont son président M. ROBERT-GRANDPIERRE, et une délégation du PLR-Genthod en date du 25 septembre 2017 ;
- aux sept séances de la commission Ad Hoc et à son rapport présenté lors du Conseil municipal du 19 juin 2018 ;
- aux six séances de la commission des Bâtiments entre le 12 juin 2017 et le 9 octobre 2018, parfois élargies au Conseil municipal, et aux deux récentes séances de la commission des Finances ;
- à la décision du Conseil municipal du 10 octobre 2017, de 1) refuser au Maire d'étudier la constitution de nouveaux droits de superficie distincts et permanents sur la parcelle 884, par 14 voix pour, et 2 contre ; 2) créer une commission Ad Hoc ;
- à la décision du Conseil municipal extraordinaire du 26 juin 2018 par 12 voix pour et 2 contre, de 1) accepter le principe d'indemniser les superficiaires détenteurs des bâtiments sis sur la parcelle 884, 2) donner mandat au Maire d'engager les négociations nécessaires, et 3) revenir en temps voulu avec un projet de délibération ouvrant un crédit dans le but d'indemniser les superficiaires détenteurs des bâtiments ;

Le PLR de Genthod comprend le côté affectif ressenti par les superficiaires. Il ne néglige pas non plus sa responsabilité de représentant de ses électeurs de la commune dans son ensemble.

C'est pourquoi, à la suite des très importantes réflexions et décisions préalables prises lors des nombreuses séances consacrées à ce dossier, le PLR Genthod laisse le soin à chacun de ses élus ici présents de voter en son âme et conscience. »

M. GUEX fait part de la position du GIG :

« Nous avons à nous prononcer ce soir sur un sujet qui est parmi les plus difficiles et complexes auxquels des conseillers municipaux peuvent être confrontés. Un droit de superficie octroyé pour une habitation mêle l'histoire d'un lieu, l'attachement qui lui est porté par ses habitants et visiteurs, les règles du droit de superficie et de gestion d'un bien public, ainsi qu'un volet financier conséquent. La diversité exceptionnelle de ces composantes complique la vision générale de la situation.

De ce fait, sur proposition du Groupement pour les intérêts de Genthod, le Conseil municipal a décidé, pour se donner les moyens d'aborder de manière constructive et globale le sujet des droits de superficie au Creux de Genthod, de constituer une commission Ad Hoc au mois d'octobre 2017. Car, pour mémoire, c'est seulement depuis le mois de mai 2017 que les conseillers municipaux sont informés de la situation, alors même que les droits s'éteignent à fin mars 2019.

Dès le mois de juin 2018, après avoir entendu le rapport de la commission Ad Hoc, le Conseil municipal a examiné le sujet en ayant pour but de trouver une solution aussi juste que possible pour la Commune (propriétaire du terrain) et pour les superficiaires (propriétaires des bâtiments). A cet effet, ainsi que nous l'avions énoncé lors des votes d'octobre 2017, concrétisant le refus d'octroi de nouveaux droits de superficie, et de juin 2018, portant sur l'indemnisation des superficiaires pour les bâtiments du Creux de Genthod, le GIG s'est engagé dans toutes les commissions concernées pour que les habitants actuels du Creux de Genthod puissent demeurer dans leur logement après l'échéance du droit de superficie.

Ainsi, la délibération de ce soir fait suite à un processus de 22 mois. Elle est le fruit d'une démarche menée par le Maire selon une manière de faire que nous regrettons. Durant cette période, les groupes politiques ont eu l'occasion de débattre du sujet aussi bien dans différentes commissions qu'au sein des assemblées des partis. L'émotion engendrée par la complexité du sujet s'est ressentie dans les discussions à l'intérieur du Groupement pour les intérêts de Genthod, pour qui la solution d'indemnisation équitable des bâtiments, sur base d'une procédure d'expertise clairement définie, puis de location à des conditions raisonnables, nous apparaît être la seule qui permette à la fois de garantir aux habitants actuels de pouvoir rester dans leur logement, de protéger l'intérêt communal et de respecter les règles d'égalité de traitement pour la gestion d'un bien public. En effet, selon les avis de droit que nous avons reçus, l'octroi de nouveaux droits de superficie aurait nécessité une procédure ouverte à toute personne intéressée – et donc pas uniquement aux habitants actuels du Creux.

Cette solution, si elle change de fait la situation foncière, a l'avantage de ne pas imposer une transformation de la communauté du Creux de Genthod. S'ils le souhaitent, tous les habitants actuels pourront continuer à y vivre. Personne ne sera expulsé de son habitation et les loyers présentés à la commission des Finances du 11 février 2019 sont effectivement raisonnables.

Nonobstant l'importance de la décision de ce soir, les liens affectifs avec le site et ses habitants sont trop forts pour que le GIG présente une position unanime lors du vote. »

Sollicité par la Présidente, le PDC décline la parole.

M. SCHMULOWITZ s'exprime ensuite dans ces termes :

« A la veille d'une décision si importante, j'ai des regrets à formuler.

Avant d'envoyer cette terrible lettre du 26 avril 2017, qui a stigmatisé les propriétaires du Creux de Genthod en droit de superficie, la Mairie se devait de créer une commission Ad Hoc puis la consulter après ses travaux et prendre ensuite sa décision.

Ces expropriations constituent une atteinte à la propriété privée ; elle est contraire aux usages de notre société libérale.

Pour conclure, j'ajouterai que l'achat inutile et coûteux de ces maisons par la Commune, engendrera un démantèlement social et humain, mais aussi beaucoup d'amertume dans la population. »

Mme MUTILLOD s'exprime enfin en son nom et celui de Mmes GLAUS-LEMBO et STALDER :

« Ce soir, nous sommes appelés à nous prononcer sur l'indemnisation des propriétaires du Creux de Genthod, titulaires d'un droit de superficie qui s'éteindra le 31 mars 2019. La décision qui va suivre constitue l'aboutissement d'un processus engagé par l'Exécutif au travers d'un courrier adressé aux superficiaires le 26 avril 2017, à la signature de M. Wolfgang HONEGGER, maire, et M. Michel STALDER, adjoint au maire.

Comme vous le savez, ce dossier délicat demeure depuis lors au cœur de nos préoccupations, ceci notamment en raison de ses implications humaines, économiques et financières.

A cet effet, nous souhaiterions dire que nous sommes mal à l'aise dans ce dossier, qui contient encore des éléments peu clairs dont nous ne saurions nous satisfaire. Il convient également de noter que le coût de cette opération financière s'élevant à CHF 3'540'000.- ne prend pas en compte les frais de rénovation, la mise en conformité de certaines de ces constructions afin de répondre aux exigences actuelles du marché locatif. S'agissant pour la plupart de bâtiments anciens, ces rénovations pourraient réserver quelques surprises désagréables.

D'autre part, il faut reconnaître que le souhait d'une solution humaine, équitable et adaptée à chaque situation personnelle demeure un vœu pieux.

En ce qui concerne l'attribution et la location de l'ensemble des logements dont la Commune est propriétaire, nous souhaiterions qu'à l'avenir cette compétence relève à nouveau, comme par le passé, de la commission des Bâtiments et de la commission des Affaires Sociales et Naturalisations réunies, ou éventuellement d'une commission du Logement ou autre à créer.

Comme nous l'avons souligné déjà précédemment, nous ne sommes pas en accord avec la gestion de ce dossier, qui nous laisse un goût amer et d'inachevé. C'est pourquoi nous voterons contre ce projet de délibération. »

La parole n'étant plus demandée, la Présidente donne lecture du projet de délibération.

Crédit d'investissement de CHF 3'540'000.- pour une indemnisation égale à la valeur intrinsèque des bâtiments du Creux de Genthod sis sur la parcelle n° 884

Vu l'arrivée à échéance des actes constitutifs des droits de superficie existants sis sur la parcelle n° 884, feuille 25 de la Commune de Genthod, à la route du Creux-de-Genthod, répartis comme suit :

- DDP 1381 - 21, rte du Creux-de-Genthod
- DDP 1383 - 23, rte du Creux-de-Genthod
- DDP 1387 - 25, rte du Creux-de-Genthod
- DDP 1384 - 27, rte du Creux-de-Genthod
- DDP 1386 - 31, rte du Creux-de-Genthod
- DDP 1385 - 35, rte du Creux-de-Genthod
- DDP 1382 - 39, rte du Creux-de-Genthod

vu la décision du Conseil municipal dans sa séance du 10 octobre 2017 de ne pas charger le Maire d'étudier la constitution de nouveaux droits de superficie distincts et permanents sur la parcelle 884 ;

vu le préavis positif sur le principe de rachat des murs émis par la commission des Bâtiments lors de sa séance du 18 juin 2018 ;

suite aux séances de la commission Ad Hoc, qui a émis un rapport sur ce dossier et résumé celui-ci lors de la séance du Conseil municipal du 19 juin 2018 ;

vu la décision du Conseil municipal dans sa séance extraordinaire du 26 juin 2018 d'accepter le principe d'indemniser les superficiaires détenteurs des bâtiments ci-dessus, de donner mandat au Maire d'engager les négociations nécessaires avec l'appui d'un expert du domaine et de tenir la commission des Bâtiments informée de l'évolution du dossier, ainsi que de revenir en temps voulu avec un projet de délibération ouvrant un crédit dans le but d'indemniser les superficiaires détenteurs des bâtiments ;

vu les expertises effectuées par M. Hervé Basset, mandaté par la Commune et les contre-expertises sollicitées auprès de M. Pierre-Antoine Rieben par certains des superficiaires ;

vu la décision du Tribunal arbitral pour fixer le montant des indemnités pour lesquelles des expertises de MM. Basset et Rieben ont été effectuées ;

vu le montant total de CHF 3'380'700.- des indemnités convenues pour l'ensemble des bâtiments entre les différents intervenants ;

vu le coût d'expertise des bâtiments et de la parcelle ainsi que du Tribunal arbitral d'un montant total de CHF 15'299.40 ;

vu le coût des frais de notaire estimés à CHF 131'216.20 pour l'établissement des conventions et de tous les frais relatifs à l'enregistrement au Registre Foncier ;

vu la discussion de la commission des Finances dans sa séance du 29 janvier 2019 et son préavis positif émis lors de sa séance du 11 février 2019 ;

conformément aux articles 30, alinéa 1, lettres e et m, et 30 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

et sur proposition du Maire,

**LE CONSEIL MUNICIPAL
DECIDE
D'ACCEPTER**

par 10 voix pour et 5 voix contre

1. D'acquérir les bâtiments sis sur la parcelle n° 884 sise aux 21, 23, 25, 27, 31, 35 et 39, route du Creux-de-Genthod et d'ouvrir au Maire un crédit de CHF 3'540'000.- destiné à ce rachat, incluant les montants des indemnisations des bâtiments ci-après :

• DDP 1381 - 21, rte du Creux-de-Genthod	CHF	210'000.-
• DDP 1383 - 23, rte du Creux-de-Genthod	CHF	185'000.-
• DDP 1387 - 25, rte du Creux-de-Genthod	CHF	360'500.-
• DDP 1384 - 27, rte du Creux-de-Genthod	CHF	245'000.-
• DDP 1386 - 31, rte du Creux-de-Genthod	CHF	800'000.-
• DDP 1385 - 35, rte du Creux-de-Genthod	CHF	580'200.-
• DDP 1382 - 39, rte du Creux-de-Genthod	CHF	1'000'000.-

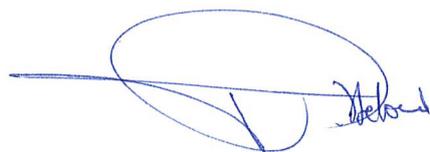
2. D'autoriser le Maire à prélever ce montant sur un compte courant de la Commune de Genthod.

3. De comptabiliser cette dépense directement à l'actif du bilan de la Commune dans le patrimoine financier.

La Présidente cède la parole à M.HONEGGER, qui a demandé à s'exprimer après le vote.

M. HONEGGER annonce que la Mairie prendra individuellement contact avec les superficiaires la semaine prochaine au plus tard, afin de leur communiquer les futurs loyers de leur logement.

SÉANCE LEVÉE À 20H50.



La Secrétaire du Bureau
Fabienne PITTELOUD



La Présidente
Carol BORLOZ-NEUFFER

La Secrétaire
Ariane HENTSCH CISNEROS