

Séance extraordinaire du mardi 19 mars 2013 à 20h30
Mairie – salle du Conseil

PROCES-VERBAL

Présidence : Mme Carol BORLOZ-NEUFFER

Présents : Mme Anna BOADA
M. Christophe FAVRE
M. Georg FEYER
M. Bastien GUEx
M. Wolfgang HONEGGER
M. Philippe LAGRANGE
Mme Erika MOTTIER
Mme Marie-France MUTILLOD
M. Marco REALINI
M. Georges RYCHNER
Mme Elisabeth STALDER
M. Viken VARTZBED

Assistent : M. François MAZENOD, Maire
M. Michel STALDER, Adjoint
M. Andreas BAUMGARTNER, Adjoint

Excusés : Mme Isabelle ISCH
M. Jean KELLER
Mme Fabienne PITTELOUD
Mme Anne-Claude SEMON

Ordre du jour :

1. Droit de préemption sur la vente de la parcelle n°1506 sise au 6, chemin du Sautoir-d'Or

Mme la Présidente ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux membres du Conseil municipal ainsi qu'au public présent.

M. FAVRE souhaite faire une déclaration avant le vote du huis-clos demandé par Mme STALDER pour cette séance vu la sensibilité du sujet. Il est décidé que le vote du huis-clos se fait avant toute intervention et, après délibération, il ressort :

**Le huis-clos est votée :
par 5 voix pour, 5 voix contre, 2 abstentions**

Mme la Présidente a donc la décision finale et vote contre le huis-clos. La séance restera donc publique.

1. Droit de préemption sur la vente de la parcelle n°1506 sise au 6, chemin du Sautoir-d'Or

M. le Maire prend la parole.

« Selon la volonté du dernier Conseil Municipal, l'Exécutif s'est intéressé à ce droit de préemption. Dans le cas présent, ce droit existe puisqu'il touche toute la zone agricole de développement 5 qui a été déclassée en zone villas il y a plus de 50 ans et qui est donc l'origine du droit de préemption dont la Commune bénéficie.

Il s'agit également de ne pas se trouver dans la situation d'une commune de la rive droite au sein de laquelle le Conseil Municipal reproche à l'Exécutif de ne pas avoir usé de son droit de préemption.

L'idée était d'acquérir une parcelle construite afin de louer la maison qui s'y trouve dans le but de diversifier nos revenus dans le cadre de notre patrimoine financier. Par exemple, une rentrée de CHF. 50'000.- par an permettrait de financer un investissement de CHF. 1'500'000.-. Il s'agissait également de réfléchir à une stratégie à long terme d'acquisition de terrains pour la commune. En outre, il fallait se prononcer rapidement.

Certains éléments sont toutefois à prendre en considération. En effet, nous n'avons pas pu obtenir le descriptif de la maison, ni la visiter, les propriétaires étant en vacances. Ces deux éléments à eux seuls m'incitent à renoncer car acheter sans voir n'est pas défendable. De plus, le prix à payer n'est pas celui de la vente, puisque nous devons dédommager les futurs acquéreurs, ce qui engendrera un surcoût non négligeable.

Le droit de préemption ne peut s'exercer que pour la construction d'équipements publics ou pour les besoins propres de la Commune, comme des logements éventuels. Pour cela, il faudrait acquérir les parcelles adjacentes, processus long et incertain, et la zone de la Chena n'est peut-être pas la plus adéquate.

Les ennuis créés vis-à-vis des futurs acquéreurs ne sont pas à mettre sur le dos de la Commune mais du notaire qui a l'obligation de bien informer les futurs acquéreurs que ce droit de préemption existe.

Si cela devait ne pas être voté, et si la Commune veut acquérir des terrains, elle suivra plutôt une procédure de gré à gré, à savoir se porter acquéreur au même titre que tout un chacun lorsqu'un objet immobilier est en vente. »

M. FAVRE, au nom du Groupement des Intérêts de Genthod, tient à saluer la famille GOY présente dans la salle et espère qu'elle pourra bientôt faire partie de la communauté gentousienne. Il précise ici que l'action de la Mairie ne se porte pas à l'encontre de l'intérêt privé de la famille GOY mais est bien une application de la loi en vue de la préservation de l'intérêt public. En effet, il ajoute que si les biens immobiliers sont rares dans le canton de Genève et dans la commune de Genthod en particulier pour les citoyens, ils le sont également pour l'État.

Dans le but d'assurer des logements pour la population gentousienne, la Mairie recherche des opportunités pour développer des constructions de logements qualitatives et abordables. Le GIG félicite la Mairie de son action et de la transparence avec laquelle elle est menée.

Il ajoute que, la précédente législature n'ayant pas agit dans ce sens, la famille GOY se retrouve prise dans un « retour de balancier » peut-être excessif de la part du nouvel Exécutif. Quoiqu'il en soit, le GIG est pleinement conscient des difficultés que cette action peut amener à cette famille mais débattrait néanmoins dans le respect des intérêts du bien public.

M. RYCHNER regrette que ne figure pas de plan d'implantation de la villa dans le dossier reçu en vue de la séance. Il rejoint M. le Maire en pensant que la villa ne peut pas intéresser la Commune car elle ne pourrait pas apporter beaucoup à la collectivité.

Il rappelle également que la Commune avait acheté auparavant des terrains quasi nus comme Rennex par exemple. Il lui semblerait plus judicieux de partir sur cette base. Pour toutes ces raisons, il estime qu'il faudrait renoncer au droit de préemption.

Mme STALDER estime elle aussi que le projet n'est pas réaliste. En effet, la Commune n'a aucun descriptif de la maison, elle ne l'a pas visitée et n'en connaît pas l'état ; il n'y a pas eu d'expertise de ce bien immobilier pour en connaître la valeur exacte et le prix semble élevé. De plus, exercer le droit de préemption engendrerait un surcoût. Il serait préférable de suivre une procédure de gré à gré si la Commune veut acquérir cette parcelle. En outre, elle estime qu'on ne peut pas rester insensible aux arguments avancés par les futurs acquéreurs.

Mme MOTTIER rappelle que l'an passé durant l'été une maison a déjà été vendue au chemin du Sautoir-d'Or. Les acquéreurs avaient été informés par le notaire du droit de préemption de la Commune. La Commune n'a pas manifesté son intérêt.

Elle se demande quelles sont les possibilités avec ce terrain puisqu'il n'y a pas vraiment d'extension possible. Elle s'interroge également sur la réaction de la Commune si une transaction se déroule durant l'été sans la possibilité de convoquer le Conseil Municipal.

M. FEYER a appris avec le nouvel Exécutif qu'il existait des zones sur lesquelles la Commune pouvait exercer un droit de préemption. Il considère toutefois que pour faire valablement valoir ce droit, il faut arriver avec un projet concret. Il serait peut-être judicieux de faire un inventaire des terrains intéressants disponibles.

M. HONEGGER remercie l'Exécutif pour la transparence de l'information. Il reste quelques détails à peaufiner selon lui, mais cette démarche s'est avérée instructive. Il attend toutefois un projet plus intéressant. Il rappelle également à l'assemblée que M. le Maire n'est pas obligé de soumettre le droit de préemption au Conseil Municipal.

M. FAVRE remercie également M. le Maire pour son action et souhaite qu'il ne soit pas refroidi pour d'autres propositions éventuelles à venir, concernant notamment des logements pour les gentousiens. Il fait part à l'assemblée de son analyse des avantages et inconvénients de cette action. Selon lui, le dossier n'est pas très fourni mais d'après les photos, on peut tout de même tirer quelques informations.

Le prix de vente de la propriété est de CHF. 1'575'000.-. Après déduction de la valeur des bâtiments, le prix approcherait les CHF. 1'250.- par m². Ce montant serait supérieur à celui qu'accepte l'Office du logement pour la zone villas. De plus, si on tient compte du dédommagement, le terrain serait estimé à environ CHF. 2'000'000.- et reviendrait, après déduction de la valeur des bâtiments, à environ CHF. 1'700.- par m², ce qui est beaucoup trop élevé.

Selon la nouvelle loi pour la zone villas (zone 5), on peut construire un petit immeuble dès 5'000 m² de terrain. Or, vu la difficulté d'acquérir les parcelles aux alentours, il ne paraît pas raisonnable de faire valoir ce droit sans intérêt prépondérant pour le public. Il préconise donc de renoncer au droit de préemption.

Mme la Présidente lit la délibération :

*Vu l'article 30, al. 1, lettre k, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,
vu le droit de préemption dont bénéficient l'Etat et la commune aux termes des articles 2 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977,
vu l'article 3, al. 3 de la LGL du 4 décembre 1977 spécifiant que dans les communes de moins de 3'000 habitants, le droit de préemption communal est prioritaire sur celui de l'Etat,
vu l'engagement d'optimiser le rendement de son capital pris par l'Exécutif dans le rapport N° 58 d'octobre 2012 de la Cour des comptes,
vu la volonté de la commune de Genthod de participer à l'effort cantonal en faveur du logement,
vu la volonté de la commune de Genthod de préempter lors de la vente des parcelles adjacentes, pour une future densification ponctuelle de la zone agricole de développement 5,
vu le courrier recommandé de Me Laurent Brechbuhl du 26 février 2013 informant le Maire de l'acte régularisé en son ministère en date du 22 février 2013 et déposé au registre foncier le 26 février dernier, sous P.J. N° 1529 et spécifiant la vente de la parcelle N° 1506 de la commune de Genthod pour un prix de CHF 1'575'000.-
Attendu que ladite parcelle se situe en zone agricole de développement 5, qui est soumise au droit de préemption de l'Etat de Genève et de la commune de Genthod, le droit de la commune de Genthod étant prioritaire,
conformément aux articles 30, alinéa 1, lettres e, et m, et 31, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,*

et sur proposition de la Mairie, le Conseil Municipal décide :

1. *D'autoriser le Maire à exercer le droit de préemption de la commune de Genthod, visant à acquérir la parcelle n° 1506 sise au lieu-dit « Le Chena », commune de Genthod, d'une surface de 935 m² et sur laquelle reposent les bâtiments Nos*

1095	garage privé
1039	habitation à un seul logement
adresse :	ch. du Sautoir d'Or 6, 1294 Genthod

Il dépend de cette parcelle la copropriété pour 1/5^{ème} de la parcelle 1522 d'une surface de 299m², même commune et lieu-dit, sur laquelle ne repose aucun bâtiment.

<i>pour le prix de</i>	<i>CHF</i>	<i>1'575'000.-</i>
<i>+ frais d'acte estimés à</i>	<i>CHF</i>	<i>78'750.-</i>
TOTAL	CHF	1'653'750.-

2. *D'ouvrir à cet effet au Maire un crédit de CHF 1'900'000.-, permettant l'acquisition de la parcelle concernée, y compris ses frais d'acte, ainsi que le remboursement des frais et des intérêts courus payés par l'acquéreur évincé.*
3. *De comptabiliser la dépense de CHF 1'900'000.- directement à l'actif du bilan de la commune de Genthod, dans le patrimoine financier.*
4. *De munir la présente délibération de la clause d'urgence compte tenu du délai imparti à la commune de Genthod pour se prononcer, soit le 27 avril 2013.*

La délibération est refusée à l'unanimité

Mme la Présidente lève la séance publique à 21h05.

La présidente
Carol BORLOZ-NEUFFER

Le secrétaire
Wolfgang HONEGGER