

SEANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 SEPTEMBRE 2021

Bureau

Président : M. Matthieu Jotterand
Vice-président : M. Armando Couto
Secrétaire : Mme Deborah Mühle
Membres : M. Thierry Aeschbacher, M. Christian Haas

Sont présents :

Mme Nathalie Adam, M. Thierry Aeschbacher, M. Simon Antich, Mme Evis Baranyai, M. Thierno Barry, Mme Kristine Beun, Mme Anne Bonvin Bonfanti, M. Philippe Bonvin, Mme Mathilde Captyn, Mme Vally Carter, M. Nicolas Clémence, M. Michele Colleoni, M. Armando Couto, M. Vincent Daher, M. Thierry Dérobert, Mme Monica De Vecchi, Mme Priscille Dia, Mme Emilie Fernandez, M. Matthieu Jotterand, M. Mauro Martella, M. Vincent Mayer, Mme Caroline Monod, Mme Deborah Mühle, M. Mathieu Petite, Mme Lucia Rosales, Mme Mariantonia Rosset, Mme Nancy Ruerat, Mme Virginie Vandeputte

Excusés :

Mme Jeanne Bencker, M. Giuseppe Di Salvo, Mme Véronique Equey, M. Alain Fischer, M. Christian Haas, M. Smult Kouame, M. Michel Vergain, M. Thomas Vogel

Assistent à la séance :

Mme Corinne Gachet, Maire
M. Damien Bonfanti, Conseiller administratif
Mme Salima Moyard, Conseillère administrative
M. Julien Grosclaude, Secrétaire général
Mme Erika Crisafulli, secrétaire

ORDRE DU JOUR :**NOUVEAUX OBJETS****Projets de délibération du Conseil administratif**

264-21.09

Entrée en matière

Fr. 1'930'000.--

Exercice du droit de préemption de la Ville de Lancy dans le cadre de la vente à terme par MM. Georges et Jean WAGNER de la parcelle 1206, sise chemin des Palettes 8b

* * * * *

M. Jotterand : Mesdames et Messieurs, j'ouvre la séance extraordinaire de notre Conseil municipal en ce 16 septembre 2021. Je souhaite la bienvenue à Madame la Maire, Madame la Conseillère administrative, Monsieur le Conseiller administratif, Monsieur le Secrétaire général, Madame la secrétaire du Conseil municipal et Mesdames et Messieurs du public.

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

J'excuse l'absence de Mme Bencker, M. Di Salvo, Mme Equey, M. Fischer, M. Haas, M. Kouame, M. Vergain, M Vogel.

Cette séance extraordinaire a été demandée par le Conseil administratif conformément à la loi sur l'administration des communes et notre règlement du Conseil municipal. Nous pouvons donc passer au point 1, premier et unique.

NOUVEAUX OBJETS**1) PROJETS DE DELIBERATION DU CONSEIL ADMINISTRATIF****a) Exercice du droit de préemption de la Ville de Lancy dans le cadre de la vente à terme par MM. Georges et Jean WAGNER de la parcelle 1206, sise chemin des Palettes 8b (264-21-09)**

M. Jotterand : nous commençons par la lecture du courrier reçu, afin notamment de respecter le droit d'être entendu de cette partie.

Mme Mühle :

Lettre de SI Saint Georges Center SA, du 15 septembre 2021, adressée à M. Julien Grosclaude, Secrétaire général

Concerne : Parcelle 1209 de la Commune de Lancy – Vente à terme entre MM. Georges et Jean Wagner et la société SI Saint Georges Center SA – Votre courrier du 10 septembre 2021

Monsieur,

Référence est faite à votre courrier du 10 septembre 2021 concernant la vente mentionnée sous rubrique, lequel n'a pas manqué de nous surprendre à plusieurs égards.

D'une part, en raison du très court délai qui nous est imparti pour faire valoir notre droit d'être entendu en lien avec l'exercice du droit de préemption de la Commune de Lancy et d'autre part, en raison du fait que ce courrier passe sous silence les nombreux échanges que nous avons eus dans le cadre du développement du périmètre et qui nous ont convaincus d'acquiescer la parcelle mentionnée sous rubrique.

En effet, vous nous savez très impliqué – par le biais du pilote la Société Privée de Gérance SA et en particulier les Départements Développements Immobiliers & Environnement Energie dont M. Gilles Léonard est le directeur, et qui agit comme représentante de la SI Saint Georges Center SA – dans le développement du secteur. Nous avons, en effet, participé en qualité de promoteurs aux nombreuses séances d'avant-projet du plan localisé n°30'047 – Boucle des Palettes (ci-après : « PLQ »).

Dans le cadre de ces réunions, nous avons à plusieurs reprises évoqué avec la Commune nos intentions de participer au développement urbanistique de ce quartier en devenant partie prenante dans l'avant-projet de PLQ, soit en d'autres termes en devenant propriétaire foncier et partant détenteur de droits à bâtir dans ce périmètre.

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

Parfaitement conscients que seules quelques parcelles demeuraient en mains de particuliers et ne voulant pas contrecarrer les projets de développement de l'Etat et de la Commune, mais bien plutôt désireux de devenir leur partenaire dans le futur PLQ, nous nous sommes naturellement enquis des intentions de l'Etat et de la commune sur ces dernières.

Bien qu'informée de nos intentions, à aucun moment, la Commune ne nous a fait part de ses préoccupations quant à ses droits à bâtir et à sa volonté de disposer d'une position plus forte dans les négociations futures et qui aurait – selon votre courrier du 10 septembre 2021 – motivé sa décision de préempter.

Bien au contraire ! La Commune a même renoncé – quelques mois plus tôt – à exercer son droit de préemption lorsque notre société s'est portée promettant-acquéreuse de la parcelle 1214 de la Commune de Lancy.

Lors des séances relatives à l'avant-projet de PLQ mais également lors d'un rendez-vous que le soussigné de gauche a eu avec MM. Bonfanti et Guéritey en octobre 2020, il nous a été répété que la Commune disposait de suffisamment de droits à bâtir pour réaliser son programme et que partant elle ne préempterait pas.

Aussi, vous comprendrez que nous avons été profondément déçus de constater que les assurances données lors de nos rencontres avec les représentants de la Commune n'ont pas été tenues. Nous osons croire qu'il s'agit d'un malentendu et sollicitons respectueusement d'être entendu par le Conseil municipal afin d'expliquer aux Conseillères municipales et aux Conseillers municipaux nos intentions dans le développement urbanistique du quartier des Palettes ainsi que de les assurer de notre volonté de demeurer un partenaire de la Commune dans son expansion et de réaliser éventuellement un habitat évolutif pour seniors si cela correspond à la volonté de la Commune.

Partant, nous sollicitons qu'il soit sursis à toute décision quant à l'exercice du droit de préemption de la Commune tant que nous n'aurons pas été entendus par les membres du Conseil municipal compétent pour délibérer sur ce point.

Enfin, au vu de la tenue demain de la séance extraordinaire du Conseil municipal à cet égard, la présente est communiquée – par souci de transparence – à l'intégralité de ses membres.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Patrick Pillet Thierry Barbier-Mueller

M. Jotterand : la lecture de ce courrier a été décidée par le Bureau, notamment justement pour satisfaire ce droit d'être entendu que les expéditeurs demandent, voilà qui est fait. Je passe la parole à M. le Conseiller administratif pour la présentation de l'objet.

M. Bonfanti : Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, le 15 juillet, MM. Georges et Jean Wagner vendaient la parcelle 1206 au Grand-Lancy à la société SI Saint Georges Center SA pour un montant de Fr. 1'820'000.--. Cette parcelle de 1129 m2 est située au chemin des Palettes 8b, en zone de développement 3, au sein du PLQ 30'047.

Le Conseil administratif a été avisé durant la semaine du 19 au 25 juillet par Me Nicolas Schüssele, notaire au sein du Bureau d'avocats Bernasconi et Terrier, de notre droit de préemption dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

4 décembre 1977. Le Département du territoire de l'Etat de Genève a aussi été avisé de son droit de préemption sur cette parcelle en date du 20 juillet.

Le Conseil administratif, avisé de son droit, se prononce comme étant intéressé lors de sa séance du 21 juillet à utiliser le droit de préemption pour les raisons qui vous seront communiquées ultérieurement, mais doit attendre la réponse du Conseil d'Etat sur sa décision à préempter ou non.

Le 17 août, le Conseil d'Etat informe par courrier vouloir renoncer à son droit de préemption sur ladite parcelle, permettant ainsi aux autorités lancéennes d'exercer le droit de préemption sur la parcelle 1206. Le Conseil administratif reconferme alors son intérêt à la préemption. La notification de notre décision doit se faire dans les 30 jours, dès réception du renoncement du Conseil d'Etat. Le Conseil administratif a alors jusqu'au vendredi 17 septembre, soit demain, pour proposer l'acquisition de cette parcelle au Conseil municipal.

Les propriétaires et le potentiel acquéreur ont été informés le 10 septembre par écrit de la volonté de la Ville de Lancy d'utiliser son droit de préemption. La SI Saint Georges Center SA, représentée par MM. Pillet et Gilles Léonard, représentant de M. Thierry Barbier-Mueller, a envoyé hier soir, 15 septembre, un courrier précisant ses intentions. M. Pillet, de cette même société, a été invité le lundi 6 septembre à s'exprimer sur cet objet dans le bâtiment du service des travaux et de l'urbanisme de la Ville de Lancy.

La loi sur la procédure administrative (LPA) prévoit qu'en règle générale le droit à être entendu s'exerce par écrit (art. 41 LPA). Dans ce cas, le droit d'être entendu a été respecté par la partie ayant souhaité le faire tant oralement que par écrit.

Après avoir passé toutes ces étapes, le Conseil administratif a exercé son droit à ce que le Conseil municipal puisse siéger, débattre et voter sur cet objet. C'est la raison de votre présence ici ce soir.

Comme vous pouvez le constater sur la diapositive, l'Etat de Genève au travers de la CPEG possède cinq parcelles dans le PLQ 30'047, la FPLC huit parcelles, quatre parcelles sont détenues par des privés et la Ville de Lancy est propriétaire actuellement de deux parcelles, la 1211 et la 1212. Les droits à bâtir de la Ville de Lancy sont actuellement de 3298 m².

Depuis plusieurs mois maintenant, le Conseil administratif travaille à réaliser une programmation au sein de ce plan localisé de quartier. Ce n'est qu'à la fin juin, début juillet, que tant les services techniques que le Conseil administratif ont pris conscience que la somme des droits à bâtir de notre commune était trop restreinte pour intégrer le programme ambitieux que nous souhaitions mettre en œuvre. Ma collègue, Salima Moyard, vous parlera de ce programme dans un instant.

L'opportunité d'acquérir cette parcelle, d'accroître nos droits à bâtir et d'augmenter notre marche de manœuvre, est arrivée courant de cet été et le Conseil administratif ne souhaitait pas passer à côté de cette occasion. Mais si le Conseil administratif comprend les désagréments qu'elle occasionne tant au niveau du timing que pour la société qui souhaitait acquérir cette parcelle, l'acquisition de cette parcelle permettra ainsi à la Ville de Lancy de passer de 3298 m² de droits à bâtir à 4798 m², une augmentation de 45% des droits à bâtir.

C'est pour cette raison que le Conseil administratif vous demande de réserver un bon accueil à cette délibération en votant en sa faveur. Je donne maintenant la parole à Mme Moyard pour qu'elle puisse préciser les éléments de programmation.

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

Mme Moyard : merci M. le Conseiller administratif. Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, effectivement comme vous le voyez sur cette slide du powerpoint qui vous a été transmis, le Conseil administratif a beaucoup d'ambitions sur ce secteur. C'est évidemment un secteur extrêmement intéressant puisque c'est un nœud de mobilité de transports publics, qui sera également sur un axe de mobilité douce, dans un quartier qui se densifie de manière importante, comme vous le savez, aux Semailles, et qui se trouve à l'interface des lignes de tram et d'un certain nombre de lignes de bus.

C'est un endroit donc assez stratégique.

D'autre part, c'est un des PLQ des Semailles probablement le plus complexe au vu des différentes interactions, des différents propriétaires en présence.

Le Conseil administratif a plusieurs ambitions sur ce secteur. D'une part, d'y mettre une crèche. D'autre part, d'y placer, sous une forme encore à définir, des locaux associatifs et en particulier une maison de quartier pour ce quartier des Semailles qui justement se densifie beaucoup. Des immeubles sont déjà sortis de terre, d'autres sont en cours de construction et c'est clair qu'il y a un besoin important. A la différence d'un quartier comme celui de Pont-Rouge ou de Surville où – entre guillemets – de très grosses constructions sortent à peu près en même temps, aux Semailles on est dans une problématique différente où on a vraiment une densification d'un quartier existant.

Donc, ce n'est pas si simple que cela de dire « on réserve tant de mètres carrés pour une infrastructure publique comme une école ou une maison de quartier ». C'est d'autant plus important, mais ce n'est pas si facile que cela, de trouver sur ce secteur un périmètre pour pouvoir y mettre une maison de quartier ou/et des locaux associatifs.

Nous souhaitons également y placer des commerces de proximité, parce qu'il faut garantir une mixité, une perméabilité des différents intérêts qu'on peut avoir sur une zone et nous souhaitons éviter d'avoir des zones de logements strictes et on se déplace au centre commercial pour aller faire ses courses. Ce n'est pas la vision de la mixité d'activités que souhaite le Conseil administratif.

Le dernier élément et le plus important, c'est la volonté du Conseil administratif d'y placer un second HEPS, Habitat évolutif pour seniors, sur le modèle du très réussi et récemment inauguré formellement de l'Adret dans le quartier de Pont-Rouge. On ne pourra pas y faire la même taille, parce que juste pour se rendre compte, Pont-Rouge c'est 10'000 m² de surface brute de plancher à lui tout seul. Bien entendu que là on vous propose d'acquérir 1'500 m² supplémentaires en plus des 3'300 que nous avons, il n'y a pas besoin d'être très doué en math pour voir qu'on ne pourra pas faire quelque chose d'une telle ampleur, d'autant plus qu'on a d'autres propositions de programmation.

Néanmoins, ce sera quelque chose d'une plus petite envergure qui est rendue tout à fait nécessaire d'une part parce qu'il y a besoin, je ne vous apprends rien, d'avoir de l'habitat pour seniors vu le vieillissement de notre population et les besoins.

D'autre part, la Ville de Lancy est très convaincue de ce travail pilote qu'avait été fait par la FCLPA avec l'Adret. C'est beaucoup plus intéressant qu'un EMS ou qu'un IEPA. On peut bien sûr revenir là-dessus mais je ne crois pas que ce soit l'objet de ce soir. Donc, l'idée est de faire un HEPS là-bas.

C'est nécessaire également puisque nous avons déjà un IEPA sur le chemin des Palettes qui devra, à terme, être revu et nous avons un partenariat avec Foyer Handicap qui va quitter ses

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

locaux d'ici quelques années. Donc il y aura vraiment quelque chose à faire sur ce périmètre-là et c'est d'autant plus important d'avoir ces mètres carrés supplémentaires.

Déjà comme cela, nous devons avoir des partenariats ; et nous avons commencé des discussions avec d'autres partenaires du secteur, en l'espèce des fondations immobilières de droit public qui seraient intéressées à construire en partenariat avec nous cet HEPS. Rien n'est encore ficelé, on est au stade des discussions, mais il est certain que pour pouvoir mener à bien ce projet, il faudrait être plusieurs. Un HEPS ce ne sont pas seulement des logements pour seniors, si on reprend le modèle de l'Adret, ce sont également des logements pour étudiants, un centre de santé, des possibilités de restauration. C'est un éco-système qui doit vraiment être pensé en amont du quartier.

C'est pour cela, et c'est le dernier élément sur ce slide, que nous travaillons également à une collaboration avec la Cigüe qui est une coopérative pour le logement étudiant, pour utiliser le plus intelligemment possible ces mètres carrés, ne pas être redondant surtout si on est « serré » et créer des partenariats pour que le logement étudiant nécessaire au bon fonctionnement de l'HEPS puisse être fait par la Cigüe. Là aussi ce sont des projets, des discussions néanmoins passablement avancées qui ont été menées par le service des travaux et urbanisme sous la houlette de mon collègue, Damien Bonfanti. Bien entendu que pour mener tous ces programmes assez ambitieux sur ce même secteur, ce sera évidemment beaucoup plus intéressant et réalisable de le faire avec les mètres carrés supplémentaires qu'uniquement sur les deux parcelles initiales que nous avons et c'est pour cette raison que le Conseil administratif vous appelle à soutenir cette demande de préemption.

M. Jotterand : merci Madame la Conseillère administrative, merci Monsieur le Conseiller administratif pour vos explications. Madame la Maire, souhaitez-vous ajouter quelque chose ?

Mme Gachet : juste un complément. On avait dans le cadre de la programmation également envisager l'installation du poste de police du Grand-Lancy parce qu'on estimait qu'il était plus approprié sur cet espace-là, mais on a eu d'autres opportunités du côté des Palettes, vraiment implantées dans le quartier, raison pour laquelle pour le moment on a mis de côté le déplacement dans cette zone-là du poste de police, mais cela reste une option. L'objectif est réellement de rendre visible la police municipale et être intégré dans le quartier. Cela se fera dans le périmètre, éventuellement là, mais ce n'est pas encore tout à fait acté.

M. Jotterand : puisqu'il s'agit d'une entrée en matière, nous allons ouvrir la discussion sur l'entrée en matière. Quelqu'un souhaite-t-il s'exprimer à ce sujet ? Cela ne semble pas être le cas, nous allons donc procéder au vote de l'entrée en matière.

L'entrée en matière est acceptée par 25 oui, 2 non, 0 abstention.

M. Jotterand : nous passons à la discussion immédiate ou au renvoi en commission. La proposition, vous l'aurez compris par logique, est d'en discuter immédiatement et de voter sur le siège. Celles et ceux qui l'acceptent lèvent la main.

La proposition de discussion immédiate est acceptée à l'unanimité, soit par 27 oui, 0 non, 0 abstention.

M. Jotterand : nous passons à la discussion immédiate. Qui souhaite s'exprimer ?

M. Aeschbacher : ce sont plutôt deux questions. J'ai bien entendu l'exposé des motifs. Il me semble que M. Bonfanti a donné la date, mais je ne me souviens plus, concernant la parcelle 1214. Pourriez-vous me dire quand elle a été mise en vente et que la Ville de Lancy n'a pas exercé son droit de préemption ? Pourquoi, parce que si on regarde le cadastre, on se rend

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

compte que les parcelles 11, 12 et 14 auraient fait un périmètre complet, ce qui aurait paru plus intéressant pour construire un immeuble. C'est ma première question.

La deuxième question : dans l'exposé des motifs, vous parlez d'acheter des droits à bâtir supplémentaires pour construire le bâtiment dans lequel vous allez mettre un certain nombre de choses, mais également pour pouvoir les utiliser dans le cadre d'un échange avec Pont-Rouge.

C'est 1'500 m² de plus, mais j'aurais voulu savoir combien on va en enlever pour faire l'échange avec Pont-Rouge et si on ne va pas se retrouver avec la situation initiale des droits à bâtir que l'on possède aujourd'hui, ce qui fait qu'on ne pourra pas construire obligatoirement plus. Je vous remercie de ces éclaircissements.

M. Bonfanti : pour répondre aux questions qui ont été formulées, concernant celle sur la parcelle 1214, on a dû recevoir cela courant premier semestre 2021 si je ne me trompe pas.

La deuxième question sur les droits à bâtir, cela va très vite en termes d'aménagement du territoire, il n'est plus question de faire d'échange avec les droits à bâtir que l'on pourrait acquérir avec cela, donc on les utiliserait pleinement sur le périmètre direct.

Ensuite, il n'y a pas de logique à avoir des droits à bâtir qui soient contigus en termes de terrains dans la mesure où les droits à bâtir qui sont développés par le terrain se développent dans le périmètre du PLQ mais pas forcément sur le terrain lui-même. Donc, ils vont sûrement se projeter ailleurs. Comme vous le savez certainement, le PLQ n'est pas totalement dessiné, on connaît les espaces publics, on ne connaît pas encore vraiment la morphologie des bâtiments, c'est encore en discussion en tenant compte des séances de concertation qui ont eu lieu, mais aussi parce que les porteurs de projets qui sont là doivent s'entendre comment construire les immeubles et comment répercuter ces droits à bâtir par la suite pour qu'il y ait une bonne utilisation de ces droits à bâtir.

Par rapport à votre première question, si j'ai bien compris, la raison pour laquelle on n'a pas préempté la première parcelle qui était à disposition ? En fait notre programmation n'était pas assez avancée. Encore à cette époque-là on pensait qu'on avait assez de droits à bâtir pour pouvoir développer notre programmation et c'est par la suite qu'on s'est rendu compte qu'on était en manque de droits à bâtir. Si à cette époque-là déjà on s'en était rendu compte, on aurait pu préempter. Il s'avère que le terrain qu'on n'a pas préempté était plus cher que le terrain qu'on peut préempter ce soir, donc cela devrait aller dans votre sens au niveau des deniers publics.

M. Couto : il y a une partie de ma question à laquelle on a répondu. A, à croire ce qui est dit dans la lettre, pourquoi des garanties ont-elles été données en 2020 que la commune ne préempterait pas et tout à coup on est revenu en arrière ? Est-ce que c'est dû au changement de Conseil administratif ? Y a-t-il d'autres idées actuellement ? J'aimerais bien comprendre la raison de cette volte-face.

M. Bonfanti : il s'avère que j'ai pléthore de séances avec les promoteurs au niveau des plans localisés de quartier qui se constituent dans la commune. Donc, effectivement, avec M. Pillet, j'ai plusieurs séances par année où l'on discute de programmation et on parle de développement de plans localisés de quartier. Il s'avère qu'en octobre on n'était pas assez avancé au niveau du Conseil administratif sur le développement même de ce PLQ. Je vous le rappelle encore, on était en plénières de concertation, il y a eu quatre séances de concertation qui ont été établies avec les habitants, ils ont eu ces plans lors de cette période-là, je ne sais pas si vous avez participé, mais en tout cas on n'était pas assez avancé au niveau de la programmation.

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

Ensuite un autre élément peut-être plus important, d'ordre légal, en termes de procédure, en séance technique je reçois les promoteurs et on discute. Si maintenant il m'est posé la question de savoir si nous souhaitons préempter ou pas, si la question m'est vraiment posée, je n'ai pas la capacité seul de répondre à cela, je dois en référer à mes deux collègues. Ensuite, je demanderais au poseur de question d'envoyer un courrier qui demande si l'on souhaite préempter sur telle ou telle parcelle et ensuite on enverrait une lettre officielle qui répondrait si oui ou non on souhaite préempter. Vous pensez bien que lors de ces discussions, si je ne le rapporte pas à mes collègues c'est qu'aucune question n'a été posée là-dessus.

Mme Beun : si la commune se porte acquéreur de cette parcelle, nous aimerions savoir si les mêmes dispositions contractuelles que les locataires et M. Wagner ont passées avec la SPG et les éventuels nouveaux propriétaires, concernant pour les locataires le bail jusqu'en 2024 et concernant les Wagner l'atelier et le garage, si les mêmes dispositions contractuelles pourront être maintenues.

M. Bonfanti : évidemment que si l'on se substitue à l'acquéreur on va reprendre l'ensemble des éléments qui étaient dedans. Il n'est pas gênant qu'actuellement des locataires soient présents sur le site dans la mesure où le PLQ n'est pas du tout avancé comme vous le savez certainement et que, de toute façon, il est indiqué dans le bail qu'il arrivera à échéance le 31 août 2026. Mais si une entrée en force d'une autorisation de construire devait se faire en lien avec ce terrain-là, bien entendu que le bail prendrait échéance à la date d'entrée de l'autorisation de construire.

M. Dérobert :

Mesdames, Messieurs,

Vous le savez, le parti libéral-radical est souvent peu enclin à voter un droit de préemption et cela s'est vérifié à plusieurs reprises. C'est ainsi que sur ce sujet nous avons commencé nos discussions à l'interne.

Avant d'avoir reçu les détails du projet, étonnamment nous avons vu d'un bon œil le bruit qui courait de réaliser un Adret bis. En effet, le projet qui s'est déployé depuis maintenant 1 an est un projet d'avenir, tant pour les personnes seniors, jeunes adultes et enfants, qui y séjournent. Projet d'avenir autant pour le social que pour l'avenir de notre urbanisme puisqu'il tend à libérer des appartements de seniors souvent trop vastes pour eux.

Ensuite nous avons reçu le message du Conseil administratif sur ce projet. Nous avons pu y lire les motivations qui amènent le Conseil administratif à nous présenter ce projet.

La première raison qui nous est exposée me rappelle ce qui est souvent reproché à la grande muette, de dépenser les lignes budgétaires puisqu'elles existent. Je ne pense pas avoir à vous dire tout ce que nous pensons d'une telle raison.

Dans le paragraphe suivant, nous découvrons enfin ce que nous avons entendu, soit créer un second HEPS, ce que nous voyons d'un bon œil. Il nous est expliqué au même endroit que cette acquisition permettrait à la commune de s'investir d'autant plus dans ce PLQ, investissement qu'elle fait déjà depuis de nombreuses années puisque nous possédons déjà des parcelles dans le périmètre.

Enfin, nous apprenons avec grand étonnement que ces parcelles pourraient servir de monnaie d'échange, même si le Conseil administratif est revenu sur cette déclaration. Celle-ci date d'une semaine parce qu'on a reçu les documents relativement tard, donc en une semaine le Conseil administratif change d'avis.

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

Ce message n'est tout simplement pas ce que nous attendions. En effet, si construire un HEPS nous paraît important, il n'est pas clair que c'est ce que veut faire le Conseil administratif des terrains que nous préempterions.

D'autre part, nous voyons d'un très mauvais œil le fait que cet HEPS pourrait être, comme le premier, classifié en LUP. Le quartier est déjà fortement occupé par des LUP et des coopératives. Pour respecter les quotas de LUP, libre et PPE, ce n'est sûrement pas de l'habitat d'utilité publique qu'il faut construire.

De plus, vous le savez peut-être, cela a conduit la FCLPA, et son précédent Conseil, à contracter des hypothèques au taux le plus haut afin de pouvoir avoir des barèmes accessibles à tous, et ce fut un échec. Il aura fallu à ce Conseil batailler ensuite pour que des pénalités plafonnées soient introduites permettant à une plus large population d'y habiter.

Aujourd'hui, nous avons tous reçu une lettre du promettant-acquéreur détaillant l'ensemble du processus de création du PLQ ainsi que les discussions qui ont eu lieu depuis plusieurs années entre la commune et la société en question, discussions qui n'ont jamais fait état d'une éventuelle volonté de préempter de la commune.

Après tant d'échanges, laisser s'impliquer et travailler une société au point de signer l'acte de vente et ensuite activer notre droit de préemption nous paraît totalement malvenu alors que nous avions connaissance de longue date de l'éventuelle possibilité d'acheter, sans même préempter, des parcelles sur cet emplacement. A n'en pas douter, un tel acte portera atteinte à la confiance que nos partenaires nous porteront à l'avenir sur les élaborations des prochains PLQ.

D'autant plus qu'une discussion avec eux aurait permis d'entendre leur position sur la possible construction d'un HEPS sur leur terrain, HEPS en loyer libre, voire en PPE, ce qui serait une nouvelle première.

Par le fait que cette proposition du Conseil administratif ne nous apparaît exister qu'afin de pouvoir négocier d'autres parcelles à un autre endroit, que la parole de Lancy transmise par le Conseil administratif qui a participé aux discussions durant ces dernières années n'est pas respectée et que nous pensons que d'autres pistes doivent exister pour mener à bien la construction d'un autre HEPS, le parti libéral-radical s'opposera à cette délibération.

Mme De Vecchi : j'ai une question par rapport à cette parcelle mais aussi par rapport à ce qui est prévu de façon plus globale dans le quartier. Ce qui nous fait un peu peur là-dedans, c'est le manque de mixité. Est-ce que quelque chose a déjà été réfléchi par rapport à des logements en loyer libre, à des possibilités d'avoir différents types d'infrastructure pour répondre au plus grand nombre de la population.

Par rapport à l'HEPS, j'ai aussi en tête l'Adret où la FCLPA a de la peine à remplir les logements LUP.

J'avais cette crainte par rapport au manque de mixité.

Mme Moyard : pour répondre à M. Dérobert, je ne sais pas où vous m'avez entendu dire que l'HEPS qu'on prévoyait aux Palettes serait LUP, je ne l'ai pas dit, donc cet élément n'est pas du tout figé et vous le savez très bien vu que vous siégez à la FCLPA et que nous avons eu une discussion justement sur l'intérêt de faire un HEPS HM et les biais que le HLM pur produit également. Donc, nous n'avons absolument rien fixé de ce côté-là et il serait effectivement bon

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

de l'avis du Conseil administratif de travailler à une certaine mixité en termes de revenus. Sur ce point-là, vous pouvez être rassurée Mme De Vecchi.

Je dirais juste que parmi les raisons pour lesquelles l'HEPS de l'Adret est quasiment plein aujourd'hui mais a pris à peu près 1 an pour l'être, il y a juste le COVID qui est passé par là. On a vu, vous vous souvenez sûrement de la presse en ce qui concerne les EMS, les IEPA, etc. au moment où ils ont été bouclés comme en prison par le Département de la santé, il est clair que cela a eu un effet extrêmement fort, voire choquant, sur les personnes qui étaient intéressées à entrer dans ce type de structure et que tout le monde a fait un pas en arrière en disant : « si je ne peux plus rien décider de ma vie, je vais peut-être rester même dans des circonstances un peu plus difficiles dans mon logement actuel ».

Je ne tirerais pas encore d'avis définitif sur la situation de l'HEPS LUP, mais c'est vrai que c'est une vraie problématique, parce que la législation pour les LUP est extrêmement ferme et quand les revenus et la fortune que vous pourriez avoir pour entrer dans les barèmes sont quand même assez faibles et s'il est tout à fait souhaitable pour une grande partie des logements - et c'est pour cela que notamment la FCIL travaille d'arrache-pied pour le logement social - la problématique est peut-être à prendre avec un peu plus de nuances quand on parle de logements seniors, parce que vous avez des personnes qui, sans du tout rouler sur l'or, avec un petit héritage ici, avec un troisième pilier là, ne sont pas du tout riches, mais en attendant elles sortent déjà des barèmes et effectivement elles ne peuvent pas souscrire à l'HEPS LUP. C'est exactement le genre de problématiques que l'on avait discuté à la FCLPA, étant précisé que ce point avait été justement analysé par la FCLPA, qu'une demande avait été faite pour permettre - et cela a été accepté par le Canton - en tant que projet-pilote au niveau genevois que le locataire puisse rester jusqu'à la fin de ses jours sans plus tenir compte de la fortune du tout, ce qui est une dérogation.

Pour revenir à ce qui nous intéresse, le PLR nous explique qu'il est pour l'HEPS mais qu'il votera contre parce que ce sera du LUP alors qu'il ne le sait pas, je trouve cela un peu particulier.

Sur le deuxième argument, la question de changer d'avis, il faut se rendre compte quand même que les questions de préemption, cela va vite, parce que les délais sont très courts. M. Bonfanti, vient un mardi en séance du Conseil administratif nous dire : ah, il y a quelque chose d'intéressant - on fait régulièrement des analyses de demandes de préemption - la semaine d'après, il fallait qu'on fasse la discussion, qu'on prenne une position de principe, il fallait vérifier si le Canton préemptait ou pas, il y a eu un brin de cafouillage du côté du Canton, et ensuite il fallait lancer l'organisation de cette séance.

C'est bien pour cela, parce que je ne peux pas faire l'injure à M. Pittet et à M. Barbier-Mueller d'ignorer comment fonctionne le droit de préemption, qu'indiquer dans le courrier que ce serait bien de surseoir au vote, c'est un moyen ou bien de nous prendre pour des benêts ou bien d'annoncer sa méconnaissance du droit de préemption étant donné que, bien sûr, si l'on sursoit à ce vote, cela équivaut à le refuser puisque nous avons 30 jours pour faire état de notre souhait.

Cela va vite parce que les délais sont courts et je me souviens aussi parce que M. Bonfanti m'en a parlé que lors de la précédente législature, une demande de préemption avait été refusée, notamment au motif qu'on n'était pas assez précis sur le programme. Alors il faut savoir : quand on a des projets mais qui ne sont pas encore totalement aboutis, on nous dit non parce que ce n'est pas assez précis et quand - cela a été fait sur la 1214 - on a estimé qu'on ne savait pas encore exactement, donc on a renoncé, et en continuant nos travaux, on a eu l'opportunité de pouvoir se poser la question une deuxième fois - effectivement est imbécile qui ne change pas d'avis - et comme nous avons avancé dans nos travaux, cela nous permettait d'avoir une vision différente.

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

Mais il faut se rendre compte que sur ces questions de préemption, il faut se poser vite la question, parce que la parcelle est ouverte à la préemption à un moment précis.

Personnellement, par rapport au courrier que vous avez reçu, je n'en veux pas au promettant-acquéreur de faire valoir son droit d'être entendu par écrit auprès de vous, dans des délais courts, parce que tout est court sur ces procédures, il ne faut pas tellement s'étonner qu'un privé ne soit pas content de ne pas pouvoir développer ce qu'il souhaitait et de pouvoir faire le profit qu'il voulait. Maintenant la vraie question que vous devez vous poser, pour ce qui concerne les promettants-vendeurs, cela ne change rien, puisque les conditions sont reprises, cela a été expliqué à Mme Beun.

La question que l'on doit se poser est : est-ce qu'on préfère que des promoteurs privés puissent faire le bénéfice qu'ils souhaitent ou qu'une collectivité publique puisse construire des infrastructures dont sa population a besoin.

La question finalement de ce soir est relativement simple.

M. Bonfanti : quelques éléments sur ce que j'ai entendu de M. Dérobert, qui est d'une naïveté incroyable. Quand on est en négociation, si vous montrez vos cartes à la personne qui est en face de vous, vous perdez le jeu tout de suite. On est partenaire avec les promoteurs immobiliers mais bien entendu que l'on cache aussi son jeu, parce qu'on souhaite avant tout mettre en avant les intérêts de la commune et pas forcément les intérêts privés.

Un autre élément, il ne me semble pas que la confiance soit totalement détruite avec M. Pillet dans la mesure où on a continué à se contacter ces derniers jours, il m'a encore écrit samedi. En outre, M. Pillet est fortement présent dans la commune, au sein de plusieurs PLQ, on se voit souvent et on trouve souvent des solutions qui nous permettent d'aller de l'avant. Ce n'est pas pour autant que M. Pillet vient vers la commune pour nous dire qu'il va acheter tel ou tel terrain. Il ne faut pas non plus s'attendre à ce que l'on fasse de même avec lui.

M. Petite : le groupe des Vertes et des Verts soutient sans réserve l'acquisition de cette parcelle. Ce n'est pas étonnant puisque nous avons co-signé la motion proposée par le parti socialiste qui s'intitulait « pour la création de logements abordables par une politique active d'acquisitions foncières ». Il nous semble qu'elle va dans le même sens que la proposition qui nous est faite aujourd'hui.

Nous sommes convaincus que ce type d'acquisitions foncières est une étape indispensable pour concrétiser une vision que nous souhaitons défendre pour l'avenir de Lancy, des quartiers dotés d'une mixité sociale, d'une mixité fonctionnelle, différentes fonctions dans un quartier, mais aussi une mixité générationnelle pour répondre aux enjeux, notamment celui du vieillissement de la population.

Pour cela, nous pensons qu'il est crucial que la commune ait une maîtrise foncière pour pouvoir promouvoir l'intérêt général.

Les projets évoqués par le Conseil administratif sur cette parcelle, et plus largement dans ce PLQ, nous semblent correspondre pleinement à cette vision. D'abord, la perspective de la construction d'un HEPS, habitat évolutif pour seniors, est intéressante à plus d'un titre. Ce type de structure, en effet, semble être une vraie réussite dans le quartier de l'Adret-Pont-Rouge, même si ont été évoquées les difficultés de remplissage tout à l'heure, parce qu'aussi dans un HEPS la personne reste au même endroit et ce sont les prestations qui s'adaptent à elle et suivent son évolution et la perte d'autonomie, donc évitant le changement de structure pour la personne âgée.

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

Ensuite le mélange avec d'autres types de population est tout aussi intéressant et ce qui est permis par l'achat de cette parcelle, du logement pour étudiants est prévu dans ce quartier, une telle cohabitation semble bien fonctionner aussi dans le quartier de l'Adret-Pont-Rouge et qui correspond bien à cette idée de mixité sociale que nous défendons.

Ensuite, il est aussi projeté de construire une crèche, comme cela a été dit, et l'on sait très bien que dans notre commune les places de crèche manquent encore cruellement, le Conseil administratif nous apprenait par exemple qu'en 2021, sur 791 demandes de places, 324 places ont pu être attribuées sur la commune. Par conséquent, acheter cette parcelle permet aussi de réaliser cet indispensable équipement public.

De plus, et peut-être par rapport aux thématiques que le groupe des Vertes et des Verts défendent, une maîtrise foncière accrue de la commune sur ce PLQ et sur les PLQ en général permet aussi de mieux prendre en compte des critères environnementaux et paysagers, la préservation de la pleine terre, la prise en compte de l'énergie grise lors de la construction, la préservation des arbres, et cela c'est évidemment beaucoup plus simple de l'avoir si on a la maîtrise foncière et de ne pas compter sur les propriétaires privés pour le faire.

Pour toutes ces raisons, le groupe des Vertes et des Verts votera favorablement la proposition d'acquérir cette parcelle.

M. Antich : j'avais deux questions liées au projet du promoteur-acquéreur. Est-ce que l'on sait ce qu'il veut construire s'il acquiert la parcelle ? Je voulais savoir aussi s'il a déjà un morceau de parcelle dans les privés qu'on a vus où s'il se fait shooter du projet s'il n'acquiert pas cette parcelle.

M. Bonfanti : oui, il a déjà une parcelle. L'autre question concernant le type d'affectation, en général un privé quand il construit c'est qu'il veut faire de la PPE.

M. Clémence : je vais rejoindre essentiellement ce qu'a dit M. Petite et pour le groupe des Verts sur l'ensemble de son intervention. Effectivement, les équipements publics dans ce quartier en transition nous paraissent indispensables. La création d'un HEPS, d'une crèche, de commerces de proximité fait tout à fait sens dans ce quartier et cela rejoint effectivement le texte de la motion que nous avons déposée ainsi que la ligne budgétaire que nous avons augmentée à cette fin au budget pour permettre ce genre d'acquisitions, en particulier dans des périmètres comme celui-ci qui sont extrêmement centraux, tant la parcelle dans le périmètre du PLQ est centrale que le PLQ en lui-même est tout à fait central au sein du Grand-Lancy et cela nous paraît pertinent que la commune puisse acquérir davantage de droits à bâtir dans ce périmètre.

Là où peut-être il y a une interprétation de certains CMs sur le fait que le Conseil administratif procèdera à des revirements, c'est plutôt que les choses bougent très vite, évoluent et se négocient en droit immobilier et dans les questions foncières. Et donc les négociations avec la FPLC qui se passent et qui se passeront de toute manière, mais avec une marge de manœuvre plus importante pour la commune si elle préempte cette parcelle, avec la FPLC pour Pont-Rouge, je rappelle que la modification de zone de Pont-Rouge est encore en traitement au Grand Conseil avec un risque important que ce déclassement soit fait et que la commune ne puisse pas réaliser son parc. Donc, tout se tient et l'intérêt est aussi de pouvoir préserver cet espace comme le CM le souhaite.

Maintenant, pour rappeler aussi un élément historique, avec un CM extrêmement renouvelé par rapport à la législature précédente, c'est vrai que je me remémorais un vote de ce Conseil en juin 2016 sur une parcelle aux Marbriers où la commission avait préavisé – puisqu'on avait eu le temps de faire une commission cette fois-là – favorablement pour finalement avoir un

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

retournement en plénière suite à l'envoi d'un courrier de M. Pillet d'ailleurs, même acquéreur, en nous promettant, en tout cas une majorité de ce Conseil l'avait interprété de cette manière, de réaliser ce que la commune souhaitait faire, c'est-à-dire un commerce dans ce quartier et je me souviens également d'une intervention notamment de la droite de cet hémicycle, avec la mention qu'une autorisation de construire était à bout touchant, le PLQ était en force. Nous nous retrouvons cinq ans après avec aucune autorisation de construire déposée. Peut-être que M. Pillet pourrait commencer par réaliser les projets pour lesquels il a des parcelles en pleine propriété actuellement et ensuite acheter des parcelles dans d'autres périmètres pour réaliser des projets une fois qu'il a réalisé les premiers.

Mme Vandeputte : je souhaite intervenir suite à deux réactions qui font un parallèle avec la motion qui a été discutée en commission dernièrement, parce que dans cette motion on parle de construction de logements uniquement en LUP. Mme Moyard a bien expliqué que ce ne serait pas forcément du logement 100% LUP, donc ce rapprochement m'interpelle. Si l'on pouvait juste avoir une garantie sur le fait qu'il y ait au minimum une réflexion pour qu'on ne soit pas forcément sur du 100% LUP, ce serait bien.

M. Jotterand : si le Conseil administratif veut répéter il peut, sinon je crois que la réflexion sera engagée.

Mme Moyard : Madame la Conseillère municipale, je suis navrée si je n'ai pas été claire quand j'essayais de répondre à Mme De Vecchi et à M. Dérobert. Oui, je vous garantis qu'il y aura une réflexion et je vous garantis même qu'il y aura plus qu'une réflexion. Oui, effectivement, nous tirons le bilan de l'Adret et nous travaillerons à une mixité dans cet HEPS. Dans quelle proportion, aujourd'hui je ne suis pas capable de le dire, quel montage financier et foncier on devra faire, parce que je vous ai dit qu'on n'avait pas en l'état suffisamment de mètres carrés pour pouvoir faire l'entier de cette programmation. Tout n'est pas fixé, je tiens à le préciser, mais il y a une véritable réflexion du Conseil administratif en ce qui concerne la mixité dans les quartiers, c'est absolument une réalité et vous avez la parole du Conseil administratif sur ce point.

M. Couto : le groupe MCG va soutenir l'exercice du droit de préemption et nous espérons aussi que les garanties au niveau des actuels locataires et propriétaires par rapport au temps qui leur a été accordé de rester, selon l'accord passé avec la SPG, et qu'il soit garanti qu'ils ne soient pas virés du jour au lendemain si par hasard le Conseil administratif décidait de faire autrement. Je pense que ce ne sera pas le cas.

M. Jotterand : si plus personne ne souhaite prendre la parole, nous allons procéder au vote. Pour rappel, il s'agit d'un vote à la majorité qualifiée puisqu'il s'agit de l'achat d'une parcelle, donc je prendrai part au vote, et il s'agit de la moitié des personnes présentes plus une au minimum pour que la délibération soit acceptée.

Considérant que la parcelle 1206 située sur la ville de Lancy, sise chemin des Palettes 8b, est actuellement en vente ;

Attendu que ladite parcelle se situe en zone de développement 3, qui est soumise au droit de préemption de l'Etat de Genève et de la Ville de Lancy, le droit de l'Etat de Genève étant prioritaire ;

Attendu que l'Etat de Genève a décidé de ne pas exercer son droit de préemption selon le courrier daté du 17 août 2021, reçu le 19 août 2021 ;

Attendu que la parcelle susmentionnée est située dans le périmètre du futur PLQ 30047 dans lequel la Ville de Lancy détient déjà des droits à bâtir pour 3'298 m² et qu'elle permettrait d'augmenter les droits

Séance extraordinaire du Conseil municipal du 16 septembre 2021

à bâtir de la Ville de Lancy à 4'800 m², permettant ainsi de réaliser un HEPS (habitat évolutif pour seniors), une crèche et des locaux associatifs et commerciaux ;

Vu l'article 5, al. 2 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL) et les articles 30, alinéa 1, lettre k, 32 et 50 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

Sur proposition du Conseil administratif,

Le Conseil municipal

DECIDE

1. D'autoriser le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Lancy, visant à acquérir la parcelle no 1206, sise chemin des Palettes 8b, d'une surface de 1129 m², avec les bâtiments no 1504 d'une surface totale de 15 m², no 1506, d'une surface totale de 13 m², no 1505, d'une surface totale de 22 m², no D504, d'une surface totale de 94 m², propriétés de Messieurs Georges et Jean WAGNER,

pour le prix de	Fr.	1'820'000.--
+ frais d'acte estimés à	Fr.	<u>110'000.--</u>
TOTAL	Fr.	1'930'000.--

2. de comptabiliser la dépense prévue directement à l'actif du bilan, dans le patrimoine financier,
3. de charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer tous les actes y relatifs,
4. de munir la présente délibération de la clause d'urgence compte tenu du délai imparti à la Ville de Lancy pour se prononcer, soit 30 jours dès réception de la renonciation du droit de préemption de l'Etat de Genève.

L'arrêté 264-21.09 est accepté par 21 oui, 3 non, 4 abstentions.

M. Jotterand : nous allons également voter l'urgence, cette fois-ci à la majorité des deux tiers. Pour rappel, les abstentions ne comptent pas puisqu'il s'agit de deux tiers de oui.

La clause d'urgence est acceptée par 20 oui, 0 non, 7 abstentions.

M. Jotterand : nous avons terminé avec notre ordre du jour qui comptait un seul et unique objet. Comme la séance est extraordinaire, il n'y a pas de questions orales ou écrites, etc. Je vous remercie de votre participation et nous nous retrouvons le 30 septembre pour notre séance ordinaire.

La séance est levée à 21h00.

La Secrétaire :

Deborah Mühle

Le Président :

Matthieu Jotterand