

**PROCES-VERBAL
DE LA SEANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 17 OCTOBRE 2017**

Présent-e-s :	Mme	Nathalie VON GUNTEN-DAL BUSCO, Présidente
	M.	Jean-Claude KORMANN, Vice-Président
	M.	Eric BAIER
	M.	Farid BEN-SLIMANE
	M.	Rocco DE LUCA
	M.	Samuel DUNANT
	M.	Miguel-Jose FERNANDEZ-VILLACANAS
	M.	Joël FRAUENFELDER
	M.	Yvan GUILLAUME
	Mme	Antoinette HOFER
	M.	Roger JACCARD
	Mme	Barbara MARINI LOPES SILVERIO
	Mme	Kaya PAWLOWSKA
	M.	Jean Carlo TABOADA
	Mme	Elisabeth ULDRY FROSSARD
	M.	Didier VATTER
Excusé-e-s :	M.	Florian DUMALLE
	M.	Nicolas FOURNIER
	M.	Guillermo Orestes SIRENA
Conseil administratif :	Mme	Elisabeth GABUS-THORENS, Maire
	Mme	Sylvie JAY, Conseillère administrative
	M.	Dinh Manh UONG, Conseiller administratif
Verbaliste :	Mme	Janine BELAHBIB-DEGEN
Assiste :	M.	Eric KUNZ, Secrétaire-général

ORDRE DU JOUR

1. PDM 763 – Délibération relative à l'exercice du droit de préemption - Parcelle 10118 - lieudit les « Charrotons » - GYGER Anne Lucie Hélène (venderesse) - KEAT SA promettant-acquéreur - Promesse de vente - clause d'urgence

Mme Nathalie Von Gunten-Dal Busco ouvre la séance extraordinaire du 17 octobre 2017 du Conseil municipal de Confignon. Elle informe que MM.Dumalle, Fournier et Sirena se sont excusés, le CM a donc 16 membres présents.

La Présidente propose de donner la parole au CA pour la présentation du seul point à l'ordre du jour de ce soir.

Mme Gabus-Thorens informe qu'entre le moment de la convocation et aujourd'hui, des éléments nouveaux se sont produits, de ce fait, il vous sera proposé également une modification de la délibération.

Jusqu'à présent le CA avait l'habitude de recevoir des projets de promesses de vente. Nous n'avions donc jamais réagi puisque le droit de préemption ne peut s'exercer sur une promesse de vente. Par contre, l'acte que nous avons reçu récemment, chemin des Verjus, est une promesse de vente, assortie d'un droit d'emption. Ce qui signifie que l'acquéreur promet d'acheter, mais qu'il se fait aussi octroyer un droit d'emption, de sorte que par hypothèse où le vendeur voudrait vendre à quelqu'un d'autre, il puisse néanmoins emporter avant tout le monde. Mais le droit d'emption étant un droit réel, le droit de préemption de la commune peut intervenir à ce moment.

Nous avons donc le choix de préempter sur ce droit d'emption, ce qui veut dire que la commune prend alors les mêmes engagements que l'acquéreur. C'est-à-dire qu'elle fait une promesse d'achat avec un droit d'emption inscrit au RF Elle le précise car le promoteur en question n'est pas le promoteur avec lequel nous avons fait l'accord PI Cherpines, KEAT SA est un promoteur avec lequel nous n'avons pas d'accord.

La parcelle N° 10118 est située auprès de l'Aire. Jusqu'à présent, nous avons examiné les parcelles situées au bord de l'Aire avec de la retenue, car c'était des projets à long terme qui auraient bloqué de l'argent à un horizon indéterminé. Cela ne nous intéressait donc pas. Mais avec un droit d'emption, la réflexion change complètement. Car en préemptant sur le droit d'emption, on ne paye rien tout de suite, mis à part les droits d'inscription au RF. Ce n'est qu'à l'échéance, le jour où on exercera notre droit d'emption, que nous aurons à payer l'acquisition. Nous avons donc bien réfléchi à cette nouvelle situation, examiné notre politique sociale du logement, votée par le CM, qui souhaitait pouvoir construire 200 logements et disposer de terrains à bâtir suffisants, de l'ordre de 20'000 m2. Avec ce qui nous est plus ou moins promis avec PI Cherpines et FPLC, nous n'avons pas encore atteint ces surfaces, il était donc intéressant de pouvoir nous garantir des droits pour l'avenir, sans avoir à débours. Nous avons donc écrit au promoteur pour l'informer de notre souhait de préempter. Nous avons maintenant un délai de 30 jours, mais avec les vacances scolaires qui tombent dans ce laps de temps, nous avons convoqué le CM en urgence pour demander l'autorisation de le faire.

Entretemps, nous avons fait valoir le droit d'être entendu des promoteurs et de l'acquéreur, en proposant une rencontre qui a eu lieu hier. C'est là qu'il faut introduire la 2^e question.

Rappel, la première question qui vous est posée est : « Etes-vous d'accord de nous autoriser à préempter sur ce terrain ? »

Lorsque nous avons fait la convention avec PI Cherpines, certains ont demandé pourquoi on favorisait un promoteur et pourquoi on ne faisait pas appel à d'autres promoteurs ? Notre réponse était que l'on ne favorisait personne et que si d'autres promoteurs souhaitaient entrer en matière et travailler dans le même sens, le CA n'y était pas opposé. Nous avons donc logiquement parlé de cet accord à KEAT SA et demandé s'ils entreraient en matière pour signer un tel accord pour cette parcelle et aussi pour d'éventuelles futures parcelles qu'ils pourraient acquérir dans le périmètre des Cherpines. Ils ont confirmé leur acceptation pour un accord similaire et par chance, notre notaire Me Brechbühl, travaille dans la même étude que le notaire de PI Cherpines, Me Rodriguez.

Mme Gabus-Thorens lit la lettre de KEAT SA acceptant un protocole d'accord de même nature que celui signé en 2016, avec d'autres promoteurs.

La deuxième question qui vous est posée est donc : « Dans la mesure où ce protocole d'accord est signé avec KEAT SA, êtes-vous d'accord de ne pas exercer notre droit de préemption ? »

M. Uong répète que financièrement il est intéressant pour la commune de ne pas avoir à sortir tout de suite Fr. 1'740'000.-. Il ne s'agit pas d'une vente définitive, mais de l'exercice du droit de préemption sur le droit d'emption du promoteur seulement. Ce ne sera que beaucoup plus tard, dans 10 ans environ et au cas où la commune décide d'exercer ce droit d'emption, que la commune devra payer ces Fr. 1'740'000.-.

M. Baier revient sur la convention signée avec les autres régies où était mentionné « à l'occasion de toute acquisition d'une parcelle... ». Il lui semble que ce point pose problème aujourd'hui. Lors de la dernière séance du CM, **M. Uong** avait dit que la convention signée n'entraîne pas encore dans un cadre d'application en raison d'une nouvelle pratique administrative qui faisait que les acquisitions d'aujourd'hui étaient repoussées après l'adoption du PLQ. Les acquisitions ne peuvent se faire immédiatement, elles doivent être faites plus tard. La question est donc qu'une sur-pratique s'est développée au niveau des notaires, qui consiste à dire on n'acquiert pas aujourd'hui, on acquiert un droit d'emption inscrit au RF. Y a-t-il donc un risque que nos « partenaires » à la convention déjà signée fassent la même chose ? On se retrouverait donc dans une interprétation du « à l'occasion de toute acquisition d'une parcelle... » ?

Mme Gabus-Thorens estime qu'il y a peu de risques. Auparavant, lorsque l'on déclassait un terrain en zone agricole, les promoteurs qui souhaitaient l'acquérir pouvaient le faire. Or, en droit foncier rural, il est interdit de vendre un terrain agricole à un non paysan. Mais, les tribunaux ont depuis évolué et ont établi que le déclassement ne changeait pas la qualité du terrain. Le terrain reste agricole tant que le déclassement n'est pas dûment acté par la délivrance d'une autorisation de construire. Raison pour laquelle il a été décidé qu'on ne pouvait acquérir avant l'adoption du PLQ.

Que se passerait-il alors si PI Cherpines décidait d'acquérir avec un droit d'emption ? Nous ne pourrions pas préempter le droit d'emption, puisque nous avons renoncé au droit de préemption, mais en revanche, au moment où il exerce son droit d'emption, notre convention s'applique sans problème. En effet, à ce moment il acquiert et donc doit nous donner 10%.

M. Baier aimerait encore savoir si dans la convention qui sera signée avec KEAT SA on pourrait mettre au lieu de « à l'occasion de toute acquisition d'une parcelle... » on pourrait mettre « à l'occasion de tout droit d'emption inscrit au RF ».

Mme Gabus-Thorens répond qu'il faudra le faire effectivement, surtout qu'elle a cru comprendre que c'était leur pratique.

M. Jaccard souhaite connaître la taille de la parcelle et d'autre part est-elle nue ou avec construction ?

M. Taboada indique qu'elle est de 2646 m² et **M. Uong** ajoute qu'il y a 1 ou 2 petits bâtiments.

Mme Uldry Frossard souhaite savoir comment s'articule le montant de Fr. 1'740'000.-, car si on fait le calcul de 2600 m² x Fr. 540.-, on arrive à 1,4 million. La différence représente-t-elle la valeur des bâtiments ?

Mme Gabus-Thorens confirme.

Mme Hofer voudrait savoir quel est l'intérêt d'avoir une propriété de cette surface totalement propriété de la commune et aussi quel est l'intérêt de faire le même protocole qu'avec les autres promoteurs ?

Mme Gabus-Thorens demande si elle veut savoir si c'est plus intéressant d'acheter les 2600 m² que d'avoir seulement 10% ? L'intérêt d'avoir 10% seulement, « perdus » là-bas n'est pas forcément intéressant, mais ils constituent une monnaie d'échange pour des droits à bâtir. Ce promoteur a d'autres vues sur les Cherpines, ce qui nous ouvre une porte sur le fond des Cherpines. Il a déjà acquis d'autres terrains là-bas, il a donc d'autres projets, ce qui pourrait être très intéressant.

Mme Hofer demande si ce ne serait pas plus intéressant pour cette parcelle spécifiquement, qui est dans les moyens de la commune, de préempter et de renoncer pour la suivante qui est plus grande ? Est-ce que ce ne serait pas une meilleure solution ?

M. Uong répond que du point de vue des relations avec les promoteurs et de manière générale, la politique de notre commune est d'éviter des conflits. Il pense que si aujourd'hui on dit OK pour cette parcelle et que l'on exerce notre droit de préemption, il y a des risques que le propriétaire fasse recours, que l'on se retrouve au tribunal, avec au final des relations assez conflictuelles entre la commune et le promoteur, comme cela s'est passé avec la commune de PLO. Nous pensons que comme nous avons déjà traité avec un groupe de promoteurs, il serait bien, dans la mesure du possible, de réserver le même traitement aux autres promoteurs. C'est mieux d'agir de cette façon. Ce n'est que dans le cas où les promoteurs n'acceptent pas cette logique, que nous exercerons notre droit de préemption.

M. Taboada rappelle que nous avons fait un choix sur le type de développement et comment on voulait participer. Donc, avoir la même politique avec tous les acteurs a une certaine cohérence. Enfin, tant que nous ne disposerons pas des PLQ, nous n'aurons pas une vision claire du développement de ces surfaces. L'objectif est surtout de pouvoir être acteur au moment où les différentes autorisations vont être effectives. Il est donc cohérent que notre collectivité aille dans le sens décidé et s'y tienne.

M. Guillaume est aussi d'avis qu'il est très important pour la commune de Confignon d'être acteur en termes d'immobilier, mais ce promoteur s'est déjà porté acquéreur de terrains. Comment se fait-il que la commune n'ait pas été mise au courant de ces acquisitions, il y a là quelque chose de dérangent.

Mme Gabus-Thorens corrige en disant que nous avons été mis au courant, mais à l'époque c'était de « vraies » acquisitions sous l'ancienne pratique. Nous nous étions dit alors qu'acquérir et bloquer de l'argent au bord de l'Aire pour un projet qui se fera dans 10 ans, ce n'était pas intéressant. De plus les parcelles acquises avaient des maisons. Ce qui a changé, c'est que l'on peut préempter, sans sortir d'argent.

M. Uong ajoute que le CA a examiné deux acquisitions de ce promoteur, mais il s'agit de petits terrains au bord de l'Aire, avec des maisons. Donc, politiquement, il ne faut jamais oublier que si nous recherchons des terrains, c'est avant pour réaliser notre politique de logement. Par rapport à ce but-là, les deux terrains de l'époque ne présentaient pas beaucoup d'intérêt. Par contre, aujourd'hui la parcelle est beaucoup plus importante, et après maintes réflexions, le CA a décidé de préempter.

M. Frauenfelder demande s'il n'est pas plus difficile de faire entrer dans les protocoles d'accord tous les promoteurs qui le désirent ? N'est-ce pas rendre l'entreprise plus difficile pour réunir les droits à bâtir et garder une cohérence dans ces projets ?

Mme Gabus-Thorens indique qu'une convention entre les promoteurs est en train de s'élaborer, à laquelle la commune est associée. Nous sommes en train de négocier les termes de cette convention. Son objectif est précisément de réunir les promoteurs dans le but de gérer les droits à bâtir du périmètre des Cherpines de manière cohérente.

M. Uong confirme que cette convention est en cours de rédaction au niveau du département. Il y aura bientôt une SA qui sera créée au niveau du PLQ avec pour objectif de réunir tous les propriétaires du périmètre concerné et discuter ensemble la répartition des droits à bâtir. La commune participera à cette structure en tant que propriétaire.

M. Dunant souligne le caractère majeur et positif de traiter les différents promoteurs sur un pied d'égalité, avec des conventions similaires. Ceci nous donne une complète crédibilité pour notre action et nous permet d'être entendu en tant que partenaire pour un développement cohérent. Il se déclare pleinement satisfait des démarches faites et notamment ce soir, de cette possibilité de voter sur la mise en application d'une décision que nous avons prise.

M. Baier se dit entièrement d'accord avec ce qui a été dit et pour prendre cette décision suspensive. Mais dans le protocole d'accord dont on nous dit qu'il sera semblable à celui qui nous sera proposé par KEAT SA, il y a au point 6 de la délibération du CM : « Le présent protocole d'accord sera soumis à l'approbation du CM de la commune de Confignon après sa signature par le CA. » Cette clause ne sera pas valable dans le nouvel accord. Il se demande quand même s'il ne faudrait pas exiger cette clause. Pour sa part, il est d'accord de voter pour la cohérence, la transparence et tout ce qui a été dit, mais il demande aussi à maintenir cette clause.

Mme Gabus-Thorens répond que l'on n'arrivera pas à faire voter le CM avant la fin du délai de préemption, soit avant le 29 octobre. Aujourd'hui ils doivent faire rédiger un protocole d'accord similaire, mais néanmoins adapté aux spécificités de la société. Raison pour laquelle on vous demande de nous autoriser à préempter, de nous autoriser à signer cet acte et à renoncer à préempter si l'on a signé. Puis après cela, il est envisageable de le représenter au prochain CM, mais il est impossible d'arriver à faire les 3 choses avant le 29 octobre. Elle rappelle qu'il y a les vacances scolaires et beaucoup de gens seront absents. On vous propose donc aujourd'hui de

- 1) Nous autoriser à préempter
- 2) Si le protocole d'accord est signé, nous autoriser à renoncer à exercer le droit de préemption
- 3) Représenter le protocole au prochain CM, même si les deux premiers points seront déjà signés.

M. Taboada rappelle que nous sommes un exécutif et que nous devons faire confiance à ce qui nous est proposé. D'après ce qui a été dit, cette fameuse convention, nous l'avons déjà signée et elle a donc déjà été travaillée, pour sa part, c'est donc en ordre. Dans un prochain CM et donc simplement pour information, nous verrons si un élément ou une information supplémentaire apparaît. Pour l'essentiel et sur le principe, le CA doit s'assurer que ce qui a été dit dans cette séance soit bien traduit dans les écrits.

La Présidente propose de passer maintenant au vote de l'entrée en matière et indique que M. Kunz est en train justement de modifier le texte de la DM pour transcrire le raisonnement en deux temps de **Mme Gabus-Thorens**. Le vote se fera donc sur une seule DM en commençant par l'entrée en matière.

L'entrée en matière est votée à l'unanimité des groupes présents, le MCG n'étant pas représenté aujourd'hui.

La Présidente remercie et propose de voter la délibération point par point, vu que les deux derniers points représentent la deuxième variante. Avant de procéder à ce vote, elle ouvre les débats.

M. Kormann demande alors une suspension de séance pour mettre aux groupes politiques de discuter entre eux avant le vote. Vu la rapidité de la convocation et les documents présentés, il lui paraît indispensable de pouvoir en parler avec son groupe.

Mme Gabus-Thorens propose de se mettre d'accord sur le texte de la délibération d'abord.

Mme Von Gunten-Dal Busco trouve l'idée excellente et rappelle qu'il faut donc autoriser le CA à signer un protocole d'accord avec KEAT SA, dont les termes seront similaires au protocole du 13 juin 2016 signé avec d'autres promoteurs.

Mme Gabus-Thorens propose de libeller comme suit :

« Le CA est autorisé à signer un protocole d'accord avec KEAT SA, reprenant les principes de l'accord signé le 13 juin 2016.

Si ce protocole d'accord est signé, le CA pourra renoncer à exercer son droit de préemption. »

Ajouter en conséquence en points 9 et 10, le CA est autorisé à signer un protocole d'accord avec la société KEAT SA, dont les termes seront similaires à ceux du protocole d'accord signé le 13 juin 2016.

La Présidente propose que M. Kunz retravaille la proposition finale en direct afin que tous l'aient sous les yeux. Puis après la suspension de séance de voter point par point, puis encore sur la DM en totalité. Elle demande ensuite si quelqu'un a quelque chose à dire sur la formulation de ces points.

Mme Uldry Frossard a une question relative au paiement. Dans l'acte notarié, il y a deux possibilités de paiement, soit au comptant, soit par mise à disposition de deux logements en attique. Elle demande si la commune peut exercer ce choix.

Mme Gabus-Thorens répond que dans la mesure où la commune préempte, on reprend les mêmes termes de l'accord. Donc pour elle, la commune a le choix et ce n'est pas une obligation.

En l'absence de remarques par rapport au libellé des points, **la Présidente** propose donc une petite interruption comme demandé par **M. Kormann**.

Suspension de séance.

La Présidente propose donc de lire chacun des points et de demander si des amendements sont proposés et dans la négative, de les voter les uns après les autres. Puis pour terminer, de voter la délibération dans son entier.



Législature 2015-2020

Délibération N° 763

Séance extraordinaire du Conseil municipal du

17 octobre 2017

DELIBERATION RELATIVE A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION – PARCELLE 10118 – LIEUDIT LES « CHARROTONS » - GYGER ANNE LUCIE HELENE (VENDERESSE) – KEAT SA PROMETTANT-ACQUEREUR - PROMESSE DE VENTE

Vu les articles 30, alinéa 1, lettre k), et 32, alinéa 1, lettre b), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

Vu l'article 5, alinéa 2, lettre b, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

Vu la promesse de vente et d'achat, avec octroi d'un droit d'emption du 21 août 2017 afférente à la parcelle 10118, folio 17 de la Commune de Confignon, sise au chemin des Verjus 147 ;

Vu les orientations en matière de construction de logements fixées par le programme de législature en cours ;

Vu la détermination/audition de Mme Anne Lucie Hélène GYGER et de KEAT SA, parties à l'acte

Vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition ;

Sur proposition du Conseil administratif, décide :

à l'unanimité des 16 membres présents

1.

Le Conseil municipal décide d'exercer le droit de préemption au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 à l'égard de la promesse de vente et d'achat avec droit d'emption conclue le 21 août 2017 entre Mme Anne Lucie Hélène GYGER et KEAT SA, portant sur la parcelle 10118, folio 17 de la Commune de Confignon, sise au chemin des Verjus 147, au prix et aux conditions prévus dans ledit acte, aux fins de construction de logements d'utilité publique.

2.

Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de notifier la décision de préemption en la déclarant exécutoire nonobstant recours aux parties audit acte et à entreprendre toutes les mesures d'exécution nécessaires.

3.

Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de CHF 1'740'000.00 (un million sept cent quarante mille francs suisses), frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé compris, en vue de cette acquisition.

4.

Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

5.

Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue au point 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Commune de Confignon à concurrence de CHF 1'740'000.00 (un million sept cent quarante mille francs suisses).

6.

La dépense prévue au point 3 sera portée à l'actif du bilan de la Commune de Confignon, dans le patrimoine financier.

7.

Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

8.

L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

9.

Le Conseil administratif est autorisé à signer un protocole d'accord avec la société KEAT SA dans les termes similaires au protocole d'accord signé le 13 juin 2016 avec d'autres promoteurs.

10.

Si le protocole d'accord est signé selon le point 9 de la présente délibération, le droit de préemption ne sera pas exercé.

La Présidente : Nathalie VON GUNTEN

Le Secrétaire : Jean Carlo TABOADA

Les 10 points de la délibération 763 sont acceptés à l'unanimité

La DM 763 est acceptée à l'unanimité.

La Présidente remercie tout le monde et en l'absence de Divers, lève la séance.

La séance est levée à 21H30.


Nathalie VON GUNTEN-DAL BUSCO
Présidente


Jean Carlo TABOADA
Secrétaire