

Sommaire

Page 2

Surveillance des communes

La notification du droit de préemption

A propos des pétitions adressées au conseil municipal



Page 3

Dossier thématique

Les substances toxiques dans la construction



Page 4

Informations diverses



Délibérations : respect de la majorité qualifiée

Délibérations : dispositif complet

Formations certifiées : nouvelle cadre diplômée en administration communale

Editio

Le bulletin des communes, un espace de collaboration et de partage

Madame, Monsieur, chers élus, chers représentants des communes genevoises,

C'est avec un plaisir renouvelé que nous vous présentons le deuxième numéro de l'Info communes. En effet, les retours suite au premier numéro ayant été très positifs et encourageants, nous nous réjouissons de récidiver avec la présente édition.

Dans ce numéro vous trouverez un dossier complet sur le thème des substances dangereuses dans l'environnement bâti. Ce thème concerne les communes en tant que propriétaires de biens immobiliers. Le dossier décrit et explique les différentes procédures et contraintes liées, en matière de travaux de rénovation et de démolition. D'autre part, le bulletin revient sur un arrêt de la chambre administrative de la Cour de Justice, qui examine les conditions de notification de la décision communale de préempter. Cette édition propose aussi des réponses à quelques questions fréquentes à propos des pétitions adressées aux conseils municipaux. Enfin, nous faisons le point sur certaines exigences légales touchant aux dispositifs des délibérations et à la majorité qualifiée.

Avec l'Info communes, l'administration cantonale parle à l'administration communale. C'est pour le service de surveillance des communes un moyen essentiel de correspondre avec vous, en nourrissant une collaboration que

nous voulons fructueuse. En outre, comme annoncé dans la dernière édition et pour "coller" à l'actualité, nous souhaitons émettre des "@brèves". De format plus court, ces "brèves" électroniques traiteront de sujets spécifiques et actuels, dans la perspective d'être avant tout utiles aux administrations communales. Elles aborderont des sujets traités par les différents services du département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement. La première brève paraîtra dans une semaine. D'autres suivront à des intervalles dictés par notre actualité.

En espérant avoir éveillé votre curiosité, nous vous souhaitons une bonne lecture.

Guillaume Zuber
Directeur du service de
surveillance des communes



Notification du droit de préemption

Le 30 juillet 2012, la chambre administrative de la Cour de Justice a rendu un arrêt ATA/445/2012 qui se révèle intéressant pour les communes à plus d'un titre. Il s'agit du recours de consorts de propriétaires contre une décision communale de préemption.

Dans cet arrêt, la chambre administrative a, entre autres, examiné la question de la forclusion de la commune dans l'exercice de son droit de préemption en raison du défaut d'approbation par le Conseil d'Etat de la délibération communale dans le délai de 90 jours prévu par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (ci-après LGL).

Le tribunal a jugé qu'il suffisait, selon la teneur de l'art. 5 LGL, que le conseil municipal se soit déterminé conformément à l'art. 30 al. 1 let. k LAC et que sa décision ait été notifiée par l'exécutif selon les formes et dans le délai prescrits, pour que le droit de préemption communal ait été valablement exercé d'un point de vue formel. L'article en question n'exigeait en effet pas que la délibération communale relative à l'exercice du droit de préemption soit ap-

prouvée par le Conseil d'Etat et dotée d'un caractère exécutoire dans le délai de 90 jours après la communication de l'acte de vente.

La plupart des communes munissaient, jusqu'à présent, leurs délibérations relatives à l'exercice du droit de préemption de la clause d'urgence, afin, d'une part, d'obtenir l'approbation du Conseil d'Etat dans le délai prescrit et, d'autre part, d'éviter qu'un éventuel référendum ne fasse dépasser ce délai.

Force est de constater que, selon la jurisprudence de la chambre administrative, la délibération communale autorisant l'exercice par une commune de son droit de préemption n'a pas besoin d'être exécutoire pour être valablement notifiée au sens de l'art. 5 LGL. Dans ces conditions, l'emploi de la clause d'urgence qui est réservé, selon l'art. 32 LAC, aux cas soit de la menace d'un dommage considérable pour la commune, soit d'un retard insupportable (notion d'urgence) dû un éventuel référendum, ne paraît plus justifié.

A propos des pétitions adressées au conseil municipal

La qualification de la pétition

La définition à l'art. 1 de la LPétition précise que la pétition doit être «qualifiée comme telle». Selon les travaux préparatoires de la loi, les autorités doivent montrer une certaine souplesse dans leur pratique et ne pas écarter une demande qui présenterait toutes les caractéristiques d'une pétition pour le seul motif que les signataires auraient négligé d'utiliser le terme de pétition dans son intitulé. Cependant tous les vœux ne doivent pas être considérés comme pétitions, surtout si leurs auteurs ne souhaitent nullement donner à leur démarche le sens d'une pétition.

Le choix de l'autorité

Le pétitionnaire a le libre choix de l'autorité à laquelle il adresse la pétition, principe énoncé à l'art. 1 LPétition et qui découle de l'art. 11 Cst-GE. Lorsque, toutefois, l'autorité n'est pas compétente, elle peut conseiller au pétitionnaire de s'adresser à une autre autorité (art. 3 al.2 LPétition). Le refus du pétitionnaire de s'adresser à une autre autorité pourra conduire, après examen, au renvoi d'office de la pétition à l'autorité compétente ou à son classement.

Les droits du pétitionnaire

L'autorité à laquelle la pétition est adressée doit non seulement la recevoir mais également l'examiner (art. 3 LPétition). Toutefois, le pétitionnaire ne peut prétendre à ce que

l'autorité se prononce sur le fond de sa demande. Il a droit à la communication du rapport établi par l'autorité dans lequel elle précise ses conclusions, mais non ses motifs (art. 5 LPétition). Dans le cas d'une pétition munie de nombreuses signatures, le rapport sera adressé au représentant désigné par les pétitionnaires.

L'examen de la pétition

L'autorité a le choix entre donner suite à la pétition, par exemple en la renvoyant à une commission ou en formulant une motion à l'adresse de l'exécutif, ou la renvoyer à l'autorité compétente en la matière si elle ne s'estime pas elle-même compétente. Dans ce dernier cas, elle ne peut cependant pas, en vertu du principe de la séparation des pouvoirs, donner des instructions à cette dernière. Elle peut toutefois également classer la pétition, en application du principe que le pétitionnaire n'a pas un droit à ce que l'autorité se prononce sur le fond de sa requête.

Sauvegarde de l'anonymat des signataires

Conformément à l'art. 6 LPétition, l'autorité n'a pas à communiquer l'identité des signataires d'une pétition. Il s'agit d'une application du principe qui veut que le pétitionnaire ne soit exposé à aucun inconvénient d'ordre juridique du simple fait qu'il a signé la pétition.



Les substances toxiques dans la construction

Un héritage du passé à ne pas sous-estimer

Le XX^{ème} siècle a connu de nombreuses découvertes et innovations qui ont changé notre manière de vivre et largement contribué à notre bien-être. Qu'il s'agisse des technologies automobiles ou industrielles, chacun de ces domaines a connu d'importantes évolutions, pour ne pas dire révolutions.

A titre d'exemple, les bâtiments édifiés au cours du 20^{ème} siècle ont vu apparaître l'utilisation de matériaux miracles, aux propriétés constructives très intéressantes. Malheureusement, ces mêmes matériaux ont également introduit de nombreuses substances toxiques dans notre patrimoine bâti. Parmi cet héritage du passé on peut citer l'amiante et les polychlorobiphényles (PCB), interdits en Suisse depuis plus de 20 ans, mais qui font encore parler d'eux aujourd'hui.* L'amiante est en effet à l'origine de maladies graves, telles que le cancer des poumons, et selon la SUVA, serait responsable d'environ 200 morts par année en Suisse.

En quoi ces substances posent-elles problème aujourd'hui ?

Le canton de Genève compte plus de 82'000 bâtiments répartis sur son territoire, dont 2'200 font partie du patrimoine des communes. L'amiante est presque omniprésente dans le parc immobilier genevois, puisque 80% des bâtiments construits avant 1991 en contiennent sous une forme ou une autre: colles de carrelages, revêtements de sol, calorifugeages, etc. Les PCB quant à eux sont présents dans 70% des bâtiments en béton préfabriqué datant des années 1955 à 1975.

Dans la majorité des cas, la présence d'amiante et de PCB ne constitue pas un risque pour les occupants des lieux. Ces substances posent avant tout problème dès que l'on effectue des travaux sur des parties de bâtiment qui en contiennent, libérant ainsi des particules invisibles à l'œil nu et nocives pour la santé et l'environnement.

Une bonne planification permet d'éviter les mauvaises surprises

Avant tous travaux de rénovation ou de démolition et pour éviter une contamination durant la phase de chantier, la commune, en qualité de propriétaire, doit vérifier si les parties du bâtiment concernées par les travaux comportent de l'amiante et des PCB.

En effet, dans le canton de Genève, la loi d'application de la loi pour la protection de l'environnement (LaLPE) prévoit que tous les chantiers de rénovation ou de démolition concernés par les substances dangereuses fassent l'objet d'un diagnostic préalable. Cette étape permet de planifier les travaux en intégrant dès le départ les coûts et les délais liés à un éventuel assainissement et peut ainsi éviter de mauvaises surprises par la suite.



Emballage de plaques de fibrociment amianté. Photo République et canton de Genève (STEB).

Le service de toxicologie de l'environnement bâti (STEB) est le service cantonal chargé de l'évaluation des risques liés aux substances dangereuses dans l'environnement bâti.

Pour en savoir plus ou pour toute demande d'information :

022 388 80 70 / www.ge.ch/toxicologie

Quelle est la bonne marche à suivre ?

Qu'il s'agisse de la rénovation d'une salle polyvalente, d'un logement locatif, d'un local technique, de travaux soumis ou non à autorisation de construire, la marche à suivre est identique.

En qualité de propriétaire, il incombe à la commune de vérifier si des substances dangereuses sont présentes dans les zones touchées par les travaux. Cette information est essentielle pour éviter une contamination des lieux et garantir ainsi la sécurité des ouvriers, des occupants et de l'environnement (LaLPE art 15A).

Les étapes :

1. Les parties du bâtiment touchées par les travaux datent-elles d'avant 1991 ?
2. Si oui, le propriétaire vérifie si elles contiennent de l'amiante ou des PCB, cette investigation doit être faite par un expert qualifié (www.ge.ch/toxicologie), qui procède à un prélèvement qui est analysé en laboratoire.
3. Si elles ne contiennent pas de substances dangereuses, le propriétaire peut commander les travaux et informer les entreprises de l'absence de substances dangereuses.



Suite du dossier de la page 3

4. Si la présence d'amiante est avérée, avant tout travaux, le propriétaire doit faire appel à une entreprise spécialisée (www.ge.ch/toxicologie) pour procéder à l'assainissement de la partie concernée. En fonction des matériaux touchés, la mesure d'assainissement peut être plus ou moins importante. Dans certains cas, un confinement est nécessaire afin d'éviter toute dispersion dans l'air (exception faite de l'Eternit qui peut être enlevé par une entreprise traditionnelle avec certaines précautions). Le propriétaire prévient les autres entreprises que des travaux d'assainissement seront effectués avant leur intervention.

5. Si des PCB sont présents, le propriétaire informe la ou les entreprise(s) mandatée(s) pour les travaux afin qu'elle (s) les manipule(nt) de manière adaptée et les élimine(nt) en tant que déchets spéciaux.

Dans tous les cas de figure, c'est le propriétaire du bien immobilier qui assume les frais relatifs au diagnostic et à l'assainissement du bâtiment concerné par les travaux.

* L'amiante est interdit depuis 1990.

Les PCB dans les joints de dilatation sont interdits depuis 1975 et dans le matériel électrique depuis 1986.

Si les travaux sont soumis à autorisation de construire, les investigations doivent être faites avant le dépôt de la requête en autorisation de construire afin de pouvoir remplir l'attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses.

La remise de ce document (http://www.ge.ch/construction/pdf/steb/STEB_AttestationSubstDang_formulaire.pdf) est obligatoire pour obtenir l'autorisation de construire.

Délibérations : respect de la majorité qualifiée

Nous attirons votre attention sur le fait que certaines délibérations nécessitent une majorité qualifiée qui correspond, selon l'art. 20 al. 2 LAC, à la majorité absolue des membres présents, soit la moitié des voix plus une. Par ailleurs, le président du conseil municipal participe à ces votes, conformément à l'art. 20 al. 2 LAC.

Sont concernées les délibérations portant sur la clause d'urgence, l'achat ou la vente d'immeubles, l'échange ou le partage de biens communaux, la constitution de servitudes ou d'autres droits réels, les emprunts et les cautionnements communaux.

L'exigence d'une majorité qualifiée ne s'applique cependant pas à la Ville de Genève (art. 20 al. 3 LAC).

agenda

Jusqu'au 15 mai 2013 : Approbation des comptes communaux.

Formations certifiées : nouvelle cadre diplômée en administration communale

Nous félicitons chaleureusement la première diplômée genevoise des cours de formation de cadre en administration, Mme Supor Duvernay du SIACG pour l'obtention de son certificat. Les cours dispensés dans le cadre de la Formation romande des cadres communaux, mis sur pieds par tous les cantons romands y compris la partie francophone du canton de Berne, s'étalent sur deux ans et totalisent plus de 400 heures. Vous trouverez des informations complémentaires à l'adresse www.avenirinformation.ch, rubrique « Gestion-RH », « Gestion d'entreprise et secrétariat », « Diplôme de cadre en administration communale ».

Délibérations : dispositif complet

En vertu de l'art. 28 LAC, les communes sont tenues d'afficher le dispositif de leurs délibérations, à l'exception de celles concernant les naturalisations. Nous rappelons que l'obligation d'afficher ne s'étend qu'au dispositif de la délibération, mais non aux considérants. Dès lors, le dispositif doit correspondre à la décision prise par le conseil municipal, être complet et compréhensible par les citoyens indépendamment des considérants.