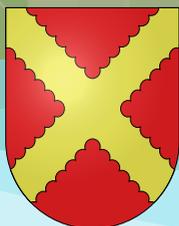


Votation communale du 24 novembre 2019

Acceptez-vous la délibération
du Conseil municipal de la commune
de Genthod, du 26 février 2019,
ouvrant un crédit d'investissement
de 3 540 000 F destiné à l'acquisition
des bâtiments, sis sur la parcelle N° 884,
située route du Creux-de-Genthod
N° 21, 23, 25, 27, 31, 35 et 39?



Extrait de la délibération du Conseil municipal	3
Brève synthèse	4
Les explications des autorités communales	5-9
Arguments du comité référendaire	10-14
Prises de position des partis	15
Où, quand et comment voter?	16

Extrait de la délibération du Conseil municipal

Crédit d'investissement concernant l'acquisition des bâtiments sis sur la parcelle n° 884 du Creux- de-Genthod

Dans sa séance extraordinaire du 26 février 2019, le Conseil municipal a décidé d'accepter par 10 voix pour et 5 voix contre:

1. D'acquérir les bâtiments sis sur la parcelle N° 884 sise aux 21, 23, 25, 27, 31, 35 et 39, route du Creux-de-Genthod et d'ouvrir au Maire un crédit de 3 540 000 F destiné à ce rachat, incluant les montants des indemnités des bâtiments ci-après:
 - DDP 1381 – 21, rte du Creux-de-Genthod 210 000 F
 - DDP 1383 – 23, rte du Creux-de-Genthod 185 000 F
 - DDP 1387 – 25, rte du Creux-de-Genthod 360 500 F
 - DDP 1384 – 27, rte du Creux-de-Genthod 245 000 F
 - DDP 1386 – 31, rte du Creux-de-Genthod 800 000 F
 - DDP 1385 – 35, rte du Creux-de-Genthod 580 200 F
 - DDP 1382 – 39, rte du Creux-de-Genthod 1 000 000 F
2. D'autoriser le Maire à prélever ce montant sur un compte courant de la Commune de Genthod.
3. De comptabiliser cette dépense directement à l'actif du bilan de la Commune dans le patrimoine financier.

Les citoyennes et citoyens qui approuvent cette délibération doivent voter OUI, celles et ceux qui la rejettent doivent voter NON.

Brève synthèse

La votation porte sur l'acceptation d'un crédit par le Conseil municipal pour une indemnisation égale à la valeur intrinsèque des bâtiments sis sur la parcelle 884 du Creux-de-Genthod.

Les habitants concernés étaient titulaires d'un droit de superficie, dont l'échéance a pris fin au mois d'avril 2019, après 50 ans de contrat. Un droit de superficie ne peut légalement pas se prolonger. Il peut cependant être renouvelé sous la forme d'un nouvel acte authentique.

Au terme du présent contrat le « superficiel », c'est-à-dire la Commune, propriétaire du terrain, a récupéré automatiquement la jouissance de sa parcelle. Le contrat prévoyait deux issues possibles et la Commune a préféré conserver les bâtiments et indemniser les « superficiaires » à hauteur de la valeur intrinsèque des immeubles plutôt que d'exiger leur enlèvement et le nivellement des surfaces.

Des expertises ont été effectuées de part et d'autre pour estimer la valeur des bâtiments et un tribunal arbitral a statué sur les montants. Sur cette base, les autorités communales ont proposé aux habitants qui souhaitent continuer à habiter sur place des loyers établis en fonction des prix de rachat des bâtiments et de ceux du terrain, conformément aux us du tribunal des baux et loyers.

Un habitant ayant construit ou rénové un bâtiment touchera donc une indemnisation égale à la valeur intrinsèque de son ouvrage, puis en deviendra locataire; son loyer a été calculé sur la base de la valeur de la parcelle occupée et celle de l'indemnisation du bâti.

Glossaire

Droit de superficie: Le droit de superficie donne à une personne le droit d'élever une construction sur un terrain qui ne lui appartient pas (art. 779 CC). Ce droit est distinct et permanent, car constitué en faveur d'une personne qui peut l'aliéner, le transmettre par succession, et établi pour une durée minimale de 30 ans. A terme, ce droit s'éteint et le bâtiment revient au superficiel, qui doit indemniser le superficiel en fonction de la valeur intrinsèque du bâtiment. Ce droit ne peut être prolongé. Un nouveau droit de superficie doit le cas échéant être conclu.

Superficiel: propriétaire du terrain octroyant un droit de superficie.

Superficiaire: propriétaire du bâtiment construit sur le terrain grevé d'un droit de superficie.

Valeur intrinsèque: valeur réelle d'un bien, déterminée en fonction d'évaluations objectives.

Les explications des autorités communales

Bref historique du site du Creux-de-Genthod

La Commune est propriétaire de la parcelle 884, sise au Creux-de-Genthod, en bordure du lac. Cet espace était destiné il y a longtemps aux fêtes et aux exercices militaires de la Commune. En 1905, un chantier de construction et d'embarcation y a été installé et l'ancien stand de tir a été démoli en 1912.

C'est à cette époque que la Commune a loué à des particuliers de petites parcelles en bordure du terrain du Creux-de-Genthod. Ces locations ont été fixées pour une durée limitée, avec l'autorisation d'y élever de petites constructions. Seuls les tireurs, pêcheurs et promeneurs se rendaient alors au Creux-de-Genthod. C'est dans ce but que de petites maisons ont été construites pour être utilisées, en saison, par les personnes qui y pratiquaient leur activité. En 1969, des droits de superficie ont été constitués sur les bâtiments existants au Creux-de-Genthod, pour une durée de 50 ans.

A une exception près, tous les superficiaires actuels ont acquis leurs droits respectifs au moins 15 ans après l'établissement originel des droits de superficie. Lors de la signature des actes notariés, tous ont été scrupuleusement informés que les droits de superficie arriveraient à échéance en 2019.

L'échéance des droits de superficie

Conformément au contrat établi, les superficiaires devaient, s'ils étaient intéressés par la création d'un nouveau contrat, en faire la demande écrite à la Commune, deux ans avant l'échéance. Seuls deux d'entre eux ont fait cette démarche. Les autres ont donc renoncé de fait à cette possibilité.

Un droit de superficie ne peut légalement être renouvelé que sous la forme d'un nouvel acte authentique. Un nouveau droit de superficie doit donc être potentiellement établi. Cette opération est une aliénation forte du droit de la Commune, puisqu'elle perd pour une durée minimum de 30 ans l'usage des parcelles concernées et prive donc ainsi à long terme la collectivité d'une partie de son territoire.

La position de la Cour des Comptes

La Cour des Comptes recommande que la possibilité de jouir du privilège que représente ces droits de superficie puisse être accordée potentiellement à l'ensemble de la population. Elle demande par ailleurs à la Commune de veiller au bon rendement de ses propriétés.

Par conséquent, si un nouveau droit de superficie devait être établi, une procédure serait mise en place pour garantir ces conditions (comme par exemple une mise au concours des droits de superficie).

Les anciens superficiaires n'auraient donc aucune garantie de pouvoir continuer à habiter leur maison, contrairement à ce que leur propose la Commune aujourd'hui.

Les objectifs des autorités communales

La Commune ne possède que très peu de terrains en bordure du lac. Les autorités communales souhaitent donc reprendre la maîtrise de cette parcelle jouissant d'une vue unique sur le Léman. Ainsi, elle pourra dans le futur envisager de réaménager et embellir ce site privilégié tout en conservant le bâti existant.

Procédures respectées

Le 26 avril 2017, soit deux ans avant l'échéance, un courrier a été adressé aux propriétaires des bâtiments, afin de leur rappeler l'arrivée à terme de leur contrat et les termes qui le régissent.

En date du 9 mai 2017, l'ensemble des superficiaires ont été invités à la mairie afin de s'entretenir avec le Maire et les Adjoints de la Commune.

Dans sa séance du 10 octobre 2017, le Conseil municipal a décidé de refuser, à 14 voix contre et 2 abstentions, la proposition du Maire d'étudier la constitution de nouveaux droits de superficie distincts et permanents. Il a donc été décidé de mandater un expert et de procéder à une visite des habitations pour en estimer la valeur intrinsèque au moment de l'extinction du droit.

De plus, le Conseil municipal a créé une commission *ad hoc*, composée de 5 membres représentant tous les partis, chargée de rendre un rapport permettant de se prononcer sur les modalités à prévoir.

Le contrat de superficie

L'acte constitutif de servitude prévoit notamment à l'échéance les dispositions suivantes :

- La Commune a le libre choix d'exiger l'enlèvement des constructions et le nivèlement du terrain aux frais des superficiaires, sans indemnité, ou alternativement de choisir que les constructions passent en propriété de la Commune, moyennant une indemnité égale à la valeur intrinsèque de ces constructions (compte tenu de la vétusté et de l'état d'entretien).
- Le superficiaire ne pourra en aucun cas imposer au propriétaire du sol le renouvellement du contrat.

Le travail de la commission *ad hoc* et du Conseil municipal

La commission *ad hoc* s'est réunie à 7 reprises pour faire le point et définir l'ensemble des potentielles démarches lors de l'extinction d'un droit de superficie et les présenter au Conseil municipal.

D'autre part, un avocat spécialiste du droit immobilier a été consulté à titre informatif par la commission des Bâtiments dans une séance élargie à l'ensemble des membres du Conseil municipal.

La commission *ad hoc* a étudié les 4 scénarios possibles, à savoir :

- la création de nouveau droit de superficie ;
- le retour des terrains à nu ;
- l'achat des bâtiments (et la constitution de bail ou de droit d'habitation) ;
- la vente des terrains.

Seul le troisième scénario garantit aux anciens propriétaires la possibilité de continuer à habiter dans les bâtiments.

En conclusion de ces démarches, le Conseil municipal a voté dans sa séance extraordinaire du 26 février 2019 le rachat des bâtiments du Creux-de-Genthod pour un montant de 3 540 000 F, incluant les frais de transaction, qui sera prélevé sur les fonds propres de la Commune.

Des finances communales saines

Il est à souligner que le financement de cette opération est entièrement assumé avec les fonds propres de la Commune, sans recours à l'emprunt. Aucune dette ne sera donc contractée.

Les disponibilités de la Commune s'élevaient en date du 1^{er} janvier 2019 à 29 161 971.73 F.

Cet investissement permettra d'assurer un rendement correct de la fortune communale.

L'établissement du montant des indemnités

Comme le prévoit le contrat de superficie, les montants des indemnités ont été établis sur la base de rapports effectués par un expert mandaté par la Commune. Trois superficiaires ont donné leur accord sur le premier montant proposé. Quatre superficiaires ont présenté une contre-expertise. Un tribunal arbitral a alors contacté les deux premiers experts et tranché pour déterminer la valeur intrinsèque des bâtiments concernés.

Par ailleurs, un rafraîchissement des bâtiments sera à planifier.

La fixation des loyers

Les loyers de chaque immeuble ont été établis sur la base de l'indemnisation attribuée à chaque superficiaire. Ils sont conformes aux us du tribunal des baux et loyers.

Les rendements garantis sur ces objets permettent à la fois un loyer raisonnable pour les locataires et pour la Commune une source de revenu stable.

Au vu des faits et arguments énumérés ci-dessus, nous vous recommandons de voter **OUI** le 24 novembre.

Commentaire du Comité Référendaire

« Les habitants du Creux-de-Genthod »

Il s'agit de l'acquisition par la commune des maisons bâties sur des terrains arrivant à l'échéance d'un droit de superficie de 50 ans à la fin mars 2019.

Cette décision engendre pour les habitants du lieu **la perte de leur propriété**.

Pour la commune, cette dépense de 3.5 millions de francs, n'est liée à **aucun projet d'intérêt public**, au Creux-de-Genthod, une partie de la zone étant **strictement protégée** par la loi de protection des bords du lac.

Cette dépense ne couvre que le rachat des constructions à leur valeur intrinsèque mais **ne couvre pas** les travaux de remise aux normes de certains de ces immeubles.

Nous proposons à la population de Genthod de **refuser ce crédit** afin que la commune puisse refaire des droits de superficie aux bénéficiaires actuels qui le souhaitent, et investir cette somme dans de **réels projets d'utilité publique**.

Qu'est ce qu'un droit de superficie (DDS)?

En Suisse, le droit de superficie est le seul moyen de dissocier la propriété du terrain de celle des bâtiments (art. 675 du Code civil). Il permet ainsi aux collectivités publiques de conserver la maîtrise du foncier à long terme, tout en le mettant à disposition de propriétaires constructeurs. Pour le superficiaire, l'intérêt du droit de superficie réside dans le fait qu'il n'a pas besoin d'investir pour disposer du terrain. Sous sa forme distincte et permanente (DDP), il peut être constitué pour une durée de 30 à 100 ans. Il peut en tout temps être prolongé.

REMARQUES DU COMITÉ RÉFÉRENDAIRE

› **Le droit de superficie est donc renouvelable !**

(Extrait Code Civil Suisse, Art. 779I1C. Droit de superficie/ VII. Durée maximum. art.2 Il peut en tout temps être prolongé, en la forme prescrite pour sa constitution, pour une nouvelle durée maximum de cent ans, mais tout engagement pris d'avance à ce sujet est nul.)

Qu'arrive-t-il à son échéance?

Les droits de superficie, s'éteignent à leur échéance, si ils ne sont pas renouvelés. Une procédure d'indemnisation peut éventuellement être mise en place.

Dans le cas des droits de superficie du Creux-de-Genthod, le non-renouvellement a été annoncé par l'exécutif communal dans un courrier aux superficiaires du 26 avril 2017 :

« Nous vous informons que la Commune a décidé de ne pas renouveler votre droit de superficie à son échéance. »

REMARQUES DU COMITÉ RÉFÉRENDAIRE

- › **La Mairie a donc décidé de ne pas renouveler les droits de superficie, ceci sans consulter le Conseil Municipal, ni les bénéficiaires.**

Quelle sont les raisons avancées par la commune pour cette décision ?

Les collectivités publiques utilisent, en général, les droits de superficie en permettant à des privés de s'établir sur une parcelle pour une durée déterminée et renouvelable, afin de conserver la maîtrise du sol dans le but de pouvoir développer le cas échéant, un projet d'intérêt public (école, infrastructure, voirie, ou autre...)

REMARQUES DU COMITÉ RÉFÉRENDAIRE

- › Les habitants du Creux-de-Genthod n'ont à aucun moment, reçu d'explications de la part de l'exécutif communal. Un seul argument leur a été présenté oralement par Monsieur le Maire: celui d'un « projet » pour le Creux-de-Genthod.
- › Il a été démontré qu'une partie de la zone du Creux-de-Genthod est inconstructible du point de vue du droit public, étant protégée par la loi genevoise sur les Eaux.

Le Conseil Municipal avait-il d'autres options sur la table ?

Suite à la délibération du 10 octobre 2017, une commission *ad hoc* s'est constituée « pour émettre un rapport permettant au Conseil de se prononcer sur les modalités liées aux indemnités des bâtiments et à la location des propriétés, ou sur toute autre solution envisageable. » (cf PV de la séance du Conseil Municipal du 10.10.2017, p. 251).

Cette commission a imaginé plusieurs scénarios allant de la vente des terrains aux superficiaires, le rachat des murs par la Commune, suivi de la conclusion de baux, au rachat de la commune suivi de la constitution de droits d'habitation et/ou de servitudes personnelles. Elle a souligné « l'impossibilité de prévoir une solution unique pour tous les superficiaires, chaque scénario devant dépendre des situations personnelles des superficiaires ».

REMARQUES DU COMITÉ RÉFÉRENDAIRE

- **Suite à cela, il est à déplorer que, malgré ces recommandations précises et détaillées de la commission *ad hoc*, aucune réflexion de fond ni débat n'aient eu lieu au Conseil Municipal.**

A quoi correspond le montant de 3 540 000 F ?

Ce montant représente la somme des indemnités correspondant à la valeur intrinsèque des constructions ainsi que les frais de transaction.

REMARQUES DU COMITÉ RÉFÉRENDAIRE

- **Certaines des constructions concernées ne sont plus aux normes et doivent subir des réparations conséquentes ou travaux d'entretien importants. Dans le cas où la Commune deviendrait bailleuse, ses obligations de remise aux normes seront bien évidemment à sa charge, plutôt qu'à celle des superficiaires.**

Quel impact pour la commune ?

Les dépenses additionnelles importantes, liées à la mise aux normes des constructions actuelles ainsi qu'à leur entretien, n'ont pas été étudiées ni communiquées au Conseil Municipal.

REMARQUES DU COMITÉ RÉFÉRENDAIRE

- > Ces dépenses ne sont pas prises en compte dans le montant indiqué. Il va de soi que le rendement locatif au bénéfice de la commune n'est pas du tout garanti et sera péjoré par ces frais supplémentaires.
- > L'opération « immobilière » est donc vaine, soumise à toutes les tracasseries inhérentes au statut de « bailleur ». De plus, elle ne sert aucun but d'intérêt public concret, tel que l'affectation de l'un ou l'autre des bâtiments du Creux-de-Genthod à des activités d'intérêt public communal.

Souhaits du Comité référendaire du Creux-de-Genthod

- > Une solution concertée avec les habitants, qui comprend :
 - Renouvellement des droits de superficie ou
 - Cession des parcelles aux habitants, permettant de relier le sol au bâti ou
 - Fin du droit de superficie et Indemnisation pour les bénéficiaires qui le souhaitent
- > Eviter à la commune une dépense importante et inutile.

Pour l'ensemble de ces raisons, le comité référendaire « Les habitants du Creux-de-Genthod » vous recommande donc de voter **NON** à l'acquisition des bâtiments sis sur la parcelle N° 884, située route du Creux-de-Genthod N° 21, 23, 25, 27, 31, 35 et 39.

Prises de position des partis

Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal de la commune de Genthod, du 26 février 2019, ouvrant un crédit de 3 540 000 F destiné à l'acquisition des bâtiments, sis sur la parcelle N° 884, située route du Creux-de-Genthod N° 21, 23, 25, 27, 31, 35 et 39?

PLR Les Libéraux-Radicaux Genthod	NON
Groupement pour les Intérêts de Genthod	OUI
PDC – Les Démocrates Chrétiens	OUI
Comité référendaire contre l'acquisition des bâtiments du Creux-de-Genthod	NON

Où, quand et comment voter?

1. Vote par correspondance

Les électrices et électeurs qui désirent exercer leur droit de vote par correspondance peuvent le faire dès réception du matériel de vote.

Les votes par correspondance doivent parvenir au plus tard le samedi 23 novembre 2019 à 12h00 au service des votations et élections – Route des Acacias 25, 1211 Genève 84.

Pour garantir l'acheminement postal dans le délai prescrit, il vous est recommandé d'expédier votre enveloppe de vote au plus tard le jeudi 21 novembre 2019 (attention à l'heure de levée du courrier).

2. Dans le local de vote de la Commune

Salle Gallatin, Centre communal de Genthod, 4, chemin de la Pralay. Les électrices et électeurs qui se présentent pour voter le dimanche 24 novembre 2019 de 10h00 à 12h00 doivent se munir:

- de leur carte de vote
- d'une pièce d'identité
- du matériel de vote

Matériel de vote

Votre enveloppe blanche doit contenir:

- 1 carte de vote jaune
- 1 enveloppe de vote jaune
- 1 bulletin de vote
- La présente notice explicative

Si votre matériel de vote n'est pas complet ou si vous avez perdu ou détruit votre carte de vote, veuillez appeler le service des votations et élections qui vous renseignera sur la marche à suivre.

Tél. 022 546 52 00

- Du lundi 4 au vendredi 22 novembre 2019 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00
- Le samedi 23 novembre 2019 de 08h00 à 12h00
- Le dimanche 24 novembre 2019 de 10h00 à 12h00