



Commune de Satigny

VOTATION COMMUNALE DU 3 MARS 2024

Acquisition et aménagement de deux arcades commerciales (lots 1.03 et 1.04), ainsi que des dépôts afférents (lots 1.07 et 1.08), sises dans le projet immobilier des Celliers, pour un montant de 2 100 000 F.

Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal de la commune de Satigny du 20 juin 2023 ouvrant un crédit de 2 100 000 francs destiné à l'acquisition des lots de PPE N^{os} 1.03 de 148 m², 1.04 de 146 m², 1.07 de 65 m² et 1.08 de 20 m², de Satigny, de deux places de stationnement intérieures ainsi qu'à l'aménagement des arcades commerciales, sis à la route du Mandement, situés dans le bâtiment N° 3 du projet immobilier des Celliers ?

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
Texte de la délibération	4 - 6
Brève synthèse	7 - 8
Commentaires de la majorité des autorités communales	9 - 11
Commentaires du comité référendaire	12
Prises de position	13
À votre service	14
Où et quand voter?	15

TEXTE DE LA DÉLIBÉRATION DU 20 JUIN 2023

Objet : Acquisition et aménagement de deux arcades commerciales (lots 1.03 et 1.04), ainsi que des dépôts afférents (lots 1.07 et 1.08), sises dans le projet immobilier des Celliers, pour un montant de 2 100 000 F

Vu l'exposé des motifs faisant partie intégrante de la présente délibération,

vu la préconsultation votée par le Conseil municipal le 13 décembre 2022 qui autorisait le Conseil administratif à poursuivre les démarches afin d'acquérir une surface commerciale située au rez-de-chaussée du bâtiment 3 dans le projet immobilier des Celliers,

vu le préavis favorable de la commission finances du 13 juin 2023,

conformément aux articles 30, let. e et d de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

D É C I D E

à la majorité qualifiée,

Par 10 oui, 8 non et 0 abstention sur 18 Conseillers municipaux présents en séance,

1. D'acquérir les lots de PPE nos 1.03, 1.04, 1.07 et 1.08, de la commune de Satigny, sis à la route du Mandement, d'une surface totale de 379 m² (respectivement 148 m², 146 m², 65 m² et 20 m²), situés dans le bâtiment 3 du projet immobilier des Celliers, pour un montant de 2 100 000 F.
2. D'ouvrir au Conseil administratif un crédit de 2 100 000 F destiné à cette acquisition. Ce crédit se compose de :
 - un montant de 1 620 000 F pour l'acquisition des lots de PPE nos 1.03, 1.04, 1.07 et 1.08 précités
 - un montant de 80 000 F pour l'acquisition de deux places de stationnement intérieures
 - un montant de 300 000 F pour l'aménagement desdites arcades commerciales, soit les lots nos 1.03, 1.04, 1.07 et 1.08
 - Un montant de 63 500 F de frais de notaire
 - Un montant de 36 500 F représentant les frais d'honoraires pour l'accompagnement du suivi des travaux d'aménagement intérieurs par un mandataire
3. De comptabiliser la dépense prévue à l'article 2 directement à l'actif du bilan de la commune de Satigny, dans le patrimoine financier.

4. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature des actes notariés nécessaires.
5. D'autoriser le Conseil administratif à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix, à concurrence de 2 100 000 F, afin de permettre l'acquisition et les travaux d'aménagements des deux arcades.

Exposé des motifs

I. Contexte

Tel que présenté en séance de la commission aménagement du 12 septembre 2022, la commune de Satigny souhaite déployer une politique foncière active. Cette démarche a pour but de maîtriser le développement urbanistique de la commune, mais également de permettre l'implantation d'activités dans le secteur Satigny-Village.

Le projet immobilier « Les Celliers », en construction et en cours de vente, illustre le développement que connaît la commune, avec l'arrivée de nouveaux habitants et de nouveaux commerces. C'est dans cette future centralité que le Conseil administratif a la volonté d'acquérir deux locaux commerciaux à des fins de location, souhaitant saisir l'opportunité de maîtriser la diversité, ainsi que la dynamique des activités dans ce quartier, et, plus largement, à l'échelle de la commune.

Les deux arcades, situées au rez-de-chaussée du bâtiment 3, bordent la future placette du quartier, située le long de la route du Mandement, laquelle s'inscrit dans un espace public majeur, reliant le complexe communal au centre du village.

II. Caractéristiques des lots

Les lots 1.03 et 1.04, ainsi que les dépôts afférents, disposent des caractéristiques suivantes :

- Lot 1.03 : surface totale de 148 m², surface de dépôt de 65 m² (lot 1.07),
1 place de parking
- Lot 1.04 : surface totale de 146 m², surface de dépôt de 20 m² (lot 1.08),
1 place de parking

En résumé, l'acquisition porte sur quatre lots, d'une surface commerciale totale de 294 m², d'une surface de dépôt totale de 85 m² et de 2 places de parking intérieures (voir plans en annexe).

III. Prix

La commune de Satigny, accompagnée d'un mandataire, a entrepris des négociations avec le propriétaire qui ont permis d'aboutir à un prix d'achat de 2 000 000 F, comprenant les éléments suivants :

- Lot 1.03 (local commercial de 148 m² PPE et dépôt de 65 m² PPE, lot 1.07)
- Lot 1.04 (local commercial de 146 m² PPE et dépôt de 20 m² PPE, lot 1.08)
- 2 places de parking intérieures (40 000 F chacune, soit un total de 80 000 F)
- Gestion des travaux d'aménagements intérieurs et prise en charge à hauteur de 300 000 F par le vendeur (à livre-ouvert)

Afin de pouvoir traiter le dossier dans son intégralité, les frais suivants doivent être ajoutés au prix d'achat pour aboutir au montant définitif de la présente délibération.

- Frais de notaire : 63 500 F
- Frais d'honoraires pour l'accompagnement du suivi des travaux d'aménagement intérieurs par un mandataire : 36 500 F

Soit un coût total s'élevant à 2 100 000 F.

IV. Livraison et affectation des lots

Le SAIB se coordonne avec le bureau d'architecture qui suit le projet de construction des Celliers. L'objectif souhaité est de pouvoir synchroniser au mieux la livraison des arcades commerciales avec celle du bâtiment 3. Toutefois, cette concomitance des délais peut être influencée par différents éléments relatifs au chantier des Celliers, ainsi qu'à l'aménagement des arcades. Les locaux seront reçus avec les finitions effectuées et leur aménagement sera de type « standard », afin qu'ils soient polyvalents et puissent être adaptés aux futures affectations.

En l'état, la présente délibération porte sur les deux affectations suivantes, prévues par le Conseil administratif et la commission aménagement :

- Lots 1.03 et 1.07 : un magasin d'achat, de vente et de réparation de vélos, ainsi qu'un dépôt
- Lots 1.04 et 1.08 : un magasin de vente de produits alimentaires locaux GRТА et un dépôt

À la suite de cette délibération, une demande d'autorisation en procédure accélérée (APA) sera déposée pour chacun des deux lots, précisant le projet d'aménagement y relatif. Il est prévu qu'une régie soit chargée de la maintenance de ces surfaces.

V. Planification intentionnelle

La signature de l'acte notarié interviendra durant le mois de septembre 2023. La mise en chantier des deux lots pourra dès lors s'effectuer entre l'automne et l'hiver 2023, afin d'assurer une livraison des arcades commerciales au premier trimestre 2024.

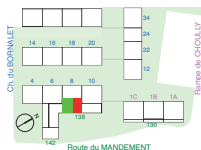
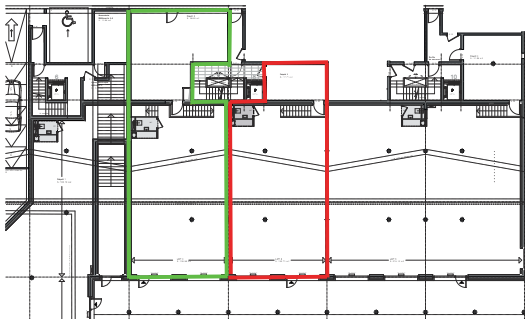
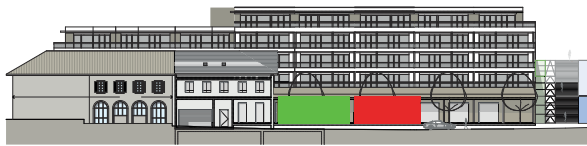
**Les citoyennes et citoyens qui approuvent cette délibération
doivent voter OUI à l'achat,
celles et ceux qui la rejettent doivent voter NON à l'achat.**

BRÈVE SYNTHÈSE

L'acquisition votée par le Conseil municipal fait suite à la politique foncière active déployée par la Commune telle que présentée en séance de la commission aménagement du 12 septembre 2023. Cette démarche a pour but de maîtriser le développement urbanistique de la commune, mais également de choisir le type d'implantation d'activités dans le secteur de Satigny-Village.

Le projet immobilier « Les Celliers », en construction et en cours de vente, illustre le développement que connaît la commune, avec l'arrivée de nouveaux habitants et de nouveaux commerces. C'est dans cette future centralité que le Conseil municipal a la volonté d'acquérir deux locaux commerciaux à des fins de location, souhaitant saisir l'opportunité de maîtriser la diversité des activités dans ce quartier et, plus largement, à l'échelle de la commune.

Les deux arcades, situées au rez-de-chaussée du bâtiment 3, bordent la future placette du quartier, située le long de la route du Mandement, laquelle s'inscrit dans un espace public majeur, reliant le complexe communal au centre du village.



VI. Caractéristiques des lots

Les lots 1.03 et 1.04, ainsi que les dépôts afférents, disposent des caractéristiques suivantes :

- Lot 1.03 : surface totale de 148 m², surface de dépôt de 65 m² (lot 1.07),
1 place de parking
- Lot 1.04 : surface totale de 146 m², surface de dépôt de 20 m² (lot 1.08),
1 place de parking

VII. Prix

La Commune de Satigny, accompagnée d'un mandataire, a entrepris des négociations avec le propriétaire.

Ce projet d'acquisition se décompose de la manière suivante :

Prix d'achat de CHF 2 000 000.- y compris CHF 300 000.- pour les aménagements intérieurs à livre ouvert).

Frais de notaire et mandataire : CHF 100 000.-

Coût total : CHF 2 100 000.-

COMMENTAIRES DE LA MAJORITÉ DES AUTORITÉS COMMUNALES

DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBANISTIQUE

La commune de Satigny a connu un développement démographique et urbanistique sans précédent au cours des deux dernières décennies. Entre 2000 et 2021, la population de la commune a augmenté de 59 %, soit plus du double de la croissance démographique du canton de Genève (+24 %). Par conséquent, Satigny s'est fortement densifiée.

Pour la commune, cet accroissement se traduit par une forte densification de son bourg en particulier, mais également des investissements pour répondre aux besoins de ses nouveaux habitants (infrastructures, vie sociale, prestations de proximité notamment).

Le cœur du village s'apparente désormais à un véritable quartier urbain, qui attire les jeunes familles désirant profiter de la tranquillité de la campagne tout en bénéficiant de la proximité des commodités du centre-ville, notamment grâce au Léman Express.

Depuis 2014, Satigny figure ainsi parmi les cinq communes genevoises accueillant le plus d'enfants et de jeunes de moins de 20 ans, selon les classements établis chaque année par l'Office Cantonal de la Statistique (OCSTAT).

BESOIN DE PRESTATIONS DE PROXIMITÉ

Cette forte croissance induit un besoin accru de prestations de proximité. Dans cette évolution, le type de commerces et leur diversité sont une composante importante pour garantir d'une part l'attractivité commerciale et d'autre part, favoriser le bien-être social de tout un chacun. C'est pourquoi, la Commune souhaite répondre à ces nouveaux enjeux qui impactent sa population et de manière plus large, les habitants du Mandement.

UNE COMMUNE AVEC TROIS CENTRALITÉS

Aujourd'hui, la Commune de Satigny se développe sur trois centralités : la **place du village** actuelle, le futur quartier « **Pôle Satigny Gare** » et le **quartier des Celliers** sur l'axe de la route du Mandement.

SATIGNY, UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET CENTRALE POUR LE MANDEMENT

Dès le 2^e semestre 2024, les locaux des anciens commerces (épicerie et boucherie) situés à la **place du village** vont faire place à un espace satignote, conçu sur le modèle des espaces de quartier de la Ville de Genève (cf. <https://www.geneve.ch/fr/espace-quartier-soubeyran>). Sur la base d'appels à projets, cet espace aura pour vocation d'accueillir des prestations destinées aux habitants de la commune (ateliers et cours divers, rencontres entre générations notamment), afin de favoriser les liens entre nouveaux Satignotes et résidents locaux de longue date.

« **Pôle Satigny Gare** » offrira des arcades commerciales en rez-de-chaussée en lien avec le futur espace public de la gare. Celles-ci seront sous la gestion et la propriété des CFF.

Les locaux de la place du village et les arcades commerciales de la gare CFF concernent des objets qui ne sont pas soumis à la votation du 3 mars 2024, mais la majorité des autorités communales a jugé pertinent de les exposer afin que l'électeur dispose de tous les éléments nécessaires.

L'acquisition d'arcades commerciales au **quartier des Celliers** par la Commune est une décision stratégique importante pour plusieurs raisons :

1. **Stimulation de l'économie locale** : en acquérant deux arcades commerciales, la commune peut contribuer au développement de l'économie locale. Elle peut choisir de louer cet espace à des commerçants locaux, ce qui favorisera la création d'emplois et encouragera la croissance des entreprises locales.
2. **Contrôle sur le développement urbain** : l'acquisition d'arcades permet à la commune de contrôler la manière dont cet espace est utilisé. Cela peut être particulièrement bénéfique pour planifier le développement urbain, s'assurer que les commerces sont en adéquation avec la vision de la commune et prévenir la spéculation immobilière.
3. **Maintien de l'authenticité locale** : une commune peut utiliser ces arcades pour promouvoir des entreprises et des commerces qui reflètent l'identité locale et les besoins de la communauté. Cela aide à préserver le caractère unique du village et à éviter la standardisation des commerces.
4. **Diversification de l'offre commerciale** : en contrôlant les arcades, la commune peut s'assurer qu'une variété de commerces et de services sont proposés, contribuant ainsi à répondre aux besoins variés des habitants et des visiteurs.
5. **Revenus pour la commune** : si le choix se porte sur une gestion commerciale des arcades, cette acquisition peut générer des revenus locatifs pour la commune. Ces fonds peuvent être réinvestis dans des projets locaux, tels que l'amélioration des infrastructures, des services publics ou des programmes communautaires.
6. **Flexibilité dans la gestion** : en possédant des arcades, la commune peut décider des règles de location, des heures d'ouverture, des événements spéciaux, etc. Cela permet d'adapter l'espace en fonction des besoins changeants de la communauté.
7. **Renforcement du lien social** : les arcades commerciales peuvent également être mises à disposition d'associations de toutes sortes dans le but de développer et renforcer le lien social.
8. **Valorisation de l'immobilier communal** : l'acquisition d'arcades commerciales contribue également à augmenter la valeur de l'immobilier de la commune.
9. **Durabilité et responsabilité sociale** : en tant que propriétaire, la commune peut promouvoir des pratiques durables, telles que la gestion de l'énergie, la réduction des déchets et l'accès aux entreprises locales engagées dans la responsabilité sociale.

Pour mémoire, lors du lancement de l'opération des Celliers, le promoteur avait procédé – avec l'accord et la collaboration de la Commune - à un sondage auprès de la population.

Cette consultation, qui avait pour but de déterminer le type d'activités souhaitées par les Satignotes, avait débouché sur des résultats qui vont dans le sens défendu par la Commune (Les-Celliers-à-Satigny-Réponses_-_SurveyMonkey.pdf).

En conclusion, l'acquisition d'arcades commerciales par la commune peut offrir de nombreux avantages. Cela permet à la commune de jouer un rôle actif dans le développement de son économie locale tout en préservant son caractère unique. Dans sa politique de gestion des futures arcades, la commune pourra choisir, soit de privilégier une exploitation commerciale générant des revenus, soit d'opter pour une exploitation communautaire permettant un renforcement du lien social.

La commune prévoit que l'affectation des locaux se fasse sous la forme d'une mise au concours avec la sélection d'activités répondant aux critères qu'elle aura définis pour l'intérêt de ses habitants. Par exemple, cela peut aller d'un magasin de vélo avec location, vente et réparation, de fleuriste à un magasin de produit de terroir ou atelier associatif.

Cette acquisition au cœur d'une nouvelle centralité est essentielle pour assurer un équilibre responsable et durable du développement satignote. En choisissant le type d'activités, la commune contribue à la diversité du tissu commercial, favorise la qualité de vie des Satignotes tout en offrant des conditions supportables pour les commerces en termes de loyers.

UNE AFFECTATION RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION

SATIGNY INVESTIT ET S'INVESTIT

Au vu des développements de ces trois centralités, il est donc primordial de s'inscrire dans le tissu commercial de la commune et de saisir l'opportunité unique qui se présente.

Nous vous invitons donc à suivre l'avis de la majorité du Conseil municipal, ainsi que celui de la majorité de l'Exécutif, et à voter **OUI à la délibération ouvrant un crédit de 2 100 000 francs destiné à l'acquisition des arcades des Celliers.**

COMMENTAIRES DU COMITÉ RÉFÉRENDAIRE

Le Comité référendaire invite la population à refuser la décision du Conseil municipal de Satigny d'acheter deux arcades commerciales et deux dépôts pour une surface totale de 379 m² et d'un montant de CHF 2 100 000 en **votant NON!**

**Le projet a été accepté par 10 voix contre 8
lors du Conseil municipal du 20 juin 2023.
Il n'a donc pas fait l'unanimité!**

La commune dispose déjà de locaux commerciaux vacants depuis des mois sur la place du village – utilisons-les!

Notre commune a repris depuis quelques mois d'anciens locaux commerciaux mis à disposition par la FCIS, tels que l'ancienne épicerie et l'ancienne boucherie sur la place du village qui sont toujours vides, ce qui soulève la question de l'opportunité d'acquérir de nouveaux locaux commerciaux.

C'est sur la place du village que se trouvent la crèche, l'EMS et la boulangerie. C'est là qu'il faut développer des activités.

Faisons vivre cette place du village!

Acquérir des nouveaux locaux : c'est le rôle de la FCIS et non de la commune

La commune a créé en 2015 une fondation d'intérêt public communal (Fondation communale immobilière de Satigny - FCIS) dans le but de mettre à disposition de la population de Satigny des logements, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux ou d'intérêt général.

La gouvernance de cette fondation est assurée par des élus communaux et des professionnels de l'immobilier.

C'est donc bien à la Fondation qu'incombe la responsabilité d'acheter et de gérer de nouveaux locaux commerciaux.

La commune a déjà beaucoup investi et doit continuer à le faire :

Satigny connaît une expansion démographique rapide depuis une vingtaine d'années. Si la commune compte 4 520 habitants en 2023, les projets de constructions annoncent l'arrivée de quelques 500 habitants supplémentaires d'ici à fin 2025.

La priorité des investissements et des dépenses doit être la construction d'une nouvelle école, l'aménagement du centre sportif, l'encadrement des jeunes et des seniors, l'assainissement énergétique, le développement de places de crèches, etc. Avec tous ces investissements et dépenses, le taux d'endettement de la commune, qui est déjà élevé, augmentera.

En conclusion, l'investissement est disproportionné et pas raisonnable.

Le Comité référendaire vous recommande de voter NON à cet achat!

**PRISES DE POSITION EN VUE DE
LA VOTATION COMMUNALE À SATIGNY
LE 3 MARS 2024**

Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal du 20 juin 2023 ouvrant un crédit de 2 100 000 francs destiné à l'acquisition des lots de PPE N^{os} 1.03 de 148 m², 1.04 de 146 m², 1.07 de 65 m² et 1.08 de 20 m², de Satigny, de deux places de stationnement intérieures ainsi qu'à l'aménagement des arcades commerciales, sis à la route du Mandement, situés dans le bâtiment N° 3 du projet immobilier des Celliers ?

PLR - Satigny	NON
L'Alternative	OUI
Assemblage	OUI
UDC	NON

À VOTRE SERVICE

Votre enveloppe blanche doit contenir :

Pour les Suisses résidents :

- 1 carte de vote
- 1 enveloppe de vote bleue au format C5
- 1 bulletin de vote avec 11 questions
- 1 brochure explicative pour les sujets fédéraux
- 1 brochure explicative pour les sujets cantonaux
- la présente brochure explicative

Pour les étrangers résidents :

- 1 carte de vote
- 1 enveloppe de vote rose au format C5
- 1 bulletin de vote avec 1 question
- la présente brochure explicative

Si votre matériel de vote n'est pas complet ou si vous avez perdu ou détruit votre carte de vote, il faut appeler le service des votations et élections qui vous renseignera volontiers sur la manière de procéder.

Tél. 022 546 52 00

- du lundi 12 février 2024 au vendredi 1^{er} mars 2024
 - le samedi 2 mars 2024 de 8h00 à 12h00
 - le dimanche 3 mars 2024 de 10h00 à 12h00
-

OÙ ET QUAND 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 service des votations et élections au plus tard le samedi 2 mars 2024 à 12h00.

Pour garantir l'acheminement postal dans le délai prescrit, il vous recommandé d'expédier votre enveloppe de vote au plus tard le jeudi 29 février 2024 (attention à l'heure de levée du courrier!)

Vous pouvez également déposer votre enveloppe de vote directement dans la boîte aux lettres du service des votations et élections (rue des Mouettes 13) jusqu'au samedi 2 mars 2024 à 12h00.

2. DANS VOTRE LOCAL DE VOTE

(Salle Passerelle de la mairie de Satigny, rampe de Chouilly 17)

Les électrices et électeurs qui se présentent pour voter le dimanche 3 mars 2024 de 10h00 à 12h00 doivent se munir :

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



Commune de Satigny