



Commune d'Hermance



## **VOTATION COMMUNALE**

### **DU 28 SEPTEMBRE 2025**

**Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal de la commune d'Hermance du 10 décembre 2024, ouvrant un crédit d'engagement de 20'140'000 F pour la construction de deux bâtiments d'habitation comprenant 32 appartements, la réalisation des aménagements extérieurs et le financement des places dévolues auxdits logements du parking public souterrain à la charge de la Fondation des Parkings ?**

## TABLE DES MATIÈRES

---

	Pages
Texte de la délibération	3
Brève synthèse	4
Les explications des autorités communales	5
Les arguments du comité référendaire	7
Prises de position	9
A votre service	10
Où et quand voter ?	11

Vu le crédit d'étude de 3'200'000 F voté le 28 février 2023 ;  
Vu les résultats du référendum du 12 novembre 2023 ;  
Vu la décision du Conseil d'Etat du 14 décembre 2023 approuvant la délibération du 28 février 2023 ;  
Vu le devis des travaux établi par le bureau d'Architectes Argemi & Bufano ;  
Vu les autorisations de démolition (M 335'563) et de construire (DD 335'564) déposées auprès de l'OAC le 15 novembre 2024 ;  
Vu le coût estimé des travaux de 20'140'000 F ;  
Vu le préavis unanimement favorable de la commission des finances du 5 novembre 2024 ;

Conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e et m de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1983 ;

sur proposition de l'Exécutif,

**Le Conseil municipal**  
en présence de 11 de ses membres  
**accepte par 11 oui, 0 non 0 abstention**  
*majorité qualifiée*

1. De réaliser les travaux de construction de deux bâtiments d'habitation, des aménagements extérieurs et le financement des places dévolues auxdits logements du parking public souterrain à la charge de la Fondation des Parkings.
2. D'ouvrir au Maire un crédit de 20'140'000 F destiné à ces aux travaux.
3. De comptabiliser cette dépense directement à l'actif du bilan de la commune dans le patrimoine financier.
4. D'autoriser le Maire à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix, à concurrence de 20'140'000 F, afin de permettre l'exécution de ces travaux.

<p><b>Les citoyennes et citoyens qui approuvent cette délibération doivent voter OUI, celles et ceux qui la rejettent doivent voter NON.</b></p>
--

## BRÈVE SYNTHÈSE

---

Avec le projet de réaliser des logements et des équipements publics, les Autorités communales ont fait l'acquisition de la parcelle 1943, située à l'entrée sud du village en 1991, pour un montant de 1'360'000 F. Dans l'attente de la concrétisation d'un projet de construction, un parking provisoire y a été aménagé en 1999, ainsi qu'une déchetterie en 2007. Depuis près de 30 ans, les élus successifs ont œuvré à valoriser ce terrain, en collaborant étroitement avec les différents services cantonaux, notamment ceux en charge de la protection du patrimoine. Ce travail s'est traduit par la réalisation de diverses études et travaux, tels qu'une étude environnementale (130'000 F), une étude historico-urbanistique (16'140 F), un mandat d'étude parallèles pour l'aménagement de l'entier de la frange sud du village (167'000 F) et sa conséquence directe, la révision du plan de site du village (150'000 F). Une étude sociologique et financière (20'000 F) et finalement un concours de projets d'architecture selon la norme SIA, (390'000 F) qui a vu primer le projet « Songe d'une nuit d'été » présenté par le bureau « Argemi & Bufano ». Tous les crédits votés, nécessaires à la réalisation de ces travaux, n'ont pas fait l'objet de référendum.

En novembre 2023, le Conseil municipal a voté à l'unanimité, un crédit de 3'200'000 F devant permettre l'exécution des premières étapes du projet (avant-projet, dessin des plans, devis général à +/- 10%, constitution et dépôt des autorisations de démolition (M) et de construire (DD) et la réalisation des appels d'offres et rédaction des soumissions). Cette délibération a été attaquée par référendum, puis acceptée par la population hermançoise le 12 novembre 2023, par 251 voix favorables contre 244 « non », avec un taux de participation de 55.93%.

Pouvant poursuivre le développement de ce projet prévoyant l'édification de deux bâtiments (rez + 2 niveaux), totalisant trente-deux appartements (de 3 à 5 pièces), les Autorités communales ont démarché la Fondation des Parkings (ci-après FdP), pour s'adjoindre les compétences de celle-ci dans la réalisation du parking public souterrain. En plus d'une collaboration technique qui a permis de redimensionner la taille de l'ouvrage (133 places) en fonction des besoins, la FdP a signifié son intérêt pour construire, et exploiter le futur parking souterrain, soulageant ainsi la commune d'une charge de 11'465'026 F en contrepartie de l'octroi d'un droit distinct permanent (DDP). Le devis général, à plus ou moins 10%, pour la construction des logements, l'aménagement des espaces extérieurs et les places de stationnement dévolues aux habitations est de 20'286'892 F.

Le 15 novembre 2024, les autorisations de démolir le chalet sis sur la parcelle et de construire ont été déposées auprès de l'Office des autorisations de construire. Dans la foulée, le Conseil municipal a voté, le 10 décembre 2024, à l'unanimité une délibération ouvrant un crédit de 20'140'000 F<sup>1</sup> pour réaliser les travaux.

Le Département du Territoire, par le biais de l'OAC, a autorisé la démolition du chalet<sup>2</sup> (M 335'563) le 16 avril 2025 et a délivré l'autorisation de construire pour le projet (DD 335'564) le 16 juillet 2025.

---

<sup>1</sup> Des économies réalisées sur le premier crédit de 3'200'000 F, permettent de voter un montant de 20'140'000 F pour la réalisation.

<sup>2</sup> Recours déposé par des voisins en cours d'instruction auprès du Tribunal administratif de première instance.

## EXPLICATIONS DES AUTORITÉS COMMUNALES

---

### Songe d'une nuit d'été

Les deux constructions qui seront édifiées, ont été réfléchies pour s'intégrer au maximum à la topologie de la parcelle 1943 tout en s'insérant dans un maillage vert et boisé. En effet, grâce à la disposition des bâtiments et du parking souterrain, un ratio de 48.42% de pleine terre sur la parcelle est garanti, soit plus que le taux limite fixé. La pente naturelle du terrain sera utilisée pour réduire les volumes à excaver. Quant au projet paysagé, celui-ci prévoit un total de 32 nouveaux arbres, dont seulement 5 plantés sur dalle, plus le maintien de 12 arbres majeurs existants et une large palette d'arbustes et plantes basses.

Avec un gabarit de 10m, soit la hauteur des maisons alignées au chemin des Fossés, les bâtiments accueilleront 32 appartements allant du 3 au 5 pièces. La réalisation de ces nouveaux habitats nécessitera la démolition du petit chalet présent sur la partie nord de la parcelle, celui-ci n'ayant pas été inscrit à l'inventaire – tout comme l'entier de la parcelle – comme souhaité par les opposants au projet<sup>3</sup> et ne bénéficie donc pas d'une protection particulière.

Conscientes de l'importance majeure du lieu pour Hermance et des qualités spatiales remarquables qui marquent l'entrée du village, les Autorités ont mis l'accent sur la réalisation d'un projet d'une très grande qualité, répondant aux standards de la très haute performance énergétique (THPE). La densité de l'habitat retenue (0.48) est bien moindre que la limite légale (0.60). Par ailleurs, la Commune s'est engagée à intégrer la parcelle 1943 dans le périmètre du plan de site du village, dès l'obtention de l'autorisation de construire, afin de fixer les droits à bâtir pour les années à venir.

### Le parking souterrain

En s'adjoignant les compétences de la Fondation des Parkings dans la phase d'avant-projet, cette dernière a, en collaboration avec les Autorités, mené une analyse fine des besoins. Sur la base des données issues de l'horodateur installé sur la parcelle 1943 ainsi que sur ses propres modèles statistiques (concepts de foisonnement<sup>4</sup> et de mutualisation<sup>5</sup>, évolution de la mobilité, courbes d'usages, pics journaliers, etc..) elle a dimensionné le gabarit du futur parking souterrain, qu'elle construira à ses frais (11'465'026 F) en contrepartie d'un droit de superficie accordé par la commune. Ainsi, la nouvelle contenance de 133 places devrait être suffisante pour absorber les véhicules des habitants et des visiteurs durant la saison estivale, sans être disproportionnée lors des périodes plus calmes. Aujourd'hui, bien que la capacité théorique du parking provisoire et de son extension sur l'herbe soit de 125 véhicules, il s'avère qu'en réalité elle avoisine les 110 à 115 places en raison d'un stationnement non-organisé (places non-marquées au sol). Le nouveau parking offrira donc une capacité très légèrement supérieure à celle d'aujourd'hui. L'exploitation et l'entretien du parking sera à la charge de la Fondation des Parkings qui déploiera les dernières technologies en matière de gestion du stationnement et de sécurité. Durant les

---

<sup>3</sup> Décision du Conseil d'Etat genevois du 12 février 2025 consultable sur le site [www.hermance.ch](http://www.hermance.ch)

<sup>4</sup> Il s'agit de profiter de la complémentarité des habitudes de stationnement entre divers usagers, tous n'étant pas présents simultanément. Une même place peut donc être occupée par différents véhicules durant la journée/nuite.

<sup>5</sup> Aucune place n'est dévolue à un usage unique. Le système électronique de gestion des places permet néanmoins d'assurer l'accès du parking aux abonnés, en tout temps.

travaux, une offre alternative de 90 places est déjà garantie et les Autorités travaillent à trouver des solutions pour proposer un même ratio qu'aujourd'hui.

### **Un projet qui atteint déjà sa cible**

En 2024, la moyenne des prix pratiqués pour la location d'appartements à Hermance variait de 1'550 F pour un logement de 1 à 1.5 pièces et à plus de 4'250 F pour un 5 à 5.5 pièces<sup>6</sup>, soit des coûts bien trop importants pour être supportés par des jeunes hermançois souhaitant s'établir, ou des familles confrontées à des changements de vie (p.ex. naissance, séparation) ou encore pour des aînés toujours autonomes, mais désirant vivre dans un logement plus adapté.

D'ailleurs, depuis l'ouverture de la liste d'inscriptions en 2024 pour lesdits appartements, 57 postulations (pour 32 appartements) ont déjà été enregistrées par la Mairie, dont la quasi-totalité ont un lien avec Hermance.

### **Investissement en faveur des hermançois**

Déchargée du coût de construction du parking, la commune assumera les charges liées à l'édification des deux bâtiments et à la réalisation des espaces extérieurs, soit 20'140'000 F en complément des 3'200'000 F déjà votés et acceptés lors du référendum de 2023. S'agissant du **patrimoine financier** de la commune, cet investissement a pour objectif de générer un rendement, même modeste. Pour rappel, les revenus financiers sont la seconde source de recettes de la commune (15%) après celles provenant des impôts (76%). Il est donc intéressant pour cette dernière de pouvoir disposer de revenus supplémentaires, pérennes. **Le budget de fonctionnement** ne sera quant à lui pas impacté puisque toutes les charges des immeubles (amortissement de la dette, taux d'intérêt et exploitation) seront couvertes par le produit des loyers, qui seront situés dans la fourchette basse du marché. **La réalisation de ce projet n'entraînera donc pas de hausse d'impôts communaux.** Au contraire, en moins de 10 ans, la collectivité devrait pouvoir bénéficier du rendement de ces deux immeubles.

Dans l'éventualité d'un vote négatif lors de la votation, comme souhaité par les opposants, il faut noter que cela ne permettra pas de modifier le projet. Au contraire, cela mettra un terme à l'entier du processus, initié par la commune depuis plus de trois décennies, et engendrera la perte des sommes déjà investies dans les étapes réalisées à ce jour, soit plus de 4 millions de francs. De plus, sans la réalisation du projet, la valeur de la parcelle, actuellement estimée à 9 millions de francs par les experts, devra être révisée à la baisse et une perte de plusieurs millions de francs devra être reportée dans les comptes communaux.

Retrouvez les images du projet ainsi que les différentes études et documents ainsi qu'une compilation des questions en lien avec la parcelle 1943 sur le site [www.hermance.ch](http://www.hermance.ch)

**SOUTENEZ LE PROJET UNE NOUVELLE FOIS, DITES OUI À LA DÉLIBÉRATION !**

<sup>6</sup> Article « Quels sont les loyers dans la région lémanique », publié dans la Tribune de Genève, le 26.02.2025

## LES ARGUMENTS DU COMITÉ RÉFÉRENDIAIRE

---

On peut s'étonner qu'un nouveau référendum ait été lancé, alors que celui du 12 novembre 2023, portant sur le crédit d'études de 3'200'000 francs, avait été perdu. N'oublions cependant pas le résultat très serré, à sept voix près. De plus, depuis lors, les informations diffusées par la commune et les études préalables suscitent à notre sens malheureusement beaucoup d'incertitudes, et même des inquiétudes.

**Inquiétude pour le patrimoine :** alors même que le site de la commune présente des photographies qui mettent en avant la beauté du village et insiste sur sa valeur historique et patrimoniale, le projet de construction sur la parcelle 1943 constitue un dommage irréversible pour la vue générale sur le village ; il supprime aussi un petit bâtiment ancien, le chalet Mayor. Les images de synthèse visibles sur ce même site de la commune ne permettent pas, à notre sens, de se rendre compte : à quel point le coup d'œil sur le vieux bourg serait altéré par ces immeubles. Un site permet de mieux se rendre compte du résultat : <https://sitg.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html>

**Inquiétude pour l'environnement :** ces images de synthèse présentent aussi un magnifique cadre boisé, avec la préservation d'anciens arbres et la plantation de nouveaux. Ce n'est probablement pas réaliste. Selon nous, un chantier de cette importance peut présenter un risque pour les arbres existants et futurs. Or, on sait l'importance du couvert végétal dans le contexte climatique.

**Inquiétudes pour le chantier :** les carottages géologiques extrêmement précis qui ont été réalisés entretemps révèlent, pour simplifier, que sous une couche de quelque 3m de gravier morainique, on trouve une strate de plus de 10m de terre glaise dure et dense. L'excavation nécessitera des palplanches. Le chantier risque d'être plus long et plus coûteux que prévu. Par ailleurs, dans cette zone, le problème de l'eau souterraine est récurrent.

**Inquiétudes pour le parking :** la question du stationnement est permanente à Hermance. Dans la situation actuelle, les beaux jours de mai à septembre, le village est plus que saturé, et les voitures y tournent à l'envi pour tâcher de se garer. Maintenant, le parking de la parcelle offre environ 120 places, souvent insuffisantes lors des fortes affluences. Les projets initiaux prévoyaient un parking souterrain entre 200 et 160 places. Cependant, le projet déposé n'en compte plus que 133, pour les résidents et les visiteurs. Cette réduction est justifiée au nom d'une théorie de « mutualisation et foisonnement ». Celle-ci qui ne risque-t-elle pas de se révéler bien illusoire les jours de forte affluence ? Ainsi, au lieu d'améliorer l'offre de stationnement, le projet de la commune ne va-t-il pas aggraver la situation ? Et surtout, le chantier devant durer entre deux ans et deux ans et demi, sûrement

d'avantage comme pour tous les travaux importants, Hermance sera-t-elle privée de parking supplémentaire pendant quelques années ?

**Inquiétudes pour les finances :** Même si les finances communales sont saines, avec des revenus fiscaux en hausse, dans le bulletin d'information, publié en décembre 2024, les autorités rappellent qu'« une certaine prudence doit rester de mise ». Les baisses d'impôts récemment acceptées par le peuple justifient cette attitude. Or, le montant prévu pour le projet 1943, d'environ 23 millions de francs, est énorme : il représente presque cinq années du budget total de la commune. De plus, on observe presque toujours des dépassements pour ces travaux. On sait aussi que le prix de l'énergie et celui des matériaux de construction ne cesse d'augmenter dans un contexte géopolitique tendu. Ceci fait craindre que les loyers modérés qu'envisage la commune ne puissent pas être tenus. Surtout, Hermance sera endetté pour des décennies, et ce n'est pas un cadeau à faire aux générations futures. « Une certaine prudence » devrait dissuader de se lancer dans cette aventure.

**Que faire de cette parcelle 1943 ?** Personne ne souhaite qu'elle reste en cet état. La vente du terrain à un promoteur est une menace peu crédible ; une collectivité publique ne peut se défaire de ses biens, sans une délibération du Conseil municipal, qui peut être attaquée par référendum. On peut alors imaginer une surface arborée, végétalisée, avec un parking plus discret, le chalet Mayor restauré, des espaces publics respectueux du patrimoine. Les idées ne manquent pas.

**Il faut donc refuser ce crédit de 20'140'000 francs, et avec lui le projet 1943 :**

- **Un patrimoine d'importance nationale irrémédiablement abîmé**
- **Un environnement végétal mis en péril**
- **Un chantier plus compliqué et incertain que ce qu'on annonce**
- **Le problème du parking à Hermance aggravé**
- **Un saut dans le vide pour les finances communales**

**PRISE DE POSITION**

**EN VUE DE LA VOTATION COMMUNALE D'HERMANCE DU 28 SEPTEMBRE 2025**

---

Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal de la commune d'Hermance du 10 décembre 2024 ouvrant un crédit d'engagement de 20'140'000 F pour la construction de deux bâtiments d'habitation comprenant 32 appartements, la réalisation des aménagements extérieurs et le financement des places dévolues auxdits logements du parking public souterrain à la charge de la Fondation des Parkings.

HERMANCE UNIE	OUI
Comité référendaire contre le crédit de construction de 20'140'000 francs pour la parcelle 1943	NON
OUI à des logements intergénérationnels abordables	OUI

**Matériel de vote**

Votre enveloppe blanche doit contenir :

- ✓ 1 carte de vote
- ✓ 1 enveloppe de vote rose
- ✓ 1 bulletin de vote au format C5
- ✓ 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

 **022 546 52 00**

Du lundi 8 septembre au vendredi 26 septembre 2025  
et  
le samedi 27 septembre 2025 de 8h00 à 12h00  
le dimanche 28 septembre 2025 de 10h00 à 12h00

## OÙ ET QUAND VOTER

---

### 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 **27 septembre 2025** à 12h00 au Service des Votations et Elections (SVE), rue des Mouettes 13, 1227 Les Acacias.

Pour garantir l'acheminement postal dans le délai prescrit, il vous est recommandé d'expédier votre enveloppe de vote au plus tard le jeudi 25 septembre 2025 (attention à l'heure de levée du courrier).

### DANS LE LOCAL DE VOTE DE LA COMMUNE

Ecole d'Hermance, chemin des Glerrets 14, 1248 Hermance.  
Entrée principale, dans le hall de l'école.

Les électrices et électeurs qui se présentent pour voter le dimanche 28 septembre 2025 de 10h00 à 12h00 doivent se munir :

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



Commune d'Hermance

