

CONSEIL MUNICIPAL

Il est 21h00 lorsque M. D. SCHWEIZER,
président, ouvre la séance.

Sont présents : Mmes et MM. D. AEBISCHER, D. BOCCARD, Y. BOCCARD, G. BORDRY, J.-C. BRULHART, T. CHAROLLAIS, J. CHARPIER, P. DOUDIN, D. DUAY-DURAN, M. DUMALLE, R. ECUYER, M. GIRARDET, L. GREMAUD, F. HALDEMANN, P. HAMANN, S. HAYES, F. HERNOT, E. HUBERT, J.-P. HULLIGER, P. ISWALA, D. JORDAN, Y. de PREVILLE, F. OSMANI, J. REVILLET, A. RIMAN, J. ROBERT, A. SCHWEIZER, D. SCHWEIZER, L. TREMBLET et P.-A. TSCHUDI.

Est excusé : M. CHAMBERS

Mme M. BOGET, maire, MM. J.-M. DEVAUD et R. SANSONNENS, conseillers administratifs, assistent à la séance.

* * *

ORDRE DU JOUR :

1. Délibération n° 25/2007 relative à l'ouverture d'un crédit de **CHF 336'340.-** destiné à l'exercice du droit de préemption sur 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, fe 33, d'une surface totale de 16'817 m², située au lieu-dit Les Vergers, sur la Commune de Meyrin, et à couvrir les frais liés à cette opération. **Rapports de la commission des finances et d'urbanisme conjointe** et de la **commission des finances et d'urbanisme élargie** (M. de Prévile, Ve).
2. Résolution N°08/2007 relative à une rencontre urgente entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif afin d'obtenir des garanties sur la politique foncière appliquée aux Vergers (prix des terrains, répartition des charges entre la Commune et l'Etat, opérateur, etc.). **Rapports de la commission des finances et d'urbanisme conjointe** et de la **commission des finances et d'urbanisme élargie** (M. de Prévile, Ve).

* * *

1. **Délibération n° 25/2007 relative à l'ouverture d'un crédit de CHF 336'340.- destiné à l'exercice du droit de préemption sur 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, fe 33, d'une surface totale de 16'817 m², située au lieu-dit Les Vergers, sur la Commune de Meyrin, et à couvrir les frais liés à cette opération. Rapports de la commission des finances et d'urbanisme conjointe et de la commission des finances et d'urbanisme élargie (M. de Préville, Ve)**

et

2. **Résolution N°08/2007 relative à une rencontre urgente entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif afin d'obtenir des garanties sur la politique foncière appliquée aux Vergers (prix des terrains, répartition des charges entre la Commune et l'Etat, opérateur, etc.). Rapports de la commission des finances et d'urbanisme conjointe et de la commission des finances et d'urbanisme élargie (M. de Préville, Ve).**

M. de Préville donne lecture du rapport de la commission d'urbanisme et des finances conjointe du 23 mai 2007 :

"Les Vergers – Les Vernes

Politique foncière communale relative aux prix des terrains dans le cadre des transactions aux Vergers et des acquisitions pour la réalisation du lac des Vernes.

Les présidents saluent les conseillers administratifs, les membres de l'administration présents, la verbaliste et les commissaires des deux commissions.

Le Conseil administratif nous informe que le propriétaire de la parcelle no 14'277 d'une superficie de 16'817 m², sise en plein cœur des Vergers et courant parallèlement au chemin des Arbères depuis l'avenue de Vaudagne jusqu'aux terrains de sport, est disposé à vendre le cinquième de cette parcelle au prix de CHF 542.-/m². Une promesse de vente a été faite.

Le Conseil d'Etat avait 60 jours pour exercer son droit de préemption. Ce délai vient de prendre fin et l'Etat semble avoir renoncé à exercer son droit de préemption. Maintenant, c'est à la Commune de décider si elle souhaite exercer son droit de préemption. Elle a 30 jours pour le faire. Ce droit de préemption est conforme à la loi générale sur le logement car le site des Vergers était en zone agricole et vient d'être déclassé en zone de développement 3, où le droit de préemption est possible.

Pour bien souligner l'importance du débat de ce soir, le Conseil administratif nous rappelle l'enjeu que représente le projet des Vergers pour la nouvelle législature et tous les aspects techniques qui y sont liés : répartition des droits à bâtir, études de voirie et réseaux divers (VRD), concertation avec les services de l'Etat.

M. Morand nous fait une présentation des différents éléments qui ont présidé à l'élaboration du projet des Vergers dont le PDQ a été approuvé par le Conseil municipal de Meyrin, en particulier la volonté de développer un quartier exemplaire de haut standard qualitatif. Conformément au plan directeur cantonal, il convient de prendre des mesures pour maîtriser le prix du terrain.

Lors de l'élaboration du PDQ des Vergers, le Conseil d'Etat nous a communiqué par écrit que le prix du terrain déclassé était de CHF 100.-/m² contre CHF 8.-/m² avant déclassé (soit 12.5 fois le prix avant déclassé). Ce prix de CHF 100.-/m² est connu de tous les acteurs intéressés.

Le propriétaire n'a pas choisi le prix de CHF 542.-/m² au hasard. Il a pris la limite supérieure pour un IUS de 1 autorisée par l'Etat dans les zones de développement 3 (hors zone de fonds agricole). De plus, il ne met en vente que le cinquième de la parcelle n°14'277. On peut donc y voir un ballon d'essai pour tester les réactions des autorités. Si nous laissons faire, un précédent aura été établi et il est plus que probable que l'ensemble des terrains des Vergers se vendent autour des CHF 542.-/m². Le prix du terrain impacte fortement le prix des bâtiments et donc leur rendement.

M. Morand nous présente de façon très claire la nouvelle politique du logement. Avant 2007, la pratique administrative cantonale pour la répartition des logements subventionnés par rapport aux logements libres était de 2/3 de logements subventionnés et 1/3 de logements libres. La nouvelle politique prévoit la répartition suivante inscrite dans la nouvelle loi pour les zones agricoles déclassées en zone de développement 3 : maximum 50% des logements en logements libres, minimum 25% en logements d'utilité publique (LUP), et minimum 25% en logements HM, HLM et coopératives. Les LUP sont une nouveauté dans le paysage urbanistique du canton, nouveauté dont les contours sont encore assez imprécis. En gros, il s'agit de permettre aux collectivités publiques (communes, FIDP...) de construire et gérer des logements sociaux, mettant fin au régime HLM. Un crédit d'investissement de 30 millions de francs par an sur 10 ans devrait être consenti par le canton.

M. Morand nous fait une comparaison financière entre deux scénarii du plan financier OCL : il en ressort très nettement que si le prix du terrain est de CHF 542.-/m², l'opération immobilière ne peut être rentable (rendement net maximum 6%) que si des coupes féroces sont pratiquées sur les coûts de construction et les plus-values telles que mesures acoustiques, Minergie, toiture végétalisée, routes et places, plantations et rétention d'eau de pluie. Bref, plus le terrain est cher, plus les bâtiments seront minables, contrairement à l'objectif de notre PDQ de faire un quartier exemplaire de haut standard qualitatif. A titre de comparaison, le prix du terrain discuté pour le projet de la Gravière était de CHF 125.-/m², projet similaire puisqu'il s'agissait d'une zone agricole déclassée. Les prix pratiqués récemment sur la Commune pour des terrains en zone 3 hors zone agricole oscillaient entre CHF 420.- et CHF 450.-/m². On voit donc bien que le prix pour la parcelle des Vergers est un ballon d'essai lancé par les propriétaires et les promoteurs. Il faut donc que le Conseil municipal y réponde de manière forte et déterminée.

Se pose alors le problème des délais. Meyrin a 30 jours à compter du 23 mai pour exercer son droit de préemption. Le Conseil municipal doit approuver une délibération autorisant le Conseil administratif à exercer le droit de préemption sur ladite parcelle pour un certain prix au m². Le prochain Conseil municipal est prévu après l'expiration du délai de 30 jours. Nous devons donc :

1. décider si nous souhaitons faire usage du droit de préemption;

2. décider du prix au m², prix qui ne sera pas nécessairement le prix final qui, lui, est fixé par une commission foncière, si les parties ne peuvent se mettre d'accord;
3. décider d'une date en juin pour un Conseil municipal extraordinaire qui traitera uniquement de la délibération relative à ce droit de préemption pour cette parcelle, tout en tenant compte du changement de législature et de l'assermentation des nouveaux élus au Conseil municipal.

De plus, un commissaire propose qu'un courrier soit envoyé aux conseillers d'Etat leur rappelant les positions prises par le précédent Conseil d'Etat en matière de maîtrise des prix des terrains, en matière de crédit de construction des LUP, etc. et qui indique clairement que si l'Etat ne respecte pas ses engagements pris pour le PDQ des Vergers, Meyrin ne se sentira plus tenue par ce PDQ et bloquera le projet des Vergers par tous les moyens que lui permet la loi. Il ajoute qu'il conviendra, parallèlement à l'envoi de ce courrier, de faire un grand battage médiatique autour de ce courrier pour amener notre Conseil d'Etat à réagir promptement. Il insiste pour que le prix de la délibération soit de CHF 100.-/m². Il s'agit en effet d'être cohérent. Le PDQ a été élaboré sur cette base fournie par le Conseil d'Etat. Meyrin souhaite que ce projet se développe conformément à ce PDQ et ses objectifs. Accepter d'entrée de jeu un prix supérieur à CHF 100.-/m², c'est indiquer que nous sommes prêts à remettre en cause l'ensemble du PDQ et par-là même affaiblir notre requête.

Un autre commissaire propose qu'en plus de la délibération déjà citée, une résolution soit soumise au Conseil municipal extraordinaire, résolution qui exprime sans ambages la volonté de Meyrin de voir se développer sur le site des Vergers un quartier exemplaire de haut standard qualitatif.

La date du Conseil municipal extraordinaire est fixée au 6 juin, ce qui permet de faire valider la délibération dans le délai de 30 jours. Elle sera précédée d'une commission élargie pour mettre au courant les nouveaux élus et prendre connaissance de la détermination des parties.

A l'unanimité, les commissaires présents des deux commissions demandent que la Commune fasse usage de son droit de préemption.

Par 8 oui et 1 non, la commission des finances fixe le prix qui doit figurer sur la délibération à CHF 100.-/m².

Par 9 oui et 1 non, la commission d'urbanisme fixe le prix qui doit figurer sur la délibération à CHF 100.-/m².

A l'unanimité, les commissaires présents des deux commissions demandent que le Conseil administratif prépare une résolution.

M. de Prévile donne ensuite connaissance du rapport de la commission d'urbanisme et des finances élargie du 6 juin 2007 :

"Après les salutations d'usage, le président de la commission d'urbanisme passe la parole au conseiller administratif, M. Roland Sansonnens qui fait un rapide point de la situation dans laquelle se trouve notre canton :

Nous vivons dans un régime de crise du logement.

- Les terrains disponibles sont rares.
- Tous les partis politiques recherchent des solutions à court et moyen termes pour sortir de cette pénurie de logements.

Cette situation a conduit à des déclassements de terrains agricoles, c'est-à-dire des terrains nus, sans équipements, à la viabilisation inexistante. C'est le cas du projet des Vergers qui nous occupe ce soir.

M. Morand rappelle que les PDQ (plans directeurs de quartier) sont les résultats de négociations entre le canton et la Commune alors que les PLQ (plans localisés de quartier) sont les résultats des négociations entre communes et particuliers. Il donne les quatre raisons pour lesquelles la Commune recherche des prix de terrain bas :

1. Les coûts des équipements de viabilisation sont élevés.
2. Il est nécessaire de réaliser des logements qui puissent être proposés à des prix raisonnables.
3. Notre commune et notre canton ont clairement exprimé dans le PDQ leur volonté de réaliser un quartier exemplaire à hauts standards qualitatif et environnemental.
4. Le Grand Conseil a récemment adopté la loi n° 10'008 qui fonde les bases de la nouvelle répartition des logements sociaux et libres dans les anciennes zones agricoles, comme c'est le cas des Vergers.

En janvier 2007, le Conseil d'Etat devait fixer le prix du terrain qui assurerait la maîtrise des prix et donc la possibilité de réaliser des logements de qualité dont le rendement serait conforme aux attentes des propriétaires et promoteurs. A ce jour, il n'a toujours pas fixé ce prix.

Le PDQ des Vergers a été élaboré sur la base de CHF 100.-/m², comme le confirme la lettre de 2005 de M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, alors en charge du DAEL.

L'Etat ayant renoncé, à l'extrême fin de son délai, à son droit de préemption, il nous force donc à faire valoir notre droit de préemption pour fixer le prix du terrain, conformément au plan directeur cantonal qui insiste sur la maîtrise des prix du terrain.

M. Morand nous rappelle les rendements nets recherchés par les investisseurs, qui se situent aux alentours de 5.5%-6% sur leurs fonds propres. Le maximum autorisé par l'Etat est de 6%. Le prix de CHF 542.-/m² ne pourrait fournir un tel rendement sans une compression des postes qualitatifs (cités dans le précédent rapport).

M. Sansonnens nous parle de l'absence ou de la non clarté de l'opérateur de développement annoncé par l'Etat.

La commission d'urbanisme et des finances élargie, qui s'est réunie aujourd'hui à 18h30, a reçu copie de la détermination écrite de l'hoirie Kobel, représentée par M. Martin Emil Kobel, vendeur, et de Mme Chantal Scaler, M. René Koechlin et M. José Emiliano Satorre, acquéreurs, lesquels ont été informés le 25 mai 2007 de la volonté de la Commune à exercer son droit de préemption et avaient jusqu'à 15h00 (ce jour) pour faire valoir leur droit d'être entendus.

Les parties ont affirmé dans leur courrier du 4 juin 2007 (lettre du cabinet Schmidt, Jatou & Associés) qu'il était possible de construire des logements avec le prix de terrain proposé de CHF 542.-/m², en se basant sur des exemples non comparables à celui des Vergers, en particulier en ce qui concerne la viabilisation des terrains. Cette position a engagé le débat suivant :

Un commissaire a exprimé ses craintes que, si le prix du terrain était trop bas, les propriétaires ne voudraient pas vendre et bloqueraient ainsi le développement du projet. Un commissaire lui répond en soulignant qu'un prix multiplié par 12.5 par rapport au prix du terrain avant le déclassement ne peut pas vraiment être qualifié de bas, d'autant moins qu'il est très probable que le prix final soit supérieur aux CHF 100.-/m² proposés.

Un conseiller administratif intervient pour demander aux commissaires de préavisier favorablement la délibération n° 25/2007 pour amener l'Etat à fixer le prix du m².

Divers commissaires débattent de l'importance du prix du terrain ainsi que de la difficulté à concilier les besoins du plus grand nombre (intérêt général) et les attentes des propriétaires (intérêts particuliers).

Un commissaire demande que la délibération n° 25/2007 soit amendée en mentionnant que le déclassement des terrains a été récemment octroyé. Il propose donc d'ajouter au 12e considérant le terme "récemment créée" juste après "zone 3 de développement".

Les commissions des finances et de l'urbanisme votent favorablement cette demande de modification à l'unanimité.

Après avoir entendu les déterminations des parties (l'absence de détermination des parties), la commission a voté la délibération n° 25/2007 enjoignant au Conseil administratif d'exercer sans délai son droit de préemption sur 1/5^{ème} de la parcelle n°14'277 au prix de CHF 336'340.- soit CHF 100.-/m² par :

- | | | | |
|---------------------------|--------|-------|--------------|
| • commission des finances | 10 oui | 0 non | 1 abstention |
| • commission d'urbanisme | 10 oui | 1 non | 0 abstention |

La résolution n°08/2007 n'a suscité aucune question ni aucun débat de la part des commissaires présents.

Les commissions des finances et d'urbanisme ont préavisé favorablement la résolution n° 08/2007 à l'unanimité."

Au nom du parti radical, **Mme Ecuyer** déclare laisser la liberté de vote à ses membres.

M. Hernot déclare à son tour que, s'étant engagé auprès de ses électeurs à défendre la réalisation de logements sociaux, le groupe socialiste votera la délibération, étant persuadé que le prix du terrain aura une incidence sur la qualité des logements ainsi que sur le montant des loyers et peut-être aussi sur celui des logements à vendre.

M. Hulliger relève qu'en ce qui concerne le cursus de cette proposition de vente, le Conseil d'Etat avait un droit de préemption de 60 jours qu'il a décliné, en laissant cette responsabilité à la Commune. **M. Hulliger** annonce que les indépendants approuveront donc cette délibération.

Quant à la résolution, ils y sont également favorables dans la mesure où il est important d'organiser une rencontre avec le Conseil d'Etat pour qu'il nous transmette son point de vue.

En conclusion, il estime que la délibération permettra de poser des bases avec un échantillon qui représente une petite partie des terrains concernés par le déclassement et de disposer d'un prix étalon. Il s'agit que les choses bougent et d'agir rapidement.

M. Tschudi note que les nouveaux conseillers municipaux ont la chance de participer à un vrai débat politique dès le début de leur mandat, en précisant que le Conseil municipal n'a pas toujours l'occasion de se positionner sur des sujets aussi importants qui concernent l'ensemble des administrés. En effet, il doit souvent discuter d'objets qui ne touchent qu'une petite partie de la population ou sur lesquels le Conseil n'a pas d'influence puisque la décision est du ressort du canton. Il ajoute que, grâce à l'excellent travail de l'administration et du Conseil administratif, le Municipal pourra prendre position dans les délais sur la base d'un excellent dossier.

Ce soir, relève **M. Tschudi**, le Conseil a la possibilité de répondre aux attentes de la population, pour qui les préoccupations environnementales sont prioritaires selon un sondage fédéral. La population souhaite également que des logements soient créés à des prix abordables et que ce futur quartier des Vergers garantisse une mixité de logements. Il désire en outre qu'une haute qualité de vie avec, entre autres, des lieux de rencontre soit maintenue dans la Commune. Pour pouvoir répondre à ces attentes, il est toutefois important que les prix des terrains soient raisonnables, **M. Tschudi** faisant encore remarquer que cette démarche entre tout à fait dans le concept du développement durable.

Il termine en indiquant que le Conseil municipal a l'opportunité de prendre une décision importante, dont il salue l'esprit combatif, en espérant que cette délibération obtiendra l'unanimité.

M. Gremaud relève qu'il est effectivement difficile de trouver des terrains actuellement pour résoudre la crise du logement et c'est pourquoi la solution consistant à déclasser ce terrain rapidement est importante pour son groupe. Il en va de même du prix que l'on est prêt à payer qui ne sera certainement ni de CHF 542.-/m² ni de CHF 100.-/m². Cette limite est toutefois importante dans la mesure où il est souhaité réaliser des logements sociaux et de qualité, qui respectent l'environnement. Il s'agit donc de fixer un prix permettant de négocier afin d'obtenir un prix du terrain raisonnable.

Il conclut en déclarant que le parti démocrate-chrétien soutiendra donc la délibération ainsi que la résolution.

M. Charpier appuie les différents avis exprimés ce soir qui correspondent aux attentes de la population et du Conseil, lesquels souhaitent qu'un quartier exemplaire et de qualité soit réalisé aux Vergers. Il juge tout à fait possible d'aménager un quartier qui réponde aux normes actuelles, espaces verts y compris.

En conséquence, le groupe AGT approuve les délibération et résolution, en relevant le bon travail qui a été effectué sur ce dossier par l'administration.

Enfin, il demande qu'il y ait un suivi de ce dossier au niveau du Municipal et que la commission d'urbanisme soit informée de l'évolution de la situation afin de pouvoir appuyer, le cas échéant, le Conseil administratif dans ses diverses démarches.

M. Schweizer trouve la dernière remarque de M. Charpier tout à fait pertinente.

La parole n'étant plus demandée, il met aux votes les deux projets, à savoir :

a) **Délibération n 25/2007**

relative à l'ouverture d'un crédit de CHF 336'340.- destiné à l'exercice du droit de préemption sur 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, fe 33, d'une surface totale de 16'817 m², située au lieu-dit Les Vergers, sur la Commune de Meyrin, et à couvrir les frais liés à cette opération

Vu la fiche 2.04 du plan directeur cantonal relative aux extensions urbaines dans la zone agricole, prévoyant un contrôle des prix des terrains et des constructions;

Vu la délibération n° 21a/2005, approuvée à l'unanimité par le Conseil municipal en date du 13 septembre 2005, relative à la modification du régime des zones de construction du lieu-dit Les Vergers et du centre sportif (av. de Vaudagne, rte de Meyrin, av. Louis-Rendu) – plan No 29'483-526;

Vu la résolution n° 08c/2005 relative à l'approbation du plan directeur du quartier des Vergers n° 29'500-526 ainsi que le rapport de synthèse de l'évaluation environnementale stratégique;

Vu les trois séminaires de concertation auxquels participaient les différents propriétaires, cultivateurs, partis politiques et autres associations concernés;

Vu la demande du Conseil municipal de réaliser une mixité de logements dans ce nouveau quartier et un quartier exemplaire en terme de développement durable;

Vu la note de Monsieur Moutinot, conseiller d'Etat, aux milieux intéressés datée du 5 août 2005, dans laquelle il précise que les terrains nus d'origine agricole ne devraient pas être valorisés à un montant supérieur à 100.-/m² dans les plans financiers;

Vu la réponse de Monsieur Moutinot, conseiller d'Etat, aux observations formulées dans le cadre des projets de plan directeur de quartier et modification du régime des zones, reçue le 12 septembre 2005, dans laquelle il mentionne, notamment dans le septième paragraphe, de contenir le prix des terrains de manière à permettre la mise sur le marché de logements à des prix raisonnables;

Vu le protocole d'accord sur le logement daté du 1^{er} décembre 2006, signé notamment par l'association des communes genevoises, prévoyant à l'article V la modération du prix des terrains agricoles déclassés et une valorisation admise à 100.-/m² (terrain nu);

Vu le rapport PL 10'008-A de la commission du logement du Grand Conseil relative au PL 10'008 - construction de logements d'utilité publique;

Vu le PL 10'008 pour la construction de logements d'utilité publique, adopté par le Grand Conseil le 24 mai 2007, qui, dans les grandes lignes, reprend le protocole d'accord sur le logement et prévoit, notamment dans les zones agricoles déclassées, un taux de logements d'utilité publique plus important que dans les autres zones en raison de la maîtrise foncière sur les prix des terrains;

Vu la réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation urgente de M. Jean-Claude Ducrot (IUE 415-A) relative à la politique foncière du Conseil d'Etat du 3 mai 2007, déposée le 24 mai lors de la séance du Grand Conseil.

Vu que 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, sise au lieu-dit Les Vergers, sur la commune de Meyrin d'une surface totale de 16'817 m², propriété de Monsieur Martin Emil Kobel est actuellement en vente;

Vu que ladite parcelle, qui se situe en zone 3 de développement nouvellement créée, est soumise au droit de préemption de l'Etat de Genève et de la commune de Meyrin, le droit de l'Etat de Genève étant prioritaire;

Vu que l'Etat de Genève a officiellement renoncé à exercer son droit de préemption le 22 mai 2007;

Vu que la parcelle susmentionnée est située dans le périmètre du plan directeur de quartier n° 29'500-526;

Vu que la commune de Meyrin est déjà propriétaire de plusieurs parcelles dans ce périmètre et qu'elle souhaite l'acquérir aux fins de construction de logements d'utilité publique au sens de la LGL;

Vu la détermination de l'hoirie Kobel, représentée par Monsieur Martin Emil Kobel, vendeur, et de Madame Chantal Scaler, Monsieur René Koechlin et Monsieur José Emiliano Satorre, acquéreurs;

Vu la proposition de la commission des finances et de l'urbanisme élargie relative à l'autorisation accordée au Conseil administratif d'exercer le droit de préemption en vue de l'acquisition de 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, sise au lieu-dit Les Vergers, sur la commune de Meyrin d'une surface totale de 16'817 m², propriété de Monsieur Martin Emil Kobel;

Vu les rapports de la commission des finances et d'urbanisme conjointe du 23 mai 2007 et de la commission des finances et d'urbanisme élargie du 6 juin 2007;

Vu les articles 3 et suivants de la loi générale sur le logement du 4 décembre 1997, ainsi que les articles 30, alinéa 1, lettres e et k, et 31 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

Vu l'article 32, alinéa 1, lettre b de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

Le Conseil municipal, sur proposition de la commission des finances et de l'urbanisme élargie, dans sa séance extraordinaire du 6 juin 2007,

D E C I D E

PAR 27 OUI, 1 NON ET 1 ABSTENTION

1. d'exercer le droit de préemption de la commune de Meyrin, visant à acquérir 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, sise au lieu-dit Les Vergers, sur la commune de Meyrin, d'une surface totale de 16'817 m², propriété de Monsieur Martin Emil Kobel, pour le prix de CHF 336'340.- (100.-/m² pour 3'363,4 m²) et d'autoriser le Conseil administratif à accomplir tous actes nécessaires à cet effet,
2. d'ouvrir un crédit de CHF 336'340.-, plus les frais d'actes, au Conseil administratif en vue de l'acquisition de 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277,
3. de comptabiliser la dépense prévue à l'article 2 directement à l'actif du bilan de la commune de Meyrin dans le patrimoine financier,
4. de demander au Conseil d'Etat d'exonérer la commune de Meyrin des droits d'enregistrements et des émoluments du Registre foncier pour cause d'utilité publique,
5. de charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer tous actes y relatifs,
6. de munir la présente délibération de la clause d'urgence dès lors que la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire en raison des délais légaux.

b) **Résolution n° 08/2007**

relative à une rencontre urgente entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif afin d'obtenir des garanties sur la politique foncière appliquée aux Vergers (prix des terrains, répartition des charges entre la Commune et l'Etat, opérateur, etc.)

Vu la fiche 2.04 du plan directeur cantonal relative aux extensions urbaines dans la zone agricole, prévoyant un contrôle des prix des terrains et des constructions;

Vu la délibération n° 21a/2005, approuvée à l'unanimité par le Conseil municipal en date du 13 septembre 2005, relative à la modification du régime des zones de construction du lieu-dit Les Vergers et du centre sportif (av. de Vaudagne, rte de Meyrin, av. Louis-Rendu) – plan No 29'483-526;

Vu la résolution n° 08c/2005 relative à l'approbation du plan directeur du quartier des Vergers n° 29'500-526 ainsi que le rapport de synthèse de l'évaluation environnementale stratégique;

Vu les trois séminaires de concertation auxquels participaient les différents propriétaires, cultivateurs, partis politiques et autres associations concernés;

Vu la demande du Conseil municipal de réaliser une mixité de logements dans ce nouveau quartier et un quartier exemplaire en terme de développement durable;

Vu la note de Monsieur Moutinot, conseiller d'Etat, aux milieux intéressés datée du 5 août 2005, dans laquelle il précise que les terrains nus d'origine agricole ne devraient pas être valorisés à un montant supérieur à 100.-/m² dans les plans financiers;

Vu la réponse de Monsieur Moutinot, conseiller d'Etat, aux observations formulées dans le cadre des projets de plan directeur de quartier et modification du régime des zones, reçue le 12 septembre 2005, dans laquelle il mentionne, notamment dans le septième paragraphe, de contenir le prix des terrains de manière à permettre la mise sur le marché de logements à des prix raisonnables;

Vu le protocole d'accord sur le logement daté du 1^{er} décembre 2006, signé notamment par l'association des communes genevoises, prévoyant à l'article V la modération du prix des terrains agricoles déclassés et une valorisation admise à 100.-/m² (terrain nu);

Vu le rapport PL 10'008-A de la commission du logement du Grand Conseil relative au PL 10'008 - construction de logements d'utilité publique;

Vu le PL 10'008 pour la construction de logements d'utilité publique, adopté par le Grand Conseil le 24 mai 2007, qui, dans les grandes lignes, reprend le protocole d'accord sur le logement et prévoit, notamment dans les zones agricoles déclassées, un taux de logements d'utilité publique plus important que dans les autres zones en raison de la maîtrise foncière sur les prix des terrains;

Vu la réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation urgente de M. Jean-Claude Ducrot (IUE 415-A) relative à la politique foncière du Conseil d'Etat du 3 mai 2007, déposée le 24 mai lors de la séance du Grand-Conseil.

Vu la promesse de vente, datée du 21 mars 2007 pour 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, sise à Meyrin-Les Vergers, sur la commune de Meyrin d'une surface totale de 16'817 m², propriété de M. Martin Emil Kobel au prix de 542.-/m²

Vu le courrier daté du 22 mai 2007 et reçu le 25 mai 2007 dans lequel l'Etat de Genève déclare renoncer à exercer son droit de préemption;

Vu la détermination de l'hoirie Kobel représentée par Martin Emil Kobel, vendeur, et de Madame Chantal Scaler, Monsieur René Koechlin et Monsieur José Emiliano Satorre, acquéreurs;

Vu la délibération relative à l'ouverture d'un crédit de CHF 336'340.- destiné à l'exercice du droit de préemption sur 1/5^{ème} de la parcelle n° 14'277, fe 33, d'une surface totale de 16'817 m², située au lieu-dit Les Vergers, sur la commune de Meyrin, et à couvrir les frais liés à cette opération;

Vu les rapports de la commission des finances et d'urbanisme conjointe du 23 mai 2007 et de la commission des finances et d'urbanisme élargie du 6 juin 2007;

Vu les articles 3 et suivants de la loi générale sur le logement du 4 décembre 1997, ainsi que les articles 30, alinéa 1, lettres e et k, et 31 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

Vu l'article 32, alinéa 1, lettre b de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

Le Conseil municipal, sur proposition de la commission des finances et de l'urbanisme élargie, dans sa séance extraordinaire du 6 juin 2007,

DECIDE

PAR 29 OUI, SOIT A L'UNANIMITE

1. de charger le Conseil administratif d'organiser d'urgence une rencontre avec les conseillers d'Etat en charge de l'urbanisme et des travaux (DT, DCTI et ex DAEL),
2. de suspendre l'avancement du futur quartier des Vergers, que ce soit au niveau de la participation de la commune aux plans d'affectations que de la réalisation des infrastructures

- tant que la politique foncière prévue dans les différents plans (plan directeur cantonal, plan directeur de quartier) et lois (LUP, LGZD, LGL) n'est pas clairement définie,

- tant que les contrats qui lient les autorités (plan directeur cantonal, plan directeur de quartier et divers engagements pris par le conseiller d'Etat en charge du DAEL) sur la question de la maîtrise foncière, de la participation de l'Etat, de l'opérateur de développement ne sont pas respectés.

Ces éléments seront précisés dans une convention écrite entre la Commune et l'Etat dans laquelle il sera notamment établi:

- Le mode d'affectation des plus-values foncières pour la réalisation des équipements (routes, places publiques, infrastructures).
- Le mode de soutien financier de l'Etat.
- La répartition des charges entre l'Etat et la Commune.
- La désignation d'un responsable opérationnel chargé du suivi.
- La désignation d'un opérateur de développement chargé de viabiliser les terrains.
- Le mode d'application des LUP (prix, et garanties pour favoriser la mixité sociale dans le quartier et aussi à l'intérieur des immeubles).

- tant que la Commune n'aura pas de garantie sur la faisabilité d'un nouveau quartier exemplaire à haut standard qualitatif et environnemental.

* * *

La séance est levée à 21h35/BB.

Lu par le Bureau du Conseil municipal en
date du 23 août 2007.

Le 1er Secrétaire:

Le Président:

Laurent TREMBLET

Didier SCHWEIZER