

## SEANCE DU 7 MARS 2023 A 20H15

Troisième séance ordinaire de la session de printemps, législature 2020-2025.

Le Conseil municipal est présidé par Mme Zélie Guerra, qui ouvre la séance à 20h15 dans la salle communale de Céligny en accueillant les invités du jour : MM. Lecoultre et Aymon du Bureau Bunq, M. M. Ortiz de l'Agence Privalia et M. Zurn du Bureau Cèdre.

### Conseillers municipaux :

**Présents :**

Mesdames	Zélie Guerra, présidente Solveig Rüfenacht Anne-Sophie Fillistorf
Messieurs	Yann Berney Paolo Gradassi Nicolas Meda Jean-Jacques Nussbaumer Alain Pipoz Christian Tripod, vice-président David Schütz

**Excusés :**

Mesdames	Tatiana Gruschunova Céline StMart
Monsieur	Pierre Laugeri

.....

### Exécutif :

**Présents :**

Monsieur	Vincent Hornung, Maire
Monsieur	Henri Louvrier, adjoint
Madame	Sabine Chassot Leiglon, adjointe

.....

**Secrétaire général :** présent

**Procès-verbal :** Heidi Schütz, secrétaire communale.

### Ordre du jour :

- 1. Approbation du procès-verbal de la séance du CM du 7 février 2023**
- 2. Invité : Bunq, Privalia et Cèdre pour présentation du crédit d'étude, projet Grands-Chênes II.**
- 3. Communications du Maire et des Adjoints**
  - 3.1 Visite de l'aéroport
  - 3.2 PACA (périmètre d'aménagement coordonné d'agglomération)
- 4. Rapport de Commission.**

4.1 Commission culture et loisirs

## 5. Droit d'opposition du CM sur les décisions de l'ACG

5.1 Une décision entrée en force

5.2 Une nouvelle décision (machinerie du Grand-Théâtre)

## 6. Projets de délibération, de motion et de résolution

6.1 Délibération pour crédit d'étude projet Grands-Chênes II.

## 7. Propositions du Maire et des Adjointes

7.1 Agenda des activités communales

7.2 Commission de pilotage « objectif développement durable »

## 8. Propositions individuelles et questions

### 1. Approbation du PV du 7 février 2023

Le PV de la séance de Conseil municipal du 7 février 2023, rédigé par Heidi Schütz, n'a pas suscité de remarque et a été approuvé par 6 oui, 0 non et 1 abstention.

.....

### 2. Invités : Bunq, Privalia et Cèdre pour la présentation du crédit d'étude, projet Grands-Chênes II.

Z. Guerra, présidente souhaite la bienvenue et passe la parole à M. Lecoultre.

M. Lecoultre rappelle que le projet Grands-Chênes II, quelque peu modifié par rapport au PLQ initial de 2012, a été présenté lors de la séance de Conseil municipal du 7 février 2023. Spécialement, la grandeur des bâtiments a été revue pour économiser sur les cages d'escaliers. Tous les documents présentés sont disponibles en support pour répondre aux questions des Conseillers municipaux.

La parole est donnée à M. Ortiz qui présente au Conseil municipal l'étude préliminaire financière et le plan financier sommaire. Le loyer annuel prévu est de CHF 5'000.- la pièce. Pour les PPE le prix prévu est de CHF 7'000.- le m<sup>2</sup>, montant revu à la hausse en raison de l'augmentation des coûts. Ceci représente un prix de revient de l'opération d'environ CHF 28 millions, sans l'espace communal, avec un rendement de 4 % sur les fonds propres investis.

La parole est donnée à M. Aymon qui explique la composition du crédit d'étude :

Ce crédit comporte plusieurs phases : avant-projet, projet de l'ouvrage, procédures de demande d'autorisation, les appels d'offres. Il estime à 15 % l'augmentation des coûts de construction par rapport à la première étape, coût des travaux estimés à environ CHF 19 millions. M. Aymon détaille l'estimation des montants donnant droit aux honoraires, ensuite les montants d'honoraires estimés des mandataires qui représentent la plus grande partie du crédit d'étude présenté ce soir.

Z. Guerra remercie MM. Lecoultre et Aymon et ouvre le débat.

J.-J. Nussbaumer demande quelle sera l'utilisation de « l'espace communal ».

M. Aymon répond qu'un volume est schématiquement prévu : pas de commerce prévu pour l'instant mais un local intergénérationnel encore abstrait dont le coût est à estimer.

P. Gradassi demande si parmi les variantes proposées en février un choix a déjà été fait.

M. Ortiz précise qu'à la suite d'un échange avec la mairie, l'idée est que le bénéfice résultant des PPE permettent à la commune de ne pas réinvestir.

Ch. Tripod demande des explications sur les coûts SIA. Il rappelle que le taux de TVA passera à 8,1 % dès 1.1.2024

Y. Berney demande si la Commission des Finances ne devrait pas être auditionnée, sommes-nous à l'optimal ?

V. Hornung explique que nous parlons d'un crédit d'étude, à ce stade l'opération est rentable. Pour l'optimisation, plus la Commune mettra de fonds propres plus on optimise l'opération.

M. Aymon répond à plusieurs questions techniques de Ch. Tripod, S. Rüfenacht et P. Gradassi sur la composition des coûts et tarifs indiqués dans le tableau de présentation.

M. Aymon répond à ces questions et précise que le calcul des honoraires est basé sur des estimations.

V. Hornung précise que M. Zurn est engagé par la Commune comme assistant maître d'ouvrage et Privalia en tant que conseiller spécialisé dans les coûts immobiliers.

N. Meda souhaite revenir sur l'espace communal qui représente CHF 80'000.- dans le projet d'étude. Il n'a pas complètement saisi la mission de cet espace et se demande s'il est raisonnable d'attribuer un tel montant sans connaître les attentes de la population, ce d'autant plus qu'un projet de grande ampleur est prévu de l'autre côté de la route.

Y. Berney est du même avis.

V. Hornung répond que la réflexion n'en est qu'à ses débuts, les architectes sont conscients du projet de l'autre côté de la route des Coudres.

M. Zurn ajoute qu'il s'agit de 230 m<sup>2</sup> de zone d'activité à imaginer, l'affectation n'est pas déterminée mais il est opportun d'y réfléchir et d'arriver avec des propositions en exploitant tout le potentiel. Au fur et à mesure on évoluera avec les besoins.

N. Meda rappelle qu'il s'agit de CHF 80'000.- pour cette zone.

M. Zurn précise que la décision se prendra rapidement et il qu'il n'y aura pas d'honoraires pour cet ouvrage s'il n'est pas réalisé.

M. Lecoultre ajoute que la réflexion est la même pour le parking.

Y. Berney reste dubitatif au sujet de cet espace communal. Pour lui, les Grands-Chênes doivent générer des rentrées pour financer la salle polyvalente du terrain du Ruisseau.

M. Zurn explique que cet espace communal de 233 m<sup>2</sup> n'est pas convertible en logement, un espace multi-activité lui, ne sera pas contrôlé par l'Office du logement.

M. Ortiz ajoute qu'il n'est pas prévu de rendement financier pour cette zone.

Ch. Tripod demande des explications sur le niveau de précision des chiffrages.

M. Aymon répond qu'il s'agit de, plus ou moins, 15 % basé sur l'estimation interne des mandataires.

Pour répondre à l'inquiétude de Ch. Tripod, au sujet de l'adéquation des facteurs d'appels d'offres,

M. Aymon répond qu'avec l'expérience des Grand-Chênes I, il y aura moins de surprise.

Z. Guerra demande si par rapport à l'état locatif net, il y aura des montants prévus pour l'entretien.

M. Ortiz répond que c'est prévu dans les charges d'exploitation et de même, des charges d'entretien seront payées par les PPE.

Y. Berney demande ce qu'il en est des amortissements.

V. Hornung précise qu'il n'y pas d'amortissement sur patrimoine financier.

P.-A. Aubert ajoute que la Commune prévoit 20% de fonds propre, il sera possible de varier.

M. Ortiz rappelle que les loyers seront contrôlés tout comme les rendements. Le montant des fonds propres sera encore ajusté au moment du projet selon les liquidités de la Commune.

M. Zurn complète qu'un rendement estimé de 4 % n'est pas inintéressant.

Z. Guerra remercie les invités pour leurs explications et propose de les libérer.

### **3. Communications du Maire et des Adjointes**

#### **3.1 Visite de l'aéroport.**

Z. Guerra passe la parole à S. Chassot Leiglon, adjointe.

S. Chassot Leiglon explique que la Mairie a reçu une invitation de l'aéroport pour établir un dialogue avec les communes par un moment d'échanges et une visite des installations. La date prévue est le samedi 13 mai 2023, le matin. Inscription auprès du secrétariat communal.

Cette visite est réservée aux membres du Conseil municipal et aux membres de l'Exécutif.

#### **3.2. PACA (périmètre d'aménagement coordonné d'agglomération)**

S. Chassot Leiglon explique que le PACA s'inscrit dans le Projet du Grand Genève et de la vision territoriale transfrontalière.

Il existe 4 PACA, Céligny fait partie du PACA Jura.

Il s'agit d'un projet d'aménagement du territoire en relation avec les objectifs de transition écologique et d'adaptation des infrastructures et des logements aux besoins de la population transfrontalière.

### **4. Rapport de Commission**

#### **4.1. Commission culture et loisirs**

Z. Guerra passe la parole à N. Meda, Président de la Commission culture et loisirs qui évoque les dates retenues pour les manifestations de 2023 :

- Vide greniers le dimanche 7 mai 2023.
- Cinéma sous les étoiles le 10 juin 2023.
- Escalade le 8 décembre 2023.

Il n'y aura pas de Rallye pédestre des familles en 2023.

### **5. Droit d'opposition du CM sur les décisions de l'ACG**

#### **5.1. Une décision entrée en force**

La décision d'octroi par le Fonds intercommunal d'une subvention de fonctionnement de 5,36 millions de francs pour financer le dispositif d'hébergement d'urgence en 2022 est entrée en force.

#### **5.2. Une nouvelle décision (machinerie du Grand-Théâtre)**

Droit d'opposition du CM sur la décision du 15 février 2023 de l'Assemblée générale de l'ACG relative à l'attribution, par le Fonds intercommunal, d'une subvention d'investissement de 4 millions de francs destinée à la rénovation des machineries du Grand Théâtre.

S. Rüfenacht demande si l'Exécutif participe aux séances de l'ACG (Association des communes genevoises). Ce qui est le cas.

S. Chassot Leiglon explique que ce projet avait été retiré au moment de la crise des sans-abris. L'ACG revient maintenant avec ce projet.

Y. Berney demande à qui appartient le Grand-Théâtre.  
S. Chassot Leiglon répond qu'il appartient à la Ville de Genève.

Vote :

**Par 7 oui, 0 non et 2 abstentions, le Conseil municipal renonce à faire valoir son droit d'opposition.**

## **6. Projets de délibération, de motion et de résolution**

Z. Guerra, présidente, ouvre le débat à la suite de la présentation de l'avant-projet Grands-Chênes II, de ce soir.

A. Pipoz demande si ce montant pourra être ajusté, par exemple si l'espace communal n'est pas réalisé, les études et honoraires n'auraient pas lieu d'être.

V. Hornung répond qu'il s'agit d'une base théorique, si le projet est modifié, le montant ne sera pas forcément utilisé.

Y. Berney souhaite savoir comment se finance ce montant, si l'argent n'est pas utilisé ou ira-t-il.

V. Hornung précise que c'est une limite supérieure maximale, tout ne sera pas utilisé en une seule fois, l'Exécutif travaillera de concert avec le Conseil municipal.

Y. Berney aimerait un avenant pour que cet avant-projet ne vienne pas péjorer des projets futurs.

V. Hornung rassure, tous les projets seront travaillés en collaboration avec le CM.

J.-J. Nussbaumer demande comment financer ce crédit d'étude.

V. Hornung répond que ce sera soit avec du cash ou avec un crédit qui sera repris dans le crédit de construction le moment venu.

Ch. Tripod explique que le vrai coût ne sera connu que lors du retour des soumissions, mais il sera alors trop tard pour maîtriser. Il faut une maîtrise des coûts à chaque étape, avoir un point de situation financière à chaque étape, le montage financier peut être fait de plusieurs manières, est-ce que l'Exécutif a déjà une idée pour cette problématique.

P.-A. Aubert rappelle l'embargo, imposé par l'Etat, sur les données financières.

Ch. Tripod ajoute que dans le cadre de la Commission des finances, un plan décennal sera présenté.

S. Rüfenacht rappelle qu'en parallèle, il faudra les chiffres dans la Commission des finances pour déterminer le montage financier le plus approprié.

Ch. Tripod souhaite connaître le programme. Des décisions doivent être prise par le maître d'ouvrage. Ces réflexions ont-elles déjà commencé ? Les décisions de typologie et finitions ont-elles été abordées.

V. Hornung répond que pour l'instant l'avant-projet s'est fixé sur le financement.

Ch. Tripod constate que les revenus locatifs ont été étudiés. Qu'en est-il des revenus fiscaux ? Le point de vue de la population doit également être pris en compte.

V. Hornung répond que des séances d'information pour la population seront organisées comme lors de la première étape.

S. Rüfenacht demande s'il s'agit d'information ou de consultation, car dans ce cas, nous devons être prêts au refus de la population.

Ch. Tripod pense qu'un référendum est possible si l'information n'est pas faite auprès de la population.

S. Rüfenacht estime que même avec une information, un référendum est possible.

S. Chassot Leiglon estime qu'il faut accompagner les citoyennes dans le changement, une consultation citoyenne n'est pas prévue dans ce projet.

N. Meda demande si au moment de la consultation pour les Grands-Chênes I, le projet était prévu dans sa totalité.

V. Hornung explique que le PLQ a été présenté pour la totalité. Le choix a été fait de n'en réaliser qu'une partie avec le risque assumé d'avoir des oppositions par les habitants de la première étape.

Ch. Tripod estime que pour éviter un référendum et rassurer la population, une information est très importante et doit être insérée au bon moment dans le planning.

Afin de s'exprimer, Z. Guerra passe la présidence au vice-président Ch. Tripod.

Z. Guerra estime que lorsque le Conseil municipal aura voté la délibération de ce soir, il sera difficile de revenir en arrière. Elle serait plus à l'aise d'informer la population avant ce vote. Avec la construction des Grands-Chênes II, il y aura de nouveaux besoins qui impacteront les finances. Il faudrait tenir compte des arriérés fiscaux et des nouveaux contribuables. Si l'on construit les Grands-Chênes II uniquement pour des raisons financières, elle émet des réserves. Elle aimerait attendre le plan décennal et prendre le pouls de la population et trouve abrupte de voter ce soir. Elle aimerait plus d'informations.

V. Hornung revient sur les arriérés d'impôts. Le jugement vient de tomber, mais aucune certitude existe sur le montant qui sera versé à la Commune. Pour ce qui est des nouveaux contribuables, aucune certitude non plus. Le Maire trouve risqué d'attendre ces revenus fiscaux. Il est cependant d'accord qu'il ne faut pas faire ce projet uniquement pour des questions financières. Il rappelle qu'à la base les Grands-Chênes c'étaient 7 bâtiments et non pas 4 bâtiments.

S. Chassot Leiglon ajoute que Céligny a la particularité d'avoir un petit nombre de contribuables qui verse 80% des revenus fiscaux, les Grands-Chênes II pourraient rétablir un certain équilibre.

Z. Guerra estime qu'il faut être convaincu par le projet et ne pas le faire uniquement pour des questions financières.

Ch. Tripod revient sur la situation fiscale du contribuable litigieux, le cas n'est pas terminé au Tribunal fédéral, il faudra faire des hypothèses.

N. Meda précise que ce ne sera qu'un seul revenu extraordinaire qui ne pourra pas être intégré dans un plan financier sur 10 ans, il ne servira pas non plus à l'amortissement du patrimoine administratif.

S. Rüfenacht estime que l'on peut faire des extrapolations, mais il y a beaucoup de scénarios possibles et que cela ne résout pas le problème des charges à long terme de la commune.

Ch. Tripod ajoute qu'un plan quinquennal est un élément important, la Commission des finances l'avait demandé avant de prendre position.

P.-A. Aubert annonce que le plan décennal sera présenté à la Commission des finances le 4 avril 2023.

Y. Berney demande l'état des réserves de la commune, il émet des doutes par rapport à la réaction de la population, il souhaiterait une information publique.

S. Chassot Leiglon estime qu'il est prématuré de présenter le projet à ce stade.

Y. Berney, Paolo Gradassi, Ch. Tripod engage la discussion sur le mode et les délais d'information à la population.

Z. Guerra, présidente, demande s'il est possible de reporter ou d'amender la délibération de ce soir.

S. Rüfenacht craint que les débats ne reprennent sur les mêmes sujets en avril.

Pour P.-A. Aubert, il est possible d'amender la délibération.

Ch. Tripod effectue le calcul des besoins financiers jusqu'à la phase avant-projet, le but est de permettre aux architectes de travailler sans affoler la population.

*Vote :*

*Par 8 oui, 0 non et 1 abstention le Conseil municipal accepte d'amender la délibération pour l'avant-projet Grands-Chênes II.*

### 6.1. Délibération pour crédit d'étude projet Grands-Chênes II

*Ouverture d'un crédit d'étude de 700'000 F pour l'avant-projet de la construction de la phase 2 du quartier des Grands-Chênes.*

Vu le plan localisé de quartier, validé par le Conseil d'État le 26 avril 2012, approuvant les Grands-Chênes, étape 2 avec 3 nouveaux immeubles,

Vu la volonté d'assurer la cohérence architecturale des immeubles des Grands-Chênes,

Vu le plan financier communal 2022-2032, présenté à la Commission des finances et dont le rapport a confirmé le besoin de dégager des revenus du Patrimoine financier pour assurer le financement des investissements du Patrimoine administratif,

Vu l'organigramme proposé pour assurer une gestion tripartite à chaque étape, permettant d'assurer un suivi et une gestion en adéquation avec les règles en vigueur,

Vu le planning prévisionnel indiquant une fin de construction pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2026,

Vu la présentation de l'avant-projet lors de la séance du municipal du 7 février 2023 pour le groupe d'avant-projet,

Vu le devis présenté par le bureau d'architecte Bunq SA lors de la séance du Conseil Municipal du 7 mars 2023

Conformément à l'art. 30, al. 1, let. e et m de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

## LE CONSEIL MUNICIPAL

### **d é c i d e**

Par 9 oui, 0 non et 0 abstention

1. De procéder à une étude pour l'avant-projet de la construction de la phase II des Grands-Chênes
2. D'ouvrir au Maire un crédit de 700'000 F destiné à cette étude de l'avant-projet.
3. De comptabiliser cette dépense directement à l'actif du bilan de la commune dans le patrimoine financier.
4. En cas de réalisation du projet, ce crédit d'étude sera intégré au crédit principal, qui sera voté ultérieurement.
5. En cas de non-réalisation du projet, ce crédit d'étude sera amorti au moyen de l'annuité, dès l'année de son abandon.
6. D'autoriser le Maire à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix, à concurrence de 700'000 F afin de permettre l'exécution de cette étude.

## 7. Propositions du Maire et des Adjoints

### 7.1 Agenda des activités communales

H. Louvrier explique que « La marche bleue » passera à Céligny le 2 avril 2023 lors de l'étape Mies – Nyon. Son but est de soutenir les Accords de Paris. La Commune offrira une boisson lors de cette étape.

### 7.2 Commission de pilotage « objectif développement durable »

V. Hornung explique que l'Exécutif a contacté un organisme pour aider la Commune à réaliser des actions pour le développement durable. Pour participer au groupe de travail, deux membres du CM sont recherchés.

Z. Guerra demande si quelqu'un s'annonce d'ores et déjà ce soir. Il faudrait au moins une personne de la Commission environnement.

Personne ne s'annonce pour le moment.

## 8. Propositions individuelles et questions

J.-J. Nussbaumer d'étonne car il a reçu une information de Swisscom que la Commune aurait mis le projet de déploiement de la fibre en suspens.

S. Chassot Leiglon précise que c'est Swisscom qui a annoncé que les travaux seront réalisés en 2026.

J.-J. Nussbaumer se rappelle qu'il y a quelques mois, il avait demandé de retirer les panneaux d'affichage de la place. On lui avait dit qu'ils seraient installés sur les garages des Grands-Chênes.

P.-A. Aubert répond qu'il n'y a pas assez de places sur les garages et qu'il est délicat de poser des affiches pour les élections derrière des containers poubelles. Une meilleure solution n'a pas encore été trouvée.

Y. Berney souhaite savoir quels sujets S. Chassot Leiglon défend dans le cadre du PACA pour la Commune de Céligny.

S. Chassot Leiglon répond qu'elle s'investi dans les transports publics au quart d'heure ainsi que les corridors biologiques et les autoroutes à vélos.

H. Louvrier précise que la même réflexion est en cours au niveau culturel.

Ch. Tripod annonce qu'une visite de Céligny guidée par Olivier Fatio aura lieu le 1<sup>er</sup> avril en même temps que la sortie ornithologique organisée par la Mairie. La Mairie n'était pas au courant.

V. Hornung remercie H. Louvrier pour le suivi de la manifestation Antigél qui a été une réussite.

La présidente lève la séance à 23h15

Zélie Guerra  
Présidente du Conseil municipal



Membre du Conseil municipal

Heidi Schütz  
Secrétaire communale

