

BASSINS

Forum

Droit de superficie

Modérateur :
Monsieur Isidore RAPOSO

03.04.2012 1

BASSINS


Question soumise à votation :

Acceptez-vous la décision du Conseil communal du 15 décembre 2011 relative au préavis municipal N° 17/11 et accordant à la Municipalité le droit de mettre un droit de superficie, pour 50 ans, sur les parcelles 70, 74 et 82 de 3000 m², à disposition d'une fondation pour y ériger des bâtiments locatifs, locaux administratifs et communs, arcades commerciales et places de stationnement dévolus aux futurs appartements, avec une redevance annuelle de CHF 36'000.- selon les termes de l'acte notarié présenté dans le préavis ?

03.04.2012 2

BASSINS

Situation :



03.04.2012 3

BASSINS

Demande du Conseil Communal :

entretien et valorisation de nos bâtiments communaux en fonction de **nos capacités financières**

- plafond d'endettement
- plan de législation

03.04.2012 4

BASSINS

Demande externe Canton - AISE :

salle de gymnastique respectant les **normes** cantonales en fonction des réorganisations scolaires

03.04.2012 5

BASSINS

Demande de la population

logements à loyers abordables pour notre population essentiellement senior et juvénile

03.04.2012 6

BASSINS

Plan de législature 2011-2016 présenté lors du Conseil Communal en août 2011 :

Plan de législature
La Municipalité a fixé les objectifs suivants pour la législature :

Objectifs	Effet financier sur le plafond d'endettement
1. Logements à loyer réellement modéré pour seniors et pour jeunes	Oui
2. Maintenir notre attractivité par le tourisme vert (Plattets colonie maison du bois et cave à fromage)	Oui
3. Equipement sportif pour disposer d'un centre scolaire 1-8 sur les hauts de l'AISE	Oui

03.04.2012 7

BASSINS

Bassins, le 27 juillet 2011

Préavis n° 10/11
Préavis municipal relatif au plafond d'endettement de la législature 2011-2016.

Libellés	Rubriques	Comptes 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Marge d'autofinancement *	Réserve + 301 + 332 + 38 - 48	2'072'344.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dotations d'investissement	5	2'452'234.22	2'500'000.00	2'400'000.00	2'400'000.00	1'000'000.00	1'000'000.00	500'000.00
Rachats d'investissement	61 + 62 + 66	61 + 62 + 66	5'700'000 CHF					
Facultés / Excédent de financement propre	274	274						
Dotés à court, moyen et long termes	920 + 921 + 922 + 923 + 925	10'954'145.45	12'154'145.45	13'954'145.45	14'954'145.45	15'404'145.45	16'154'145.45	16'529'145.45
Lignes de crédit non utilisées	Comptes courants	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Plafond d'endettement brut admissible (Niveau 1)		10'954'145.45	12'154'145.45	13'954'145.45	14'954'145.45	15'404'145.45	16'154'145.45	16'529'145.45
Actifs circulants (valeur comptable)	910 + 911 + 912 + 913	26'422'333.51	26'692'333.51	26'692'333.51	26'692'333.51	26'692'333.51	26'692'333.51	26'692'333.51
Partes/Gains sur réalisations du patrimoine financier	910 + 911 + 912 + 913	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Plafond d'endettement net (Niveau 2)		10'954'145.45	12'154'145.45	13'954'145.45	14'954'145.45	15'404'145.45	16'154'145.45	16'529'145.45

BASSINS

Démarches possibles en matière d'investissements et d'entretien des bâtiments

03.04.2012 9

BASSINS

Actions à entreprendre pour la Grande Salle ?

Rénovation légère

- Sols
- Aménagements intérieurs
- Isolation externe
- Vitrages
- Toiture
- Chauffage à bois et non au mazout

03.04.2012 10

BASSINS

Actions à entreprendre pour la Grande Salle ?

Rénovation légère

- Sols
- Aménagements intérieurs
- Isolation externe
- Vitrages
- Toiture
- Chauffage à bois et non au mazout

700'000 CHF partie GS
Irrespect des normes sportives

03.04.2012 11

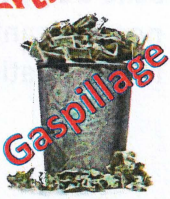
BASSINS

Actions à entreprendre pour la Grande Salle ?

Rénovation légère

- Sols
- Aménagements intérieurs
- Isolation externe
- Vitrages
- Toiture
- Chauffage à bois et non au mazout

700'000 CHF partie GS
Irrespect des normes sportives



Gaspillage

03.04.2012 12

BASSINS

Actions à entreprendre pour la partie classée ?

Rénovation légère

Isolation thermique façades
Toiture
Vitrages
Portes

03.04.2012 13

BASSINS

Actions à entreprendre pour la partie classée ?

Rénovation légère

Isolation thermique façades
Toiture
Vitrages
Portes

Bâtiment classé
Financement par les impôts

~~IMPOTS~~

03.04.2012 14

BASSINS

Actions à entreprendre pour la Grande Salle ?

Rénovation lourde

Réaliser un plafond adapté
Extension des surfaces constructibles
(vestiaires filles, garçons, handicapés et maîtres)

- sud = destruction du Foyer
- nord = limite propriété

03.04.2012 15

BASSINS



Techniquement et financièrement hasardeux

03.04.2012 16

BASSINS

Dépenses annuelles :

Chauffage des volumes
24'000 CHF par an

Étanchéité des toitures
4'000 CHF par an

03.04.2012 17

BASSINS

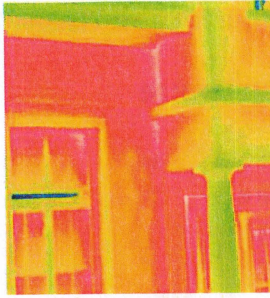


Vitrages du foyer

Blanc signifie absence totale d'isolation
Rouge signifie absence presque totale d'isolation

03.04.2012 18

BASSINS



Murs Grande Salle (1936)

Blanc 16 °C d'écart
 Rouge 15 °C d'écart
 Orange 14 °C d'écart
 Jaune 13 °C d'écart

03.04.2012 19

BASSINS



Grande Salle
 Dernières fuites 14 février 2012

03.04.2012 20

BASSINS



Justification de la démolition évidente

03.04.2012 21

BASSINS

Options retenues
 et votées par le Conseil
 Communal

03.04.2012 22

BASSINS

Accorder un DDP de 50 ans
 Recevoir une redevance de 36'000 par an



OUI à 60%

03.04.2012 23

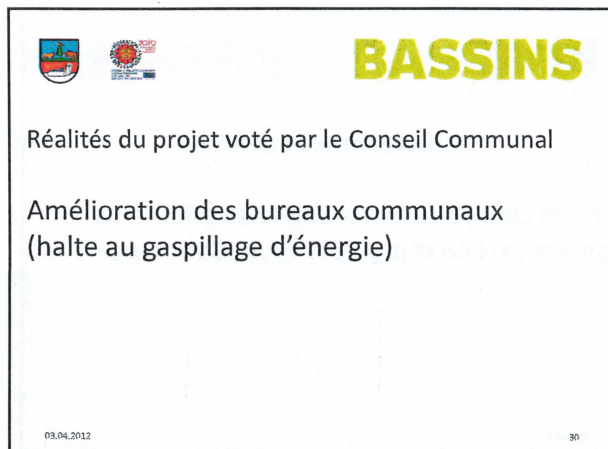
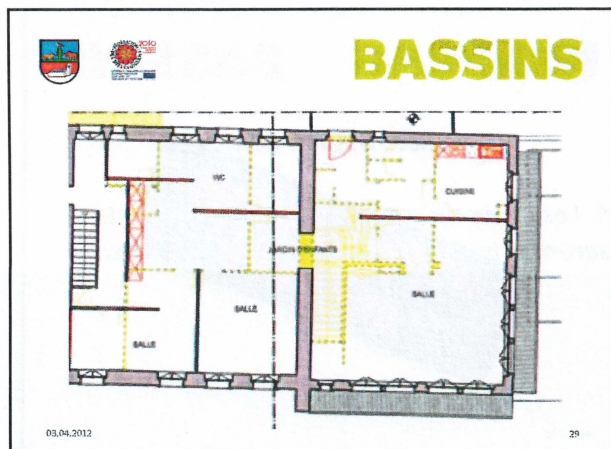
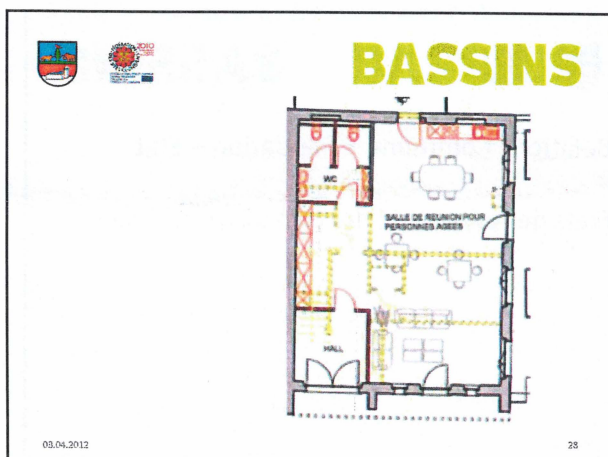
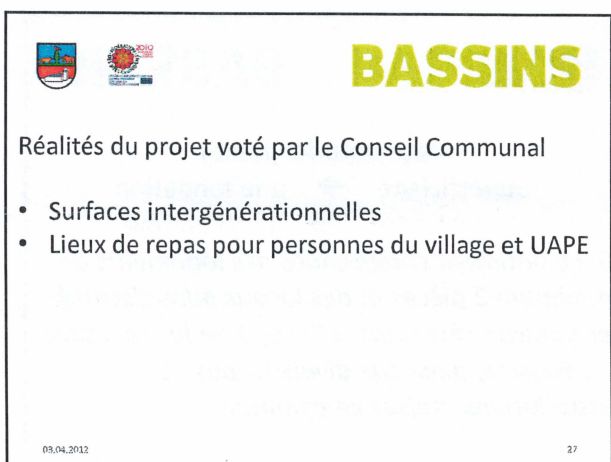
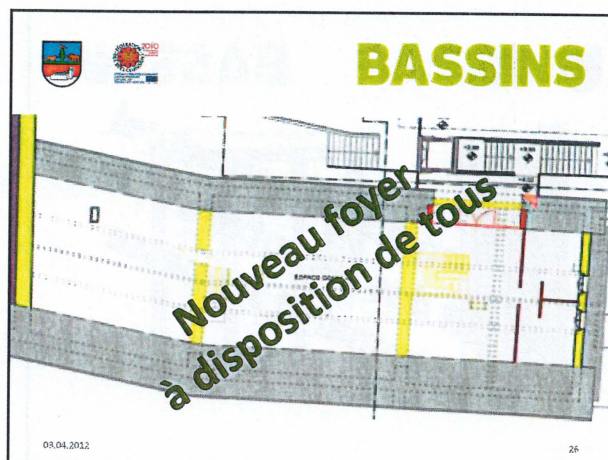
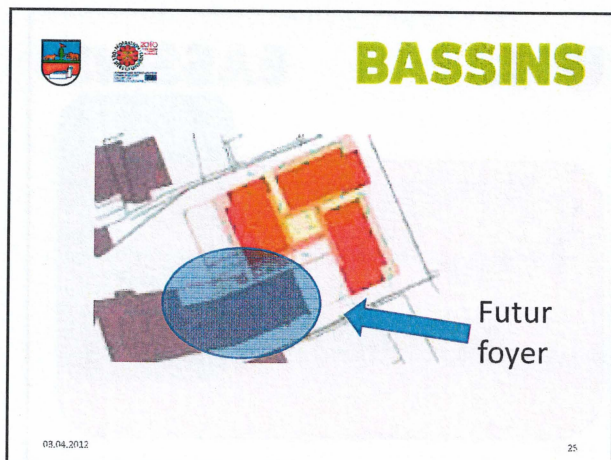
BASSINS

Réalités du projet voté par le Conseil Communal

- Aucune disparition de l'UAPE
- Aucune disparition de la cuisine
- Maintien du foyer pour la population
- Augmentation des locaux isolés

→ Augmentation de la surface : 120 m²
 plus grand que le foyer actuel

03.04.2012 24



BASSINS

Maintien du bureau actuel
et des carnatzets
Communal et Jeunesse

03.04.2012 31

BASSINS

Partie communale
Travaux d'isolation
externe

Partie Fondation
locaux
intergénérationnels

03.04.2012 32

BASSINS

Relations Commune – Fondation – Etat

Frais de rénovation des locaux communaux

03.04.2012 33

BASSINS

Acte notarié point I

Superficiaire → une fondation
Superficiant → la commune

3. Le bâtiment comprendra des logements de minimum 2 pièces et des locaux administratifs et annexes **réservés à l'usage de la commune de Bassins**, ainsi que divers locaux et installations utilisés en commun.

03.04.2012 34

BASSINS

Acte notarié point I

4. Les coûts de construction des bâtiments seront pris en charge par la fondation xxx.

03.04.2012 35

BASSINS

Acte notarié point I

4. Les coûts de construction des bâtiments seront pris en charge par la fondation xxx.

Il n'y a aucune illusion !

03.04.2012 36

BASSINS

Acte notarié point VIII
Obligations des superficiaires - Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par les superficiaires —
 Pendant toute la durée des droits de superficie, les superficiaires s'engagent à :

03.04.2012 37

BASSINS

Acte notarié point VIII
 a) ne pas changer l'affectation initiale des constructions édifiées en vertu des droits de superficie, sans l'autorisation du superficiel,
 b) entretenir convenablement les constructions,
 c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article VII ci-dessus.

03.04.2012 38

BASSINS

Acte notarié point VIII
 a) ne pas changer l'affectation initiale des constructions édifiées en vertu des droits de superficie, sans l'autorisation du superficiel,
 b) entretenir convenablement les constructions,
 c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article VII ci-dessus.

**Il n'y a pas d'illusion!
 Il n'y a que des preuves!**

03.04.2012 39

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre LL840.11 selon acte notarié

Coût de la construction estimé	CHF	7'500'000
Canton	15% CHF	1'125'000
Fondation	85% CHF	6'375'000
Commune	0% CHF	-

03.04.2012 40

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre LL840.11 selon acte notarié

Coût de la construction estimé	CHF	7'500'000
Canton	15% CHF	1'125'000
Fondation	85% CHF	6'375'000
Commune	0% CHF	-

**Réalité :
 Pas d'investissement communal CASH**

03.04.2012 41

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre LL840.11 selon acte notarié article VIII règle des 30%

Si le superficiel exerce son droit de retour anticipé, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article XV du présent acte. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, à raison de 70 % (septante pour cent), au maximum de leur valeur, et diminué de la moins-value de vétusté fixée à 1 % (un pour cent) l'an.

03.04.2012 42

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre LL840.11 selon acte notarié article VIII règle des 30%

Si le superficiaire exerce son droit de rachat anticipé, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de ses parties intégrales. Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral à l'article XV du présent acte. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrales, augmenté des impenses d'amélioration, à raison de 70 % (septante pour cent), au maximum de leur valeur, et diminué de la moins-value de vétusté fixée à 1 % (un pour cent) l'an.

03.04.2012 43

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre LL840.11 selon acte notarié article VIII règle des 30%

Si le superficiaire exerce son droit de rachat anticipé, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de ses parties intégrales. Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral à l'article XV du présent acte. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrales, augmenté des impenses d'amélioration, à raison de 70 % (septante pour cent), au maximum de leur valeur, et diminué de la moins-value de vétusté fixée à 1 % (un pour cent) l'an.

La commune est protégée par les clauses de l'acte !

03.04.2012 44

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre LL840.11 selon acte notarié article VIII règle des 30%

L'acte notarié ne laisse rien au HASARD et limite les risques financiers de nos concitoyens actuels et futurs

03.04.2012 43

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre LL840.11 selon acte notarié article VIII règle des 30%

Si le superficiaire exerce son droit de rachat anticipé, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de ses parties intégrales. Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral à l'article XV du présent acte. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrales, augmenté des impenses d'amélioration, à raison de 70 % (septante pour cent), au maximum de leur valeur, et diminué de la moins-value de vétusté fixée à 1 % (un pour cent) l'an.

Respect des lois de cautionnement

03.04.2012 44

BASSINS

Relations Commune – Fondation – Etat

Loyers des locaux communaux

03.04.2012 47

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre RLL 840.11.1 Article VII acte notarié LOYER

Aucune redevance ne sera due par la commune de Bassins, compte tenu du fait qu'il y a confusion entre superficiaire et superficiaire.

03.04.2012 48

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre RLL 840.11.1
Article VII acte notarié L...

**Aucune red... due
par la...
com... y a confusion
entre... et superficiare.**

Il n'y a pas de DUPERIE !

03.04.2012 49

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre RLL 840.11.1
selon acte notarié règle des 10%

Coût de la construction estimé		CHF	7'500'000
Commune	10%	CHF	750'000
Intérêts	6%	CHF	45'000
Amortissement	2%	CHF	15'000
Participation légale à charge de la Commune RLL 840.11.1		CHF	60'000

03.04.2012 50

BASSINS

Plan financier – Aide à la pierre RLL 840.11.1
selon acte notarié règle des 10%

Mécanisme de financement	VALORISATION du TERRAIN COMMUNAL		
Valorisation du terrain		CHF	96'000
Participation légale RLL 840.11.1	10% à charge communale	CHF	60'000
Redevances par la Commune		CHF	36'000

Respect des lois
Gestion financière optimale

03.04.2012 51

BASSINS

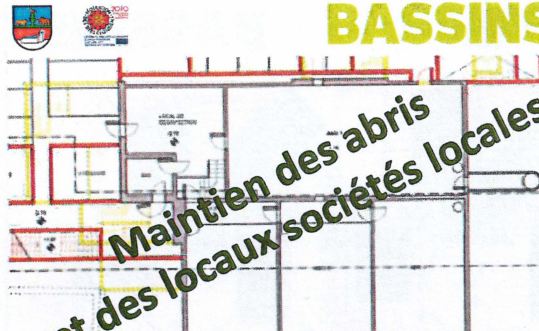
Réalités du projet voté par le Conseil Communal

Aucune disparition des abris de PC

(grande partie de l'investissement de 1987)

03.04.2012 52


BASSINS



Maintien des abris
et des locaux sociétés locales

03.04.2012 53

BASSINS



Le projet tient compte des
attentes des sociétés locales

03.04.2012 54

BASSINS

Vie sociale

Le projet dynamise le centre du village.
C'est proche du restaurant, de la boulangerie, du coiffeur, de l'administration communale, de l'église et le projet des locaux supplémentaires.

03.04.2012 55

BASSINS

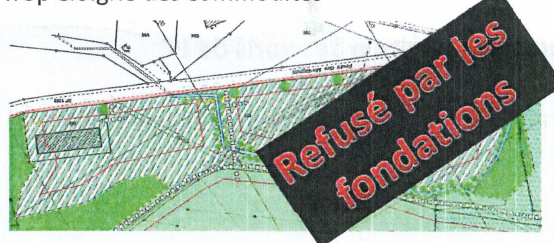
Relations Commune – Fondation – Etat

Emplacements

03.04.2012 56

BASSINS

Plattets
Trop éloigné des commodités



03.04.2012 57

BASSINS

Chemin du Sétif
Proche d'une ferme, mauvaise intégration urbanistique des bâtiments dans une zone de villas, contraire au plan directeur communal



03.04.2012 58

BASSINS

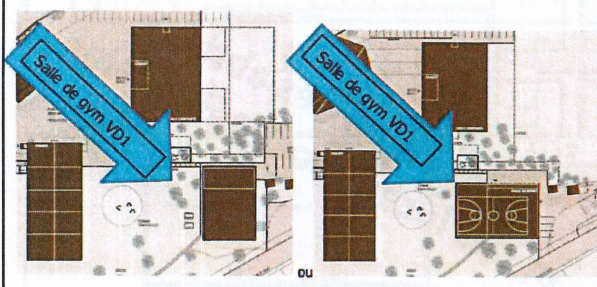
Réalités du projet voté par le Conseil Communal et l'avenir présenté par la Municipalité

Salle de gymnastique, dans les normes, projetée et financée par la redevance et les accords intercommunaux scolaires

Il n'y a aucune SURPRISE !

03.04.2012 59

BASSINS



03.04.2012 60

BASSINS

A ce jour :
84'000 CHF
 Financement collectif
SANS impôts communaux

03.04.2012 61

BASSINS

Exemple d'une salle
 de gymnastique modulable
 avec une scène

03.04.2012 62

BASSINS

Conclusion :
 objectifs communaux atteints :

- la commune ne s'endette pas
- l'entretien des bâtiments est assuré
- la commune se donne les moyens financiers pour réaliser une salle de gymnastique aux normes avec la redevance et les accords intercommunaux
- la commune repense les locaux administratifs à disposition de la population, de l'UAPE et du conseil communal.
- **La commune reste propriétaire du terrain**

03.04.2012 63

BASSINS

Conclusion :
 objectifs communaux atteints :

- la commune ne s'endette pas
- l'entretien des bâtiments est assuré
- la commune se donne les moyens financiers pour réaliser une salle de gymnastique aux normes avec la redevance et les accords intercommunaux
- la commune repense les locaux administratifs à disposition de la population, de l'UAPE et du conseil communal.
- **La commune reste propriétaire du terrain**

L'acte notarié démontre que c'est un projet ABOUTI, PRECIS avec des effets financiers maîtrisés

03.04.2012 64

BASSINS

Conclusion :
 objectifs communaux atteints :

- la commune ne s'endette pas
- l'entretien des bâtiments est assuré
- la commune se donne les moyens financiers pour réaliser une salle de gymnastique aux normes avec la redevance et les accords intercommunaux
- la commune repense les locaux administratifs à disposition de la population, de l'UAPE et du conseil communal.
- **La commune reste propriétaire du terrain**



Aucun chèque en blanc accordé par le Conseil Communal !

03.04.2012 65

BASSINS

VOTEZ OUI
LE 29 AVRIL
C'EST OBTENIR DES
LOCAUX RÉNOVÉS
SANS AUGMENTATION
D'IMPÔTS

03.04.2012 66



BASSINS

- **OUI** à des rénovations sans impôts
- **OUI** à 27 nouveaux logements
- **OUI** aux locaux communs aux normes
- **OUI** à CHF 36'000.- de redevances
- **OUI** pour les aînés et les jeunes
- **OUI** au droit de superficie

Recommandation de vote des autorités de Bassins:

votez OUI
au référendum
communal
du 29 avril 2012

03.04.2012 67






BASSINS

Justification de la démolition

- Analyse thermique
- Agrandissement des locaux techniquement illusoire
- Financement hasardeux comme en 1987 pour une rénovation

03.04.2012 68






BASSINS

Questions fréquentes

Est-il vrai que ce sont des cas sociaux qui gagnent moins de 1'000 CHF par mois qui peuvent avoir droit aux appartements ?

03.04.2012 69



BASSINS

Questions fréquentes

FAUX

Ce ne sont pas des appartements sociaux, ni EMS

03.04.2012 70





BASSINS

Questions fréquentes

Pourquoi ne donne-t-on pas le nom de la fondation ?

03.04.2012 71




BASSINS

P

n

Règle des 3 offres


Opération correcte

Impossible de

signer avant la décision

du Conseil Communal

03.04.2012 72




BASSINS

Questions fréquentes

Qui va décider d'accorder les appartements ?

03.04.2012 73




BASSINS

Questions fréquentes

Q
a

**Conseil de Fondation
2 parts Commune
2 parts comité fondation
1 coopérateur**

03.04.2012 74




BASSINS

Questions fréquentes

Est-ce que les familles nombreuses peuvent obtenir un logement ?

03.04.2012 75




BASSINS

Questions fréquentes

Est-ce que les familles nombreuses peuvent obtenir un logement ?

NON car ce sont des petits appartements

03.04.2012 76




BASSINS

Questions fréquentes

Où se dérouleront les fêtes pendant les travaux ?

03.04.2012 77




BASSINS

O
pe

**Accord avec la ville de Genève sur la colonie pour cuisine et salles
électricité – eau
sans location**

03.04.2012 78



BASSINS

Questions fréquentes
 Quand est-il des places de parc ?


03.04.2012 79



BASSINS

Le Conseil Communal a mentionné ce point. Respect du règlement Communal Places de parc prévues


03.04.2012 80



BASSINS

Questions fréquentes
 Est-ce que la commune perd du terrain ?


03.04.2012 81



BASSINS

NON , la commune reste propriétaire du terrain. Et mieux après 50 ans le bâtiment entretenu par les loyers revient à la commune


03.04.2012 82



BASSINS

Questions fréquentes
 Est-ce que le centre du village serait défiguré par le projet?

03.04.2012 83




BASSINS

Questions fréquentes
NON , la commune travaille selon le plan de zones 1979 Plan de quartier Coudray

03.04.2012 84

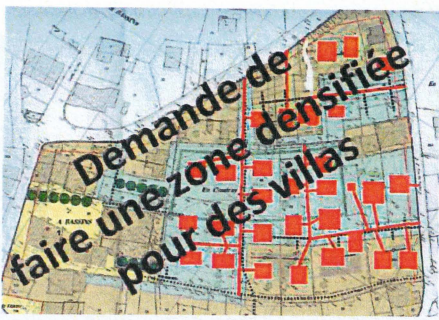
BASSINS



1979
Zone village

03.04.2012 85

BASSINS



Demande de
faire une zone densifiée
pour des villas

03.04.2012 86

BASSINS



Projet proposé
Style villageois
Validé par le Canton
Refusé par les propriétaires

03.04.2012 87

BASSINS

2003 Plan Partiel d'Affectation

3.2 Création et maintien du milieu bâti

Les objectifs décrits à l'article 1.1 du règlement sont conformes au buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), à l'exception de la mise en place de dessertes de tous les biens-fonds qui n'est pas assurée par le PPA.

Les implantations et la typologie villageoise des bâtiments, recherchée par une mesure réglementaire de contiguïté (art. 4.2), la sauvegarde d'espaces naturels au centre de l'ilot ainsi que la création de voies d'accès et de cheminements piétonniers publics traversant le quartier seront des mesures urbanistiques qui contribueront à la création d'un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et aux activités économiques (conformément à l'art. 1 al. 2 lit. b LAT).

Réponse du Canton

03.04.2012 88

BASSINS

NON , la commune applique la vision du plan directeur cantonal. Le projet s'intègre parfaitement dans la zone

03.04.2012 89

BASSINS

Aspects financiers énoncés par le comité référendaire

En 1986 le bâtiment a été agrandi en ajoutant un foyer, une cuisine, une chaufferie, des locaux de stockage de matériel de gymnastique et de scène. Des abris de protection civile ont été créés en sous-sol. Environ deux millions de francs ont été investis dans ces travaux. Les dettes contractées ont finalement été remboursées en vendant des terrains communaux.

Déclaration surprenante de la part des membres du comité référendaire

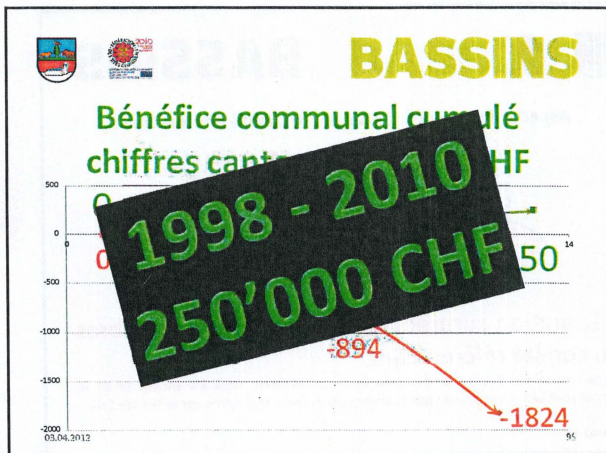
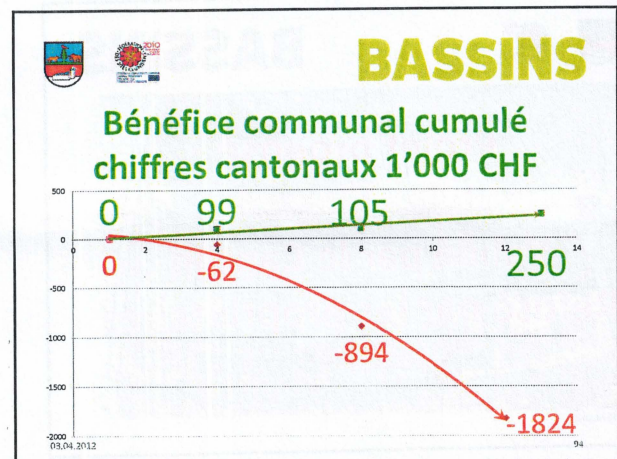
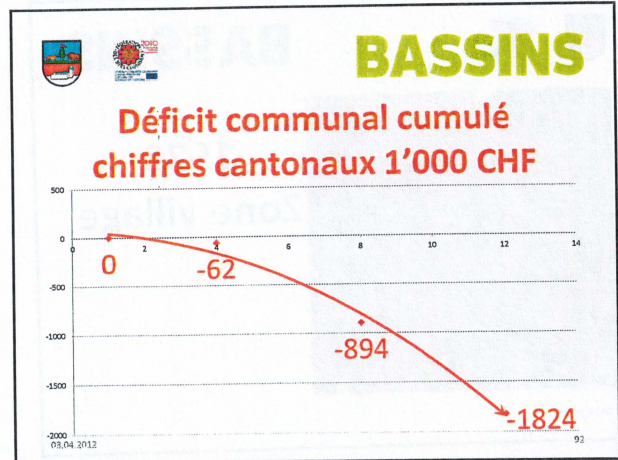
(2 personnes sur 5 ont été membres de la municipalité dans les années 86-97 et connaissent bien la problématique financière de la dette engendrée par la Grande Salle).

03.04.2012 90

BASSINS

Réalité des investissements et de l'utilisation de votre taux d'imposition

	1936	1986	1992	1995	2009	2012
Coût de la construction En CHF	30'000	2'646'657				
Imposition totale		75%	85%	85%	72.3%	70%
Imposition communale		60%	75%	85%	72.3%	70%
Impôts affectés GS		15%	10%	0%	-	-
Dette Grande Salle en CHF		2'300'000	2'300'000	2'300'000	0	0
Amortissement en CHF		0	0	0	2'300'000	
Création de réserve affectée GS en CHF		0	0	0		



BASSINS

VOTEZ OUI LE 29 AVRIL

C'EST OBTENIR DES
LOCAUX RÉNOVÉS
SANS AUGMENTATION
D'IMPÔTS