



Personne ne peut savoir de quoi demain sera fait. Néanmoins, les estimations sur lesquelles se basent les autorités pour monter le projet sont récentes et prennent en compte l'évolution de la situation tant au niveau bancaire (hausse des taux d'intérêt) que dans le domaine de la construction (hausse des coûts). Comme cela a été mentionné précédemment, le premier montant de 23'000'000 F provenait d'une étude de 2015, date à laquelle les conditions étaient bien différentes que celles que nous connaissons actuellement.

Il est évident que la rentabilité du parking public ne sera pas là même que celle des appartements. Toutefois, le rôle d'une commune est également de mettre à disposition de ses habitants des infrastructures publiques nécessaires, même si celles-ci peuvent être onéreuses.

**La commune pourra-t-elle garantir les loyers qui ont été annoncés ?**

Aucun montant n'a été annoncé pour les loyers des appartements. Le but visé par la commune est de couvrir les coûts de construction et de fonctionnement par le revenu des loyers, sans chercher une quelconque rentabilité. Grâce à cela, il sera possible de proposer des locations se situant dans la fourchette basse des prix du marché.

**Le plan de financement est-il accessible ?**

Afin de réaliser un plan de financement crédible, il est nécessaire de passer par les phases SIA 31 et 41 (objet du vote), qui déboucheront sur un devis général précis. C'est sur ce dernier que s'appuiera la banque pour la finalisation du plan de financement.

Dans la mesure où ce document est en phase d'élaboration, il n'est pas encore accessible. Toutefois, des simulations ont été effectuées afin de s'assurer que le projet était viable.

**Que se passera-t-il si le projet est refusé ? La vente de la parcelle pourrait-elle être envisagée ?**

C'est effectivement une possibilité.

**Quel est le statut forestier de la parcelle qui se situe en amont de la parcelle 1943 ? Cela pourrait-il constituer un motif de non-constructibilité ?**



Les parcelles surplombant le projet sont recensées au cadastre forestier (vert clair) mais ne sont pas répertoriées comme zone forêt. Par ailleurs, les distances aux limites (20m) sont respectées et aucune dérogation ne sera nécessaire.

**Dans le cas où le secteur dit « la Baronne » devait être construit est-ce que SOS Patrimoine fera également entrave au projet ?**

La parcelle de la « Baronne » (entre la route d'Hermance et le lac) qui fait face au projet étant en main privée, les outils tel que le référendum ne seront pas possibles. La population hermançoise ne pourra donc pas se prononcer.

**Pourquoi avoir montré si peu d'images de bâtiments d'Hermance dans la présentation et pourquoi celle du chalet a été retenue, sachant qu'il est amené à être détruit alors qu'il est apprécié par un certain nombre d'habitants ?**

Initialement, la présentation comptait beaucoup plus d'exemples de bâtiments inspirants sis à Hermance. Toutefois, pour des raisons de concision, un choix a dû être effectué. La photo du chalet a été montrée pour illustrer la nature qui englobe la construction, comme exemple de ce qui sera fait sur le projet. Si initialement, une réflexion a été menée pour conserver cette petite bâtisse, rapidement, il s'est avéré que cela péjorerait la nature du projet global, raison pour laquelle il a été décidé de ne pas le maintenir, sans plaisir aucun.

**Lorsque MM. La Grange et Bertrand ont donné leurs parcelles à la Commune de Genève, celle-ci en a fait des parcs magnifiques. On pourrait donc imaginer qu'Hermance en fasse de même ?**

Pour rappelle, la Commune n'a pas « reçu » la parcelle 1943, mais l'a acquise en 1993, pour un prix de 1'360'000 F dans le but d'y construire des logements, conformément à sa zone d'affectation (zone 5).

**Savez-vous à qui appartenait à l'origine, le chalet amené à disparaître ? Aux Bovy, célèbre famille d'artistes genevois ?**

Effectivement, la commune les connaît bien, puisque feu Dominique Bovy a été Maire d'Hermance et qu'un membre de sa famille occupe, actuellement, toujours le chalet.

**Une permanence « questions » est organisée, à la Mairie en présence de l'Exécutif les**

Samedi 28 octobre de 10h à 12h

Mardi 31 octobre de 17h30 à 19h30

Retrouvez également l'historique du projet, les différentes études, et autres documents sur le site [www.hermance.ch](http://www.hermance.ch)



**Projet Parcelle 1943**

**Séance publique du 12 octobre 2023 - Salle communale d'Hermance**

**Présentation du projet par Frederica Bufano, du Bureau Argemi-Bufano, lauréat du concours**

Expliquant sa démarche, l'architecte indique qu'il a été très important dès le début de saisir et comprendre les qualités du lieu, qui se révèle être charnière pour la commune. L'aspect paysagé très présent est conservé et le logement s'inspire de la proximité des habitats du Bourg, tout en favorisant des rencontres et échanges. Le but du projet a donc été de trouver une formule qui marie les qualités du Bourg mais aussi de la zone villa, notamment grâce aux vues, au rapport à l'extérieur et à la nature tout en maintenant les aspects liés à la sociabilité et à l'habitat commun. Sur la base de réflexions nourries par le bâti actuel ainsi que l'environnement autour de la parcelle, le point de départ du projet a été d'effacer la forêt jusqu'aux constructions et de donner une forme à ces dernières pour qu'elles soient capables de se noyer dans une végétation dense, qui marquerait l'entrée du village.



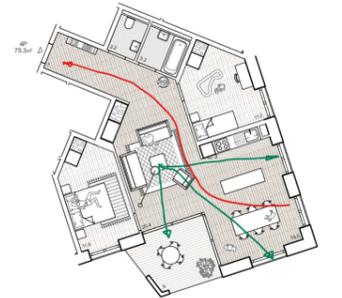
Un gros travail sur les vis-à-vis a également été entrepris, tout d'abord entre les constructions elles-mêmes, mais aussi pour le voisinage et finalement sur la route d'Hermance, afin de ne pas présenter des devantures imposantes en front de route, mais en privilégiant des façades ajourées, avec des perspectives.

Quant à l'implantation des bâtiments, elle a été choisie de manière à préserver et garantir les vues sur la Tour (2) et sur l'Eglise (3) depuis la route d'Hermance.

Finalement, la perméabilité piétonne a été réfléchie afin que l'espace public soit accessible à tout un chacun, sans barrière, obstacle ou espace clos.

L'entrée des véhicules pour le parking public se fera très en amont de la parcelle afin de réduire au maximum les nuisances et éloigner le trafic du Bourg. Quant à l'entrée piétonne du parking, celle-ci se situera au droit de l'arrêt de bus actuel, afin de rapprocher les utilisateurs du village. La réalisation du projet nécessitera l'abattage de 12 arbres. Toutefois, afin de garantir un aspect boisé important, 47 nouveaux éléments seront plantés, en plus des spécimens déjà existants. La zone comptera donc 35 arbres de plus qu'aujourd'hui.

Concernant les logements, une attention particulière a été portée à leur articulation. Toutes les zones « nuits » seront disposées au soleil levant, alors que les séjours et loggias feront face au soleil couchant. Les façades « pliées » permettront aux loggias de ne pas avoir de vis-à-vis direct, les ouvertures généreuses rayonneront sur l'extérieur (vert), tandis que les espaces de vie des appartements ont été pensés pour garantir une grande fluidité (rouge).



Finalement, afin de limiter l'impact écologique, une construction légère en bois-béton sera privilégiée, de même que l'emploi de matériaux recyclés (grave, béton). Des dalles mixtes, en bois tourbillonné, sans utilisation de colle sont prévues ainsi que des isolants minéraux. Pour le surplus et afin de contenir les coûts, la typologie compacte des logements et la superposition de la structure permettent de répliquer les étages sans coût additionnel.

**Questions du public et réponses des Autorités**

**Des ascenseurs sont-ils prévus dans les immeubles et dans le parking afin de garantir l'accessibilité de ces lieux, notamment pour les personnes âgées ou à mobilité réduite ?**

Oui, les quatre allées conduisant aux logements ainsi que le parking public souterrain bénéficient d'ascenseurs.

**Pouvez-vous assurer que les espaces publics autour des constructions, notamment les jeux pour les enfants vont rester accessibles à tout un chacun ?**

La commune garantit l'accessibilité du public aux espaces verts bordant les bâtiments, celle-ci étant un des piliers du projet.

**Combien de places sont-elles prévues dans le parking souterrain et quel sera le nombre de niveaux de ce dernier ?**

Le projet prévoit au maximum 200 places de stationnement réparties sur deux niveaux et demi. Grâce à la pente naturelle de la parcelle, l'excavation nécessaire à la réalisation du parking est ainsi réduite à son minimum.

**En arrivant dans le village, bien avant l'arrêt de bus, l'Eglise et la Tour sont visibles, pouvez-vous nous garantir que cela sera toujours le cas ?**



Sur cette photo, prise à la hauteur des « Terrasses », ni la Tour d'Hermance, ni l'Eglise ne sont visibles depuis la route d'Hermance. En revanche, la végétation y est bien présente et sera maintenue. C'est une fois, passé ce cordon de nature, que l'Eglise se dévoilera. De plus, par leur implantation en retrait de la route et leur hauteur limitée à 10m, les constructions ne seront pas un obstacle aux vues.



*En regard des sommes importantes nécessaires à la réalisation de ce projet, pourquoi se limiter à 200 places de stationnement et ne pas en créer une centaine supplémentaire afin de régler définitivement le problème de parking à Hermance ?*

Le futur parking souterrain devrait proposer entre 160 et 200 places, dont une quarantaine sera dévolue aux logements. La capacité actuelle de stationnement sera donc maintenue, voire légèrement augmentée. Le coût de construction d'une place de parking souterrain étant élevé, environ 50'000 F, les Autorités ont donc effectué une pesée d'intérêts entre le besoin en stationnement et l'investissement maximal pouvant être supporté par les finances communales. Il est vrai que le village est très fréquenté durant l'été, alors qu'en hiver le stationnement ne représente pas un problème. Il n'y aurait donc pas de sens de créer 400 places pour que celles-ci soient occupées au tiers durant 6 mois de l'année. La construction d'un parking public est avant tout une prestation qu'offre la commune, non seulement aux visiteurs, mais également aux habitants, afin que le village ne soit pas submergé par les véhicules lors des beaux jours. A noter que la rentabilité d'une telle structure est moindre que celle des appartements.

Il convient également de respecter un ratio entre la surface totale de la parcelle et le volume du parking. En ce sens, le canton, qui délivre les autorisations de construire, n'autoriserait pas un parking souterrain de plus de 200 places.

Pour conclure, en limitant le nombre de places de parking au strict besoin communal, l'Exécutif entend ne pas créer un « aspirateur à voitures », car malheureusement plus l'offre de stationnement est grande, plus les visiteurs ont tendance à se détourner de la mobilité douce.

*Est-ce que les habitants du village pourront louer des places de stationnement dans le parking ? Quels seront les critères d'attribution pour les logements et qui décidera ?*

L'attrait pour la location de places de stationnement au profit des villageois étant avéré, l'Exécutif entend effectivement proposer cette prestation.

Pour ce qui est des logements, des critères existent déjà pour les attributions des 16 appartements de la commune. Une liste d'at-

tente est tenue par le secrétariat de la Mairie, laquelle recense de nombreux jeunes souhaitant revenir s'établir à Hermance. Or, selon les offres de location sur la commune consultées aujourd'hui, seuls 3 biens sont proposés, le moins cher étant à 4'700 F/mois. Ces prix sont inabordable pour une grande partie de la population, notamment les 20-35 ans et les aînés. Ceux-ci ne peuvent parfois pas rester dans leur maison, en raison des nombreux escaliers et de la disposition des pièces, spécifiques aux habitations du Bourg, sans toutefois avoir l'âge d'intégrer un EMS. Le but du projet est donc de donner la préférence aux hermançois, jeunes et moins jeunes.

*Qu'entend-on par « hermançois » ?*

Toutes les personnes qui vivent actuellement sur la commune, mais aussi celles qui y ont grandi ou qui ont un lien affectif fort avec le village par le biais notamment des sociétés communales. Il s'agit d'être pragmatique et dans tous les cas, aucun appartement ne restera vide au motif que seuls les hermançois peuvent y vivre.

*En cas d'acceptation du projet, quel serait le calendrier de réalisation de ce dernier ?*

Si la délibération est acceptée, l'Exécutif se mettra immédiatement au travail. En effet, il y a une vraie volonté de la part de tous les élus d'avancer sur ce projet, d'autant que celui-ci est discuté depuis plus de 30 ans.

Il n'est en revanche pas possible de donner une date précise sur l'emménagement des locataires, celle-ci dépendant d'une multitude de paramètres (délai d'obtention de l'autorisation de construire, réalisation des travaux, etc). Il en va de même pour le montage financier définitif du projet (conditions d'emprunt) qui ne pourra être connu avec certitude qu'au moment de la conclusion des contrats avec la banque. En effet, en deux ans, les taux d'intérêt, l'inflation et la situation économique globale peuvent encore évoluer. Toutefois, c'est le rôle de la commune d'investir pour les besoins de la collectivité, sans pour autant mettre en péril les finances communales. Il est évident que si les conditions d'emprunts devaient se péjorer fortement d'ici là et donc compromettre le financement du projet, les Autorités renonceraient à le réaliser. Il s'agit historiquement du plus gros investissement de la commune, mais l'enjeu en vaut vraiment la peine.

*L'EcoPoint prévu sur la parcelle sera-t-il équipé de container enterré ?*

Oui, la politique publique de gestion des déchets menée par la commune va dans ce sens, chaque année des EcoPoints enterrés étant réalisés.

*La commune est-elle au courant qu'un projet de modification de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites visant à une prise en considération de l'inventaire ISOS dans les plans d'aménagements est en traitement devant la commission de l'aménagement du Grand Conseil? En ce sens, SOS Patrimoine contre l'enlaidissement de Genève, considère la parcelle 1943 comme étant inconstructible.*

Il est erroné d'indiquer que la parcelle 1943 est inconstructible ! La commune a par ailleurs reçu l'accord écrit du Conseiller d'Etat, M. Antonio Hodgers, afin que ladite parcelle puisse être dévelop-



pée dans le respect de la zone 5. Le principe de valorisation de la zone a également reçu un préavis favorable de la Commission des monuments et des sites (CMNS), lorsque le dossier lui a été soumis.

C'est pourquoi, la soudaine levée de boucliers quant à la préservation de la parcelle interpelle, car depuis près de 30 ans que des études sont menées et que le Plan de site a fait l'objet d'une enquête publique, à aucun moment Patrimoine suisse ou SOS Patrimoine n'ont fait valoir la moindre observation sur la question. C'est donc en ce sens que la commune a répondu à la demande de classement effectuée par Patrimoine suisse en juin dernier. Finalement, un développement de qualité de ladite parcelle ayant toujours été au cœur des préoccupations de la commune, cette dernière a, à chaque étape, intégré des représentants des instances de protection du patrimoine dans ses démarches. On peut citer, par exemple, MM. Marcellin Barthassat (Président) et Bernard Zumthor, membres du comité de Patrimoine suisse Genève étaient tous deux dans le jury pour le Mandat d'étude parallèle (MEP) en 2015. De plus, le Directeur du Service des monuments et des sites était également spécialiste - conseil auprès du jury du concours qui a primé le projet « Songe d'une nuit d'été ».

*Qu'advient-il du chalet présent sur la parcelle ?*

Le chalet ne sera pas conservé.

*Si le projet venait à être refusé une réflexion pourrait-elle être menée sur la manière de créer des logements sans affecter le patrimoine ? Ne pourrait-on pas réfléchir sur les modes de mobilité douce et trouver une solution pour le parking ?*

La zone 5, sur laquelle est située la parcelle 1943, est affectée à la construction de logements. En ce sens, la réalisation unique d'un parking souterrain est contraire à la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) et ne sera pas autorisée par le Canton. C'est par ailleurs pour cette même raison que le parking actuel est au bénéfice d'une autorisation provisoire, en attente d'un développement de la parcelle. De plus, utiliser un terrain constructible en guise de parking, n'a aucun sens tant du point de vue patrimonial que financier.

Quant à la réalisation de logements ailleurs que sur la parcelle 1943, il convient de rappeler que ce terrain constructible est le seul en main communale. En regard des prix, des ventes réalisées par des privés, ces dernières années sur les grandes parcelles de la route de Chevrens et la route d'Hermance, la Municipalité n'aurait pas eu les moyens de les acquérir et encore moins d'y réaliser des appartements à des prix abordables.

*Lors de la présentation du cahier des charges du concours, le coût avancé pour le projet était de 23'000'000 F, aujourd'hui il est passé à 30'000'000 F, voir 40'000'000 F à quoi faut-il s'attendre ?*

Le chiffre de 40'000'000 F n'a jamais été articulé par les Autorités, quant au montant de 23'000'000 F il provient d'une étude financière réalisée en 2015, selon les conditions économiques qui prévalaient à ce moment. La commune pour sa part s'est fixé comme cible un montant de 27'000'000 F à 30'000'000 F.

Si le projet est accepté par la population, il reviendra aux élus de travailler avec les architectes afin d'affiner le projet et d'en préciser financièrement les contours, en maintenant la cible de 30'000'000 F soit le maximum pouvant être financé, à ce jour, par la commune.

*Quel sera la suite de ce crédit d'étude de 3'200'000 F, s'agit-il d'une nouvelle étude préalable ou ce montant est-il compris dans le coût global des travaux ?*

Le montant de 3'200'000 F sur lequel porte le vote correspond aux montants nécessaires à la rémunération des architectes et ingénieurs spécialisés pour les phases 31 et 41 SIA.

Pour la première, il s'agit d'établir le dossier en vue d'obtenir une autorisation de construire. La seconde phase verra la réalisation des plans de pré-exécution et la rédaction des soumissions. Grâce au retour de ces dernières, le devis général des travaux pourra être effectué.

C'est sur cette base concrète et fiable que le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur le crédit de réalisation qui devrait être d'environ 25'000'000 F, soit un coût total du projet (avec le montant de 3'200'000 F) conforme aux chiffres énoncés précédemment. Il est évident que l'Exécutif aurait pu soumettre au Conseil municipal une délibération pour le crédit total du projet. Toutefois, celui-ci aurait été basé sur de larges estimations et aurait été peu fiable en raison des fluctuations dues à la conjoncture actuelle. C'est pourquoi, afin de pouvoir travailler sur des bases financières solides financièrement, le parti pris a été de scinder le crédit en deux, avec tout d'abord les phases 31 et 4, puis dans un deuxième temps, le crédit de réalisation.

*Quel est le pourcentage d'exploitation de la parcelle pour les constructions ?*

En zone 5, les constructions, sur parcelle de plus de 5000m<sup>2</sup>, peuvent aller jusqu'à une densité de 0.6 (art. 59 LCI). Toutefois, dans un esprit de qualité et d'intégration optimum sur la parcelle, le projet présenté se limite à 0.48.

*Dans 10 ans, combien coûtera le projet à la commune ?*

A ce jour, les chiffres énoncés pour le projet sont parfaitement supportables pour la Commune. Comme indiqué précédemment, il ne s'agit en aucun cas de mettre la municipalité en difficulté avec la réalisation de cette opération. L'endettement de la commune est actuellement faible, sa situation financière est saine. Quant à l'emprunt qui devra être fait pour financer la construction, la municipalité de par son statut particulier, pourra bénéficier de conditions avantageuses auprès de la banque, non comparables à celles proposées aux privés. Les charges financières seront couvertes par les revenus, même modérés, qui proviendront des locations des appartements et du parking. L'opération sera donc autofinancée, avec à terme des revenus supplémentaires pour la Commune. Il est également important de rappeler que la réalisation de ce projet n'engendrera aucune hausse d'impôts pour les hermançois.

*En raison de la conjoncture, les coûts du projet ont été revus à la hausse (+30%), doit-on s'attendre à de nouvelles augmentations massives qui viendraient plomber les comptes de la commune, notamment en raison du parking ?*