



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 198-2020 R**
Séance du 26 mai 2020

PROJET DE DELIBERATION

relatif à un prêt à hauteur de 750 000 F à la primo-coopérative « La Bistoquette » et le cautionnement d'un prêt de même montant émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative

Vu le PLQ « Les Sciers » N° 529-29'783 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015 et entré en force,

vu la possession par la Commune d'environ 28'600 m² de droits à bâtir sur le périmètre du PLQ et représentant au total 38,4 % des droits présents sur le périmètre,

vu la volonté du Conseil municipal de Plan-les-Ouates, exprimée par le vote de la délibération D 120-2018 le 24 avril 2019, de faire réaliser les immeubles « B », « C » et « D » dudit périmètre sous la forme de coopératives d'habitations en leur accordant un droit de superficie, via un appel à projets,

vu l'appel à projets qui s'est déroulé entre 2018 et 2019 et le choix du comité d'évaluation du 15 février 2019 de retenir le projet de la primo coopérative « La Bistoquette »,

vu le projet de ladite coopérative de réaliser environ 100 logements, dont environ 35 LUP, 12 ZDLoc, 53 HM/HLM dans les bâtiments « B », « C » et « D » du PLQ Les Sciers, ainsi qu'environ 1'250m² de droits à bâtir activités,

vu la délibération D 181-2019, votée le 15 octobre 2019, en vue d'autoriser le Conseil administratif à octroyer un droit de superficie à la primo coopérative « La Bistoquette » sur le périmètre des bâtiments « B », « C » et « D » susmentionnés,

vu les nombreuses difficultés rencontrées par la coopérative « La Bistoquette » pour obtenir un prêt pour financer les études de son projet et ce, principalement en lien avec l'incidence du prix des terrains et l'insécurité de la maîtrise foncière des parcelles devant être grevées du DDP (vente à terme),

vu l'acte de promesse d'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) entre la Commune et la coopérative « La Bistoquette » en cours de rédaction auprès de Me Rubido, notaire à Genève,

vu l'exposé des motifs EM 198-2020, d'avril 2020, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e et g de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 – LAC (B 6 05),

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'octroyer un prêt avec intérêts à hauteur de 750 000 F à la coopérative « La Bistoquette », remboursable dans l'année de l'emménagement des coopérateurs, prévue en 2024.

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit de 750 000 F destiné au versement de ce prêt.
3. De conditionner le versement du prêt à la signature préalable par le conseil administratif de la convention de modalités de prêt et de contre-prestations liant la commune et la coopérative « La Bistoquette ».
4. De comptabiliser cette dépense à l'actif du bilan dans le patrimoine financier.
5. D'autoriser le conseil administratif à accorder le cautionnement de la commune au Canton de Genève, pour l'emprunt de 750 000 F contracté par la coopérative « La Bistoquette » pour son projet, échéance prévue l'année de l'emménagement des coopérateurs, soit en 2024.
6. D'indiquer ce cautionnement au pied du bilan de la commune.
7. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour la signature de l'ensemble des actes authentiques, conventions, nécessaires à la réalisation de cette opération.

SCA/PHZ/bg – SF/PL - #83'352



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 198-2020

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 000 F à la primo-coopérative « La Bistoquette » et le cautionnement d'un prêt de même montant émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative

1 500 000 F

Plan-les-Ouates – avril 2020

Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 000 F à la primo-coopérative « La Bistoquette » et le cautionnement d'un prêt de même montant émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Historique

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLQ « Les Sciers », adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015 et entré en force, la Commune de Plan-les-Ouates possède la maîtrise, dans une première étape de réalisation, des immeubles « G2 » qu'elle réalise en copromotion avec deux acteurs privés, « H », « E & F » qu'elle réalise seule. La construction de ces 4 immeubles est en cours et les appartements doivent être livrés dans le courant de 2021.

Une 2^{ème} étape de réalisation est prévue dans laquelle la Commune maîtrise les immeubles « B », « C » et « D ». Pour mémoire, les parcelles sur lesquelles vont s'ériger les immeubles précités sont actuellement, et majoritairement, propriété de propriétaires privés avec qui la Commune a mis en place une « dation », soit l'échange de leurs parcelles contre la remise d'appartements en PPE dans les immeubles « G2 », « H3 » et « F1 » réalisés en première étape.



Sur décision de la Commune, il était prévu que ces immeubles « B », « C » et « D » soient remis en DDP auprès d'une ou plusieurs coopératives d'habitations et ce, via la mise en œuvre d'un appel à projets.

Appel à projets auprès de coopératives

Via le vote, le 24 avril 2018, de la délibération D 120-2018, la Commune a lancé un appel à projets auprès de coopératives pour l'attribution d'un DDP pour les futurs immeubles « B », « C » et « D ».

Cet appel à projets s'est réalisé en 2 tours, le premier consistant à recueillir les candidatures des coopératives intéressées, qui ont dû détailler leurs motivations ainsi que les prémices d'un concept architectural et typologique sur la base d'un programme à énoncer, et le second voyant les présentations par les 3 à 6 candidatures retenues au premier tour, d'un avant-projet pour la construction des 3 immeubles à très haute performance énergétique avec l'évaluation de ses coûts.

Sur les 13 candidats inscrits au premier tour, 4 ont été retenus pour le second tour et c'est finalement la candidature de la primo-coopérative « La Bistoquette » qui s'est trouvée lauréate de cet appel à projets.



La Bistoquette active dans le projet

Le chef de projet de l'opération a travaillé avec une demande participative entre futurs habitants et architectes. Pour les deux parties, cette collaboration a permis d'identifier les enjeux et besoins, de définir une stratégie pour faire émerger des idées riches. Puis, dans un second temps, il y a eu le partage de connaissances, à partir des décisions, un maximum d'approbation, dans un esprit d'équilibre. Il est plus intéressant pour les architectes de travailler avec des clients qui ont une vision de ce qu'ils veulent construire que de travailler avec des clients qui ont une vision de ce qu'ils ne veulent pas construire.

«Collaboration – Appréhension – Invention – Participation» sont les mots d'ordre de ce projet.



2. Explications techniques

Description du projet

Aujourd'hui, la coopérative est en plein développement de son projet, la phase d'avant-projet étant en cours de finalisation. Des séances « Maîtres d'Ouvrage » sont organisées une fois par mois avec la Commune pour la mise au point de l'attribution du DDP via la création d'un acte notarié de promesse d'octroi.

Ces séances ont aussi pour objectif de suivre et d'aider La Bistoquette dans le développement administratif de son projet mais aussi de déjà préparer son intégration dans le quartier.

En lien avec le développement de son projet, la coopérative se retrouve confrontée aujourd'hui à un problème financier majeur. Une fois le premier jet de la promesse d'octroi mise en place par notre notaire, la coopérative s'est adressée à l'organisation faîtière des coopératives en Suisse, la Coopérative d'Habitation Suisse (CHS), pour obtenir un prêt relais.

Ce prêt vise à venir couvrir le manque de financement (liquidités) disponible pour payer principalement les honoraires liés au développement du projet jusqu'à la phase de dépose d'une autorisation de construire et l'obtention d'un crédit de construction via un établissement bancaire (voir montage financier ci-dessous).

Planning prévisionnel et investissements

Coopérative d'habitation écoresponsable La Bistoquette

Projet	Date	Phase	Investissements		Investissement total cumulé	
			Participation aux fonds propres	Participation de tiers		
			Parts sociales (Canton/Commune) – par tranche	Prêt relais	Emprunts bancaires	
	01.2020	Développement du projet	500'000			500'000
	04.2020	Obtention d'un prêt sous forme de participation aux fonds propres (Commune, Canton)		500'000		1'000'000
	09.2020	Dépose de la demande d'autorisation de construire	300'000	500'000		1'800'000
	09.2021	Obtention autorisation de construire	200'000	500'000		2'500'000
Travaux						
	Fin 2021	Obtention du crédit bancaire				2'500'000
	2021-2024	Travaux			44'500'000	47'000'000
Emménagement						
	2024	Emménagement				
	dans les 6 mois	Versement de la totalité des parts sociales des membres et remboursement des prêts	1'500'000	-1'500'000		47'000'000
		Total	2'500'000	0	44'500'000	47'000'000

Source : Coopérative La Bistoquette – 24.01.2020 - #79'725

La Bistoquette s'est vue imposer un refus d'entrée en matière de la part de la CHS en raison principalement, de l'incidence foncière (prix moyen des terrains) fixée à 768F/m² dans le cadre de notre projet et en relation avec ce point, les taux de rente appliqués sur les différentes catégories de logements réalisés.

Suite à cette décision, une séance a été organisée par la Commune avec le Goupement des coopératives d'habitation de Genève (GCHG), notre pilote et M. Conti, spécialiste des coopératives pour la FPLC (Fondation pour la Promotion du Logement bon Marché et de l'Habitat Coopératif).

Il est ressorti de cette réunion que les valeurs liées à notre projet et par ailleurs clairement exprimées dans le cahier des charges du concours, étaient tout à fait en adéquation avec le marché genevois. Par contre et effectivement, ces valeurs « genevoises » n'ont malheureusement rien à voir avec la moyenne des valeurs suisses qui sont nettement plus basses au niveau de l'incidence foncière des terrains mis à disposition de coopératives pour la réalisation de logements.

Suite au refus exprimé par la CHS de financer ce prêt relais et après la séance précitée, de nouvelles sources de financement ont pu être trouvées, notamment via un prêt qui serait émis par le Canton de Genève.

Dans ce cas de figure, le souci du Canton concerne l'insécurité liée à l'actuelle maîtrise du foncier qui sera octroyé en DDP à la coopérative. En effet, la Commune n'est pour l'instant pas officiellement propriétaire des fonds, mais seulement au bénéfice de ventes à terme (irrévocables). Par ailleurs, le Canton souhaite grever les parcelles d'une cédule hypothécaire pour couvrir le montant de son prêt, ce que la Commune refuse, n'ayant pas envie de devoir encore discuter avec le Canton si un problème quelconque devait intervenir avec le projet de La Bistoquette.

La proposition faisant l'objet de la présente délibération est le fruit d'un accord trouvé suite à diverses séances entre l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), La Bistoquette, la Commune et son pilote. Il consiste en un cofinancement du prêt relais demandé par la coopérative à hauteur de 50% chacun (Canton – Commune), ainsi que du cautionnement par la Commune du prêt du Canton, en échange de la cession à la Commune de la totalité du projet de la Coopérative pour le cas où celle-ci se verrait empêchée de le mener à terme. Ce montage permet également d'éviter de grever les parcelles d'une cédule, sous réserve, du côté de la Commune de la validation par le Conseil municipal de l'octroi des fonds nécessaires via le vote d'une délibération.

3. Procédure administrative

Le montage actuellement prévu du prêt est le suivant, à noter que cette manière de faire est d'ores et déjà en accord avec l'OCPLF, soit :

* Prêt TTC à la coopérative d'un montant avec intérêts de	1 500 000 F
○ Part à charge du Canton de Genève	750 000 F
○ Part à charge de la Commune	750 000 F

Selon la proposition actuelle de l'Etat de Genève, le versement du prêt se ferait en 6 tranches de 250 000 F chacune, co-financées à 50% par le Canton et par la Commune, et versées selon le planning suivant :

- 1^{ère} et 2^{ème} tranches, à la charge du Canton, soit 500 000 F : avant l'été 2020.
- 3^{ème} tranche à la charge du Canton et 4^{ème} tranche, à la charge de la Commune, soit 500 000 F : au moment du dépôt de la requête en autorisation de construire.
- 5^{ème} et 6^{ème} tranches, à la charge de la Commune, soit 500 000 F : à l'entrée en force de l'autorisation précitée.

L'Etat demande aussi une confirmation formelle de la Commune qu'en cas d'un éventuel problème lié à la réalisation de ce projet par la coopérative La Bistoquette, la Commune

s'engage à ce que ce projet soit poursuivi et que les dettes non remboursées à l'Etat soient reprises par le reprenant.

Cautionnement du prêt de l'Etat :

En lien avec le paragraphe qui précède, la Commune souhaite pouvoir rester maître du projet qui sera développé sur ses parcelles. Par conséquent, elle doit pouvoir, en fonction de ce qu'elle souhaitera faire si le projet de la Bistoquette ne devait pas se réaliser, rembourser l'Etat.

En effet, si le projet ne devait pas se réaliser, qu'un reprenant sous la forme d'une nouvelle coopérative reprend le projet en l'état et que ce dernier rembourse à la Commune et à l'Etat le prêt, aucun souci.

Par contre, il se pourrait que la Commune décide d'un autre avenir pour ces immeubles, que l'Etat ne soit pas d'accord avec le futur reprenant du projet ou que sais-je encore... il est donc important que la Commune puisse, si elle le souhaite, « sortir » l'Etat du projet en lui remboursant le prêt concédé à La Bistoquette.

Contrepartie si le projet de La Bistoquette ne se réalise pas :

Si le projet de La Bistoquette ne devait pas se réaliser, les créanciers deviennent propriétaire du projet et des études déjà réalisées.

Reste à définir comment sera racheté ou récupéré le montant des parts sociales déjà investies dans l'élaboration du projet.

Prêt soumis à intérêts :

Tant les avances consenties par le Canton que par la Commune seront soumises à intérêts.

Pour la Commune, il est prévu d'appliquer un taux d'emprunt fixé à 1.3% et pour le Canton, celui correspondant au taux moyen de ses emprunts, soit 1.75 % pour les versements effectués durant l'année 2020 (ce chiffre pourrait évoluer l'année prochaine).

Acte authentique :

L'ensemble des éléments contractuels régissant ces prêts devront être décrits dans une convention de modalités de prêt et de contre-prestations liant la commune, la coopérative « La Bistoquette » et le Canton.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

* Prêt à la Coopérative d'un montant de	750 000.00 F
* Cautionnement du prêt émis par l'Etat de Genève	750 000.00 F
TOTAL	1 500 000.00 F

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter le crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 000 F à la primo-coopérative « La Bistoquette » et le cautionnement d'un prêt de même montant (750 000 F) émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative.

Le Conseil administratif

SCA/PhZ/BG/avril 2020 #83'352

**Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 00 F à la
primo-coopérative "La Bistoquette" et le
cautionnement d'un prêt de même montant
émis par le Canton de Genève au profit de ladite
coopérative**

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA - avril 2020



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 00 F à la primo-coopérative "La Bistoquette" et le cautionnement d'un prêt de même montant émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Prêt à la coopérative "La Bistoquette"

Prêt	750'000.00	F
Total	750'000.00	F

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

750'000.00

B. Cautionnement du prêt par l'Etat de Genève à la coopérative "La Bistoquette"

Cautionnement du prêt de 750 000 F	750'000.00	F
Total	750'000.00	F

**Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 00 F à la
primo-coopérative "La Bistoquette" et le
cautionnement d'un prêt de même montant
émis par le Canton de Genève au profit de ladite
coopérative**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA - avril 2020

Financement

Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 00 F à la primo-coopérative "La Bistoquette" et le cautionnement d'un prêt de même montant émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative

1 Crédit brut

750'000.00

2 Recettes

- 2.1 Subventions cantonales
- 2.2 Participation des routes cantonales
- 2.3 Taxe d'équipement
- 2.4 Taxe d'écoulement
- 2.5 Sport-Toto
- 2.6 Subventions fédérales
- 2.7 Intérêts sur prêt Commune

Crédit net

750'000.00

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 00 F à la primo-coopérative "La Bistoquette" et le cautionnement d'un prêt de même montant émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative

1	Revenus annuels		9'750.00
	Prêt de 750'000F de la commune	1.3%	
	Total des revenus annuels		9'750.00

2	Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
	2.1 Charges financières		750'000.00	1.30%	9'750.00
	2.2 Amortissements			0.00%	
	2.3 Charges de personnel			0.00%	
	2.4 Energie			0.00%	
	2.5 Matériel et fournitures				
	2.6 Maintenance par des tiers				
	2.7 Prestations de tiers				
	2.8 Divers, subvention complémentaire				
	Total des charges pour la première année				9'750.00

3	Coûts induits pour la première année	
----------	---	--

Modalités de versement

Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 00 F à la primo-coopérative "La Bistoquette" et le cautionnement d'un prêt de même montant émis par le Canton de Genève au profit de ladite coopérative

PREVISIBLE Prêt

750'000.00

Répartition

Sorties de fonds prévues

2020

500'000.00

2021

250'000.00

2022

0.00

Total

750'000.00

Total

500'000.00

250'000.00

0.00

750'000.00

**Crédit relatif à un prêt à hauteur de 750 00 F à la
primo-coopérative "La Bistoquette" et le
cautionnement d'un prêt de même montant
émis par le Canton de Genève au profit de ladite
coopérative**

Annexe 3

Documents techniques

SCA - avril 2020