



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 68-2022**
Séance du 17 mai 2022

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement pour un prêt d'un montant maximum de 1 000 000 F
par la Commune de Plan-les-Ouates à la coopérative la Bistoquette

Vu la promesse d'octroi d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) sur les parcelles anciennement N^{os} 3774, 3983, 4236, 5717, 5718, 5719, 5721, 7250, 7329, 7360, 7361, dp 5706 et dp 15370, nouvellement N^o 7500, entre la Commune de Plan-les-Ouates et la coopérative La Bistoquette signée les 19 et 25 juin 2020 (D 181-2019, votée le 15 octobre 2019),

vu la convention tripartite signée le 4 septembre 2020 entre la coopérative La Bistoquette, la Commune de Plan-les-Ouates et l'Etat de Genève pour un premier prêt à hauteur de 1 500 000 F (D 198-2020, votée le 28 avril 2020),

vu la requête en autorisation de construire DD 114'020 déposée par la coopérative La Bistoquette pour les réalisations des immeubles B, C et D du périmètre du PLQ Les Sciers, délivrée par parution dans la FAO du 6 janvier 2022,

vu le recours formulé par l'ASSC (Association de Sauvegarde du Site de la Chapelle) dans les temps impartis à l'encontre de la DD 114'020,

vu les difficultés financières auxquelles doit faire face la coopérative La Bistoquette, notamment l'absence de liquidités, en lien avec l'impossibilité pour ladite coopérative d'obtenir un crédit de construction auprès d'un établissement bancaire avant l'entrée en force, toutes voies de recours échues, de la DD 114'020,

vu l'acte d'octroi d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) en cours de préparation auprès de Me Rubido, notaire à Genève. Acte qui sera signé dès l'autorisation de construire déposée par la coopérative La Bistoquette en force, toutes voies de recours échues,

vu l'intérêt prépondérant pour la Commune de Plan-les-Ouates que le projet de la coopérative La Bistoquette reste pérenne et puisse se réaliser dans les meilleures conditions possibles,

vu l'exposé des motifs EM 68-2022, d'avril 2022, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

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

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 24 oui et 1 abstention

1. D'octroyer un prêt maximum de 1 000 000 F avec intérêts annuels de 1.3%, à la coopérative La Bistoquette, remboursable au moment où ladite coopérative sera en possession de son crédit de construction.
2. D'ouvrir un crédit maximum de 1 000 000 F au Conseil administratif 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 liant la Commune et la coopérative La Bistoquette.
4. De comptabiliser cette dépense à l'actif du bilan dans le patrimoine financier.
5. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer la convention de prêt.

SCA/PHZ/bg #118'550 – SF/PL – 17.05.2022



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N°68-2022

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

**Crédit d'engagement pour un prêt d'un
montant maximum de 1 000 000 F par la
Commune de Plan-les-Ouates à la
coopérative La Bistoquette**

Plan-les-Ouates - avril 2022

Crédit d'engagement pour un prêt de 1 000 000 F par la Commune de Plan-les-Ouates à la coopérative La Bistoquette

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 co-promotion avec deux acteurs privés, « H », « E & F » qu'elle réalise seule. La construction de ces 4 immeubles est maintenant terminée et l'ensemble des logements ont été 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 ».



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 projet a permis de réunir une coopérative et son architecte dans une démarche participative entre futurs habitants et architectes. Pour les deux parties, cette collaboration a permis d'élaborer un projet architectural et typologique qui a été enrichi par les idées et les besoins des futurs habitants. Le partage de connaissances, à partir des deux côtés, a permis d'élaborer un projet architectural et typologique qui a été enrichi par les idées et les besoins des futurs habitants. Le partage de connaissances, à partir des deux côtés, a permis d'élaborer un projet architectural et typologique qui a été enrichi par les idées et les besoins des futurs habitants.

«Collaboration - Appropriation - Investissement - Participation» sont les mots d'ordre de ce projet.



Dans sa séance du 26 mai 2020, la commune de Plan-les-Ouates votait la D 198-2020, relative 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

Ce prêt devait permettre à la coopérative de développer son projet jusqu'à l'obtention de son autorisation de construire et ainsi pouvoir obtenir un crédit de construction via un établissement bancaire de la place.

La coopérative La Bistoquette est au bénéfice d'une promesse d'octroi d'un droit de superficie sous la forme d'un DDP (Droit Distinct et Permanent) signé avec la Commune en date du 25 juin 2020. L'acte définitif d'octroi d'un DDP doit être signé dès que l'autorisation de construire précitée sera en force, toutes voies de recours échues.

Généralités et objectif du projet

Situation générale de l'avancement du projet de La Bistoquette

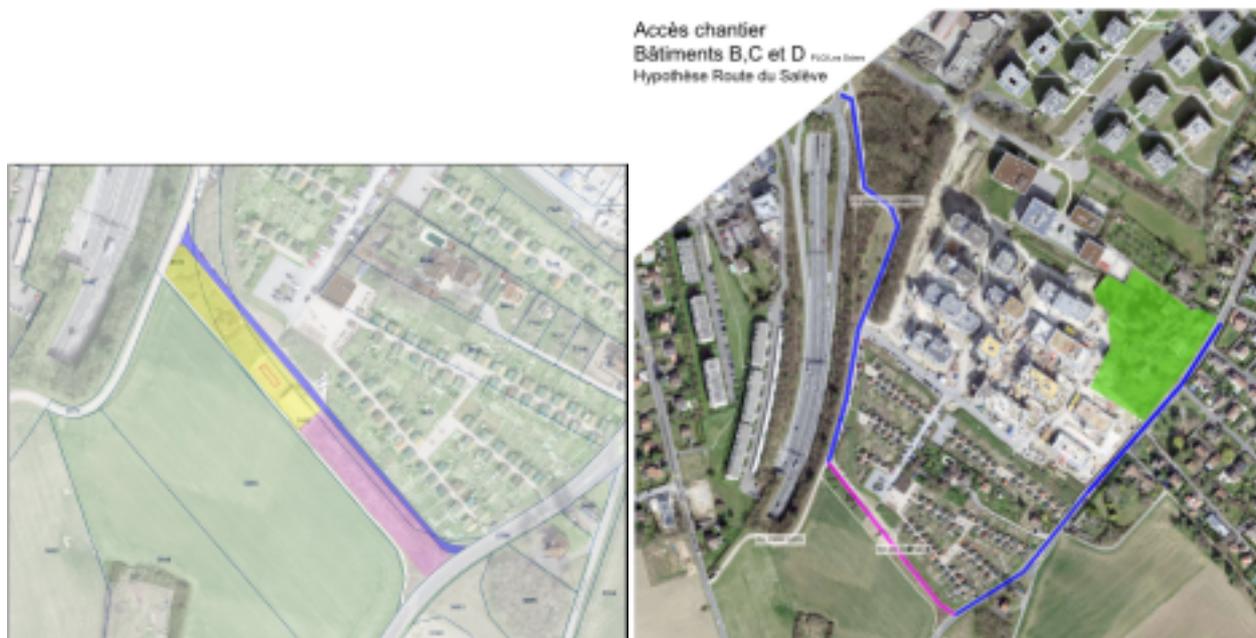
Le 06 janvier 2022, l'Office des Autorisation de Construire (OAC), délivrait l'autorisation de construire DD 114'020 relative à la réalisation par la coopérative La Bistoquette des immeubles « B », « C » et « D » du PLQ les Sciers, soit environ 100 logements.

Dans les délais de recours légaux, soit 30 jours, l'association l'ASSC (Association de Sauvegarde du Site de la Chapelle) formait recours contre ladite autorisation de construire.

En dehors de points de détails liés au bruit, à la présence de trois orchidées sauvages protégées, qu'il est par ailleurs prévu de déplacer et dans une mare sise sur la parcelle N° 5719, de tritons alpestres, protégés eux aussi et qui ont d'ores et déjà été déplacés, le grief principal est en lien avec le trafic de poids lourds pendant la phase de terrassement et de gros-œuvre du chantier, soit environ 12 mois.

A noter qu'il est prévu à la base que ce trafic emprunte la route du Camp et la route de Saconnex-d'Arve, réseau routier secondaire, fait et dévolu pour supporter ce genre de trafic.

En lien avec cette problématique, une solution a été trouvée par la Commune et la coopérative la Bistoquette qui consiste à emprunter la route de chantier de l'autoroute, comme cela s'est fait pour les chantiers des immeubles déjà réalisés puis de créer une piste de chantier provisoire sur la parcelle N°5562, propriété de l'Etat :



L'ASSC ainsi que l'association de la route du Camp, souhaitaient dans un premier temps que le trafic de chantier de la coopérative emprunte la route de chantier de l'autoroute, comme cela s'est fait pour les chantiers des immeubles déjà réalisés puis le chemin de l'Essartage.

Un passage du trafic de chantier par le chemin de l'Essartage a été refusé autant par la commune de Plan-les-Ouates que par l'OCT, car ce chemin n'est absolument pas fait pour cela, que ce soit dans sa largeur ou dans sa construction mais aussi pour des raisons de sécurité évidente entre les trois sorties de parkings souterrains des plus de 500 logements déjà réalisés qui donnent directement sur la route et les plus de 60 places de stationnement visiteurs du quartier pour lesquelles la problématique est la même, voire pire, car en sortant des places visiteurs, les véhicules reculent directement sur le chemin de l'Essartage... Nous vous laissons imaginer le risque avec un trafic de chantier fait de poids lourds.

Par conséquent, en se penchant sur la question, nous avons découvert qu'il y a quelques années, une route de chantier avait déjà été faite sur cette parcelle N°5562 par les SIG, dans le cadre de la réfection de la ligne haute tension de 135'000V.

Après discussions avec différents services de l'Etat, ces derniers sont OK pour louer cette parcelle à la coopérative et pour la réalisation de cette piste de chantier provisoire. Par contre, sa réalisation est conditionnée à l'obtention d'une autorisation de construire et le Canton demande à La Bistoquette que cette dernière dépose une requête en autorisation de construire complémentaire. Autorisation qui sera sujette à recours dans un délai de 30 jours dès sa parution...

Pour en revenir à la situation financière de la coopérative La Bistoquette.

Afin de pouvoir obtenir son crédit de construction, la coopérative doit être au bénéfice d'une autorisation de construire en force, toutes voies de recours échues. C'est la condition « sine qua non » posée par les établissements bancaires. Idéalement il faudrait aussi que l'acte d'octroi du DDP ait été signé mais là aussi, la Commune conditionne cette signature aux mêmes conditions que les établissements bancaires pour l'octroi d'un prêt.

Aujourd'hui, 2 solutions principales, en passant les sous variantes, s'offrent à La Bistoquette :

1. Soit l'autorisation de construire rentre en force rapidement et la coopérative peut obtenir son crédit de construction et n'a pas besoin de notre prêt.
2. Soit le recours de l'ASSC n'est pas retiré, ou, un nouveau recours est déposé contre la requête en autorisation de construire complémentaire que va devoir déposer la coopérative pour la route provisoire de chantier ou encore, il est « in fine » décidé de laisser la justice faire son travail sur le(s) recours et à ce moment il est imaginé que rien que pour le recours de l'ASSC auprès du TAPI, un délai de 9 à 12 mois va être nécessaire pour que le juge se prononce. Délai doublé s'il était décidé que la décision du TAPI soit portée devant la Chambre Administrative de la Cours de Justice (CACJ).

C'est dans le cas de la 2^{ème} solution mentionnée ci-dessus, solution la plus probable, que la coopérative sollicite l'aide de la Commune via la mise en place d'un prêt d'un montant maximum de 1 000 000 F.

Le terme « maximum » est utilisé à dessein puisqu'en fonction de comment se passe les choses, la Bistoquette n'aura pas besoin de l'entier de cette somme.

A noter encore que la dernière tranche de 250'000 F du prêt de 1.5 Mios a été versée en date du 2 août 2021.

2. Procédure administrative

Il est prévu qu'une convention de prêt soit signée entre la Commune et la coopérative La Bistoquette. C'est le conseil de la coopérative, Me Pacot, étude Banna & Quinodoz, qui est chargé de son écriture.

Cette convention sera basée sur celle déjà signée entre la Commune, l'Etat de Genève et la coopérative pour le prêt de 1.5 Mios, 2 x 750'000 F, fait en 2020.

3. Calcul du montant du crédit d'engagement

A ce jour, la situation financière de la Bistoquette présente des liquidités en caisse pour un montant de 440'000 F. Selon les discussions que j'ai pu avoir avec les représentantes du MO, cette somme doit leur permettre de signer l'acte de DDP dont les frais de notaire et émoluments représentent un montant de 265'000 F et les factures en attente à ce jour pour un montant à devoir de 210'000 F à mi-mars, hors honoraires d'architectes en latences.

Comme explicité précédemment, si la coopérative obtient dans un délai assez court son crédit de construction pas de soucis. Par contre, si la situation s'enlise, la Bistoquette va vite se retrouver en manque de liquidités, voir tableau ci-dessous :

Coopérative d'habitation La Bistoquette					
Bilan des liquidités en cas de procédure et entrée en force de l'autorisation de construire en 2024					
		03-12.2022	2023	2024	Total
Liquidités au 28.02.2022	440'000				
Liquidités au 31.12		120'000	65'000	95'000	
Revenus	955'000	15'000	365'000	1'335'000	
Prêt commune «à venir»	750'000		250'000	1'000'000	
Parts sociales supplémentaires	200'000		100'000	300'000	
Cotisations annuelles	5'000	15'000	15'000	35'000	
Charges	1'275'000	70'000	335'000	1'680'000	
Honoraires mandataires	1'020'000	0	0	1'020'000	
Émoluments autorisation de construire	113'000	0	0	113'000	
Frais de fonctionnement	6'000	6'000	6'000	18'000	
Honoraires de pilotage	83'000	26'000	26'000	135'000	
Intérêts prêt-relais	28'000	23'000	23'000	74'000	
Frais avocat	15'000	5'000	5'000	25'000	
Frais notaire (acte DDP)			265'000	265'000	
Divers&imprévus	10'000	10'000	10'000	30'000	

A noter aussi que les coopérateurs font aussi un effort de leur côté puisqu'il y a une augmentation des parts sociales pour un montant de 200 000 F en 2022 et de 100 000 F en 2023.

Ce prêt sera soumis au taux d'intérêt moyen des emprunts de la Commune, soit 1.3% et sera remboursé à la Commune au moment où la coopérative La Bistoquette sera en possession de son crédit de construction.

4. Mots de la coopérative La Bistoquette

La Coopérative La Bistoquette sera récipiendaire d'un droit distinct et permanent (DDP) de la Commune de Plan-les-Ouates pour la réalisation des immeubles « B », « C » et « D », soit 101 logements et plus de 1'200 m2 de locaux commerciaux dans le périmètre du PLQ 29'783 - Les Sciens.

Dans le cadre de ce projet, la coopérative a déposé une requête en autorisation de construire, autorisation qui a été délivrée par le Département en date du 6 janvier 2022 (DD 114 020). Or, une procédure de recours est actuellement pendante à l'encontre de la DD 114'020, ce qui empêche la coopérative de débiter les travaux et de solliciter l'ouverture d'un crédit de construction auprès d'un institut bancaire.

La coopérative et la Commune recherchent activement des solutions avec les recourants, afin que ces derniers lèvent leur recours. Cependant, dans le cas où ces négociations n'aboutiraient pas, une procédure juridique d'environ deux ans est attendue, dans l'hypothèse où les recourants ne saisiraient pas le Tribunal Fédéral.

Une telle situation mettrait la coopérative en péril, car elle ne possède pas les liquidités suffisantes pour honorer toutes les factures de mandataires en attente ainsi que les frais

de procédure à venir. C'est pourquoi elle a sollicité un prêt de CHF 1'000'000.- (un million de francs suisses) auprès de la Commune de Plan-les-Ouates.

En effet, la coopérative La Bistoquette est une primo-coopérative, qui n'a aucun immeuble à son actif. Les liquidités qu'elle possède et qui ont été investies dans le projet de construction susmentionné proviennent des parts sociales de ses membres, d'une participation de la Fondation Solinvest, de prêts de tiers ou de membres, et d'un prêt-relais de la Commune de Plan-les-Ouates (750'000.-) et de l'Etat de Genève (750'000.-).

Lors du versement du prêt sollicité ici, la coopérative aura déjà investi d'avantage que les fonds propres requis pour ce projet, soit plus de CHF 2'622'400.-. Des parts sociales supplémentaires seront sollicitées auprès des membres (au minimum 300'000.-) pour couvrir une partie des frais attendus durant la procédure. Le solde de ces frais seraient couverts par le prêt de la Commune. Il est précisé que le montant d'un million sollicité par la coopérative est un montant plafond. Il sera libéré par tranches, selon les besoins de la coopérative et les fonds propres supplémentaires récoltés auprès des membres.

5. Conclusion

Afin de permettre à la coopérative La Bistoquette de pouvoir patienter jusqu'à l'entrée en force de son autorisation de construire DD 114'020 et ainsi, pouvoir obtenir son crédit de construction pour les réalisations des immeubles B, C et D du PLQ Les Sciens à Plan-les-Ouates, avec votre accord et collaboration, le Conseil administratif vous recommande de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/PHZ/bg #118'550 - avril 2022