



Thônex

procès-verbal séance extraordinaire du 25 juillet 2017

sont présents :

Messieurs	Marc Kilcher Philippe Decrey Pascal Uehlinger	maire conseiller administratif conseiller administratif
Monsieur	Andrew Arpidone	2 ^{ème} vice-président
Mesdames	Julie Bersier Nadia Giacobino	Marta Macchiavelli Heidi Tercier
Messieurs	David Avigdor Philippe Calame Marcel Constantin Martin Germann Edouard Houman	Stephen Knörr Alain Nicolet Guy Saudan Florian Wünsche Philippe Zaugg

@

sont excusés :

Madame	Fidelina Gomes Dias	présidente du conseil municipal
Mesdames	Janine Delmenico Jacqueline Tomasini	Katia Gregori
Messieurs	Joseph Camuglia Bruno Da Silva Philippe Noël	Adrien Rufener Ashwani Singh Richard Stark

@

ordre du jour :

1. Demande d'un crédit de CHF 67'000'000,- au conseil administratif, destiné à l'octroi d'un prêt à la Fondation de la commune de Thônex pour le logement, remboursable à la consolidation du compte de construction du projet Clair-Val et autorisation d'emprunter cette somme.



0. Préambule :

M. Andrew Arpidone, 2^{ème} vice-président qui officie en tant que président de séance informe que cette dernière a été convoquée en conformité à l'article 14, lettre b) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984

et rappelle les articles de la LAC :

art. 14 séance extraordinaire

1 le conseil municipal tient une séance extraordinaire :

- a) à la demande du conseil d'état chaque fois que celui-ci l'estime nécessaire,
- b) à la demande du conseil administratif ou du maire chaque fois que ceux-ci l'estime nécessaire,
- c) à la demande écrite d'au moins un quart des conseillers municipaux

dans ce dernier cas, si la date de la séance n'est pas fixée, elle doit avoir lieu dans un délai de 15 jours dès le dépôt de la demande

2 la séance extraordinaire est convoquée par le président du conseil municipal. Elle peut être en tout temps à l'exception des dimanches et des jours fériés. Sous réserve de l'alinéa 1, lettre c) le délai de convocation est celui de l'article 15 (5 jours ouvrables avant le jour fixé pour la séance)

3 Dans le cas prévu à l'alinéa 1) lettres b) et c) le conseil d'état doit être prévenu de la convocation et de l'ordre du jour 5 jours au moins avant la date fixée pour la séance

il est donné lecture du courrier que le conseil administratif a adressé le 17 juillet 2017 au Président du Conseil d'Etat, M. François Longchamp

concerne : conseil municipal – séance extraordinaire

Monsieur le Président,

Par la présente nous vous informons qu'en vertu de l'article 14, lettre b) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, le conseil administratif a décidé de convoquer les membres du conseil municipal en séance extraordinaire le mardi 25 juillet 2017 à 18h30.

Ceci en vue d'octroyer un prêt remboursable à la Fondation de la commune de Thônex pour le logement afin de couvrir ses besoins financiers dans le cadre de la construction du projet Clair-Val.

Vous trouverez en annexe la convocation envoyée ce jour aux conseillers municipaux.

Nous vous prions de recevoir Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.



ainsi que de la réponse du service de surveillance des communes au nom du Président du Conseil d'Etat, reçue en mairie le 24 juillet 2017 :

Monsieur le maire,

Nous prenons acte de votre courrier du 17 juillet 2017, adressé au Président du Conseil d'Etat, relatif à l'objet visé en marge, l'informant, en conformité avec l'article 14 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, de la convocation du conseil municipal de votre commune pour une séance extraordinaire, le

mardi 25 juillet 2017,

ainsi que de l'ordre du jour de ladite séance.

Veillez agréer, Monsieur le maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Mme Laure RoCHAT pour M. Guillaume Zuber, directeur

puis, M. Arpidone donne lecture de l'unique point de l'ordre du jour de cette séance extraordinaire

ordre du jour :

1. Demande d'un crédit de CHF 67'000'000,- au conseil administratif, destiné à l'octroi d'un prêt à la Fondation de la commune de Thônex pour le logement, remboursable à la consolidation du compte de construction du projet Clair-Val et autorisation d'emprunter cette somme.

la séance est ouverte

1. Demande d'un crédit de CHF 67'000'000,- au conseil administratif, destiné à l'octroi d'un prêt à la Fondation de la commune de Thônex pour le logement, remboursable à la consolidation du compte de construction du projet Clair-Val et autorisation d'emprunter cette somme. (da-17-11)

La parole est passée à M. Pascal Uehlinger, conseiller administratif et président de la Fondation de la commune de Thônex pour le logement afin qu'il donne des explications sur cette demande de crédit et d'emprunt.

M. Uehlinger remercie tout d'abord ses collègues conseillers administratifs d'assister à la séance. Il présente ensuite une image de Clair-Val. Le chantier a déjà commencé et certaines parties du site, dont le parking, sont en construction. Clair-Val a déjà investi CHF 8'852'749'90.- de fonds propres ou de garanties bancaires pour cette construction. A la fin du mois de juin, une convention de crédit de construction a été reçue. M. Uehlinger cache volontairement le nom de la banque qui a émis cette convention, qui doit être signée pour que la construction de Clair-Val puisse continuer. Les modalités du crédit de construction ne sont cependant pas très convaincantes. M. Uehlinger rappelle que le besoin de liquidités pour continuer le projet est à l'échéance à la fin du mois de septembre.



Lorsque la convention de crédit a été reçue, la séance du conseil municipal de juin était déjà passée et il n'était pas possible d'attendre la séance d'octobre, puisqu'un délai référendaire de 45 jours doit être observé. L'analyse des documents d'une convention standard par une banque n'a pas forcément fait plaisir à M. Uehlinger. Dès lors, une solution plus adéquate, plus appropriée et moins chère a été cherchée. M. Uehlinger précise cependant que le conseil municipal doit uniquement valider une solution de financement. Le besoin de financement existe. Si le conseil municipal refuse que la commune soit liée au financement, le document précité pourra être signé puis validé par la Fondation. M. Uehlinger pourrait également faire un appel d'offres à plusieurs banques durant l'été. La procédure n'implique pas le conseil municipal, tant selon les anciens statuts que selon les nouveaux statuts. Selon les nouveaux statuts, la capacité d'emprunter est une prérogative de la Fondation dans son ensemble. M. Uehlinger explique que les nouveaux statuts de la Fondation seront votés le 31 août par le Grand Conseil, sous le nom PL 12066. Dès lors, actuellement, les anciens statuts sont toujours en vigueur, ce qui complique les choses.

M. Uehlinger explique que les entreprises de gros œuvres ne travaillent pas durant le mois d'août et reprendront le chantier au début du mois de septembre. De nouvelles factures vont être émises à la fin du mois d'août et devront être payées à la fin du mois de septembre. Il est donc urgent de savoir si le moyen de financement va être lié au conseil municipal ou non. Clair-Val consiste en la construction d'un bloc de 48 logements de type LUP pour les personnes âgées, de 62 logements ZD-LOC et de 24 logements en PPE. Cela fait 134 logements en tout. Le conseil municipal a aussi autorisé la vente des logements en PPE. Un conseil de Fondation aura lieu au mois de septembre afin de valider un crédit de construction auprès d'une banque ou pour apprendre que le conseil municipal a accepté de prêter l'argent. Il faudra également poursuivre les démarches liées à la création d'un règlement d'attribution des 24 appartements en PPE, qui ont une valeur d'environ CHF 18'000'000.-. Concernant la structure du bâtiment, le gabarit mentionné est R+5 puisqu'une surélévation d'un étage est prévue. Des structures en sous-sol sont également prévues. Il y aura un box à voitures et des places pour les vélos. 119 places de stationnement voitures sont attendues, en sachant qu'aucune place n'est prévue pour le IEPA, puisque les futurs habitants ne sont pas forcément propriétaires de véhicules. Il y aura 123 places pour les vélos et 12 places pour les motos. Au niveau du rez-de-chaussée, une partie sera mise en commercialisation pour des entreprises ou cabinets médicaux, par exemple. Il y aura aussi des appartements pour le IEPA, pour la PPE et une allée pour les logements ZD-LOC. Les schémas de logements sont similaires sur tous les étages. Chaque appartement IEPA aura un séjour-cuisine et une chambre. Il sera donc aussi possible d'accepter des couples. Cet aspect fera l'objet d'une discussion qui aura lieu entre la Fondation et l'IMAD. Une rencontre entre ces deux acteurs a déjà eu lieu, en présence de M. Decrey, afin de discuter de la gestion du bloc par l'IMAD.

M. Uehlinger aborde ensuite la somme de la demande de crédit. La valeur du terrain est estimée à CHF 9'742'000.-. En y ajoutant le prix des constructions, des aménagements extérieurs, les travaux préparatoires, les taxes, les frais financiers, les frais administratifs et les divers et imprévus, la somme obtenue est de CHF 67'000'000.-. Une partie de la somme a déjà été engagée. Le vote de ce soir ne correspond donc pas à l'entier du crédit. Actuellement, au devis général, à plus ou moins 10%, la somme est de CHF 62'374'000.-.



M. Uehlinger dispose d'un devis général complet et détaillé. Cela signifie que la commune dispose elle aussi des informations relatives au budget depuis longtemps, contrairement à ce que M. Noël a affirmé dans un e-mail. M. Uehlinger explique ensuite ce qu'est un plan financier. Il en existe deux types. Le premier type correspond à un forfait. Pour le projet MICA, par exemple, le promoteur a décidé de forfaitiser le plan financier, qui a ensuite été validé par l'OCLPF, Office cantonal du logement et de la planification foncière. Le carcan de ces plans financiers est rigide. Celui qui va être discuté lors de la présente séance correspond aux pré-intercalaires, qui sont données à 2.75%, pour CHF 1'384'000.-. Lorsqu'un plan financier est forfaitisé, le promoteur s'engage à assumer les conséquences s'il dépasse le plan. S'il est au dessous du plan, un bénéfice est opéré. Concernant le projet MICA, M. Uehlinger explique que, dans le gros œuvre ou pour la Fondation, les retours de commission sont souvent situés bien au dessous, au vu de la conjoncture actuelle. Dès lors, il est possible de se faire une marge supplémentaire. La Fondation n'est cependant pas sous ce régime. Le plan financier adopté correspond au deuxième type. Un calcul final sera opéré afin de déterminer s'il y a eu des dépassements. Cela a déjà eu lieu, malgré le site pollué et la pause de pieux pour stabiliser le bâtiment. Il existe aussi des moyens de faire des économies, par exemple sur le gros œuvre. De plus, une ligne correspond aux intérêts et est très importante selon M. Uehlinger. Selon lui, tant que les 2.75% ne sont pas dépassés, la Fondation peut engager l'argent et rester dans le plan financier. Cependant, il s'agit de l'argent public. Dès lors, cela ne convient pas réellement à M. Uehlinger. De plus, il a trouvé des clauses préoccupantes dans la convention de crédit. Le taux d'intérêt donné se situe entre 1.5 et 2%. Actuellement, les barres métalliques ont été posées et les murs seront montés en septembre. Le projet est avancé et le taux précité est très élevé, d'autant plus que la somme en question est de près de CHF 70'000'000.-.

M. Uehlinger revient au plan financier. L'argent qui est destiné aux intérêts est de CHF 1'384'000.-. Il explique que le taux d'intérêt va définir le prix de location ou de vente des appartements. Si le taux d'intérêt est diminué, le prix de vente ou de location le sera de la même manière. En effet, la somme finale du plan financier détermine le prix de vente ou de location des biens. M. Uehlinger explique ensuite que certaines clauses font partie des systèmes bancaires, comme les cessions de la PPE et des loyers, par exemple. Selon Mme Matthey-Doret, ces clauses sont inacceptables. Pour M. Uehlinger, un contrat doit être basé sur une certaine réciprocité. Cependant, ici, la banque pourrait résilier en tout temps, sans préavis, alors que la Fondation devrait donner un préavis de 30 jours et faire face à des pertes financières. Il n'y a pas d'égalité dans ce système de convention. Une autre ligne est très dangereuse pour la Fondation. En effet, la convention stipule que les promesses de vente pour les appartements en PPE doivent avoir été signées dans leur intégralité d'ici au 31 décembre 2017. Ceci n'est pas possible aujourd'hui. La banque a toutefois expliqué qu'il n'était pas capital de respecter cette échéance. Cependant, il s'agit tout de même d'une clause contractuelle dont le non-respect est un motif de résiliation. M. Uehlinger rappelle que le chantier a commencé en 2014 et doit se terminer en 2019. Les besoins de trésorerie sont de CHF 7'000'000.- en 2017, CHF 32'000'000.- en 2018 et CHF 13'000'000.- en 2019. Le total est d'environ CHF 52'000'000.-, ce qui est la réalité de l'emprunt. Les appartements devraient pouvoir être mis en location à la fin de l'année 2019 et les appartements en PPE vendus au même moment. La vente entraînerait une recette de CHF 18'000'000.-.



Pour la consolidation du crédit de construction par une hypothèque traditionnelle, M. Uehlinger informe que plusieurs banques seront approchées. L'intérêt est d'avoir une hypothèque de longue durée. En effet, si le taux d'intérêt est faible, les loyers pourront être ajustés à la baisse. Dès lors, afin de garantir des loyers longs et continus, il faut trouver des hypothèques à 15 ou 20 ans, avec des taux de l'ordre de 1.5%, pour garantir des loyers sur cette durée. En effet, même si les loyers sont revus à la baisse au début car le taux d'intérêt est à 0.2 ou 0.3% au LIBOR, si le taux passe à 0.5 ou 0.6% dans les 7 ou 10 ans, les loyers devront être réajustés. La prochaine étape de la Fondation est donc de consolider avec un taux d'intérêt le plus long possible. En 2019, il faudra aussi rembourser l'hypothèque à la Mairie.

Concernant le mail que M. Noël a fait parvenir à tout le conseil municipal et qui faisait état d'un risque et d'une méconnaissance du dossier, M. Uehlinger rappelle que le chantier est surveillé par un architecte qui a déjà fait ses preuves. Il y a également un défenseur du maître d'ouvrage. De plus, le bureau de la Fondation se réunit toutes les deux semaines et contrôle, pose des questions et supervise. Deux ou trois fois pendant l'année, différentes problématiques ainsi que l'évolution du chantier ont été évaluées. La prochaine séance est prévue en septembre. Le ressenti est bon. De plus, une planification financière a été réalisée et M. Uehlinger pourrait dire, précisément, ce qui a été dépensé, à quel moment et dans quel but. Il peut aussi dire quelle somme sera engagée dans le futur. Il dispose des bordereaux pour les CHF 8'000'000.- qui ont déjà été engagés. Donc, contrairement à ce qu'avance M. Noël, la commune sait précisément ce qui sera investi et quand. Peut-être M. Noël était-il aigri de ne pas pouvoir être à la place de président pour cette séance ou n'a pas eu de retour de son commissaire de Fondation et ne sait donc pas ce qu'il s'y passe. Le sujet est maîtrisé et la présente séance a simplement pour but de trouver une solution moins onéreuse pour les futurs résidents.

M. Uehlinger présente ensuite un tableau très éloquent. Actuellement, si la commune se substitue à la banque pour la Fondation, elle devra faire un appel d'offre pour des emprunts. A une année, la commune peut emprunter CHF 20'000'000.- à un taux de -0.59%. Cela signifie que la commune emprunterait CHF 20'000'000.- mais devrait rendre CHF 118'000.- de moins. Le canton des Grisons est, quant à lui, prêt à prêter de l'argent à la commune avec un taux d'intérêt de -0.19%. En effet, ce canton a tellement de liquidités imposées à -1%, à cause des intérêts négatifs, qu'il est prêt à prêter CHF 20'000'000.- à un taux de -0.19. Dès lors, si la commune facture un taux de 0.1% à la Fondation, elle gagnera de l'argent, en en prêtant. Finalement, une caisse de pension est prête à prêter, à 2 ans, à un taux de -0.04%. Elle prêterait donc CHF 10'000'000.- et donnerait CHF 4'000.- à la commune par an, pendant deux ans. M. Uehlinger propose donc d'utiliser ce système. La commune se substituerait à la banque puis emprunterait sur des plateformes financières aux taux négatifs, sur un an ou deux, et refacturerait à un taux de 0.1% à la Fondation. Cela permettra de rémunérer les employés qui devront faire des heures supplémentaires. Le système traditionnel est plus cher et demande des lésions et cédulas hypothécaires, sur l'entier du prêt. La seule question posée ce soir est donc de savoir si la commune peut se substituer à la banque pour cet emprunt.

au vote :

- *l'entrée en matière est acceptée par 14 voix pour soit à l'unanimité*



M. Uehlinger explique qu'au vu des échéances, il n'est pas possible de procéder à une discussion en commission. Dès lors, si le retour en commission est voté, la discussion s'arrêtera et M. Uehlinger organisera l'appel d'offre pour les banques.

au vote :

– *la discussion immédiate est acceptée par 14 voix pour soit à l'unanimité*

la discussion est ouverte :

Mme Macchiavelli remarque qu'un taux de 2.75%, qui correspond à CHF 1'380'830.-, figure dans le plan financier. Elle demande si ce chiffre correspond au crédit.

M. Uehlinger répond que le taux correspond à ce que valide l'OCLPF. Il s'agit de la planification financière pour une construction de ce type. La somme correspondante est donc inscrite dans le plan financier. M. Uehlinger rappelle que la banque propose un taux d'intérêt situé entre 1.5 et 2%. Dès lors, même en signant la convention, le taux d'intérêt sera plus bas et la Fondation ne dépensera pas l'entier de la ligne.

Mme Macchiavelli remarque donc que la somme dépensée sera inférieure à CHF 67'000'000.-. Elle évoque ensuite l'offre faite par le canton des Grisons. Elle demande sur combien d'années le prêt devra être remboursé. M. Uehlinger a également évoqué des remboursements sur 15 ou 20 ans.

M. Uehlinger rétorque qu'il s'agirait d'un emprunt à une année. Il est aussi possible d'emprunter à 2 ans. La Fondation a uniquement besoin d'argent jusqu'à 31 décembre 2019. Ensuite, elle consolidera par une hypothèque traditionnelle. Finalement, il n'y a pas besoin d'emprunter à plus deux ans et demi.

Mme Macchiavelli rappelle cependant qu'un remboursement en 2 ans signifie que les loyers des appartements devront être modifiés. M. Uehlinger a expliqué plus tôt qu'il était bénéfique de rembourser en 15 ou 20 ans.

M. Uehlinger explique que le crédit de construction valide simplement le prix de vente ou de location à la pièce. Cet aspect est validé par le plan financier et devra être géré en fin de crédit de construction. Ensuite, le conseil municipal devra valider les locations. Pour le prix de la location, le taux d'intérêt au niveau de l'hypothèque est important mais cela se fera dans un deuxième temps. Si l'hypothèque est courte et a un taux d'intérêt bas, l'OCLPF va demander de baisser les loyers. En cas d'hypothèque longue, la garantie des loyers sera un peu plus élevée mais sera stable sur toute la durée de l'hypothèque. Aujourd'hui, l'OCLPF propose des taux à 3 ou 4% dans les plans financiers pour la location. Dès lors, lorsque la commune empruntera sur 15 ou 20 ans avec un taux d'intérêt de 1.5 ou 2%, les loyers devront être baissés par rapport aux objectifs mais pas de manière drastique.

Mme Macchiavelli demande s'il est possible de modifier, dans la convention, la clause concernant la signature des promesses de vente.



M. Uehlinger répond par l'affirmative. Cependant, il n'allait pas commencer ces démarches sans connaître le positionnement du conseil municipal sur la question.

Mme Macchiavelli rappelle qu'un prêt par la commune signifie que des employés auront du travail supplémentaire. Elle demande combien cela coûtera et comment la commune gèrera ces dépenses.

M. Uehlinger répond que cette question est traitée dans le point 4 de la délibération. La commune va financer ces dépenses avec les 0.1% qu'elle facturera à la Fondation. Cet argent permettra d'engager du personnel supplémentaire ou de trouver des solutions à l'intérim pour financer le manque de personnel. C'est justement dans ce but que la commune facturera 0.1% d'intérêts à la Fondation.

Mme Macchiavelli demande ensuite comment le prêt figurera et sera géré au niveau du budget annuel de la commune, si celle-ci se substitue à la banque.

M. Uehlinger répond qu'à la fin de l'année 2019, le crédit de construction aura été remboursé et l'opération s'arrêtera. Il n'y aura aucun investissement ou amortissement.

Mme Macchiavelli pensait que, politiquement, certains aspects seraient trop mélangés. Elle demande ensuite si le conseil de Fondation a fait une demande écrite au conseil municipal concernant cet objet. M. Uehlinger est le président mais il ne représente pas l'entier du conseil.

M. Uehlinger rappelle que l'organe suprême au dessus du conseil de Fondation est le conseil municipal. Si ce dernier prend une décision, le conseil de Fondation doit l'appliquer. La convocation a été faite par le conseil administratif, qui demande une décision du conseil municipal. Au mois de septembre aura lieu une réunion du conseil de Fondation. Ce dernier sera informé de la décision du conseil municipal. En fonction de la décision, le conseil de Fondation sera simplement informé du fait que la commune se substitue à la banque ou devra choisir une banque, sur la base de plusieurs propositions. Dans ce dernier cas, M. Uehlinger aura également demandé des modifications de la convention, notamment concernant la vente des appartements en PPE.

Mme Macchiavelli demande s'il n'est pas risqué de prendre une décision sans connaître l'avis du conseil de Fondation. En effet, si la Fondation ne peut pas rendre l'argent dans les 2 ans, Mme Macchiavelli ne sait pas qui remboursera le crédit à la banque.

M. Uehlinger répond que le garant de la Fondation est la commune. S'il y a un problème au niveau de la Fondation, il y a forcément un problème au niveau de la commune. Dans la réalité, la problématique n'en est pas une. Si la commune emprunte l'argent pour le prêter ensuite à la Fondation et que cette dernière ne peut pas rembourser, la commune devra le faire. M. Uehlinger rappelle que la trésorerie de la commune est de CHF 25'000'000.-. Cependant, puisqu'il est possible d'emprunter à taux d'intérêt négatif, il semble moins opportun de mettre en jeu la trésorerie. M. Uehlinger explique aussi que 10% du prix de vente doit être payé à chaque signature de promesse d'achat d'un appartement en PPE. Une partie des rentrées se fera donc avant la sortie finale. La commune n'aura aucun problème à prêter cette somme d'argent.



M. Knörr est béotien en finances mais connaît le Monopoly. Il espère qu'il n'y a pas de case prison dans la présente situation. Il relève ensuite que la Fondation est une fondation de droit public. Il demande si la commune peut se substituer à la banque sans problème.

M. Uehlinger répond par l'affirmative. C'est M. Zuber, en l'occurrence le Service de surveillance des communes, qui a rédigé cette délibération. Le conseil administratif ne savait justement pas si cela était possible.

M. Knörr demande s'il n'existe pas un problème de concurrence déloyale.

M. Uehlinger répond que le seul flou qui demeure concerne la soumission ou non des taux d'intérêt des emprunts aux AIMP. Il s'est adressé à plusieurs avocats mais n'a pas pu obtenir de réponse claire. M. Uehlinger pensait que la procédure AIMP s'appliquait aux taux d'intérêt, surtout puisque les CHF 150'000.- sur les services sont dépassés dans le cas précis. Cependant, ce cas de figure ne s'est jamais présenté, selon le SIMAP. Il n'y a jamais eu d'appel d'offre pour des emprunts bancaires sur le SIMAP. Apparemment, l'annexe 4 des AIMP ne tient pas compte de l'emprunt et, dès lors, ces cas de figure ne seraient pas soumis à la procédure AIMP.

M. Knörr sait bien que deux juristes auront trois opinions différentes. Il rappelle cependant que les intérêts évoluent dans le temps. En cas d'emprunt au canton des Grisons, à un an, M. Knörr demande si le taux d'intérêt négatif sera fixe.

M. Uehlinger répond qu'en réalité, le tableau des potentiels entités auxquelles la commune pourrait emprunter de l'argent laisse des interrogations sur la politique de gestion financière de la commune. Si M. Uehlinger vient devant le conseil municipal ce soir, c'est justement pour discuter de la gestion financière de la commune. Il aurait été plus facile pour lui de signer la convention proposée par la banque que d'affronter le conseil municipal. La différence entre les deux solutions est de l'ordre de CHF 1'000'000.-. Il s'agit de 2% du prix de la construction et donc potentiellement de 2% de moins sur les loyers futurs des appartements, qui seront essentiellement occupés par des Thônésiens, et sur le prix de vente des appartements en PPE. Pour l'instant, M. Uehlinger ne sait pas si l'emprunt se fera à un ou deux ans ou comment les différents emprunts seront gérés par rapport aux besoins financiers de la Fondation. Il serait également possible d'emprunter à plus longue échéance, puisque les travaux de la mairie et de la villa Fortuna, entre autres, vont bientôt commencer. Finalement, il serait peut être bénéfique de verrouiller des emprunts plus longs, puisque cet argent, même s'il revient en liquidités de la Fondation, sera utilisé pour autre chose. La commune n'a pas intérêt à avoir trop de liquidités puisqu'elle devra également payer les -1% d'intérêts très bientôt. Le but est donc d'avoir le moins de liquidités possible, puisque les banques diminuent les seuils à partir desquels les intérêts deviennent négatifs. C'est pour cela que, sur les marchés financiers, tant d'institutions sont prêtes à prêter avec des taux d'intérêt négatifs. A court terme, cela est plutôt amusant. Cependant, à moyen terme et au niveau de la gestion quotidienne, il faudra voir comment cela pourra être géré au niveau de la mairie. M. Uehlinger n'a pas encore de solution mais il en discutera avec M. Giroud et M. Zeder, quand le conseil municipal se sera prononcé.

M. Knörr trouve en effet étrange de devoir emprunter pour s'enrichir.



M. Constantin demande pourquoi le conseil administratif a attendu si longtemps pour délibérer sur cet objet. Les travaux ont déjà commencé. Il aurait fallu s'assurer des finances avant de démarrer le chantier. M. Constantin s'enquiert ensuite des conséquences que l'emprunt pourrait avoir sur la commune. En effet, si les travaux des Communaux d'Ambilly commencent dans 2 ans, M. Constantin se demande s'il sera toujours possible d'emprunter CHF 50'000'000.- ou CHF 60'000'000.-. M. Constantin rappelle également que de nombreux travaux vont bientôt débiter sur la commune. Il demande donc quelles seront les conséquences pour la commune si elle adhère à ce prêt.

M. Uehlinger répond tout d'abord à la première remarque de M. Constantin. Les finances n'ont pas été délaissées puisqu'il existe une convention signée par la banque le 15 juin.

M. Constantin rétorque que les travaux ont commencé depuis le mois de mars et que la question des finances aurait dû être réglée avant cela. La convention aurait dû être signée au mois de janvier.

M. Uehlinger explique que cela n'était pas possible. A cette époque-ci, le gabarit était encore de R+4. Ensuite, une demande a été faite pour la construction d'un étage supplémentaire. Les banques demandent toujours les plans financiers liés à la fin de la construction. Les autorisations de construire ou de réaliser l'étage supplémentaire sont arrivées bien après le mois de janvier. Une demande de crédit de construction n'allait pas être adressée aux banques pour un gabarit de R+4 puisqu'il aurait fallu tout recommencer par la suite, pour le gabarit R+5. C'est pour cela que les travaux ont commencé en se basant sur des fonds propres, ce qui n'était pas un problème. Suite à l'obtention de l'autorisation pour le gabarit R+5, la demande pour un crédit de construction a été finalisée. Le crédit a été obtenu et M. Uehlinger aurait pu le signer, avec un de ses collègues. Il n'était pas obligé de s'adresser au conseil municipal. Cependant, il a estimé disposer d'une solution plus bénéfique que celle proposée par les banques, c'est pour cela que cette séance extraordinaire a été organisée. Concernant les Communaux d'Ambilly, un budget de CHF 44'000'000.- a été voté pour les aménagements. Les autorisations n'ont pas encore été délivrées. A la fin de l'année 2019, l'opération foncière de Clair-Val sera terminée et le crédit aura été remboursé. La commune pourra donc faire d'autres emprunts. De plus, la commune n'a actuellement pas de dettes et peut s'endetter bien au-delà de la somme du crédit envisagé ce soir. La problématique n'existe donc pas réellement. Pour les Communaux d'Ambilly, la délibération pour emprunter et réaliser va être faite. Si la commune ne peut pas financer les aménagements publics, l'Etat le fera et adressera une facture à la commune, par la suite. L'Etat ne va pas attendre que la commune puisse réaliser les différents aménagements. M. Uehlinger rappelle également l'existence des taxes d'équipement, d'écoulement et du FIDU. Une grande partie de l'argent investi dans les Communaux d'Ambilly reviendra en back-office. Le FIA paie par exemple les canalisations. Il n'y a donc pas de problème financier pour les Communaux d'Ambilly.

M. Constantin rappelle toutefois qu'un groupe scolaire va être construit et coûtera plus de CHF 40'000'000.-. Les chiffres font tourner la tête.

M. Uehlinger rétorque que le FIDU finance le logement construit. CHF 700'000.- seront versés par classe construite. Toutes les communes qui urbanisent touchent l'argent qui a été versé au fonds par les autres communes. La réalité du coût n'est pas celle des chiffres qui ont été avancés.



Selon M. Constantin, les dépenses s'élèveront tout de même à quelques millions de francs. La solution proposée par M. Uehlinger pour Clair-Val est bonne mais M. Constantin estime que la commune a déjà suffisamment de dépenses. Il estime qu'il est préférable de séparer la commune et la Fondation.

M. Uehlinger comprend cette façon de penser. Il faut cependant que le conseil municipal fasse un choix.

M. Germann a été rassuré sur plusieurs points suite aux explications fournies par M. Uehlinger. Cependant, en tant que membre du conseil de Fondation, il se demande pourquoi la Fondation n'a pas été informée ou convoquée pour statuer sur la question. Aux dires de M. Uehlinger, le conseil municipal est l'autorité suprême. Toutefois, le conseil de Fondation demeure juridiquement indépendant. Il s'agit de s'engager pour un emprunt de CHF 67'000'000.- et il aurait été normal d'en discuter au sein de l'entité qui est la première concernée. M. Germann demande comment s'organiseront les emprunts de la commune et quels seront les délais.

M. Uehlinger explique que le conseil de Fondation sera informé au mois de septembre. M. Uehlinger ne pouvait de toute façon pas signer la convention sans l'aval de la Fondation. Lors de la séance de septembre, le conseil de Fondation devra choisir une banque pour l'emprunt, sur la base de plusieurs offres, ou sera informé du fait que le financement se fera par la commune, avec l'aval du conseil municipal. M. Uehlinger estime que la discussion au sein du conseil de Fondation doit suivre la décision du conseil municipal, et non l'inverse. M. Uehlinger admet qu'il a vu arriver la problématique un peu tard. C'est la première fois qu'il construit 134 logements. Le conseil administratif, à l'instar du conseil municipal, est milicien et doit gérer des données publiques, soit les impôts des comuniers. M. Uehlinger essaie de gérer au mieux. Pour les premières tranches, il s'agira d'évacuer une partie des liquidités. En 2018, il s'agira de faire des appels d'offre à plusieurs institutions afin de choisir celle qui offre les meilleures garanties pour procéder ensuite à un panachage. La commune a déjà fait des emprunts à 10 ans avec un taux d'intérêt à 0.35%. En tant que privé, M. Uehlinger aurait aimé pouvoir faire cela mais ce n'est pas possible. Ensuite, comme l'a dit M. Constantin, la commune a des échéances de travaux qui sont longues. Il serait donc bénéfique d'assurer une stabilité et d'emprunter à 10 ans, puisque les taux d'intérêt sont bas. M. Uehlinger doit encore consulter le service financier et ses collègues afin de déterminer quelle est la meilleure stratégie par rapport aux investissements futurs. La stratégie n'est pas finalisée puisqu'elle dépend en partie de la décision que prendra le conseil municipal ce soir.

M. Germann demande comment se passeront les emprunts aux entités publiques. En effet, le conseil municipal a été convoqué en précipitation afin de respecter les délais de paiement. M. Germann demande donc si les entités publiques arriveront à débloquer les fonds nécessaires à temps.

M. Uehlinger explique qu'une plateforme existe au niveau des communes. Les décisions se prennent très rapidement, surtout pour un prêt sur 6 mois. La commune peut donc faire un appel de fonds sur la plateforme et doit donner certaines informations. Elle entre le montant qu'elle souhaite emprunter et les entités qui reçoivent la demande peuvent ensuite y répondre.



La commune a fait une demande pour CHF 20'000'000.-. Certaines entités ont répondu qu'elles pouvaient prêter l'entier de la somme, d'autres uniquement CHF 10'000'000.-. La SUVA a répondu qu'elle pouvait prêter cette somme en 21 heures. La Caisse de pension de la Migros prête dans les 3 jours. Les temps de réponse sont donc très courts. Ces entités ont des liquidités et la commune est solvable. Les prêts peuvent donc se faire rapidement.

M. Germann remarque que les paiements seront échelonnés jusqu'en 2019. Il s'enquiert donc de l'avantage de demander les CHF 67'000'000.- d'un coup plutôt que d'échelonner également les emprunts.

M. Uehlinger répond que la somme ne sera pas empruntée en une seule fois. Il ne faut pas que la commune hérite de CHF 67'000'000.- de liquidités et paie des intérêts négatifs. Le but de la commune est d'emprunter au fur et à mesure des besoins de la Fondation. En 2017, les besoins s'élèvent à CHF 7'000'000.-. Il serait possible d'utiliser des liquidités pour cette somme. En 2018, les besoins se chiffrent à CHF 32'000'000.-. Les emprunts se feraient en fonction des besoins en liquidités. Un panachage pourrait donc être intéressant. En effet, si la commune emprunte CHF 20'000'000 à -0.59 sur une année mais qu'elle a besoin d'argent pendant 2 ans et demi, il serait possible de réserver de l'argent sur 2 ans et de faire un panachage selon les besoins. Cependant, M. Giroud et M. Zeder s'occuperont de faire une proposition concernant cet aspect.

Mme Macchiavelli demande si les autres chantiers ont été pris en compte et s'il existe également, pour ces travaux, un besoin en liquidités qui justifie l'emprunt.

M. Uehlinger rappelle un principe de base. Quand la commune fait un investissement, par exemple pour l'extension de la mairie, un crédit est voté. Dès que les travaux commencent, le coût est amorti sur une certaine durée. Une ligne figure au budget dans ce but. Cela ne signifie pas que l'entier de la somme n'a pas été payé grâce aux liquidités de la commune. Cette dernière a simplement le devoir d'amortir la somme pour pouvoir la retrouver et continuer ou refaire des travaux. La commune est liée de ce point-de-vue là. Elle dispose toujours de liquidités qu'elle peut utiliser pour financer des objets. Cependant, les taux d'intérêt sont tellement bas actuellement que la commune peut emprunter malgré ses liquidités. Les deux possibilités s'offrent à la commune, ce qui est une chance.

Mme Macchiavelli voudrait savoir si, emprunter de l'argent au canton des Grisons est la meilleure solution pour amorcer les travaux prévus sur la commune. Elle demande si la commune sera tranquille au niveau des finances.

M. Uehlinger répond que la commune fonctionne comme cela. Un tel procédé a été adopté pour tous investissements intervenus jusqu'alors. Il s'agit uniquement d'un investissement supplémentaire.

Mme Macchiavelli demande néanmoins si c'est la meilleure solution pour la mairie.

M. Uehlinger répond que cette solution convient à la commune car cela permet de gérer les liquidités sur un laps de temps assez long.

M. Houman demande quel taux d'intérêt sera négocié avec la Fondation.



M. Uehlinger répond que le taux sera de 0.1%. Si la commune emprunte à - 0.19 % au canton des Grisons et refacture à un taux de 0.1, elle touchera 0.29% d'intérêts. M. Uehlinger prend ensuite un exemple plus traditionnel, avec un taux d'intérêt positif. Si la commune empruntait à un taux de 1%, elle facturerait 1.1% à la Fondation. La Fondation devrait donc rembourser les intérêts liés à l'emprunt et ajouter 0.1% afin de financer le fonctionnement du personnel de la mairie.

M. Houman s'enquiert des rentrées d'argent qui permettront le remboursement de l'emprunt, outre la vente des appartements en PPE.

M. Uehlinger explique que les rentrées seront les mêmes que pour un particulier qui construit son propre bien immobilier. Il existe un crédit de construction. Le taux d'intérêt est assez élevé puisque, tant que la maison n'est pas finie, il existe une incertitude quand à l'aboutissement du chantier. Le taux est plus élevé que pour une hypothèque normale. M. Uehlinger a par exemple un crédit de 0.98% à 5 ans pour sa maison. Ensuite, quand l'objet est fini et rentable, la banque prête à un taux d'intérêt bien inférieur, puisqu'il n'y a plus de risque lié à la construction. Les taux hypothécaires, pour une hypothèque traditionnelle, permettent de rembourser la somme empruntée. Dans ce but, un panachage est demandé à plusieurs établissements. Les intérêts sont financés par les loyers. Dès lors, quand les travaux sont terminés, on passe à un mode habituel où plusieurs banques proposent des crédits hypothécaires traditionnels.

M. Houman s'enquiert de l'impact direct sur les loyers, par rapport à des loyers standards.

M. Uehlinger explique que, dans le crédit de construction, il s'agit d'avoir un taux d'intérêt bas. Concernant les loyers, le jeu est différent. Si le taux d'intérêt est trop bas au niveau de la consolidation, l'Etat va demander de baisser les loyers puisque les intérêts seront trop élevés par rapport à la dette. Les plans financiers sont calculés avec un taux d'intérêt à 3.5%. Si, au niveau de la Fondation, tout est fait au LIBOR, qui correspond à 0% plus les frais soit à un taux de 0.5%, la différence est grande. De plus, avec les fluctuations des intérêts, les loyers devraient peut-être être modifiés. Cependant, si la Fondation emprunte à 20 ans à 1.5%, les loyers pourront être garantis sur toute cette durée. En effet, l'hypothèque et le prix de remboursement de l'hypothèque seraient connus. La différence entre le 0.5% du LIBOR et le taux de 1.5% sur 20 ans n'est pas si grande mais les loyers pourront être garantis dans la seconde hypothèse. En effet, en principe, après 5 ans, les loyers peuvent être annexés au prix des intérêts et au coût de la vie. La finalité réside donc ici. Dès que les travaux seront terminés, il s'agira de revenir à un fonctionnement traditionnel.

M. Arpidone résume. Les intérêts du crédit de construction viennent en augmentation du prix de la construction alors que les intérêts hypothécaires constituent une réelle dépense pour la commune.

M. Germann remarque qu'au vu des explications fournies par M. Uehlinger, qui s'est entouré de juristes et représentants du Service de surveillance des communes, et au vu de l'importance de réaliser le chantier en honorant à temps les paiements, le conseil municipal va probablement accepter le crédit. Cependant, M. Germann aurait aimé que le conseil de Fondation soit informé et consulté auparavant.



En effet, M. Uehlinger a expliqué que si la solution des emprunts à une banque était privilégiée, cela aurait été le cas. En tant que membre du conseil de Fondation, M. Germann a l'impression d'être mis devant le fait accompli, puisque le conseil de Fondation est toujours mis au courant après que le conseil municipal a pris sa décision. Pour le futur, M. Germann souhaiterait que le conseil de Fondation soit informé des différents éléments au fur et à mesure de leur survenance.

M. Uehlinger souhaite clarifier une question afin qu'il n'y ait pas d'erreur dans le procès-verbal. Il n'y aura jamais de défaut de paiement. La question posée concerne le mode de financement uniquement. La Fondation est solvable et peut de toute façon obtenir des crédits de construction. Une banque a par ailleurs déjà signé une convention. Le conseil administratif ne l'a pas contresignée. Il est clair que les paiements pourront être honorés jusqu'à la fin du chantier. Il suffit d'obtenir l'aval du conseil de Fondation et de contresigner la convention. De plus, la somme sera de toute façon inférieure à ce qui est prévu dans le plan financier. Toutefois, M. Uehlinger souhaitait soumettre la question du mode de financement.

M. Germann acquiesce. Cependant, pour déterminer cela, M. Germann estime que le conseil de Fondation, qui est le premier concerné, aurait dû être consulté.

Mme Macchiavelli valide le mode de financement proposé. Celui-ci semble convenable, tant pour la commune que pour la Fondation. Cependant, elle rejoint les propos de son préopinant et estime que, pour les prochaines demandes, le conseil de Fondation devrait être consulté au préalable.

M. Calame aimerait rassurer M. Germann et Mme Macchiavelli sur l'ordre de procédure. Si le conseil de Fondation s'était réuni la veille, il n'aurait pas pu se prononcer puisqu'il ne disposait d'aucune offre. En effet, le conseil municipal peut refuser la demande ou faire un amendement. Tant que le conseil municipal n'a pas accepté la demande et fait une offre, le conseil de Fondation ne peut pas se prononcer ou discuter de quoi que ce soit. Il existe un ordre logique qu'il faut respecter. Le conseil de Fondation ne peut pas se prononcer sur quelque chose qui n'existe pas.

M. Knörr prend un exemple chiffré. Si CHF 1'000.- sont empruntés au canton des Grisons, la commune devra lui rendre CHF 998.- et facturera CHF 1'002.- à la Fondation, qui aurait dû rembourser CHF 1'005.- à la banque si elle utilisait ce biais de financement. Dès lors, cette solution favorise tout le monde, même le canton des Grisons, ce qui peut sembler étrange. M. Knörr rappelle qu'au vu de la conjoncture, les bons élèves sont généralement punis et que la commune a donc meilleur temps de ne pas paraître trop riche. Il abonde donc dans le sens d'accepter la demande de crédit. Concernant l'e-mail de M. Noël, M. Knörr pense que celui-ci voulait plutôt dire que la commune ne pouvait pas savoir si cette solution allait être bénéfique. Il n'entendait probablement pas que la commune ne savait pas ce qu'elle faisait. Il est probablement moins ferme et vindicatif que l'a compris le conseil administratif. Il s'agit cependant sûrement du jeu politique.

M. Houman rejoint M. Knörr. Sur le fonds, la solution de financement proposée par M. Uehlinger semble être la meilleure.



Cependant, M. Houman a pris l'habitude de rappeler que le conseil municipal n'était pas une simple chambre d'enregistrement dès qu'il en avait l'occasion. Il ne trouve pas normal que les documents ne soient pas transmis à l'avance ou qu'ils soient illisibles. En effet, il est difficile ici de s'imprégner des informations. Il rappelle ensuite que la somme en question n'est pas CHF 1'000.- mais CHF 67'000'000.-. Les conseillers municipaux ont l'habitude d'être confrontés à de grands montants et peuvent parfois oublier la somme que cela représente. Lorsque la population saura que la commune va emprunter une telle somme puis faire un prêt, elle ne se dira pas que l'impact est minime. De plus, le risque existe toujours dans le cas d'un prêt. S'il n'y avait aucun risque, les choses ne se passeraient pas de la même manière et il n'aurait aucun taux d'intérêt. M. Houman a donc peur de l'impression que cet emprunt peut donner à la population. De plus, le conseil municipal a été convoqué en urgence, durant l'été et la petite moitié des conseillers municipaux sont absents. Cela ne va probablement pas rassurer la population, qui peut penser que la commune ne sait pas ce qu'elle fait, même si cela n'est pas le cas. Il faut donc faire attention car le conseil municipal doit un traitement rigoureux des affaires à la population. Il aurait donc été plus opportun de discuter de cette problématique en séance, durant l'année, et éventuellement de prévoir un passage en commission ou devant le conseil de Fondation, qui aurait pu donner un préavis.

M. Uehlinger répond que, pour lui, il n'est pas facile de passer devant le conseil municipal. Il aurait tout à fait pu suivre la prérogative habituelle et proposer, lors de la séance du conseil de Fondation de septembre, plusieurs banques afin de partir sur un système de financement habituel. Il n'aurait alors pas pris le risque de se confronter au conseil municipal et de recevoir un e-mail de M. Noël. Deux autres personnes l'ont d'ailleurs contacté directement pour discuter de cet objet. M. Uehlinger est en effet relativement disponible. Il estime qu'il s'agit ici d'une alternative. Il laisse au conseil municipal le choix et, même si l'entier du conseil municipal refuse sa proposition, cela ne le touchera pas. Sa seule préoccupation est la gestion des deniers publics. Il rappelle finalement qu'il n'a pas pu anticiper la problématique puisque la convention lui a été transmise à la fin du mois de juin, soit après la séance du conseil municipal. Il a dû prendre une décision rapidement, en sachant que la prochaine séance du conseil municipal est agendée au 3 octobre 2017. Il a décidé de refuser la solution de facilité et de demander tout de même l'organisation de cette séance extraordinaire.

M. Houman répond que son but n'était pas d'aller à la confrontation. Il trouve que la solution proposée est bonne et apprécie que M. Uehlinger ait emprunté une voie déstabilisante, dans le but de faire économiser la commune. Ce dernier aspect est en effet le plus important.

M. Constantin approuvera la demande de crédit. Cependant, il souhaite avoir la certitude que ce crédit ne grèvera pas la marge de la commune pour des emprunts lors des 5 prochaines années. En effet, de nombreux investissements sont prévus.

M. Uehlinger s'engage à faire un retour au conseil municipal du mois d'octobre concernant les solutions à proposer et leur signification pour la commune.

M. Constantin estime toutefois qu'il sera peut-être trop tard. Il ne faut pas que la commune ne puisse plus emprunter ou que les taux d'intérêt augmentent à cause de cet emprunt.



M. Uehlinger rétorque qu'il ne sera pas trop tard. Les banques seront toujours prêtes à prêter l'argent à la Fondation. Si l'emprunt se révèle problématique pour la commune, M. Uehlinger convoquera le conseil de Fondation et expliquera que la commune ne peut pas assumer sa proposition. Le conseil municipal sera également informé.

Mme Macchiavelli demande si M. Uehlinger connaît les conditions posées par la commune des Grisons concernant le prêt. Peut-être que le contrat contiendra également des clauses problématiques.

M. Uehlinger rétorque qu'il s'agit d'un prêt à la commune, entité qui a une capacité à s'endetter, et non à la Fondation. Il n'y a pas de clauses spéciales à part un remboursement à échéance.

M. Uehlinger a procédé à un appel d'offre à la commune des Grisons pour un prêt de CHF 20'000'000.-. Le contrat qui lierait les deux entités est un contrat de crédit, traditionnel. Il n'y aura aucune clause.

Mme Macchiavelli souhaite répondre à M. Calame. Elle pense tout de même que le conseil de Fondation aurait dû être informé du fait que cette séance extraordinaire allait avoir lieu.

la parole n'étant plus demandée, M. Andrew Arpidone, 2^{ème} vice-président donne lecture de la délibération

- vu l'article 30, alinéa 1, lettre g) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,
- attendu que la Fondation de la commune de Thônex pour le logement a besoin de liquidités afin de couvrir le financement partiel des coûts de construction du projet Clair-Val,
- attendu que la commune de Thônex a la possibilité d'obtenir des taux plus attractifs auprès des organismes financiers et que la somme envisagée est de l'ordre de CHF 67'000'000,-,
- attendu que ce prêt sera remboursable par la Fondation de la commune de Thônex pour le logement lors de la consolidation du compte de construction du projet Clair-Val,
- sur proposition du conseil administratif,

le conseil municipal, réuni en séance extraordinaire

d é c i d e

1. D'ouvrir au conseil administratif un crédit de CHF 67'000'000,-, destiné à l'octroi d'un prêt à la Fondation de la commune de Thônex pour le logement, remboursable à la consolidation du compte de construction du projet Clair-Val.
2. D'autoriser le conseil administratif à emprunter la somme mentionnée sous chiffre 1.



3. De comptabiliser ce prêt à l'actif du bilan de la commune dans le patrimoine financier.
4. Les intérêts de cet emprunt seront facturés à la Fondation de la commune de Thônex pour le logement selon le taux que la commune aura négocié auxquels s'ajouteront une majoration de 0,1%.

au vote :

- *la délibération est acceptée par 14 voix pour soit à l'unanimité*

la séance est levée à 19h55.

@

Le 2^{ème} vice-président

La secrétaire générale adjointe

M. Andrew Arpidone

Mme Nolwenn Bocquet