

Audit du projet des Grands-Chênes Etape I

Audit du projet des Grands-Chênes Etape I

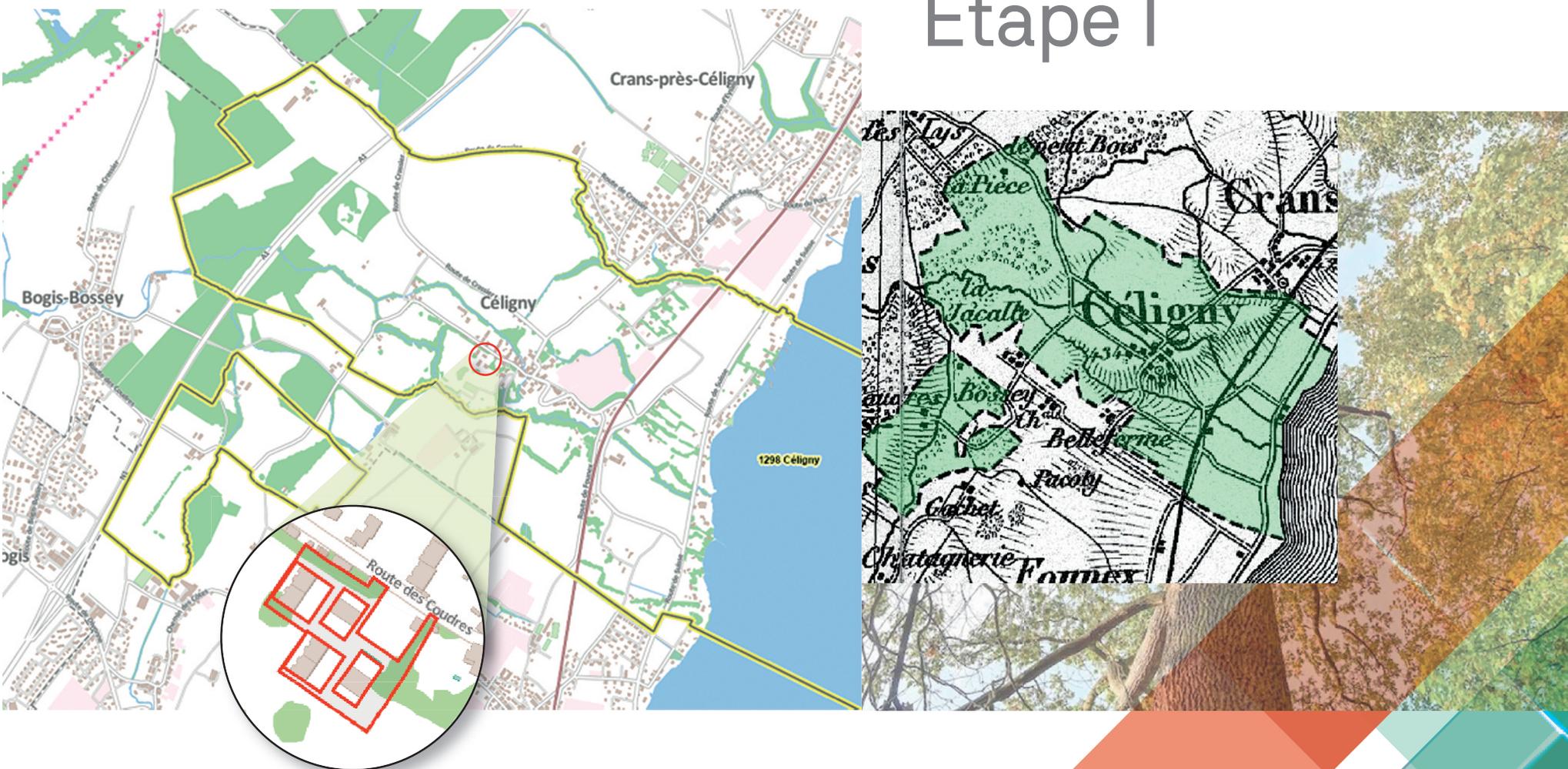
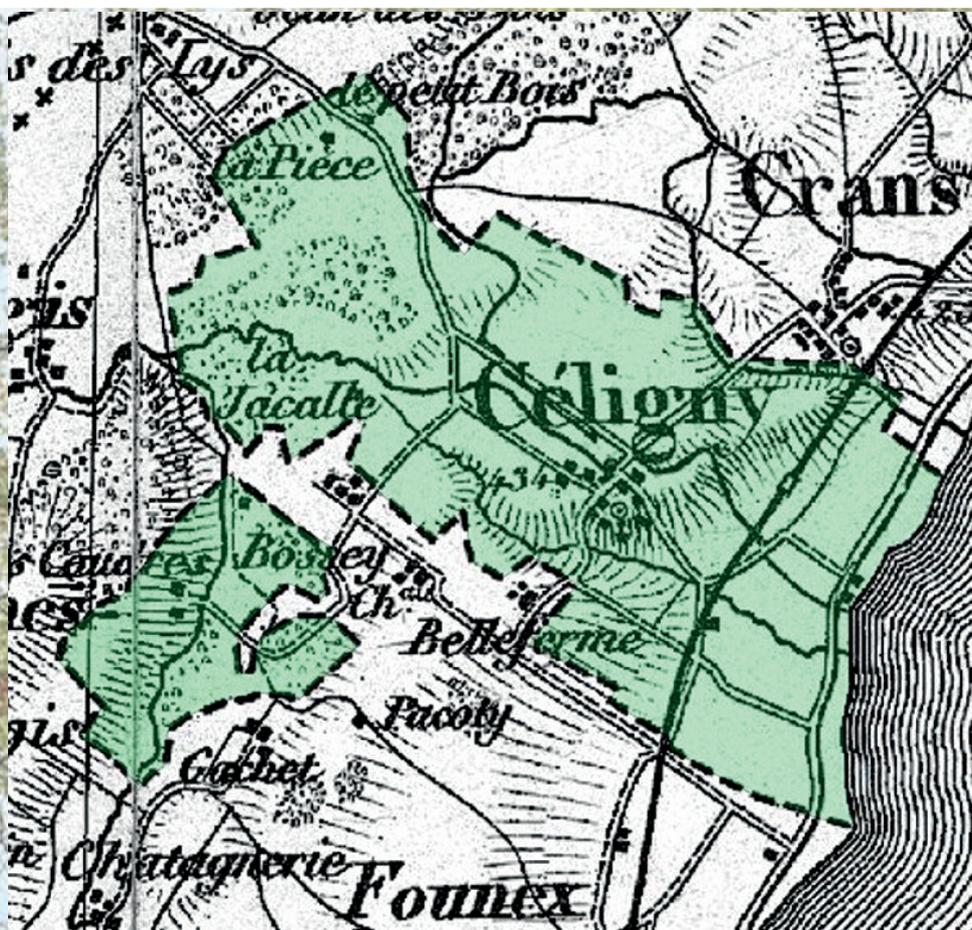


TABLE DES MATIÈRES

Carte de Céligny au XIX^e siècle



PREAMBULE	2
1. RAPPEL DU PROJET DES GRANDS-CHÊNES	3
Les Grands-Chênes, étape 2	5
2. ANALYSE FINANCIÈRE	6
Investir dans la pierre ou l'économie ?	6
Vue d'ensemble des Grands-Chênes I	6
Revue de détail : rendement des immeubles locatifs HLM-LUP (Route des Coudres 23 et 25)	8
Revue de détail : rendement des immeubles locatifs HM (Route des Coudres 17)	9
Revue de détail : rendement de la PPE	10
Chiffres non concordants	11
3. GESTION DU PROJET PAR LA COMMUNE	12
4. LE SUIVI DU CHANTIER	13
5. MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS	14
6. SYNTHÈSE	16
7. PERSPECTIVES	17
8. RECOMMANDATIONS	19
NOTES	20
GLOSSAIRE	21
A PROPOS DE L'AUTEUR	23

PREAMBULE

Cette brochure présente l'analyse du projet Grands-Chênes, réalisée par un expert indépendant à la demande d'un groupe de citoyens, issu du comité référendaire qui s'est opposé au crédit d'étude Grands-Chênes 2, d'un montant de Fr. 700'000.-. Ce crédit a été refusé en votation populaire le 12 novembre 2023 par 61,42% des Célignotes, avec un taux de participation de 59,62%.

En effet, les débats qui ont eu lieu en lien avec ce référendum ont mis en évidence le besoin d'information et d'explications de la population, auquel les autorités n'ont pas suffisamment répondu.

En conséquence, un expert extérieur à la commune, neutre et indépendant, a été chargé de dresser la présente analyse qui porte sur la première étape des Grands-Chênes, ses caractéristiques financières et la gouvernance de l'Exécutif dans ce cadre

ainsi que les conséquences qui peuvent en être tirées pour la deuxième étape.

Celle-ci a été réalisée sur la base des documents reçus de la Mairie, respectivement de ceux trouvés sur internet et ceux qu'il a fallu chercher auprès de l'administration cantonale, laquelle s'est montrée particulièrement réactive et bien organisée. Les personnes qui souhaiteraient consulter ces documents peuvent le faire sur le site www.auditceligny.ch.

1. RAPPEL DU PROJET DES GRANDS-CHÊNES

Au début des années 2010, la commune de Céligny a souhaité proposer des logements à des prix contrôlés par l'Etat. Elle a donc lancé en 2012 un concours pour la construction d'immeubles de logement sur des terrains situés en zone de développement dont elle est propriétaire. En 2016, la première étape du projet était réalisée, soit quatre bâtiments comportant 52 logements, pour un budget total de 30,4 millions de francs.

Intitulé « Grands-Chênes », ce projet s'inscrit dans une politique sociale du logement voulue par la commune, visant à offrir des logements à des prix contrôlés par l'Etat, qu'il s'agisse du prix de vente des PPE ou du loyer des appartements loués. Cette construction devait se dérouler en deux étapes.

En 2012, sous l'impulsion de son Exécutif, la commune a lancé un **concours** pour la construction des immeubles, dont le lauréat est le bureau BUNQ, à Nyon, fondé en 2007. Le coût du concours, annoncé à Fr. 333'597¹, s'est élevé, au final, à Fr. 418'935².

La première étape a amené la construction en 2016 de **quatre bâtiments** abritant **52 nouveaux logements**, soit 16 appartements HLM-LUP, 24 appartements PPE, 12 appartements HM et 2 commerces. Les appartements HM sont situés au 17, route de Coudres, les logements HLM-LUP aux 23-25, route des Coudres.

Un budget de Fr. 27'500'000 avait été alloué par le Conseil municipal pour la construction de ces 4 immeubles, à l'unanimité des 8 personnes présentes (sur les 11 qui composaient le Conseil municipal à l'époque)³.

Le **budget général** de cette première étape était alors établi à **Fr. 30'402'390**, se décomposant en Fr. 2'455'894 pour le terrain pour la première étape et en Fr. 604'450 pour les frais liés à la modification de zone, au plan localisé de quartier et au concours d'architecture⁴. Il est à relever que le prix d'acquisition de la parcelle destinée à accueillir l'ensemble du projet Grands-Chênes s'est élevé à Fr. 4'288'707, le prix du terrain étant fixé à Fr. 243/m²⁵, une autorisation d'emprunter Fr. 4'000'0000 pour financer cette acquisition étant accordée à l'Exécutif⁶.

Un **crédit** de Fr. 24'000'000 en compte courant a été obtenu **auprès de la Banque cantonale de Genève**, par contrat du 5 mai 2014. Le 16 juillet 2015, un contrat de prêt, constituant une consolidation partielle du crédit précité, a été consenti à hauteur de Fr. 6'000'000 avec une échéance ferme au 13 juillet 2035.

Les 4 bâtiments constituant Grands-Chênes 1 ont été dessinés par le bureau BUNQ, qui a également assuré le suivi du chantier. Il est prévu que la seconde étape soit confiée au même bureau.

Des **malfaçons** constructives ont entaché cette étape. Leur résolution est en cours d'achèvement.

Les Grands-Chênes, étape 2

L'étape 2 des Grands-Chênes prévoit **3 bâtiments** d'environ **45 appartements**, allant du 3 au 5 pièces, conformément au plan localisé de quartier (PLQ) qui est en vigueur. Leur coût est estimé par les autorités communales **entre Fr. 27,5 millions et Fr. 30 millions**.

Sur le plan **foncier**, l'étape 1 occupe les parcelles 650, 651, 652, 653 et 654 de la commune. Les plans financiers intermédiaires font état d'une surface de **9'520 m²**. La parcelle voisine, d'une surface de **8'129 m²** et appartenant également à la commune, est à disposition pour l'étape 2.

Le référendum de novembre 2023

Le 7 mars 2023, le Conseil municipal a ouvert au Maire un crédit de Fr. 700'000 destiné à financer l'avant-projet de construction de la deuxième étape des Grands-Chênes.

Cette décision, prise à l'unanimité des 9 membres présents (sur les 13 que comptait alors le conseil municipal), a fait l'objet d'un référendum.

Le 12 novembre 2023, le corps électoral a **refusé à 61.42%** le crédit d'étude précité, avec un taux de participation de 59.62%.

Le référendum n'enterre pas définitivement l'étape 2 des Grands-Chênes. Les autorités ont toute latitude pour **proposer un nouveau crédit d'étude**. C'est un choix politique qui se pose : Céligny souhaite-t-elle, ou non, soutenir activement une croissance de sa population en favorisant notamment les locaux disposant d'un revenu modéré à moyen ?

2. ANALYSE FINANCIÈRE

Il est impossible de dresser un récapitulatif global et cohérent des coûts car les chiffres ne sont pas concordants d'un document à l'autre. Les coûts effectifs des différents types de logements – HLM/LUP, HM et PPE – ne peuvent qu'être estimés car ils reposent sur une répartition théorique, basée sur le coût de l'ensemble du projet. On constate néanmoins qu'il est supérieur à celui prévu, que le rendement souhaité n'a pas été au rendez-vous et que le revenu réalisé a été inférieur à celui escompté.

Investir dans la pierre ou l'économie ?

Pour des immeubles soumis à la LGL (HM et HLM), le rendement initial admissible est plafonné à 4% pour un financement à 100% en fonds propres ; il est porté à 5% pour 50% de fonds propres, respectivement 6% pour 20% de fonds propres⁷. Tel est donc l'objectif de rendement financier que pouvait avoir la commune.

A titre de comparaison, un placement en actions suisses a généré un rendement annuel net avant impôts de 6,4% entre 2014 et 2023, respectivement 8,2% entre 2019 et 2023⁸.

Le choix d'investir dans la pierre - et a fortiori dans le logement social - est justifié par d'autres considérations que le seul rendement financier.

Vue d'ensemble des Grands-Chênes I

Le 12 octobre 2012, un **crédit brut Fr. 30'506'893** a été voté⁹. Il a été **dépassé** de Fr. 2'864'036¹⁰, soit une hausse de 9,38%.

Un crédit de Fr. 24'000'000 en compte courant a été accordé par la **BCGe** le 5 mai 2014 pour ce projet. Il a fait l'objet d'une consolidation partielle via un contrat de **prêt** de Fr. 6'000'000 avec effet au 13 juillet 2015. Aucun autre emprunt n'a été contracté¹¹.

Le prix de revient théorique anticipé des immeubles HM avait été estimé en 2014 à Fr. 7'197'746¹².

Aucune indication chiffrée relative au coût de construction effectif par immeuble n'a été fournie par la commune, mais il ressort des comptes communaux que le **coût de revient global de l'étape 1** s'est élevé à Fr. **29'690'597**, au 1er janvier 2022¹³. Les coûts de construction se sont pour leur part chiffrés à Fr. 26'906'712 TTC¹⁴.

Sollicité, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a fourni les plans financiers intermédiaires approuvés en 2016.

Ces plans indiquent un prix de revient global de l'étape 1 chiffré à Fr. 29'300'000, attribué ensuite à la PPE pour 55,8% (Fr. 16'343'599), à l'immeuble HM pour 18,7% (Fr. 5'476'947) et aux immeubles HLM-LUP pour 25,5% (Fr. 2'469'196).

Les plans financiers définitifs, signés et envoyés le 30 septembre 2024 à l'OCLPF, comportent les mêmes chiffres.

Le financement et l'exploitation des immeubles locatifs sont en revanche différenciés, comme cela sera exposé en détail plus loin.

Le coût de **réparation de défauts** affectant les charpentes en attique s'est élevé à Fr. **650'000** en chiffres ronds. Ce montant a été financé par les liquidités communales ; Fr. 430'800 ont été remboursés par le charpentier responsable des travaux¹⁵.

Le revenu escompté, autrement dit la somme des différents loyers, s'élevait à

- Fr. 269'916 jusqu'au 31.12.2022¹⁶, puis Fr. 265'476 pour les HLM-LUP, et
- Fr. 306'888 jusqu'au 31.12.2022¹⁷ puis Fr. 303'888 pour les HM.

Il s'avère néanmoins qu'à aucun moment, les loyers effectivement encaissés n'ont atteint ces montants.

De 2017 à 2023, ils se sont montés en moyenne à Fr. 250'947 pour les HLM-LUP et Fr. 295'017 pour les HM, soit un **manque à gagner** global cumulé de **Fr. 208'434** au 31 décembre 2023 entre les loyers autorisés et les loyers encaissés.

Par ailleurs, en 2022 et 2023, le résultat d'exploitation s'est dégradé, tout en demeurant positif, à raison de « gros travaux immeuble » s'élevant :

- pour les HLM-LUP à respectivement Fr. 45'376 et Fr. 47'336¹⁸, et
- pour les HM à respectivement Fr. 46'828 et Fr. 30'482¹⁹.

Revue de détail : rendement des immeubles locatifs HLM-LUP (Route des Coudres 23 et 25)

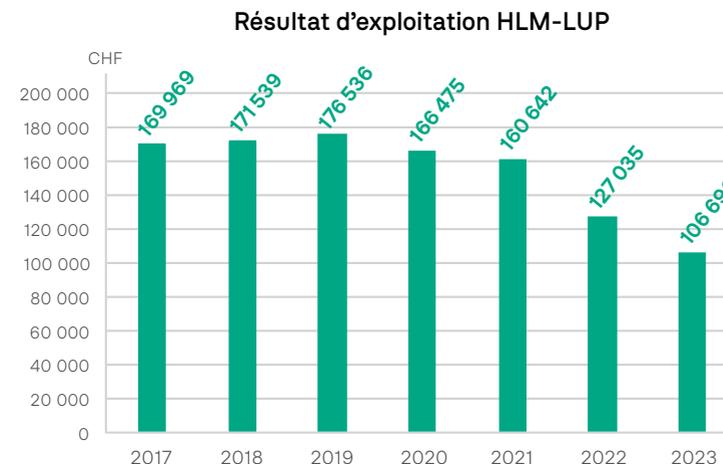
Le **coût de ces immeubles** est de Fr. 7'469'196, dont Fr. 7'191'552 au titre de la construction²⁰. Il n'existe pas d'autre chiffre disponible, relatif au coût de construction effectif, correction des défauts y comprise.

Ce coût était initialement financé par deux **emprunts hypothécaires** (1er et 2ème rang) à un taux d'intérêt uniforme de 1,697%, à hauteur de Fr. 6'348'808 (85%) et par des fonds propres s'élevant à Fr. 1'120'378, dont une dotation LUP de Fr. 1'079'662 (15%)²¹. Le prêt en 2ème rang (Fr. 1'120'378) avait un taux d'amortissement annuel de 5%, soit Fr. 56'019. Les intérêts annuels cumulés du 1er et 2ème rang s'élevaient à Fr. 107'739.

Le financement a évolué par la suite et il est désormais assuré par un prêt hypothécaire de Fr. 6'000'000 en 1er rang uniquement et des fonds propres s'élevant à Fr. 1'469'186, dont une dotation LUP de Fr. 1'079'662²². Les intérêts bancaires s'élèvent à Fr. 101'820, auxquels s'ajoutent des charges de Fr. 84'306, de sorte que le rendement net théorique se monte à Fr. 83'790, soit un rendement théorique de 5,7%²³.

Le **résultat d'exploitation** des immeubles HLM-LUP, à savoir la différence entre les revenus effectivement encaissés et les charges payées (hors emprunts hypothécaires, impôts et taxes), a varié entre 2017 et 2021, avant de chuter en 2022 et 2023.

Les chiffres exacts sont les suivants :



Le **résultat d'exploitation brut moyen** des immeubles HLM-LUP s'est ainsi élevé à **Fr. 154'127** par année.

Après déduction des intérêts bancaires (Fr. 101'820) tel que chiffrés par la Mairie²⁴, le **résultat net** s'élève à **Fr. 52'307**, soit un **rendement net effectif de 3,56%** sur les fonds propres. Il n'y a pas lieu de déduire les charges théoriques ressortant du plan financier, dès lors que le résultat d'exploitation brut a déjà intégré les charges effectives.

Revue de détail : rendement des immeubles locatifs HM (Route des Coudres 17)

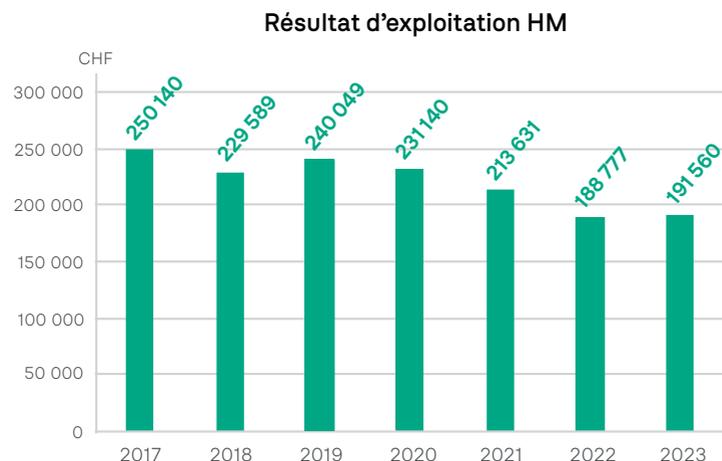
Le **coût de construction** ressortant des plans financière intermédiaire et définitif est de **Fr. 5'476'947**²⁵. Il n'existe pas d'autre chiffre disponible, relatif au coût de construction effectif, correction des défauts y comprise.

Ce coût diffère fortement du prix de revient théorique anticipé des immeubles HM, estimé en 2014 à Fr. 7'197'746²⁶ ou du coût de construction théorique chiffré à Fr. 7'191'552²⁷. Manifestement, ce « coût de construction » ne correspond à **aucune réalité** effective mais résulte d'une répartition théorique, basée sur le coût de l'ensemble du projet, effectuée en amont.

Ce coût a été financé à 100 % par des **fonds propres**.

Cela étant, le **résultat d'exploitation** des immeubles HM, à savoir la différence entre les revenus effectivement encaissés et les charges payées (hors emprunts hypothécaires, impôts et taxes), a fortement fluctué entre 2017 et 2021, avant de chuter en 2022 et 2023.

Les chiffres exacts sont les suivants :



Le **résultat d'exploitation brut moyen** des immeubles HM s'est ainsi élevé à **Fr. 220'698** par année.

Dans l'hypothèse d'un coût de construction de Fr. 5'476'947 entièrement financé par des fonds propres, le **rendement net avant impôts s'élève à 4,02%**.

Revue de détail : rendement de la PPE

A lire le plan financier intermédiaire du 27 juin 2016, approuvé par l'OCLPF le 18 juillet 2016, l'opération a dégagé une marge de Fr. 2'941'848. Le plan financier définitif, signé et remis à l'OCLPF le 30 septembre 2024, reprend ces mêmes chiffres. Ce montant ne tient pas compte des coûts de construction effectif, ni des coûts de réparation des défauts et se fonde sur un « coût de construction » ne correspondant à aucune réalité effective mais résultant d'une répartition théorique, basée sur le coût de l'ensemble du projet, définie en amont.

A noter que la **plus-value** résultant du produit des ventes demeurait **non déterminée** au 31 décembre 2023²⁸, alors qu'au 31 décembre 2022, un montant de Fr. 19'242'198 avait été encaissé au titre de « Solde s/prix vente IMMEUBLE »²⁹.

Chiffres non concordants

Les rendements calculés résultent des plans financiers intermédiaires de 2016, retenant notamment un **coût total de Fr. 29'300'000**. Les plans financiers définitifs signés et adressés le 30 septembre 2024 à l'Office du logement reprennent les montants mentionnés en 2016.

Or, il ressort d'autres documents disponibles qu'un **crédit brut de Fr. 30'506'893** a été voté par le Conseil municipal le 12 octobre 2012³⁰. En 2022, il était **dépassé** de Fr. 2'864'036³¹, soit une hausse de 9,38%, respectivement que les dépenses totales se sont élevées à Fr. 29'753'704, 49 au 31 décembre 2022, soit un dépassement de Fr. 2'253'704, ou 8,2%, du crédit voté s'élevant à Fr. 27'500'000³².

Interrogée à propos de la mention d'un **emprunt** en 2ème rang qui n'a jamais eu lieu, la Mairie a indiqué qu'en attente de l'attribution de la dotation LUP, « les premières versions étaient basées sur 20% de fonds propres et 80% de fonds étrangers ».

En outre, le coût de construction mentionné aux chiffres 121 et 122 des plans financiers successifs n'a pas été retenu pour le calcul du financement et du rendement ; en lieu et place, un **montant différent** a été appliqué, notablement supérieur pour la PPE (+82%), largement inférieur pour le HM-LUP (-24%) et légèrement supérieur pour le HLM-LUP (+ 4%). Faute de connaissance des coûts effectifs de construction par type de logement, il est impossible de connaître le rendement exact des investissements consentis.

La **vérité des chiffres** doit donc être établie, s'agissant du coût effectif de construction de l'étape 1, bâtiment par bâtiment, ainsi que du produit de vente des lots PPE.

3. GESTION DU PROJET PAR LA COMMUNE

En construisant et en exploitant elle-même les immeubles, la commune s'est chargée d'une tâche lourde et hautement spécialisée. De fait, les coûts n'ont pas été maîtrisés et ce, dès la phase de concours. Des alternatives existent pourtant, permettant d'assurer un rendement stable dans le temps.

On ignore pourquoi la commune a décidé de construire et d'exploiter elle-même ces immeubles, plutôt que de confier cette mission à une fondation communale ou une entité tierce.

Des alternatives à la gestion directe

Elle aurait, par exemple, pu mettre le terrain à disposition d'une fondation communale sous forme d'un **droit de superficie**, ce qui lui aurait assuré une rente foncière et donc un rendement stable et assuré dans le temps, avec la perspective, de plus, de récupérer le terrain et les constructions à l'échéance du droit de superficie.

Il n'existe pas de limite légale à la **rente foncière**, mais pour du logement social elle est usuellement comprise entre **4 et 5%** de la valeur du terrain.

Une telle opération aurait eu l'avantage de combiner un rendement financier stable, sans charger les finances de la commune et pratiquement sans prise de risque, tout en assurant la vocation sociale du projet.

Cela étant, la solution retenue par la commune est parfaitement compatible avec notre ordre juridique et elle a été prise à l'issue d'un processus démocratique.

4. LE SUIVI DU CHANTIER

Il n'existe pas de documentation quant à la manière dont le chantier était suivi par la commune. Des malfaçons conséquentes ont été observées et sont toujours en cours de correction. Quant aux plans financiers définitifs, ils n'ont été transmis à l'Etat qu'en septembre 2024.

S'agissant du suivi de chantier, les documents disponibles ne l'évoquent pas. On ne peut que constater que des **défauts** sont encore en cours de correction près de **8 ans après** la réception des bâtiments. Par ailleurs, ce n'est que 8 ans après l'achèvement du chantier, que les **plans financiers définitifs** ont été transmis au Département du territoire pour validation³³, avec des prix de revient identiques à ceux mentionnés en 2016, ce qui contredit les chiffres indiqués dans d'autres documents.

On observe par ailleurs que, dès le début, les coûts n'ont pas été contenus, puisque déjà la facture du concours organisé en 2012 s'est élevée à Fr. 418'935³⁴, alors que le coût prévu était de Fr. 333'597³⁵, soit un **dépassement** de l'ordre de 25%.

Par ailleurs, si aucun élu ne s'est opposé formellement au projet, il y a toujours eu des absents lors des différents votes le concernant. Le crédit de construction de l'étape 1 a ainsi été voté avec plus d'**un quart d'élus absents** (3 sur 11), alors que pour le crédit d'études relatif à la seconde étape, un tiers des élus étaient absents (4 sur 13³⁶). En politique, l'absence est aussi une forme d'expression de son opinion.

5. MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS

La Loi sur l'information du public (LIPAD) oblige les administrations à autoriser l'accès aux documents. Dans le cas des Grands-Chênes, il s'est révélé particulièrement ardu de dresser un tableau précis des conditions financières qui ont prévalu pour la réalisation de l'étape 1, notamment parce que les documents pertinents ont été transmis au compte-goutte par la commune.

Comme toutes les communes, Céligny est soumise à la loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles (LIPAD), laquelle a notamment pour but de favoriser la libre formation de l'opinion et la participation à la vie publique³⁷.

Cette loi a mis fin à la culture du secret qui prévalait largement au sein des administrations, en instaurant un droit individuel d'accès aux documents³⁸.

Toute personne physique ou morale a ainsi en principe l'accès aux documents en possession d'une commune, dans les limites de la loi³⁹, principalement constituées par le secret professionnel, de fabrication ou d'affaires⁴⁰.

D'une manière générale, et jusqu'à l'achèvement du chantier en 2016, le processus mis en œuvre par l'Exécutif a été transparent et démocratique.

En particulier, c'est à l'issue d'un dialogue entre les élus, respectivement entre les élus et la population, que le projet Grands-Chênes a été conçu puis mis en œuvre dans sa première étape.

Suite au refus par le corps électoral du crédit d'étude relatif à l'étape 2, des citoyens se sont adressés le 14 novembre 2023 à la Mairie, pour partager leur compréhension de la situation, des enjeux ainsi que des questions soulevées par Grands-Chênes et le scrutin de l'avant-veille, et exprimer leur souhait de voir l'Exécutif s'appuyer sur les compétences d'un tiers disposant d'une bonne connaissance des réalités communales et d'une expertise en matière de

construction de logements, qui soit extérieur à la commune. Une rencontre était souhaitée, pour pouvoir débattre des éléments évoqués et préparer l'avenir.

La rencontre souhaitée a eu lieu le 30 janvier 2024. Dans un climat constructif, les requérants ont notamment exprimé leur vœu de faire réaliser par un expert indépendant de la commune un audit comportant une analyse financière des constructions déjà réalisées, une analyse des éléments liés à l'impact de l'augmentation de la population en lien avec ces constructions et intégrant également, dans une vision prospective, les conséquences prévisibles de l'étape 2 des Grands-Chênes, un tel audit constituant un préalable à tout développement futur de la commune.

L'Exécutif a indiqué vouloir également procéder à une analyse de cette nature.

Comme ils l'avaient annoncé, les requérants ont confirmé leur intention par écrit, en indiquant à l'Exécutif la liste des documents dont la communication était souhaitée, soulignant que leur démarche visait à ressouder le village en cherchant pour ses habitants le meilleur chemin possible vers l'avenir. Ces documents portent sur l'étape 1, déjà réalisée, l'étape 2, en projet, et le développement de la commune.

Par courrier daté du 14 février 2024, l'Exécutif a fait savoir que « les documents demandés n'ont pas à être divulgués », les Grands-Chênes relevant du patrimoine financier de la commune et ne participant pas à l'exécution d'une tâche publique. Cela étant, il annonçait vouloir réaliser un audit en sélectionnant un prestataire externe, après avoir sollicité plusieurs offres, prestataire auquel il remettrait les « informations nécessaires dans un délai réalisable », le résultat de l'audit étant par ailleurs communiqué à toute la population.

Le 22 février 2024, les requérants ont accusé réception du courrier de l'Exécutif et ont exprimé leur désaccord. Le refus qui leur était opposé par écrit leur imposait par ailleurs de saisir dans les 10 jours le Préposé cantonal à la transparence, afin de préserver leurs droits.

Le 10 avril 2024, l'Exécutif est revenu sur son refus. Au cours des mois d'avril et mai, des documents ont été transmis. Début juillet 2024, des informations étaient néanmoins toujours attendues de la part de la Mairie. Elles ont été communiquées ultérieurement, suite à des relances.

Il existe très clairement une marge de progression dans la transparence et le dialogue qui devraient caractériser l'activité d'un exécutif communal.

6. SYNTHÈSE

• Vision globale des coûts impossible

- > Le coût global de l'étape 1 est impossible à établir précisément ; les chiffres ne sont pas cohérents d'un document à l'autre.
- > Le coût précis de la réalisation de chacun des 4 bâtiments n'est pas connu. Les « coûts de construction » indiqués résultent d'une répartition théorique, basée sur le coût de l'ensemble du projet. Ils ne correspondent à aucune réalité effective.

• Dépassements budgétaires

- > Les comptes 2022 font état d'un crédit voté de Fr. 30,5 millions et d'un dépassement de Fr. 2,8 millions, soit un dépassement de 9,4%.
- > Le concours, devisé à Fr. 333'597, s'est élevé à Fr. 418'935, soit un dépassement de 25,6%.

• Défauts de construction

- > Des malfaçons ont dû être réparées pour un coût total de Fr. 650'000, dont Fr. 219'200 à charge de la commune.
- > Des défauts sont encore en cours de correction près de 8 ans après la réception des bâtiments.

• Rendements faibles, voire inconnus

- > Il était attendu un revenu des loyers (HLM-LUP et HM) à hauteur de Fr. 4,03 millions pour la période 2017-2023. Dans les faits, Fr. 3,8 millions ont été encaissés, soit un manque à gagner de Fr. 208'000 pour la commune sur la période.
- > Le rendement théorique des HLM-LUP était de 5,7% alors que le rendement net effectif s'est établi à 3,56%.
- > Le rendement net des logements HM est de 4,02% (dans l'hypothèse d'un coût de construction de Fr. 5,4 millions, coût purement théorique).
- > Pour les logements en PPE, la plus-value résultant de leur vente apparaît comme « non déterminée » dans les comptes 2023.

7. PERSPECTIVES

L'étape 1 des Grands-Chênes a mis en évidence les difficultés inhérentes à tout projet immobilier ambitieux. Il n'est pas possible de savoir si l'objectif de permettre aux jeunes de rester dans la commune ou d'y revenir a été atteint. Afin de décider s'il convient ou non de réaliser l'étape 2 du projet, il faut évaluer concrètement les conséquences de la poursuite de l'augmentation de la population en termes d'équipements publics et d'équilibre financier de la commune.

Croissance démographique de la commune

Entre 2010 et 2023, la population de la Commune a augmenté de **30,8%**, passant de 670 habitants à 877 au 31 décembre 2023. Entre 2016 – date de la construction des Grands-Chênes 1) – et aujourd'hui, cette croissance a été de 14%.

On peut donc prévoir que la seconde étape des Grands-Chênes augmentera la population de plus de 10% supplémentaires, amenant la commune au seuil des **1'000 habitants**.

Logements pour les jeunes Célignotes

Pour des raisons de protection des données, il n'est pas possible de mesurer si l'un des objectifs poursuivis par les Grands-Chênes, à savoir proposer des logements abordables afin que les jeunes puissent rester ou revenir dans la commune a été atteint. En tout état de cause, pour tout immeuble de logement social, 20% des locataires sont **choisis par l'administration cantonale**.

Impact sur les infrastructures communales

La question se pose de savoir s'il faut persister dans le projet et, le cas échéant, maintenir l'organisation mise en place et les partenaires choisis.

Pour pouvoir répondre à cette question, un certain nombre de points nécessitent une clarification. En premier lieu, les conséquences du projet sur les infrastructures communales – dans ses étapes 1 et 2 – doivent être précisées. L'Exécutif doit fournir ouvertement et par écrit les éléments dont il dispose pour évaluer les besoins en **équipements** scolaires ou périscolaires, en équipements publics, etc.

Impact sur les finances de la commune

Ensuite, les attentes financières et la politique du logement de la commune doivent également être clarifiées : de la nature des logements construits dépendra aussi la capacité contributive des futurs nouveaux habitants et, donc, les **recettes fiscales** escomptées. Les loyers-cibles évoqués à ce jour par l'Exécutif sont raisonnables : Fr. 1'900 /mois hors charges, y compris une place de parking, pour un 4 pièces, respectivement Fr. 2'470 /mois hors charges, y compris une place de parking pour un 5 pièces⁴¹.

Ces loyers correspondent à des revenus compris entre Fr. 6'300 et Fr. 10'000 par mois, soit une **fiscalité** potentiellement **réduite** en fonction du nombre de personnes constituant le groupe familial. Le loyer-cible des 3 pièces : Fr. 1'320/mois hors place de parking et hors charges⁴², appellera des jeunes couples ou des célibataires ne payant pas, ou très peu, d'impôts.

La construction de l'étape 2 mobilisera en outre des moyens financiers équivalents à **17 budgets annuels** de la Commune.

Gestion de l'étape 2

Au plan de l'organisation, on relèvera que, du point de vue juridique, la commune est **libre de renoncer** aux services des architectes sélectionnés à l'issue d'un concours, le droit de mettre fin à un mandat étant impératif ; il ne peut pas être limité par des clauses pénales ou des indemnités, sauf circonstances particulières.

8. RECOMMANDATIONS

Les objectifs financiers de l'étape 1 n'ont pas été atteints et le suivi sur le plan administratif s'est avéré aléatoire. On ignore de surcroît l'impact de l'accroissement marqué de la population résultant de l'étape 1 sur la cohésion et la qualité de vie du village.

Le référendum relatif au lancement de l'étape 2 a montré un **village en désaccord** avec ses autorités, une majorité claire de la population ne souhaitant pas poursuivre le projet.

12 ans se sont écoulés depuis le lancement du projet des Grands-Chênes. Si les autorités communales souhaitent aller de l'avant en ignorant le désaccord exprimé, l'étape 2 ne peut raisonnablement être entamée sans que les conditions qui ont conduit, à l'époque, au projet ne soient réexaminées. La **réflexion** devra notamment porter sur

- l'intérêt de poursuivre un projet qui a amené de nombreuses personnes à venir vivre à Céligny,
- l'analyse des coûts directs et indirects liés à un accroissement supplémentaire de la population et les recettes fiscales supplémentaires espérées,
- la capacité de la commune à suivre et assumer un tel projet.

Cette réflexion ne pourra pas faire l'impasse sur le fait que le loyer-cible des appartements de 3 pièces projetés amènera des jeunes couples, des célibataires, voire des familles monoparentales, ne payant **pas, ou que très peu, d'impôts**.

Compte tenu du clair refus exprimé en novembre 2023 par la population, la commune devrait se poser la question d'un **projet alternatif** pour les terrains dont elle est propriétaire. Ne devraient-ils pas plutôt accueillir un équipement collectif, tel un parc didactique ouvert au public, par exemple ? Ou un terrain multisports pour les jeunes de la commune ?

NOTES

1. Plans financiers intermédiaires de 2016, p. 1, ch. 153
2. Grand-Chênes I - explications dépassement - V2 (document de la Mairie)
3. Délibération du conseil municipal du 11 mars 2014
4. Délibération du conseil municipal du 11 mars 2014
5. Délibération du conseil municipal du 9 février 2010
6. Délibération du conseil municipal du 9 octobre 2012
7. Pratique administrative OCLPF PA/SI/004.04
8. Indice Pictet de performance, actualisé 2024
9. Comptes 2022, annexe XIII
10. Comptes 2022, annexe XIII
11. Plans financiers initial et définitif ; courrier de PRIVALIA du 30 septembre 2024
12. Accord de principe (catégorie 4 HM-LUP) OCLPF du 28 mai 2014
13. Comptes 2022, annexe XIII
14. Coût de construction au 25.01.2017, Bunq SA
15. Comptes 2020, annexe XIV
16. Décision de mise en location (catégorie 2 HLM-LUP) OCLPF du 18 août 2016
17. Décision de mise en location (catégorie 4 HM) OCLPF du 18 août 2016
18. Comparatif de gestion au 31.01.2024 Route des Coudres 23 à 25, Rosset Immobilier
19. Comparatif de gestion au 31.01.2024 Route des Coudres 17, Rosset Immobilier
20. Plan financier intermédiaire du 8 août 2016 approuvé par le Département ; plan financier définitif du 4 juin 2022, signé et adressé au Département le 30 septembre 2024
21. Plan financier intermédiaire du 8 août 2016 approuvé par le Département
22. Plan financier définitif du 4 juin 2022, signé et adressé au Département le 30 septembre 2024
23. Plan financier définitif du 4 juin 2022, signé et adressé au Département le 30 septembre 2024
24. Plan financier définitif du 4 juin 2022, signé et adressé au Département le 30 septembre 2024
25. Plan financier intermédiaire du 8 août 2016 approuvé par le Département ; plan financier définitif du 4 juin 2022, signé et adressé au Département le 30 septembre 2024
26. Accord de principe (catégorie 4 HM-LUP) OCLPF du 28 mai 2014
27. Plan financier intermédiaire du 8 août 2016 approuvé par le Département ; plan financier définitif du 4 juin 2022, signé et adressé au Département le 30 septembre 2024
28. Comptes 2023, annexe XV, D. Autres indications
29. Grands-Chênes étape I - dépenses au 31.12.2022 - v2
30. Comptes 2022, annexe XIII
31. Comptes 2022, annexe XIII
32. Grands-Chênes étape I - dépenses au 31.12.2022 - v2
33. Courrier de PRIVALIA du 30 septembre 2024 à l'OCLPF
34. Grand-Chênes I - explications dépassement - V2 (document de la Mairie)
35. Plans financiers intermédiaires de 2016, p. 1, ch. 153
36. Le conseil municipal des communes dont le nombre d'habitants est compris entre 801 et 1500 comporte 13 membres (art. 5 Loi sur l'administration des communes)
37. Art.1 LIPAD
38. ATF 148 II 16 consid. 3.1
39. Art.24 LIPAD
40. Art. 26 al.1 LIPAD
41. Présentation Etape 2 au Conseil municipal, le 7 février 2023, p. 23
42. Présentation Etape 2 au Conseil municipal, le 7 février 2023, p. 23

GLOSSAIRE

Quelques définitions

Pour faciliter la compréhension du document, et sans prétention d'exhaustivité, quelques acronymes sont expliqués ci-après, ainsi que les rangs d'un emprunt :

LUP Logement d'utilité publique. En 2007, le Grand Conseil a adopté la Loi sur les logements d'utilité publique, qui vise à créer un parc pérenne de logements d'utilité publique correspondant à 20% du parc locatif du canton. Pour qu'un logement soit d'utilité publique, il doit remplir les 4 critères cumulatifs suivants :

- 1) être en mains d'une entité publique ou d'un privé qui s'est engagé à le garder en LUP pour au moins 50 ans;
- 2) avoir son loyer contrôlé par l'Etat ;
- 3) être assujetti à un taux d'effort (rapport entre le loyer et le revenu du locataire) contrôlé par l'Etat ;
- 4) être assujetti à un taux d'occupation (rapport entre le nombre de pièces et le nombre d'occupants) contrôlé par l'Etat.

Les immeubles LUP peuvent bénéficier d'une dotation du fonds LUP, lequel est alimenté en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque Nationale. Un montant de 35 millions est attribué chaque année au fonds LUP.

LGL Loi générale sur le logement et la protection des locataires. Elle définit notamment les catégories d'immeubles admises au bénéfice de cette loi, à savoir HBM, HLM et HM.

HLM: Immeubles d'habitation bon marché. Un immeuble HLM-LUP est un immeuble HLM qui remplit en outre les 4 critères cumulatifs d'un logement LUP précités.

HM Immeubles d’habitation mixte, comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention. Un immeuble HM-LUP est un immeuble HM qui remplit en outre les 4 critères cumulatifs d’un logement LUP précités.

LGZD Loi générale sur les zones de développement. Cette loi détermine les conditions applicables à l’aménagement et l’occupation des zones de développement affectées à l’habitat, au commerce et autres activités du secteur tertiaire.

Elle fixe notamment des indices de densité minimale en fonction du type de zone de développement.

PF Plan financier : pour tout projet de logement d’utilité publique ou situé en zone de développement, un plan financier doit être joint à la demande d’autorisation de construire. En pratique, trois plans financiers se succèdent : le PF initial déposé avec l’autorisation de construire, le PF intermédiaire déposé lors de la mise en location ou la mise en vente (environ 6 mois avant la fin des travaux) et le PF définitif, une fois que l’ouvrage est achevé et que tous les coûts sont définitivement établis.

PPE Propriété par étages : forme de copropriété dans laquelle chaque copropriétaire a le droit exclusif d’utiliser et aménager intérieurement des parties déterminées d’un bâtiment.

1^{er} rang Un emprunt hypothécaire peut comporter plusieurs rangs. Le rang définit l’ordre de priorité des créanciers en cas de défaillance du débiteur du prêt. Les créanciers de 1^{er} rang sont remboursés en premier, puis ceux du 2^{ème} rang et ainsi de suite. En règle générale, le 1^{er} gage inscrit obtient le 1^{er} rang, le 2^{ème} le 2^{ème} rang et ainsi de suite. La pratique bancaire actuelle veut que le 1^{er} rang couvre au maximum 60 % de la valeur du gage et le 2^{ème} rang 20 % supplémentaires. Le 1^{er} rang n’est pas nécessairement amorti, alors que le 2^{ème} rang l’est (et le cas échéant le 3^e aussi) pour que l’endettement global ne dépasse pas 60 % après 20 ans. Les taux d’intérêt peuvent être différenciés, ou non, en fonction des rangs.

A PROPOS DE L’AUTEUR

Le présent audit a été effectuée par Me Bertrand R. Reich.

Avocat de formation et de métier, Me Reich a accumulé au fil du temps et au travers de ses activités un savoir et une connaissance du terrain peu communs aussi bien en matière de logement locatif que de politique communale.

Sur le plan immobilier, il a siégé pendant 17 ans au sein des Fondations immobilières de droit public (deuxième plus grand propriétaire de logements du canton), qu’il a présidées pendant plusieurs années, sous la haute autorité de 3 Conseillers d’Etat successifs. Depuis 2009, il siège ou a siégé dans différentes fondations communales immobilières. De 2003 à 2013, il a été membre du conseil de la Caisse de pension de l’Etat de Genève (plus grand propriétaire de logements du canton), siégeant dans sa commission immobilière et sa commission financière. De 2007 à 2024, il a présidé des coopératives qui ont construit des immeubles LUP à Chancy ou sur la gare des Eaux-Vives - un projet à 62 millions, qui a traversé le COVID et les hausses de prix ainsi que la pénurie des matériaux consécutives à la guerre en Ukraine.

Elu en 1994 au conseil municipal du Grand-Saconnex, qu’il a quitté en 2001, il a ensuite siégé au sein de l’exécutif d’Aire-la-Ville, de 2007 à 2013, puis a été nommé administrateur délégué par le Conseil d’Etat au sein de l’exécutif de Vandoeuvres (de juin 2014 à mai 2015) et de Carouge (de mai à novembre 2023).

Comme avocat, à son compte depuis 1989, il conseille essentiellement des collectivités et des établissements publics en matière de droit de la construction, de l’aménagement et des marchés publics. De 2006 à 2019, il a en parallèle été un des juges assesseurs de la Chambre d’appel en matière de baux et loyers.

Depuis février 2024, il préside la Fondation PAV (Praille-Acacias-Vernets), sur mandat du Conseil d’Etat. Cette fondation est l’un des principaux acteurs en charge de la mise en œuvre du plus grand projet de requalification urbaine de Suisse, voire d’Europe (www.fondationpav.ch).

CÉLIGNY

**GRANDIR
EN QUALITÉ
AVANT LA
QUANTITÉ.**

**NON
AU CRÉDIT DE 700'000.-
LE 12 NOVEMBRE**

**Comité référendaire
Grands-Chênes 2**

POURQUOI **REFUSER** LE CRÉDIT D'ÉTUDE DE 700'000CHF

Ce crédit de 700'000 CHF pour les Grands-Chênes 2 voté par le conseil municipal de Céligny est en réalité que la pointe de l'iceberg car le **crédit d'étude total s'élève à 2'688'090 CHF**. Pour rappel, un crédit d'étude de 150'000 CHF pour l'avant-projet relatif à la phase 2 de la construction avait déjà été voté le 14 juin 2022. Dès lors il convient de se demander pourquoi ce nouveau montant est nécessaire et de refuser ce crédit d'étude tant que les points suivants ne sont pas résolus.



PAS DE DEUXIÈME PHASE TANT QUE LES PROBLÈMES DE LA PREMIÈRE NE SONT PAS RÉGLÉS

La qualité de la construction des Grands-Chênes 1 doit être remise en question. Les mal-façons de ces derniers doivent être réparées avant de planifier la suite de la construction.



AUDIT

La population demande de la transparence sur la phase 1, à travers un audit technique, architectural et financier. Cet audit comprendrait, par exemple, les coûts de réfections des immeubles et le rendement de l'investissement.



SURCHARGE DES INFRASTRUCTURES DU VILLAGE

L'augmentation de la population lors la construction des Grands-Chênes 1 nécessitait déjà des améliorations significatives des infrastructures existantes, telles que la grande salle/salle de gym, le parascolaire, les parkings et la déchetterie. A ce stade, ceci n'a pas encore été réalisé et devrait être entrepris en priorité avant d'augmenter la pression sur les structures publiques.



CROISSANCE RAISONNÉE DE LA POPULATION

On ne peut pas envisager la construction des Grands-Chênes 2 tant que les infrastructures ne permettent pas d'accueillir un accroissement de la population.



EAU/ENVIRONNEMENT

Les restrictions d'eau arrivent de plus en plus tôt car le manque d'eau se fait ressentir et il faut y penser avant d'ajouter une nouvelle population et de faire des constructions en béton très gourmandes en eau.

La construction d'immeubles supplémentaires dans notre petit village aura un impact négatif sur l'environnement local, cela va entraîner la destruction d'une partie du cordon boisé qui longe la route des Coudres.



TRANSPARENCE ET DÉMOCRATIE

D'une manière générale, il est primordial de donner plus de parole aux Célignotes pour ce genre de projet. Il faut impliquer directement les citoyens dans cette prise de décision car ces grands projets ont un impact sur la vie quotidienne de la communauté.

Comité référendaire Grands-Chênes 2
Route des Coudres, 1298 Céligny