



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 113-2018**  
Séance du 27 mars 2018

## **DELIBERATION**

relative au crédit d'engagement de 2 550 000 F destiné à couvrir le montant supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la préemption des parcelles N° 10'016, 10'040, 10'043 et 7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des IUS des PLQ.

Vu l'entrée en force de la loi du 24 septembre 2010 modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, aux lieux-dits « Les Cherpines » et « Les Charottons »,

vu l'entrée en force du Plan directeur de quartier N 29'897 adopté par le Conseil d'Etat en date du 2 octobre 2013,

vu le plan localisé de quartier dit « du Rolliet » dans sa version pour procédure d'opposition et son nouvel indice d'utilisation de sol de 1.1,

vu les études de densification portées par le Canton et la signature d'une convention entre le Canton et les Communes permettant de coordonner les constructions en fonction de l'arrivée des infrastructures de transport,

vu le nouvel indice d'utilisation du sol de 1.26 prévu dans le Plan localisé de quartier dit « des Cherpines » sur la seconde partie du périmètre du quartier,

vu les délibérations D 24-2012, D 76-2013, D 77-2013 et D 115-2015 du Conseil municipal de Plan-les-Ouates, portant sur l'acquisition respective des parcelles N°10'043, 10'016, 10'040 et 7170 aux Cherpines,

vu les actes authentiques signés pour l'acquisition, respectivement la préemption, de ces parcelles aux Cherpines, mentionnant la revalorisation du prix d'achat en cas de hausse de l'IUS de base, fixé à 1, des PLQ des Cherpines,

vu l'exposé des motifs EM 113-2018, de février 2018, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

## **DECIDE**

par 22 oui et 1 non

1. D'accepter de couvrir le montant supplémentaire nécessaire à l'acquisition des parcelles N° 10'016, 10'040, 10'043 et 7170 du secteur des Cherpines.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 2 550 000 F, destiné à couvrir cette dépense et les frais d'actes et de notaire :
  - Parcelle 10'016 pour la somme de 748 420 F
  - Parcelle 10'040 pour la somme de 942 105 F
  - Parcelle 10'043 pour la somme de 480 645 F
  - Parcelle 7'170 pour la somme de 378 830 F
3. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer l'ensemble des actes authentiques qui découlent de ces opérations.
4. De comptabiliser la dépense prévue au point 3 à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.



# **Commune de Plan-les-Ouates**

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 113 -2018**

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

**OBJET:**

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant  
supplémentaire nécessaire pour l'achat  
ou la préemption  
des parcelles N° 10'016, 10'040, 10'043 et 7170  
aux Cherpines en raison de l'augmentation  
des IUS des PLQ.**

**CREDIT D'ENGAGEMENT**

**2'550'000 F**

**Plan-les-Ouates – Février 2018**

# CREDIT D'ENGAGEMENT

## EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

### 1. Préambule

#### Généralités et objectif du projet

Le Conseil municipal a voté le 17 mai 2011 une résolution demandant au Conseil administratif la mise en œuvre d'une politique foncière proactive sur l'ensemble du territoire communal, incluant donc le futur quartier des Cherpines.

Suite au vote de cette résolution, plusieurs opportunités se sont présentées à la Commune dans le quartier des Cherpines.

Successivement, la Commune a donc préempté ou acquis les parcelles suivantes :

- En 2012, acquisition de la parcelle N° 10'043 d'une surface de 10'135m<sup>2</sup>, pour un montant de 4'560'300.- correspondant à 450F/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1 ;
- En 2013, préemption de la parcelle N°10'040 d'une surface de 10'787m<sup>2</sup>, pour un montant de 4'854'150.- correspondant à 450F/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1 ;
- En 2013, préemption la parcelle N° 10'016 d'une surface de 6'074m<sup>2</sup>, pour un montant de 2'733'300.- correspondant à 450F/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1 ;
- En 2015, acquisition de la parcelle N° 7170 d'une surface de 7'988m<sup>2</sup>, pour un montant de 3'593'700.- correspondant à 450F/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1.

Toutes ces acquisitions ont fait l'objet de délibérations spécifiques permettant le financement de leur achat.

Cependant, tous les actes authentiques des différents achats prévoyaient spécifiquement une clause permettant de réévaluer le montant des acquisitions en cas de hausse de l'IUS prévu sur le plan de quartier (PLQ) adopté.

Or, la densification souhaitée par le Canton a engendré des PLQ avec un IUS supérieur à celui prévu initialement dans le PDQ.

L'objet de cette délibération est donc de couvrir le montant supplémentaire conséquence de cette hausse de l'IUS, ces montants n'étant pas prévus dans les délibérations respectives, l'IUS définitif n'étant pas connu à l'époque.

### 2. Explications techniques

## Description du projet

La densification du projet des Cherpines a donc engendré une hausse des IUS dans les deux PLQ du périmètre.

Le PLQ du Rolliet, dans sa version pour procédure d'opposition, prévoit désormais un IUS de 1.1.

Le PLQ dit des « Cherpines », recouvrant l'ensemble du reste du PDQ a lui fait l'objet d'une étude de densification durant l'année 2017 qui a conclu, moyennant la signature d'une convention permettant une concomitance entre l'arrivée des logements et mesures de mobilité, a la possibilité d'un IUS de 1.26 au lieu du 1 du PDQ.

Ces deux modifications engendrent par voie de conséquence des modifications de prix des parcelles. En effet, le prix du m<sup>2</sup> a toujours été fixé par le Canton à 450F/m<sup>2</sup> de droits à bâtir (DàB), ce qui correspondait alors à un prix de 450F/m<sup>2</sup> de terrain, l'IUS étant fixé à 1.

Désormais, chaque mètre carré de terrain pouvant offrir davantage de DàB, le prix initial de 450F/m<sup>2</sup> monte à :

- **450F x 1.1 dans le PLQ du Rolliet = 495.- F/m<sup>2</sup> Différence = 45 F/m<sup>2</sup>**
- **450F x 1.26 dans le PLQ Cherpines = 567.- F/m<sup>2</sup> Différence = 117 F/m<sup>2</sup>**

Dans le détail, voici ce que cela donne pour chaque parcelle en fonction de leur intégration dans le PLQ 1 ou 2, voire à moitié dans l'un et l'autre pour la parcelle 10'040 :

- **Parcelle N° 10'043 : PLQ Rolliet (achat sans préemption)**
  - o Achat à 450.-/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1
  - o Si augmentation de l'IUS, alors augmentation proportionnelle du prix d'achat. Dans ce cas d'espèce : 450 F/m<sup>2</sup> x 1.1 = **495.- F/m<sup>2</sup>**
  - o Reliquat à payer de 45 F/m<sup>2</sup> x 10'135m<sup>2</sup> = **456'075.- F**
  - o Paiement de la différence dans les **90 jours après l'adoption** par le Conseil d'Etat du PLQ validant le nouvel IUS
- **Parcelle N° 10'040 : PLQ Rolliet (préemption)**
  - o Achat à 450.-/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1 (reprise des obligations de l'acte de vente conclut entre M. Pillon et MM Genecand)
  - o Si augmentation de l'IUS, alors augmentation proportionnelle du prix d'achat, sous réserve que cette augmentation d'IUS se fasse dans les 7 ans suivant la vente (vente réalisée en juin 2013).
  - o 5'113m<sup>2</sup> sont intégrés dans le PLQ Rolliet à un prix de **495.- F/m<sup>2</sup>**
  - o 5'674m<sup>2</sup> dans le PLQ n°2 à un IUS de 1.26, soit **567.- F/m<sup>2</sup>**
  - o Reliquat à payer de (45 F/m<sup>2</sup> x 5'113m<sup>2</sup>) + (117 F/m<sup>2</sup> x 5'674m<sup>2</sup>) = 230'085 F + 663'858 F = **893'943.-**
  - o Paiement de la différence dans les **30 jours après l'adoption** par le Conseil d'Etat du PLQ validant le nouvel IUS
- **Parcelle N° 7170 : PLQ Rolliet (achat sans préemption)**

- Achat à 450.-/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1
  - Si augmentation de l'IUS, alors augmentation proportionnelle du prix d'achat. Dans ce cas d'espèce : 450 F/m<sup>2</sup> x 1.1 (IUS) = **495.- F/m<sup>2</sup>**
  - Reliquat à payer de 45 F/m<sup>2</sup> x 7'988m<sup>2</sup> = **359'460.-**
- **Parcelle N° 10'016 : PLQ Cherpines (préemption)**
- Achat à 450.-/m<sup>2</sup> pour un IUS de 1 (reprise des obligations de l'acte de vente conclut entre M. Pillon et MM Genecand)
  - Si augmentation de l'IUS, alors augmentation proportionnelle du prix d'achat, sous réserve que cette augmentation d'IUS se fasse dans les 7 ans suivant la vente (vente réalisée en juin 2013). Dans ce cas d'espèce : 450 F/m<sup>2</sup> x 1.26 (IUS) = **567.- F/m<sup>2</sup>**
  - Reliquat à payer de 117 F/m<sup>2</sup> x 6'074m<sup>2</sup> = **710'158.-**
  - Paiement de la différence dans les **30 jours après l'adoption** par le Conseil d'Etat du PLQ validant le nouvel IUS

Au total, l'ensemble des montants additionnés donne une enveloppe de **2'419'636.- F.**

Selon les actes de vente, les paiements ne doivent pas tous se faire au même moment. Ainsi, un délai après adoption du PLQ est souvent donné pour effectuer le paiement. Les deux adoptions de PLQ devant se réaliser avec un décalage d'une année environ, les fonds ne seront pas tous mobilisés au même moment.

L'idée est que ces fonds soient disponibles dès à présent, sans passer par une autre délibération spécifique.

### **3. Procédure administrative**

Aucune procédure spécifique n'est normalement à mettre en œuvre, les actes étant déjà tous signés et prévoyant cette clause comme automatique.

Cependant, il est probable que par mesure de sureté, les propriétaires demandent à ce que des avenants aux actes soient réalisés. Un montant lié aux frais d'actes et de notaire est donc prévu dans la délibération (5% du montant du coût).

Ces montants ne seront, bien évidemment, libérés qu'une fois les PLQ adoptés, **DONC EN FORCE !**

## 4. Calcul du montant du crédit d'engagement

<b>CREDIT D' ENGAGEMENT</b>			
<b>A. Montants supplémentaires</b>			
Parcelle 10'043		456'075.00	F
Parcelle 10'040		893'943.00	F
Parcelle 10'016		710'158.00	F
Parcelle 7170		359'460.00	F
	<b>Total</b>	<b>2'419'636.00</b>	<b>F</b>
<b>B. Frais de notaire et d'acte</b>			
Frais de notaire et d'acte (5% du montant)		120'981.80	F
	<b>Total</b>	<b>120'981.80</b>	<b>F</b>
	<b>Total des coûts, études, frais, débours et hausses</b>	<b>2'540'617.80</b>	<b>F</b>
<b>TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT</b>		<b>2'550'000.00</b>	

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 2'550'000 F.

**Le Conseil administratif**

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant  
supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la  
préemption des parcelles 10'016, 10'040, 10'043 et  
7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des  
IUS des PLQ**

**Annexe 1**

**Estimation des coûts**

SCA/2018



# Commune de Plan-les-Ouates

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la préemption des parcelles 10'016, 10'040, 10'043 et 7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des IUS des PLQ**

## CREDIT D' ENGAGEMENT

### A. Montants supplémentaires

Parcelle 10'043	456'075.00	F
Parcelle 10'040	893'943.00	F
Parcelle 10'016	710'158.00	F
Parcelle 7170	359'460.00	F

**Total 2'419'636.00F**

### B. Frais de notaire et d'acte

Frais de notaire et d'acte (5% du montant)	120'981.80	F
--	------------	---

**Total 120'981.80F**

<b>Total des coûts, études, frais, débours et hausses</b>	<b>2'540'617.80</b>	<b>F</b>
---	---------------------	----------

**TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT**

**2'550'000.00**

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant  
supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la  
préemption des parcelles 10'016, 10'040, 10'043 et  
7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des  
IUS des PLQ □ □**

## **Annexe 2**

**Financement et coûts induits  
Investissement**

SCA/2018

## Financement

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la préemption des parcelles 10'016, 10'040, 10'043 et 7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des IUS des PLQ □ □**

**1 Crédit brut**

2'550'000.00

**2 Recettes**

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

**Crédit net**

2'550'000.00

**3 Commentaires**

## Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la préemption des parcelles 10'016, 10'040, 10'043 et 7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des IUS des PLQ □ □**

<b>1</b>	<b>Revenus annuels</b>	<b>0.00</b>
----------	------------------------	-------------

**Total des revenus annuels**

<b>2</b>	<b>Charges annuelles pour la première année</b>	<b>Durée</b>	<b>Montant</b>	<b>Taux</b>	
	2.1 Charges financières		2'550'000.00	2.00%	51'000.00
	<b>Total des charges pour la première année</b>				<b>51'000.00</b>

<b>3</b>	<b>Coûts induits pour la première année</b>	<b>51'000.00</b>
----------	---	------------------

## Investissement

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la préemption des parcelles 10'016, 10'040, 10'043 et 7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des IUS des PLQ □ □**

<b>PREVISION</b>	<b>Plan annuel des investissements</b>			
	Non prévu		0.00	
	<b>Répartition selon plan des investissements</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Total</b>
	Dépenses brutes prévues			
	Recettes estimées			
	<b>Total dépenses nettes</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

<b>PREVISIBLE</b>	<b>Coûts des travaux</b>			
	Crédit pour la réalisation	2'550'000.00		
	<b>Répartition selon exécution</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Total</b>
	Dépenses brutes prévues	816'500.00	1'733'500.00	2'550'000.00
	Recettes estimées			
	<b>Total dépenses nettes</b>	<b>816'500.00</b>	<b>1'733'500.00</b>	<b>2'550'000.00</b>

**Crédit d'engagement destiné à couvrir le montant  
supplémentaire nécessaire pour l'achat ou la  
préemption des parcelles 10'016, 10'040, 10'043 et  
7170 aux Cherpines en raison de l'augmentation des  
IUS des PLQ** □ □

## **Annexe 3**

### **Documents techniques**

**AUCUN DOCUMENT**

SCA/2018