



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 120-2018**
Séance du 24 avril 2018

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 135 000 F en vue de réaliser un appel à projet coopératives aux Sciers à Plan-les-Ouates

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

vu la possession par la Commune de 17'183 m² de droits à bâtir et la maîtrise par celle-ci de 11'344 m² de droits à bâtir, tous situés sur le périmètre du PLQ et représentant au total 38,4 % des droits présents sur le périmètre,

vu la répartition des droits à bâtir propriétés de la Commune dans les immeubles « G », « H », « E » et « F » et de ceux maîtrisés par la Commune dans les immeubles « B », « C » et « D »,

vu la volonté du Conseil municipal de Plan-les-Ouates de faire réaliser les immeubles « B », « C » et « D » sous la forme de coopératives d'habitations en leur accordant un droit de superficie,

vu l'exposé des motifs EM 120-2018 de mars 2018, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

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

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 19 oui (unanimité)

1. D'accepter la réalisation d'un appel à projet auprès de coopératives pour les immeubles « B », « C » et « D » du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 135 000 F, destiné à couvrir les frais d'organisation de cet appel à projet.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 135 000 F dans le compte des investissements, sous rubrique MCH2 N° 5290, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif
4. D'amortir le montant net prévu de 135 000 F au moyen de 5 annuités qui figureront au budget du compte de résultats, sous rubrique N° 3320 « amortissements planifiés des autres immobilisations incorporelles », de 2019 à 2023.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 120-2018

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

OBJET:

**Crédit d'engagement pour la réalisation d'un appel à
projet coopératives aux Sciens**

CREDIT D'ENGAGEMENT

135'000F

Plan-les-Ouates – mars 2018

Crédit d'engagement pour la réalisation d'un appel à projet coopératives aux Sciers

CREDIT D'ENGAGEMENT

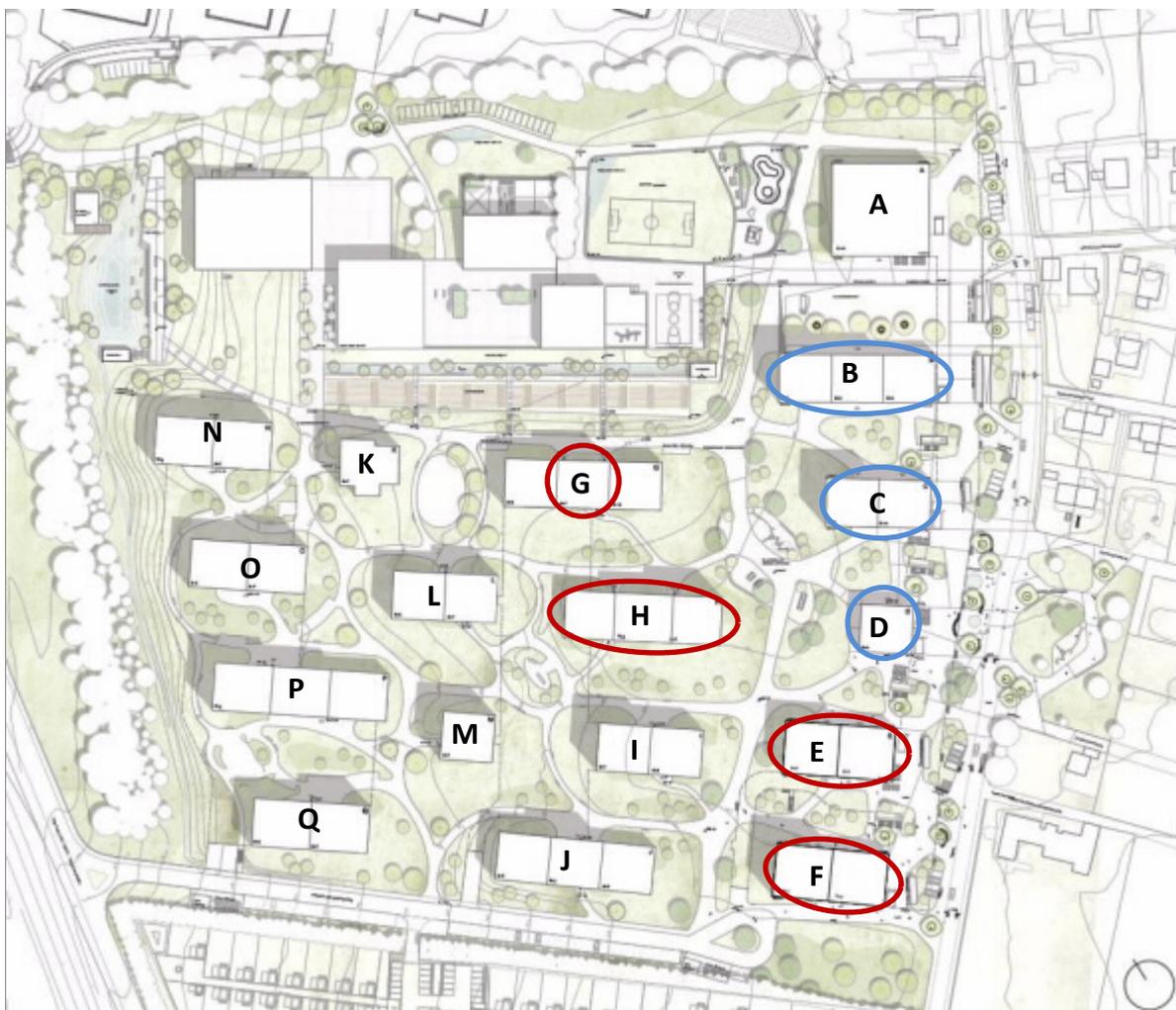
EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

La commune de Plan-les-Ouates est un des propriétaires de Droits à Bâtir (DàB) du périmètre du PLQ Les Sciers.

Elle va prochainement démarrer la construction, dans le cadre de la première étape de mise en œuvre des droits à bâtir qu'elle possède ou maîtrise dans le périmètre du PLQ Les Sciers, des immeubles E, F, H et G2.



La seconde étape de mise en œuvre se réalisera dès la livraison des logements de la première étape.

En effet, suite aux négociations avec les propriétaires privés des Sciers et à la mise en place d'une procédure de dation (échange DàB contre appartements), des ventes à terme ou promesses de vente ont été signées avec ces derniers. La condition d'aboutissement de ces promesses ou ventes à terme est la livraison des logements issus de la dation et qui font partie de la première étape de réalisation du quartier, dans les immeubles G, H et F.

Ce n'est qu'au bout de ce processus que la Commune deviendra propriétaire des DàB issus des parcelles concernées et permettant de réaliser les immeubles B, C et D.

Or, lors des discussions sur le devenir des DàB de la Commune en commission ad'hoc du 4 février 2014, il avait été décidé de réserver ces immeubles pour des coopératives, via l'attribution d'un ou plusieurs droits de superficie.

Pour permettre à la Commune de choisir la ou les coopérative(s) pour lesquelles un droit de superficie sera attribué, il a été décidé de recourir à un appel à projet (concours) auprès de celles-ci, afin d'ouvrir la possibilité à toutes les coopératives existantes ou en devenir (primo-coopératives) d'y participer.

L'objet de ce crédit d'engagement qui vous est proposé porte précisément sur l'organisation et la mise en œuvre de cet appel à projet.

2. Explications techniques

Description du projet

Suite à la décision d'organiser un appel à projet auprès de coopératives, il a fallu monter un cahier des charges et définir les critères de candidature et de sélection.

Pour ce faire, après discussion avec notre pilote pour nos DàB, le bureau CBRE, il a été proposé et décidé de s'adjoindre les services du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG) et de la Fondation Pour le Logement Coopératif (FPLC).

En effet, ces derniers bénéficient d'une expérience importante en terme de mise en place d'appel à projet et fédèrent les 95% des coopératives de Genève. Ils sont donc capables de nous apporter leur expérience dans ce montage de projet et de nous assurer que les conditions souhaitées par la Commune sont réalistes vis-à-vis du fonctionnement des coopératives.

L'appel à projet coopératives porte donc sur la mise en droit de superficie de 3 immeubles comprenant au total 6 montées avec une mixité de catégorie de logements (LUP, HM, ZD Loc) :

Immeubles	Gabarit	Droits à bâtir total	Affectation
B1	R+7	2'585 m ²	Logements LUP = 2'380 m ² Activités au RdC = 205 m ²
B2	R+5	1'952 m ²	Logements HM = 1'700 m ² Activités au RdC = 252 m ²
B3	R+3	1'305 m ²	Logements ZDLOC = 1'020 m ² Activités au RdC = 285 m ²
Total		5'842 m ²	Total logements = 5'100 m ² Total activités = 742 m ²

Immeubles	Gabarit	Droits à bâtir total	Affectation
C1	R+7	2'585 m ²	Logement HM = 2'585 m ² Activités au RdC = 0 m ²
C2	R+3	1'305 m ²	Logements LUP = 1'020 m ² Activités au RdC = 285 m ²
D1	R+3	1'257 m ²	Logements HM = 1'020 m ² Activités au RdC = 237 m ²
Total		5'147 m ²	Total logements = 4'625 Total activités = 522 m ²

Ces 6 montées ont été divisées en deux lots, afin de permettre une certaine diversité de projets. Les immeubles C et D ont ainsi été regroupés au sein d'un lot, relativement similaire en taille à l'immeuble B qui compose l'autre lot et qui est particulier du fait de ses DàB activités sur l'ensemble du rez-de-chaussée face à une place publique.

Il faut préciser que la séparation en deux lots et le regroupement des immeubles C et D tient également au fait que l'immeuble D est petit (R+3), et est affecté pour 25% à des DàB activités, ce qui rend sa réalisation seule plus complexe en terme d'équilibre de plans financiers.

Un accent a également été mis sur les primo-coopératives qui sont incitées à répondre en s'associant avec des coopératives plus constituées. Dans ce cas, un minimum de 20% des DàB totaux du regroupement leur sera réservé. La séparation en deux lots leur permet également de répondre sur un lot plus restreint, correspondant à leur capacité effective de réalisation.

L'objectif global est de trouver des coopératives capables de s'insérer dans le quartier en proposant une plus-value, qu'elle soit architecturale, sociale ou environnementale.

3. Procédure administrative

L'appel à projet se fait sous la forme d'un concours à deux tours, mais il faut préciser que ce n'est pas un marché public. En effet, la Commune est cette fois dans une position de vendeuse et non d'acheteuse !

Le premier tour consiste à recueillir les candidatures des coopératives intéressées en détaillant leurs motivations, les prémices d'un concept architectural et typologiques sur la base d'un programme :

L'évaluation du 1^{er} tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- 30% Les prémices du programme, le concept architectural, typologique, de vie.
- 20% L'Organisation de la coopérative et de l'équipe mise en place pour répondre aux attentes du marché. Expérience similaire avec l'objet du marché.
- 20% L'intégration d'une primo coopérative dans le groupement mis en place.
- 20% Intégration des données du développement durable dans la pratique professionnelle, de la qualité de vie du quartier (contraintes environnementales, économiques et sociales).
- 10% Présentation du dossier de candidature et lettre de motivation.

Le second tour verra la sélection de 3 à 6 candidatures retenues développer un avant-projet pour la construction des 3 immeubles à très haute performance énergétique et en évaluer les coûts :

L'évaluation du 2^{ème} tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- 25% Projet d'architecture dans le contexte urbanistique du PLQ 29783, intégration aux tissus et constructions voisines, mobilités.
- 20% Typologies économes en termes de mise en œuvre et permettant à tous types d'habitants (mixité sociale) de se projeter dans ce nouvel environnement construit. Intégration des LUP et suppression des barrières architecturales.
- 20% Avant-projet de réalisation dans un esprit d'écoconstruction. Concept et bilan globaux favorables.
- 15% Qualité et clarté de la proposition de partenariat entre la coopérative et la Commune.
- 10% Coûts estimatifs de réalisation et appréciation grossière des projections des frais d'entretien.
- 10% Montant prévu pour la rétribution du droit du sol (DDP).

A l'issue de ce second tour, le jury proposera un lauréat par lot ou un lauréat pour les deux lots. Ce(s) lauréat(s) se verra(ont) proposer la signature d'une promesse de DDP (Droit Distinct et Permanent), autrement nommé droit de superficie.

Ils auront ensuite 12 mois pour réaliser un dossier de requête en autorisation de construire.

Le calendrier prévisionnel complet de cet appel à projet est donc le suivant :

Publication du lancement de l'appel à projet : - sur le site internet « aménagement de la Commune de Plan-les-Ouates » :	21 mars 2018
---	--------------

https://amenagementplo.ch/ - FPLC informera ses contacts via e-mailing - Le CGHG informera ses contacts via e-mailing	
Ouverture d'un appel à projet sur SIMAP	26 mars 2018
Confirmation d'intérêt par les candidats	27 avril 2018
Dépôt des questions	18 mai 2018
Réponses aux questions	15 juin 2018
Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 1^{er} tour	15 août 2018
Sélection des candidats pour le 2 nd tour	31 août 2018
Communication des choix par le jury	11 septembre 2018
Lancement du 2 nd tour	17 septembre 2018
Dépôt des questions	5 octobre 2018
Réponses aux questions sous forme d'une séance	26 octobre 2018
Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 2nd tour	11 janvier 2019
Audition des candidats	1 ^{er} février 2019
Choix des candidats	15 février 2019
Communication par le jury, des candidats retenus.	6 mars 2019
Organisation des modalités de collaboration entre les candidats et la Commune	Mars – avril 2019
Dépôt de la demande d'octroi du DDP au Conseil Municipal	Avril – mai 2019
Accord du Conseil Municipal	Fin août 2019
Signature de la promesse du DDP	Septembre 2019
Signature de l'acte définitif du DDP	1 ^{er} semestre 2021

Le jury est composé de membres professionnels et de membres non professionnels.

A ce jour, il est composé des personnes suivantes :

- * *Mme Fabienne Monbaron*, Conseillère administrative
- * *M. Thierry Durand*, Maire
- * *Mme Alexandra Saas*, Conseillère municipale
- * *Mme Nathalie Ruegger*, Conseillère municipale
- * *M. Philippe Zosso*, Architecte et Responsable du SCA.
- * *M. Yann Gaillard*, Urbaniste, SCA.
- * *M. Mauro Riva*, architecte et président du Groupement des Coopérative d'habitation genevoises (GCHG).
- * *M. Raphaël Conti*, Fondation pour la Promotion du Logement bon Marché et de l'Habitat Coopératif FPLC.
- * *M. Gérald Rosset* : Régisseur et partenaire de la Commune dans la réalisation de l'immeuble « G » en 1^{ère} étape.
- * *Mme Hélène Perret*, Architecte et gestionnaire immobilier à l'Office Cantonal de la Planification Foncière
- * *Mme Anita Frei* : Association éco-quartier

Le jury serait accompagné des experts suivants :

- * *M. Renaud Vincendon*, CBRE
- * *Mme Cyrielle Baroni*, CBRE
- * *Mme Caroline Marti*, secrétaire du Groupement des Coopérative d'habitation genevoises (GCHG)

A la suite de cet appel à projet, le Conseil municipal devra se prononcer sur la demande d'octroi de DDP, puis, en cas d'accord, il sera réalisé une promesse de DDP avec le lauréat fin 2019.

La ou les coopératives retenues devront ensuite travailler pour présenter des projets aboutis.

La signature de l'acte définitif du DDP ne pourra se faire qu'une fois les logements de la première étape réalisés afin que les parcelles des propriétaires privés et donc les DàB issus de ces parcelles puissent rentrer officiellement en possession de la Commune.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

La réalisation de cet appel à projet se fait sur le modèle d'un concours.

Le premier tour ne fait l'objet d'aucun défraiement des candidats.

En revanche, pour le second tour, il a été prévu de défrayer les candidats non retenus au final. En effet, la réalisation d'un avant-projet est un travail fastidieux et chronophage qui peut représenter un travail considérable pour certaines coopératives, notamment les plus petites et les primo-coopératives qui ne disposent pas des structures internes suffisantes pour le réaliser. Elles devront donc prendre l'attache d'un architecte pour pouvoir poursuivre l'appel à projet.

Le montant total de 80'000.- retenu est un montant discrétionnaire qui pourra être alloué par dossier et sera évalué en fonction de la qualité de la réponse formulée. Ce n'est pas un montant automatique.

Le ou les lauréats étant au bénéfice de l'attribution d'un DDP ne seront pas défrayés.

Par ailleurs, certains membres du jury sont des professionnels qu'il s'agit également de défrayer pour leur participation au jury de cet appel à projet.

Le montant de 30'000.- prévu pour leur défraiement comprend 3 jours de jury pour chacun des 5 membres professionnels à 2'000.-/jour (tarif KBOB 2017 -15%), similaire aux montants retenus dans le cadre du concours de paysagistes pour les aménagements extérieurs des Sciers.

Un montant supplémentaire représentant les frais relatifs à l'organisation du jury (salle, repas, reproduction, etc.) est intégré dans le montant de cette délibération.

- Defraiment des candidats du second tour non retenus :	80'000.-
- Indemnités des membres du jury :	30'000.-
- Frais de repas, salle, organisation, reprographie :	9'000.-
- Divers et imprévus (5%) :	<u>6'230.-</u>
- <i>TOTAL HT :</i>	125'230.-
- TOTAL TTC arrondi :	135'000.-

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 135'000 F TTC.

Le Conseil administratif

SCA/YG – mars 2018

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN APPEL A PROJET COOPERATIVES AUX SCIERS

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/mars 2018



Commune de Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN APPEL A PROJET COOPERATIVES AUX SCIERS

SCA

Feb-18

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. DEFRAIEMENT CANDIDATS SECOND TOUR

Enveloppe totale défraiement à disposition du jury

fr. 80'000.00

Total Travaux HT

fr. 80'000.00

B. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS

Indemnités membres du jury (3jrs x 5 jurés x 2'000.-)

fr. 30'000.00

Frais de repas, salle, organisation

fr. 6'000.00

Frais de reprographie

fr. 3'000.00

Divers et imprévus : 7%

fr. 89'000.00

fr. 6'230.00

Total débours et imprévus HT

fr. 45'230.00

Total des coûts, études, frais, débours et hausses

fr. 125'230.00

TVA 7.7%

fr. 9'650.00

TOTAL DU CREDIT D'ETUDE

135'000.00

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN APPEL A PROJET COOPERATIVES AUX SCIERS

Annexe 2

Financement et coûts induits Investissement

SCA/mars 2018

Financement

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN APPEL A PROJET COOPERATIVES AUX SCIERS

1	Crédit brut	135'000.00
----------	--------------------	------------

2 Recettes

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

Crédit net	fr. 135'000.00
-------------------	----------------

3 Commentaires

|

Evaluation des coûts induits

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN APPEL A PROJET COOPERATIVES AUX SCIERS

1 Revenus annuels	0.00
--------------------------	------

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		135'000.00	2.50%	fr. 3'375.00
2.2 Amortissements				fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 3'375.00

3 Coûts induits pour la première année	fr. 3'375.00
---	---------------------

Investissement

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN APPEL A PROJET COOPERATIVES AUX SCIERS

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global 0.00

Répartition selon plan des investissements	2018	2019	2020	Total
Dépenses brutes prévues	0.00	0.00	0.00	0.00
Recettes estimées			0.00	0.00
Total dépenses nettes	0.00	0.00	0.00	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global 135'000.00

Répartition selon exécution	2018	2019	2020	Total
Dépenses brutes prévues	135'000.00	0.00	0.00	135'000.00
Recettes estimées				0.00
Total dépenses nettes	135'000.00	0.00	0.00	135'000.00

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN APPEL A PROJET COOPERATIVES AUX SCIERS

Annexe 3

Cahier des charges de l'appel à projet

SCA/mars 2018