



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 99-2017**
Séance du 17 octobre 2017

DELIBERATION

relative à la ratification des accords passés avec les promoteurs partenaires et copropriétaires de l'immeuble « G » aux Sciers

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 délibération D 04-2011, votée le 20 septembre 2011 relative à l'acquisition de 50% de la parcelle 5710 située dans le PLQ des Sciers ;

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 issus des parcelles de 6 propriétaires privés, 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 propriété de la Commune dans les immeubles N, G, H, E et F et de ceux maîtrisés par la Commune dans les immeubles B, C et D,

vu la situation de l'immeuble « G » et la volonté de réaliser l'immeuble « G2 » en partenariat avec la société Promolac et MM. Gérald et Thierry Rosset, promoteurs des immeubles « G1 » et « G3 » et copropriétaires de la Commune sur les parcelles 5705, 5708, 5710 et 5713 dont sont issus totalement ou partiellement les droits à bâtir du groupe d'immeubles « G »,

vu le projet architectural de l'immeuble « G » déposé en autorisation de construire le 8 juin 2017 sous la forme d'une demande définitive DD 110'454,

vu l'exposé des motifs EM 99-2017 de septembre 2017, 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 23 oui et 1 abstention

1. D'accepter de céder 21.3m² de droits à bâtir issus des parcelles propriétés de la Commune sur le périmètre des Sciers à la société Promolac et à MM Rosset au prix de 18'039 Fr, recette qui sera intégrée dans les crédits de construction des immeubles concernés.

2. D'accepter la reprise des obligations de réalisation de catégories LUP (liées à l'article 4a de la loi générale sur les zones de développement) de la société Promolac et de MM Rosset en échange de catégories HM et ZD Loc, moyennant une soulte financière versée à la Commune de 411'000 Fr, montant qui sera intégré dans les crédits de construction des immeubles concernés.
3. D'accepter l'achat de servitudes dites de « terrasse » sur les toitures des immeubles G1 et G3, propriétés respectives de Promolac et de MM Rosset, au profit de l'immeuble G2, propriété de la Commune pour une dépense de 170'000 Fr, qui sera intégrée dans les crédits de construction de l'immeuble concerné.
4. D'accepter la reprise de la part de nos copropriétaires Promolac/Rosset des engagements communs pris auprès des vendeurs de la parcelle 5710 et intégrés dans l'acte authentique d'achat à 50/50% de ladite parcelle en 2011.
5. De conditionner les points N°2, 3 et 4 à l'acceptation par le Conseil municipal des futurs crédits de construction des immeubles concernés.
6. De donner mandat au Conseil administratif pour la signature des différents actes authentiques et autres documents y relatifs.

SCA/Yg – 17.10.2017



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 99-2017

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

OBJET:

**Ratification des accords passés
avec les promoteurs partenaires
et copropriétaires de l'immeuble G
aux Sciers**

Plan-les-Ouates – Septembre 2017

Ratification des accords passés avec les promoteurs partenaires de l'immeuble G aux Sciers

DELIBERATION

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Dans le cadre de la concrétisation opérationnelle du quartier des Sciers, au bénéfice d'un PLQ N°29-783 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015, la Commune réalise ses droits à bâtir dans plusieurs immeubles du périmètre.

Ainsi, elle réalise, dans une première étape de construction, les immeubles E, F, H et une montée de l'immeuble G, la montée G2.



Cet immeuble G est réalisé en partenariat avec la société Promolac SA – M. Olivier Laurent pour la montée G1 et MM. Thierry et Gérald ROSSET pour l'immeuble G3, nos copropriétaires des parcelles 5705, 5708, 5710 et 5713.

Afin de permettre à chacun de retrouver ses droits à bâtir (DàB dans la suite du document) dans chacune des montées, il est nécessaire de réaliser une cession de DàB de la Commune vers la société Promolac-Batilac SA, **c'est le 1er point de cette délibération.**

Par ailleurs et suite aux nombreuses discussions que le Conseil administratif a eues avec nos copropriétaires dans le cadre de la réalisation des immeubles G, il a été convenu avec ces derniers, que la Commune reprendrait à son compte la réalisation de leurs DàB LUP, moyennant le paiement d'une soulte financière, **c'est le 2ème point de cette délibération.**

Ensuite et sur demande de la Commune, le projet architectural comprend la réalisation de terrasses pour les appartements de l'immeuble G2 sur les toits des immeubles G1 et G3. Il est donc nécessaire de prévoir l'achat d'une servitude de terrasse sur ces deux immeubles, **c'est le 3ème point de cette délibération.**

Enfin, lors de l'achat des DàB issus de la parcelle 5710 à 50% avec Promolac et MM Rosset, des accords ont été signés avec les propriétaires de ces parcelles (consorts GRIVEL-LORY). La Commune va reprendre les engagements de ses copropriétaires dans le cadre de la réalisation de son immeuble G2, **c'est le 4ème point de cette délibération.**

2. Explications techniques

1. Cession des DàB de la Commune à la société Promolac et MM Rosset

Selon le PLQ Les Sciens, les DàB sis dans l'immeuble G proviennent de plusieurs parcelles maitrisées par les trois maîtres d'ouvrages :

SELON PLQ 29'783			G1	G2	G3	Autres Immeubles	Commune PLO	BatiLAC SA	G. + T. ROSSET
Parcelle	Surface	DàB							
5689	1'386 m2	1'294 m2		709 m2		585 m2	1'294.0 m2		
5703	2'318 m2	2'163 m2		44 m2		2'119 m2	2'163.0 m2		
5705	1'187 m2	1'108 m2	554 m2	554 m2			554.0 m2	369.3 m2	184.7 m2
5708	1'141 m2	1'065 m2	533 m2	532 m2			532.5 m2	355.0 m2	177.5 m2
5710	2'836 m2	2'647 m2	122 m2		1'305 m2	1'220 m2	1'323.5 m2	661.8 m2	661.8 m2
5711	783 m2	731 m2		731 m2			731.0 m2		
5713	1'363 m2	1'272 m2	636 m2			636 m2	636.0 m2	424.0 m2	212.0 m2
5/12 de 5714	300 m2	280 m2	140 m2			140 m2	140.0 m2	93.3 m2	46.7 m2
Total	11'314 m2	10'560 m2	1'985 m2	2'570 m2	1'305 m2	4'700 m2	7'374.0 m2	1'903.4 m2	1'282.6 m2
Total				10'560 m2				10'560.0 m2	

Les cages d'escalier ont ensuite été réparties en fonction du nombre de DàB et, ainsi, ont été attribuées comme suit :

- **G1** : Batilac-Promolac SA
- **G2** : commune de Plan-les-Ouates
- **G3** : Messieurs Gérald et Thierry Rosset

Entre les DàB réellement détenus par les différents partenaires, les DàB du PLQ et les DàB déposés en autorisation, les chiffres diffèrent légèrement.

Ainsi, au regard de la répartition mentionnée à la page précédente, les propriétaires des immeubles G1 et G3 ont besoin que la Commune leur cède des DàB pour compléter leurs immeubles et arriver aux DàB nécessaires dans le projet architectural.

La Commune, excédentaire en DàB sur ce projet, a donc convenu de **céder 21.3m²** afin que les propriétaires des immeubles G1 et G3 puissent réaliser leurs montées.

Surfaces Brutes de Plancher	G1	G3	G1+G3	G2 *	G
SBP projet (avec suppl. THPE)	2'139 m2	1'389 m2	3'528 m2	2'913 m2	6'441 m2
SBP PLQ	1'985 m2	1'305 m2	3'290 m2	2'570 m2	5'860 m2
Supplément THPE (art. 3 al. 5 LGZD)	107.8%	106.4%	107.23%	113.3%	109.9%
SBP détenues	1'903 m2	1'283 m2	3'186 m2		
Reliquat à acquérir auprès de la Commune	41.1 m2	-19.9 m2	21.3 m2		
SBP détenues avec reliquat	1'945 m2	1'263 m2	3'207 m2		
SBP constructibles (+10% max)	2'139 m2	1'389 m2	3'528 m2		
SBP à racheter à la Commune de PLO sans 10%	41.1 m2	-19.9 m2	21.3 m2		
Prix convenu	fr. 848	fr. 848	fr. 848		
Prix à payer selon accord	fr. 34'891	fr. -16'852	fr. 18'039		

Il a été convenu que le prix payé par Promolac et MM. Rosset soit calculé sur la base du coût moyen d'acquisition des DàB de la Commune, soit 848Fr/m².

En effet, le prix usuellement pratiqué pour les m² de DàB en zone de développement est de 450Fr/m² pour un IUS de 1.0, mais dans ce cas précis, les acquisitions de la Commune, notamment les différentes parcelles du groupement des propriétaires privés avec leurs villas et leur coût élevé font monter le coût moyen des DàB jusqu'à hauteur de 848Fr/m². C'est d'ailleurs le montant appliqué dans les plans financiers des immeubles de la Commune, dont G2.

Les propriétaires de G1 et G3 devront donc verser à la Commune la somme de 18'039 Fr. (21.3m² DàB x 848F/m²). Cette vente sera entérinée par un acte de cession spécifique.

Pour mémoire, ce montage est exactement le même que celui qui a été pratiqué et validé dans le cadre de la cession des DàB détenus pas la Commune dans les immeubles N et cédés à la CPEG (D 22-2016).

2. Reprise des droits LUP de la société Promolac moyennant soulte

Dans le cadre de réalisation de logements en zone de développement et si les DàB sont issus de parcelles auparavant en zone agricole, alors la répartition des logements par catégories est imposée par l'article 4a de loi Générale sur les Zones de Développement (LGZD) : 25% LUP, 25% LGL (HM), 50% Libre (location ou PPE)

Dans ce cas précis, nos partenaires ne disposent que de deux montées d'immeubles (G1 et G3), il leur est donc difficile de réaliser trois catégories de logement différentes comme la loi l'impose.

La répartition prévue est la suivante :

- **G1** : ZDLoc pour 2'139m²
- **G3** : HM (LGL) pour 1'389m²

Catégories Selon LGZD 4a	G1 ZDLOC	G3 HM	G1+G3
SBP projet (avec suppl. THPE)	2'139 m2	1'389 m2	3'528 m2
Art. 4a LGZD - catégories à réaliser			
LUP >= 25%	535 m2	347 m2	882 m2
LGL >= 25%	535 m2	347 m2	882 m2
ZDLOC/PPE <= 50%	1'070 m2	695 m2	1'764 m2
./ Categories réalisées			
LUP	-535 m2	-347 m2	-882 m2
LGL	-535 m2	1'042 m2	507 m2
ZDLOC/PPE	1'070 m2	-695 m2	375 m2

Il en résulte un reliquat de LUP non réalisé par Promolac et MM. Rosset de 882 m². En effet, la Commune, elle, réalise ses obligations de LUP sur d'autres immeubles de son futur parc. Ainsi et en lien avec cet accord, les montées E1 et H1 (voir plan de situation dans « préambule ») seront réalisées entièrement en LUP.

Cet accord nécessite pour la Commune une rocade entre les catégories de logements prévus initialement dans les immeubles E1 (R+5) prévu en ZDLoc et F2 (R+3) prévu en LUP HBM, ces derniers devenant du LUP HBM pour E1 et du ZDLoc pour F2.

Il est proposé que la Commune reprenne cette obligation de LUP et les réalise sur ses autres immeubles en échanges de DàB ZDLoc et HM nécessaires aux promoteurs de G1 et G3 pour compléter leurs montées.

Cependant, la réalisation de loyers libres ou d'HM en lieu et place des LUP permet au promoteur d'obtenir une marge plus importante, la rentabilité des logements LUP étant fixée à des taux inférieurs à ceux en ZDLoc ou en HM que la Commune échange.

Dès lors, la reprise des LUP par la Commune ne peut se faire que moyennant le versement d'une soulte financière, à charge des promoteurs et au profit de la Commune, reprenant cette différence de rentabilité.

Cette soulte est calculée sur la base de ce que peuvent accepter les plans financiers des immeubles G1 et G3, respectant les valeurs limites de prix de revient sur la base des pratiques de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF).

Ainsi, concrètement, un prix de revient des immeubles G1 et G3 est calculé sur la base du projet architectural et il est comparé au prix de revient théorique maximum accepté par l'OCLPF :

- *Prix de revient maximum OCLPF* : 16'813'000 Fr.
- *Prix de revient selon projet* : 16'402'000 Fr.
- *Différence* : 411'000 Fr.

Les promoteurs des immeubles G1 et G3 vont donc verser une soulte de **411'000 Fr. à la Commune** en contrepartie de l'échange de DàB LUP contre des DàB ZDLoc et HM.

Ce montant est néanmoins considéré comme un **montant plancher** et devra être réétudié en fonction du bilan financier définitif de la construction des immeubles. En effet, si le prix de revient est inférieur à celui prévu initialement, alors **la soulte devra augmenter en conséquence.**

3. Achat d'une servitude pour les terrasses sur les immeubles G1 et G3

Le PLQ des Sciers prévoit des blocs d'immeubles avec des hauteurs différenciées selon les montées. Ainsi, l'immeuble G bénéficie de trois hauteurs de montées différentes :

- **G1** : R+5
- **G2** : R+7
- **G3** : R+3

Les architectes ont profité de ces différences de hauteurs pour créer des terrasses sur les toitures des immeubles G1 et G3, profitant à certains appartements de l'immeuble G2 de la Commune.

Ainsi, la toiture de l'immeuble G1 est en partie transformée en terrasse pour deux appartements situés au 6^{ème} étage de l'immeuble G2.

De façon similaire, la toiture de l'immeuble G3 est en partie transformée en terrasse pour deux appartements situés au 4^{ème} étage de l'immeuble G2.

Ces terrasses d'environ 40m² chacune, permettent à 4 appartements de bénéficier d'une plus-value importante en offrant un extérieur vaste et de qualité.

Ces terrasses bénéficient donc à des appartements de l'immeuble G2, propriété de la Commune, mais sont réalisées sur des immeubles ne lui appartenant pas.

Pour permettre la réalisation de ces terrasses chez les propriétaires voisins, il est donc nécessaire de mettre en place des servitudes dites « de terrasses » moyennant le versement d'un montant aux propriétaires des immeubles G1 et G3 (achat d'une servitude).

Au regard des discussions sur la reprise des engagements avec les propriétaires de la parcelle 5710 (voir chapitre suivant), le montant finalement convenu entre les promoteurs et la Commune est de **170'000 Fr.** pour l'ensemble des servitudes.

Ce montant sera intégré dans la délibération relative au crédit de réalisation de l'immeuble G.

4. Reprise des engagements des propriétaires Grivel et Lory

En 2011, la Commune a acheté la moitié (50%) de la parcelle 5710 aux conjoints Grivel-Lory aux termes d'un acte passé devant notaire. L'autre moitié de la parcelle étant acquise le même jour par Promolac – M. Olivier Laurent et MM. Thierry et Gérald Rosset.

Dans le cadre de cet achat, chacune des deux parties avait accepté de prendre, conjointement et solidairement, les engagements suivants :

- Donner la priorité au vendeur A ou à ses ayants-droits dans l'acquisition d'un appartement de 4 à 6 pièces dans l'immeuble issu des DàB de la parcelle 5710 ;
- Donner la priorité au vendeur B ou à leur ayants-droits dans l'acquisition d'un appartement de 4 à 6 pièces dans l'immeuble issu des DàB de la parcelle 5710 ;

Le prix de vente de ces appartements devant être diminué de 5%.

Par ailleurs, les cédants ont l'obligation de se déterminer dans les 90 jours après la remise des conditions de vente par le promoteur.

Ces engagements sont conjoints et solidaires entre les copropriétaires, à savoir Promolac/Rosset et la Commune.

Cependant, d'une part la promotion réalisée sur la parcelle 5710 est propriété de la Commune uniquement à terme, il s'agit des immeubles E1 et F1 et, d'autre part, nos copropriétaires ne réalisent aucune PPE et ne sont donc pas en mesure de répondre à ces engagements.

La Commune a donc proposé de les reprendre et que les copropriétaires prennent en charge les 5% de manque à gagner sur 50% des logements vendus dans ce cadre.

Après de nombreuses discussions, il a été convenu que les engagements seraient repris par la Commune en échange d'un prix d'achat des servitudes à la baisse.

Ainsi, nous pouvons évaluer le coût de reprise de ces engagements à environ **40'000 Fr.**

3. Procédure administrative

Des actes de cession/vente seront réalisés pour la vente des DàB et la reprise des LUP, et des créations/achats de servitudes interviendront prochainement afin de permettre l'utilisation des terrasses à la livraison des logements.

L'ensemble de la réalisation de ces actes est bien entendu conditionné par le vote du crédit de réalisation relatif à l'immeuble G. En effet, si l'immeuble G n'est pas construit, les différents actes ici présentés n'auront pas lieu d'être.

Par ailleurs, les différents montants, que ce soit en recette ou en dépense, seront intégrés dans les plans financiers des différents immeubles de la Commune sur le périmètre et se retrouveront donc concrètement dans les crédits de construction des immeubles concernés (E, F, G ou H).

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ces projets et vous recommande donc de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/Yg – Septembre 2017