Commune de Plan-les-Ouates

Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 171-2025 P**
Séance du 15 avril 2025

PROJET DE DELIBERATION

relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

vu le PLQ « Le Rolliet » N° 30'043 adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 et entré en force en octobre 2018,

vu la volonté communale de développer un pôle santé-social ainsi qu'un poste de police municipale et une permanence sociale dans l'îlot « H1 » du PLQ Rolliet,

vu la volonté de la Commune d'octroyer un droit de superficie sur la parcelle N 7'487 supportant le bâtiment H1 afin de disposer d'un droit de regard sur la conservation à long terme d'une programmation santé-sociale grand public dudit bâtiment,

vu la convention signée le 10 février 2022 entre Rolliet Activités SA et la Commune de Plan-les-Ouates concernant le développement, la construction et l'exploitation des bâtiments d'activités H1 et J du Rolliet,

vu la délibération D 95-2023 relative à l'octroi par la Commune d'un droit de superficie à Rolliet Activités SA sur la parcelle N°7'487 supportant le bâtiment H1,

vu la signature devant notaire, le 16 mai 2024, du droit de superficie sur la parcelle N°7'487 supportant le bâtiment H1 au bénéfice de la société Rolliet Activités SA intégrant également la création d'une servitude d'usufruit au profit de la Commune sur l'assiette des futurs locaux du poste de police et de la permanence sociale en contrepartie d'une participation de la Commune aux coûts d'investissements des locaux,

vu les surfaces définitives des locaux relatifs au poste de police et à la permanence sociale,

vu la nécessité de mettre à jour l'assiette de la servitude ainsi que le montant de la rente du DDP et le montant de la garantie de la rente en fonction de ces surfaces définitives,

vu le montant de la participation financière aux coûts d'investissement des locaux du poste de police et de la permanence sociale fixée dans l'acte de droit de superficie à 3500.- TTC par m^2 pour les surfaces hors-sol et de 2'250.- TTC par m^2 pour les surfaces en sous-sol, pour des locaux semi-bruts,

vu l'exposé des motifs EM 171-2025, d'avril 2025, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

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

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. De modifier l’acte de droit de superficie N°7783 inscrit au registre foncier le 17 mai 2024 sous Pj 4766 sur la parcelle 7605 (anciennement 7487) selon le projet d'acte notarié établi le 25 février 2025 par Me Rubido.

2. De modifier l’assiette de la servitude d’usufruit sur la parcelle N° 7605 (anciennement 7487) de la Commune de Plan-les-Ouates, sise route de Base, au profit de la Commune et à charge de la société Rolliet Activités SA, selon le plan de servitude établi le 11 décembre 2024 par le bureau HKD, géomètres et le projet d'acte notarié établi le 25 février 2025 par Me Rubido.

3. D’ouvrir au Conseil administratif un crédit d’engagement de 3'400’000 F, destiné à couvrir le montant de la participation financière aux coûts d’investissement des locaux ainsi que les frais de notaire et de géomètre.

4. De demander l'exonération des droits d’enregistrement et des émoluments au Registre foncier et de la mensuration officielle afférents à cette opération vu le but d'utilité publique de celle-ci.

5. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour procéder à la signature des actes notariés nécessaires.

6. De comptabiliser cette dépense dans le compte des investissements puis de la porter à l’actif du bilan, dans le patrimoine administratif.

SCA/Yg#32'471 (Validation SF/xxx) - Avril 2025

Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 171-2025

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

OBJET :

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

3'400'000 F

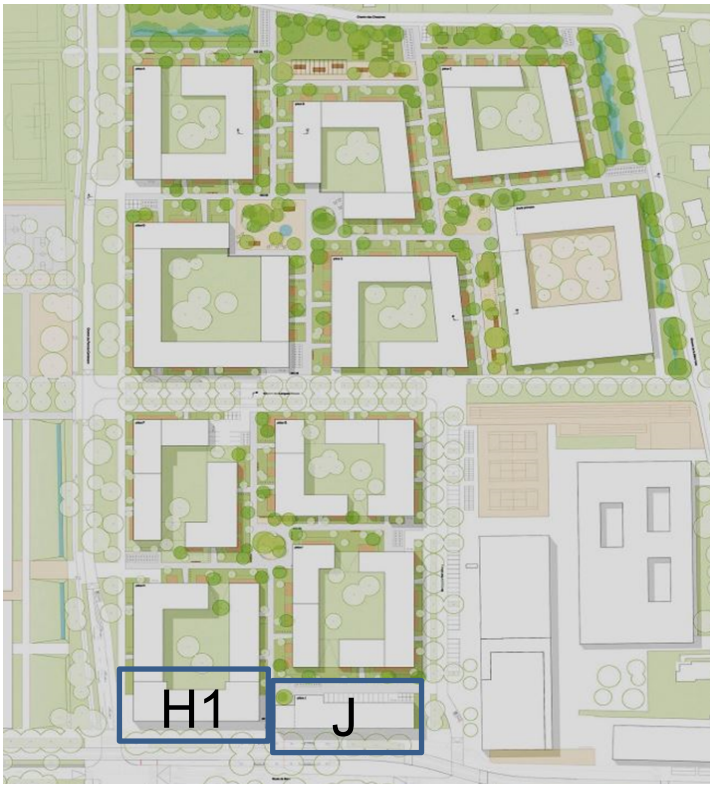
Plan-les-Ouates – Avril 2025

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

1. Préambule

Rappel historique du projet

Le PLQ Rolliet prévoit la réalisation de deux bâtiments d'activités en bordure de la route de Base et au droit du futur arrêt de tramway du Rolliet, les bâtiments H1 et J.



Pour mémoire, la Commune de Plan-les-Ouates souhaite l'implantation d'un programme de Pôle Santé-social dans le bâtiment « H1 », composé notamment d'un poste de Police municipale et d'une permanence sociale.

Ainsi, en février 2022, une convention permettant de définir les modalités de collaboration entre Rolliet Activités SA et la Commune était signée. Cette convention prévoit la mise en place d'un droit de superficie entre la Commune et Rolliet Activités SA, la création d'un usufruit sur les surfaces destinées à la réalisation du poste de police municipale et de la permanence sociale ainsi qu'un coût au m^2 de la réalisation des surfaces livrées en « semi-brut ».

Le 16 mai 2024, un acte de DDP intégrant également la création de la servitude d'usufruit a été signé entre Rolliet Activités SA et la Commune.

Cet acte prévoyait notamment un calcul de rente et une base de calcul du coût d'investissement des surfaces sur la base d'estimations de surfaces des locaux.

Les immeubles étant dorénavant en construction, les surfaces sont dorénavant définitives et diffèrent à la marge des chiffres estimés.

La présente délibération vise donc à :

- Mettre à jour l'acte de DDP et notamment le calcul de la rente à partir de ces surfaces définitives.
- Mettre à jour l'acte d'usufruit pour les mêmes raisons.
- Intégrer un crédit pour le paiement de la participation au coût d'investissement de ces surfaces, le calcul du coût ayant pu dorénavant être réalisé sur la base des plans définitifs du géomètre.

2. Explications techniques

Avenant à l'acte de droit de superficie

La seule modification à l'acte est intégrée dans l'article 5 du document, relatif à la rente.

En effet, c'est cet article qui définit les conditions et le calcul de la rente. Les surfaces étant désormais définitives, le calcul est modifié en prenant en compte les nouvelles surfaces mesurées par le bureau HKD.

En effet, selon les derniers plans du géomètre et en fonction des modifications effectuées sur les plans du poste de police et de la permanence sociale, les surfaces brutes de plancher sont passées de 594m^2 à 680m^2 pour le poste de police et de 110m^2 à 116m^2 pour la permanence sociale.

En revanche, le taux de rente n'est pas modifié.

Ainsi, le montant de la rente est plus faible car les surfaces sur lesquelles il s'applique ont diminué (les surfaces en usufruit à la Commune ne sont logiquement pas rentées) :

Version signée :

= CHF 66'470.-/an pour les 50 premières années

= CHF 132'495.-/an pour les suivantes

Version future :

= CHF 64'434.-/an pour les 50 premières années

= CHF 130'460.-/an pour les suivantes

Pour mémoire, la division par deux de la rente les 50 premières années vient en compensation de la cession de 44,6% de la parcelle N°7605 (ex 7487) par Rolliet Activités SA à la Commune.

Avenant à l'acte de création d'une servitude d'usufruit

Cette fois aussi la seule différence concerne les surfaces sur lesquelles est créée cette servitude d'usufruit.

Ainsi, c'est l'assiette de la servitude qui est modifiée.

Alors que l'acte initial se baisait sur les surfaces brutes de plancher théoriques, c'est désormais la surface PPE calculée par le géomètre qui fait foi. En effet, c'est sur cette base qu'est calculée le coût de construction selon les montants par m^2 d'ores et déjà fixés dans l'acte.

On passe donc de 540m^2 de surface brute de plancher pour le poste de police à 354m^2 de surface PPE au ss-sol (vestiaires, garage) et 633m^2 de surface PPE au rez supérieur (poste en tant que tel).

Quant à la permanence sociale, elle passe de 100m^2 de surface brute de plancher à 104m^2 PPE au 2nd étage.

Calcul de la participation aux coûts d'investissement des locaux

La convention de 2022 ainsi que l'acte de mai 2024 contiennent les modalités de calcul des coûts de la participation aux coûts d'investissement des locaux.

Pour mémoire, il ne s'agit pas d'un coût réel de la construction mais d'une participation forfaitaire, inférieure aux coûts de la construction. Une différence est également établie entre les locaux en sous-sol et les locaux en étage, ceux en sous-sol étant moins valorisés.

En revanche, cette participation concerne des locaux livrés « semi-bruts », c'est-à-dire avec des sanitaires, des murs lissés et une chape. Le solde de l'aménagement est entièrement à la charge de la Commune selon ses propres besoins (cloisons, réseaux secs, revêtements de sols, mise en passe, etc…). Un second montant sera donc demandé au municipal une fois le descriptif détaillé des locaux connu et un devis général détaillé reçu.

Pour cette première phase le montant peut dorénavant être calculé, les surfaces définitives étant connues.

Ainsi, comme convenu dans la convention et l'acte, il est composé de :

- 354m^2 de surface en ss-sol x 2'250.- = 796'500.- TTC
- 633m^2 de surface au rez supérieur x 3'500.- = 2'215'500.- TTC
- 104m^2 de surface au second étage x 3'500.- = 364'000.- TTC
- **TOTAL** **= 3'376'000.- TTC**

3. Procédure administrative

Me Rubido a préparé un avenant à l'acte initial signé en mai 2024 reprenant ces modifications. Cet avenant sera signé par le Conseil administratif et transmis au Registre foncier afin de compléter l'acte initial.

Il faut cependant préciser qu'entre-temps des mutations parcellaires ont été effectuées sur le périmètre et que la parcelle N°7487, support du DDP, s'est transformée en parcelle N° 7605 en raison de l'incorporation d'une partie de l'ancienne parcelle N°7487 dans le domaine public de la Commune (partie occupée par la ligne de tramway). Le numéro du DDP a donc lui aussi été modifié du N° 7777 au N° 7783.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement est de F 3'400'000 TTC. Ce montant se divise comme suit :

Coût de réalisation des locaux en semi-brut	3'123'034.00 F
Géomètre	5'000.00 F
Notaire	5'000.00 F
TOTAL du coût HT	**3'133'034.00 F**
TVA (8.1%)	253'775.80 F
TOTAL du coût TTC	**3'386'809.80 F**
Soit un montant total TTC arrondi à	**TTC 3'400'000.00 F**

5. Conclusion

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 3'400'000 F TTC pour permettre la modification des actes de DDP et d'usufruit ainsi que le paiement du coût de réalisation des locaux du futur poste de police et de la permanence sociale du bâtiment H1 au Rolliet.

Le Conseil administratif

SCA/YG/bg# 32'471 – Avril 2025

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA Avril 2025

Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Coûts de réalisation			
Coût de réalisation des locaux livrés semi-bruts		3 123 034,00	F
Total A. Travaux de génie civil	**HT**	**3 123 034,00**	**F**

B. Débours			
Emoluments et frais administratifs		5 000,00	F
Frais de notaire et géomètre		5 000,00	F
Total débours et imprévus	**HT**	**10 000,00**	**F**

Total des coûts, études, frais, débours	**3 133 034,00**	**F**
TVA 8.10%	**253 775,80**	**F**
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT	3 400 000,00	

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

Annexe 2

Financement et coûts induits
Investissement

SCA Avril 2025

Financement

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

1	**Crédit brut**	3 400 000,00

2	**Recettes**		
	2,1	Prise en charge FIA	-
	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	3 400 000,00

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

1	**Revenus annuels**	0,00
	Total des revenus annuels	**-**

2	**Charges annuelles pour la première année**		Durée	Montant	Taux	
	2,1	Charges financières		3 400 000,00	2,00%	68 000,00
	2,2	Amortissements	30	3 400 000,00	0,00%	113 333,33
	2,3	Charges de personnel				-
	2,4	Energie				-
	2,5	Matériel et fournitures				-
	2,6	Maintenance par des tiers				-
	2,7	Prestations de tiers				-
	2,8	Divers, subvention complémentaire				-
		Total des charges pour la première année				**181 333,33**

3	**Coûts induits pour la première année**	**181 333,33**

Investissement

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

PREVISION **Plan annuel des investissements**
Crédit global

Répartition selon plan des investissements	**2025**	**2026**	**2027**	**Total**
Dépenses brutes prévues	0,00	0,00	4 121 961,00	0,00
Recettes estimées	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dépenses nettes	**0,00**	**0,00**	**4 121 961,00**	**0,00**

PREVISIBLE **Coûts des travaux**
Crédit d'engagement pour l'aménagement semi-brut **3 400 000,00**

Répartition selon exécution	**2025**	**Total**
Dépenses brutes prévues	3 400 000,00	3 400 000,00
Recettes estimées		
Total dépenses nettes	**3 400 000,00**	**3 400 000,00**

Crédit d'engagement relatif à la modification de l'acte de droit de superficie entre Rolliet Activités SA et la Commune, à la modification de la servitude d'usufruit au profit de la Commune et au paiement de la participation aux coûts d'investissement de 3'400'000.-, dans le bâtiment H1 du Rolliet à Plan-les-Ouates (poste de police et permanence sociale)

Annexe 3

Plan de servitude

SCA Avril 2025

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude n°1

Commune : Plan-les-Ouates (36)
Plan cad. N° : 42
Echelle: 1:500

N

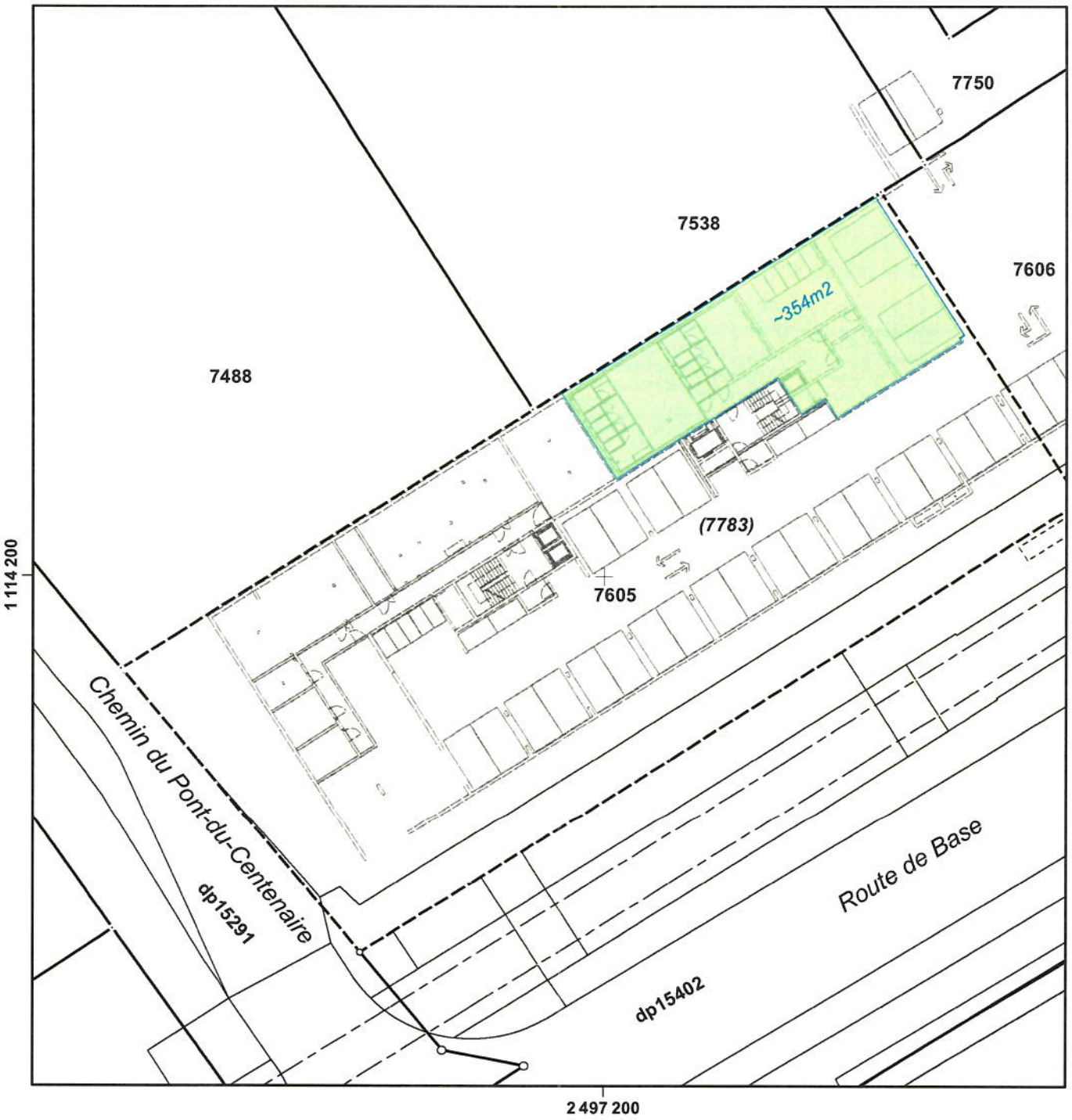
Dossier : **PR24-0469.101 / asr**
Etabli le : **11.12.2024**
Vérifié le:

Légende

USAGE, usufruit (sous-sol)

fond de plan architecte reçu le 10.12.2024

Original RF



hkdgéomatique
Bureau d'ingénieurs géomètres brevetés
ch. de l'Echo 3 ■ CH-1213 Onex
+41 22 879 88 79 ■ geneve@hkd-geomatique.com

Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

Office de l'urbanisme

Emoluments.....
Préavis favorable sous condition
Voir rapport annexé N°.....
Autorisation de construire réservées
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique
Légende: www.cadastrale.ch/legende

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude n°2

Commune : Plan-les-Ouates (36)
Plan cad. N° : 42
Echelle: 1:500

N

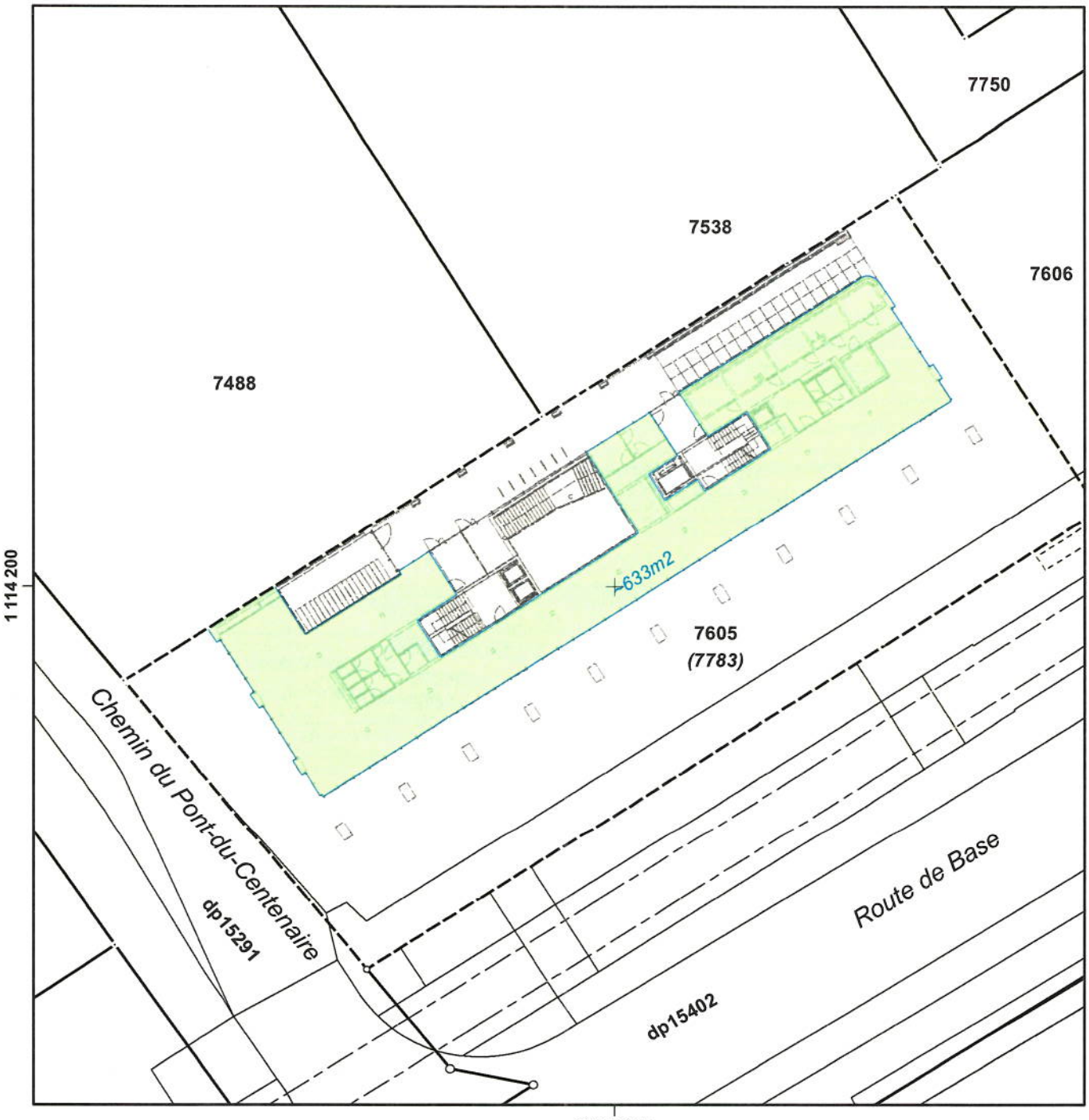
Dossier : **PR24-0469.101 / asr**
Etabli le : **11.12.2024**
Vérifié le:

Légende

USAGE, usufruit (rez supérieur)

fond de plan architecte reçu le 10.12.2024

Original RF



hkdgéomatique

Bureau d'ingénieurs géomètres brevetés

ch. de l'Echo 3 ■ CH-1213 Onex
+41 22 879 88 79 ■ geneve@hkd-geomatique.com

Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

Office de l'urbanisme

Emoluments.....
Préavis favorable sous condition
Voir rapport annexé N°.....
Autorisation de construire réservées
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique
Légende: www.cadastrale.ch/legende

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude n°3

Commune : Plan-les-Ouates (36)
Plan cad. N° : 42
Echelle: 1:500

N

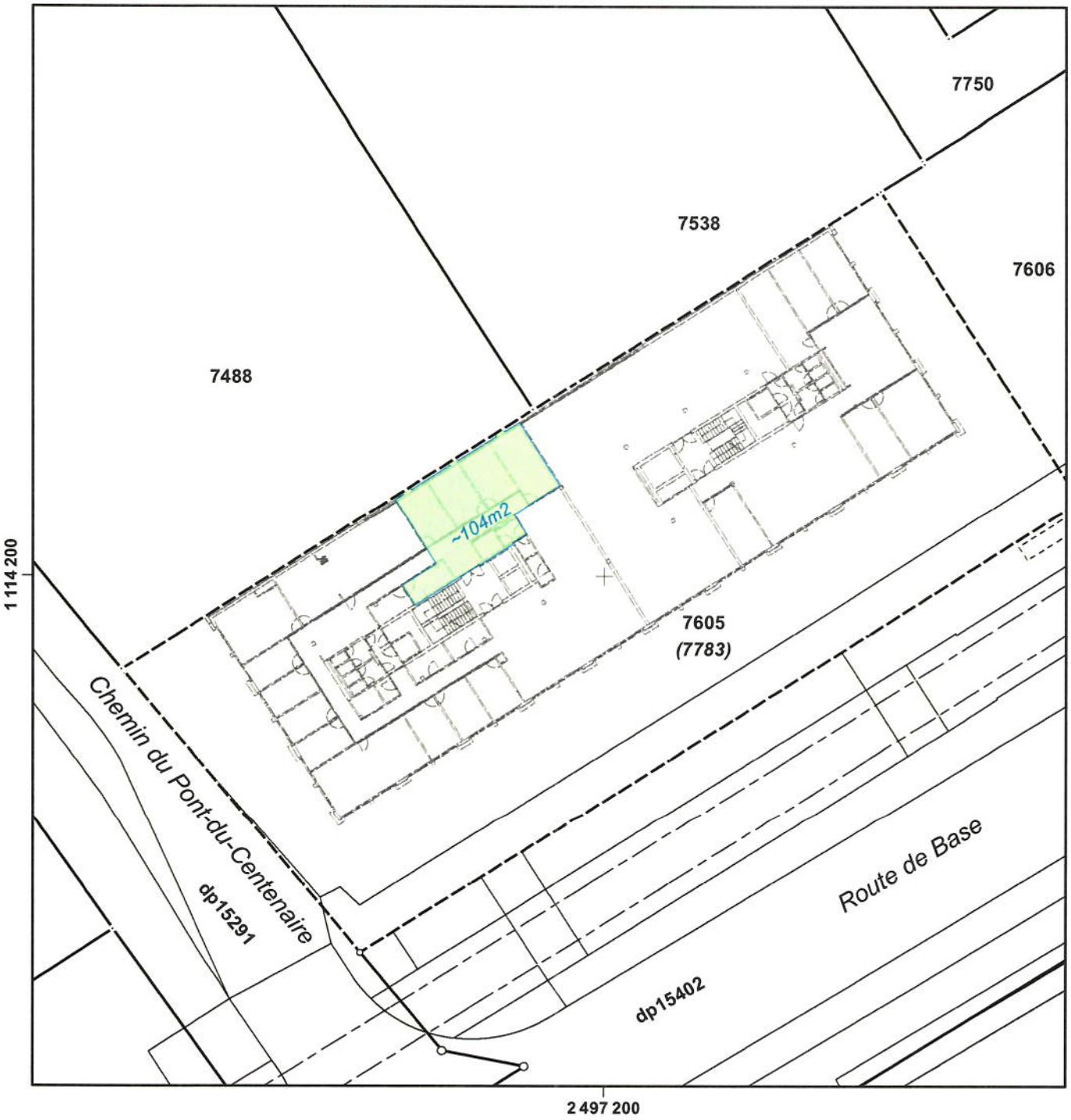
Dossier : **PR24-0469.101 / asr**
Etabli le : **17.12.2024**
Vérifié le:

Légende

USAGE, usufruit (2ème étage)

fond de plan architecte reçu le 10.12.2024

Original RF



hkdgéomatique
Bureau d'ingénieurs géomètres brevetés
ch. de l'Echo 3 ■ CH-1213 Onex
+41 22 879 88 79 ■ geneve@hkd-geomatique.com

Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

Office de l'urbanisme

Emoluments.....
Préavis favorable sous condition
Voir rapport annexé N°.....
Autorisation de construire réservées
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique
Légende: www.cadastrale.ch/legende