



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 05-2020**
Séance du 16 juin 2020

DELIBERATION

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer la convention relative à la réalisation par les propriétaires de droits à bâtir du quartier du Rolliet des 5% de surfaces destinées à la vie de quartier et des mesures de mobilités

Vu le plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 27 octobre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 novembre 2009,

vu la modification de limites de zones MZ N° 29'711 – PL 10523, approuvée par le Grand Conseil le 24 septembre 2010, qui a fait l'objet d'un référendum accepté par la population le 15 mai 2011,

vu l'adoption du PDQ Cherpines par le Conseil d'Etat en date du 2 octobre 2013, suite à la résolution R 13-2013 acceptée par le Conseil municipal le 18 juin 2013,

vu l'adoption du PLQ N° 30'043 dit du « Rolliet » par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018,

vu le règlement du PLQ N° 30'043 dit du « Rolliet » ouvrant droit à la réalisation, sous forme de bonus de 5% de surfaces brutes de plancher supplémentaires en rez-de-chaussée de certains immeubles, afin d'y installer des activités destinées à la vie de quartier,

vu l'appel à projets aux associations lancé par la Commune en mai 2018 en vue de réunir de potentiels preneurs de ces surfaces,

vu la possession par la Commune de 27.3% des droits à bâtir dans le périmètre PLQ dit du « Rolliet »,

vu la mise en place d'un groupe de travail entre les propriétaires de droits à bâtir et le Canton afin de garantir la faisabilité juridique et financière de l'ensemble de ces surfaces optionnelles,

vu le projet de convention de Me Bolsterli du 8 juin 2020, présenté en Comité de pilotage Cherpines du 15 mai 2020 et annexé à la présente délibération, permettant de garantir la réalisation et le financement par tous les propriétaires de ces surfaces,

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 23 oui (unanimité)

1. D'autoriser le Conseil administratif à signer la convention entre les propriétaires de droits à bâtir et le Canton permettant de garantir la réalisation effective de ces surfaces 5%.
2. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature de la convention.

SCA - 16.06.2020 # 85'414

CONVENTION D'ENGAGEMENT

Entre

L'ETAT DE GENEVE

ci-après : L'Etat de Genève

représenté par

...

et

LA COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

représentée par

...

ci-après : La Commune de Plan-les-Ouates

et

LES PROPRIETAIRES / SUPERFICIAIRES

...

ci-après : Les Propriétaires/Superficiaries

ci-après dénommés conjointement : les Parties

I. PREAMBULE

Le grand projet des Cherpines, sis sur les territoires des communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, prévoit à l'horizon 2030 le développement de 422'000 m² de surfaces brutes de planches (SBP) destinées au logement, soit environ 4'000 nouveaux logements, et 160'000 m² de SBP destinées aux activités. Une première phase d'environ 1'000 logements, avec des espaces publics et collectifs d'usages variés, est prévue dès 2023 sur le secteur dit « Le Rolliet » situé sur la commune de Plan-les-Ouates, et une seconde phase d'environ 3'000 logements devrait être lancée dès 2024-2025 sur le reste du périmètre, à l'ouest des terrains de sport existant.

Le futur quartier sera durable, avec la présence de nombreux espaces verts et une intégration des thématiques environnementales dans sa conception, et mixte, avec la cohabitation de différentes typologies de logements, d'équipements et d'activités.

L'objectif de faire des Cherpines un quartier durable était déjà au cœur des réflexions menées lors de l'élaboration du plan directeur de quartier (ci-après : PDQ Cherpines).

Afin de réduire l'impact de ce nouveau quartier sur l'environnement, la pollution et la congestion des voies de circulation, les autorités ont imaginé un certain nombre de mesures destinées à minimiser l'usage de la voiture par les futurs habitants et favoriser une mobilité durable, appelées « mesures servicielles de mobilité », qui devront être mises à disposition des habitants du futur quartier. Le PDQ Cherpines prévoit également un bonus d'environ 5 % par rapport aux surfaces brutes de plancher initialement autorisées, afin d'y accueillir des surfaces contribuant à la convivialité et l'animation du quartier.

Compte tenu de ce qui précède, les Propriétaires/Superficiaires du quartier « Le Rolliet » se sont entendus pour se réunir au sein d'une société coopérative (ci-après : la Coopérative ROLLIET), qui sera créée pour gérer, d'une part, les mesures servicielles de mobilité, que ce soit d'un point de vue organisationnel et/ou financier, et, d'autre part, les surfaces d'activité contribuant à la vie de quartier (ci-après : surfaces AVQ), qui auront été construites et financées de manière commune par les Propriétaires/Superficiaires et qui seront mises à sa disposition par le biais d'usufruits.

La Coopérative ROLLIET pourra évoluer dans le temps, notamment pour intégrer les futurs secteurs du quartier des Cherpines, qui feront l'objet de PLQ spécifiques ; les propriétaires/superficiaires desdits secteurs pourront également créer une/des société(s) coopérative(s) distincte(s).

La présente convention vise à stabiliser les principes de fonctionnement d'ores et déjà validés par les Parties et à concrétiser les engagements réciproques entre l'Etat de Genève, la Commune de Plan-les-Ouates et les Propriétaires/Superficiaires. Dans un second temps, les Parties signeront une convention opérationnelle, visant à préciser les engagements pris aux termes de la présente convention, notamment au niveau du chiffrage.

II. MISE EN PLACE DU SYSTÈME

Les Parties s'entendent pour collaborer entre elles afin de permettre la mise en place desdites mesures servicielles de mobilité ainsi que du système de gestion mutualisée des surfaces AVQ sises au rez-de-chaussée de certains immeubles.

Pour cela, une coordination accrue entre les Parties est nécessaire.

En particulier, les Parties s'engagent à pérenniser le système qui sera élaboré, au besoin en s'accordant sur des pénalités conventionnelles en cas de sortie prématurée d'une des Parties du système mis en place.

Dès la création de la Coopérative ROLLIET, un contrat d'objectifs sera passé entre les collectivités publiques et ladite coopérative.

III. SURFACES AVQ : PRINCIPES ADMIS

Le PLQ Rolliet ayant désigné géographiquement les implantations possibles des futures surfaces AVQ, tous les Propriétaires/Superficiaires ne réaliseront pas de telles surfaces dans leurs propres bâtiments. Les Propriétaires/Superficiaires s'entendent cependant pour que chacun participe financièrement à la construction desdites surfaces AVQ proportionnellement aux SBP qu'il construira, selon un prix au m2 à définir d'un commun accord avec l'OCLPF.

Ainsi, les Propriétaires/Superficiaires qui n'auront pas de tels locaux dans les rez-de-chaussée de leurs immeubles verseront une soulte forfaitaire, correspondant aux m2 qu'ils auraient dû réaliser, aux Propriétaires/Superficiaires qui les construiront (ci-après : les Constructeurs), chacun pouvant inclure sa participation auxdites surfaces AVQ dans son plan financier (prix de revient de l'opération), selon un prix au m2 à définir entre les Parties, qui aura été validé par l'OCLPF.

Les Constructeurs les mettront ensuite gratuitement à disposition de la Coopérative ROLLIET par le biais d'usufruits, celle-ci devant assumer la part des charges d'exploitation se rapportant auxdites surfaces AVQ pour chacun des immeubles concernés, à l'exception de l'entretien de la structure des bâtiments, qui restera à la charge des Propriétaires/Superficiaires.

La Coopérative ROLLIET louera ensuite ces surfaces AVQ pour un loyer estimé à ce stade au maximum à CHF 220.- / m2 de surface nette.

Une commission d'attribution sera par ailleurs mise en place par la Coopérative ROLLIET, pour choisir les activités et attribuer les surfaces AVQ.

IV. MESURES SERVICIELLES DE MOBILITE : PRINCIPES ADMIS

Les Propriétaires/Superficiaires s'entendent pour que chacun finance les places de stationnement qu'il doit réaliser selon le règlement du PLQ Rolliet ou selon l'accord qui sera trouvé avec l'OCT, sur la base de l'étude Citec, sans que ces places ne soient forcément construites sous son propre bâtiment.

La propriété des places de stationnement sera réglée via des servitudes, puis celles-ci seront louées à la Coopérative ROLLIET, selon un prix à définir ultérieurement, validé par l'OCLPF.

Les Propriétaires/Superficiaires s'entendent pour financer l'investissement initial de l'ensemble des mesures servicielles de mobilité, moyennant, si besoin, l'octroi d'un prêt octroyé par la Commune de Plan-les-Ouates, sous réserve de l'accord du Conseil Municipal, au taux d'intérêt de référence publié par l'Office fédéral du logement, et intégrer dans leurs programmes respectifs de construction tous les éléments nécessaires à la mise en place desdites mesures servicielles de mobilité (notamment les automates à colis, la centrale mobilité, les espaces co-working).

V. ENGAGEMENTS RECIPROQUES

A) Engagements des Propriétaires/Superficiaires

Sur le principe, les Propriétaires/Superficiaires, en signant la présente convention, s'engagent à :

- * créer puis participer activement à la Coopérative ROLLIET ;
- * financer, sous réserve de l'obtention des crédits de construction, de manière commune la construction de 5'438 m2 de surfaces brutes de plancher, voire de 5'508 m2 (cf. point D) ci-dessous), de surfaces AVQ au rez-de-chaussée des immeubles, et à construire la totalité desdites surfaces AVQ, selon un niveau de finition à déterminer d'un commun accord entre les Parties, afin de pouvoir les mettre à disposition de la Coopérative ROLLIET par le biais d'usufruits ;
- * construire l'ensemble des places de parking prévues dans le PLQ, ou un nombre de places réduit, compte tenu de l'étude Citec et avec l'accord préalable de l'OCT, et les

- louer à la Coopérative ROLLIET, au prix qui sera précisé dans la convention opérationnelle, pour une durée minimum de 50 ans ;
- * intégrer dans les plans financiers l'ensemble des investissements communs liés aux mesures servicielles de mobilité et aux surfaces AVQ ;
 - * construire tous les éléments nécessaires au bon fonctionnement des mesures servicielles de mobilité et des AVQ ;
 - * respecter le système mis en place et engager leurs meilleurs efforts pour que ledit système fonctionne dans la durée ;
 - * faire reprendre par tout futur acquéreur tous les droits et obligations ressortant de la présente convention et/ou de toute future convention.

B) Engagements de l'Etat de Genève

Sur le principe, l'Etat de Genève, en signant la présente convention :

- * s'engage à assister les Propriétaires/Superficiaires dans la création de la Coopérative ROLLIET ;
- * valide le système de prise en charge des frais de construction des surfaces AVQ et leur intégration dans les plans financiers de chacun des Propriétaires/Superficiaires participant à la Coopérative ROLLIET ;
- * valide le principe d'exploitation des surfaces AVQ décrit ci-dessus ;
- * de manière générale, s'engage à rechercher avec les Propriétaires/Superficiaires un moyen de valoriser l'ensemble des mesures faisant l'objet de la présente convention, notamment par le biais d'un traitement uniforme des critères de qualité pour les surfaces AVQ, que les bâtiments en contiennent ou non physiquement dans leur rez-de-chaussée ;
- * valide le système mis en place pour la construction et la location des places de parking à la Coopérative ROLLIET, celle-ci devant être autorisée à majorer les loyers de sous-location en particulier des places de parking soumises au contrôle de l'OCLPF ;

- * admet l'intégration dans les plans financiers des investissements de départ nécessaires à la mise en place du tout.

C) Engagements de la Commune de Plan-les Ouates

Sur le principe, la Commune de Plan-les-Ouates, en signant la présente convention, s'engage à :

- * assister les Propriétaires/Superficiaires dans la création de la Coopérative ROLLIET ;
- * si besoin, poser une délibération auprès du Conseil Municipal pour l'octroi d'un prêt à la Coopérative ROLLIET au taux d'intérêt de référence publié par l'Office fédéral du logement,
- * prendre en location parmi les surfaces AVQ le nombre de m2 nécessaires pour accueillir les crèches du quartier,
- * définir ses autres besoins en termes de surfaces AVQ dans un délai d'un an à compter de la signature de la présente convention.

D) Eventuel engagement des propriétaires de la parcelle 16235

Les Parties donnent d'ores et déjà leur accord s'agissant de la possible inclusion ultérieure des propriétaires de la parcelle 16235, pour autant que ceux-ci reprennent l'intégralité des droits et obligations ressortant de la présente convention. Ainsi, l'intégralité des 5'508 m2 de surfaces brutes de plancher prévus par le PLQ Rolliet pourrait être construite.

VI. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention durera jusqu'à la signature de la convention opérationnelle qui interviendra ultérieurement et qui reprendra les engagements ci-dessus qui n'auraient pas encore été accomplis dans l'intervalle.

VII. INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER

Tous les termes et conditions de la présente convention et/ou des futures conventions qui seront signées entre la Coopérative ROLLIET et les Propriétaires/Superficiaires auront force obligatoire pour tout nouveau propriétaire/superficiaire du secteur « Le Rolliet » et seront annotés auprès du Registre foncier, une fois que les mutations parcellaires auront été effectuées.

VIII. DROIT APPLICABLE ET FOR

La présente convention est soumise au droit suisse.

Tous litiges, différends ou prétentions nés de la présente convention seront tranchés par les tribunaux ordinaires de la République et canton de Genève, sous réserve d'un recours au Tribunal fédéral.

La présente convention entre en vigueur à la date de la signature par les parties.

Fait à Genève en X exemplaires, le ...

L'Etat de Genève

La Commune de Plan-les-Ouates

Les Propriétaires/Superficiaires
