



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 08-2020 R**
Séance du 13 octobre 2020

PROJET DE DELIBERATION

Crédit d'engagement de 1 661 850 F en vue de financer la soulte relative à l'échange de catégories de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du Rolliet

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 » déterminant la répartition des droits à bâtir dans le périmètre,

vu la possession par la Commune de 27.3% des droits à bâtir logements dans le périmètre PLQ dit du « Rolliet », soit environ 29'000m²,

vu la possession par la Fondation de droit public Emma Kammacher (FEK) de 5'539m² de droits à bâtir logements issus de la cession par l'Etat du morceau de parcelle de l'école de commerce Aimée Stitelmann intégré dans le périmètre du PLQ Rolliet,

vu l'article 4a, alinéas 1 et 2 de la LGZD, qui répartit les catégories de logements entre un tiers à minima pour des LUP, dont la moitié en LUP HBM, un tiers à minima pour du ZDLoc et un tiers maximum au libre choix du propriétaire ainsi que 20% de l'opération en logements PPE,

vu les statuts de la Fondation Emma Kammacher lui imposant de ne réaliser que des logements LUP-HBM,

vu la volonté de la Commune et de la Fondation Emma Kammacher d'échanger 3'693m² de droits à bâtir de catégories LUP/LGL de la commune de Plan-les-Ouates contre les droits à bâtir de catégorie ZDLoc et libre-choix de la Fondation moyennant une soulte d'un montant de Fr. 1'661'850.-,

vu le projet de convention d'échange de catégories de logements entre la Fondation Emma Kammacher et la Commune du 21 août 2020 inscrivant les conditions de l'échange,

vu l'exposé des motifs EM 08-2020 de septembre 2020, 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 x oui, x non et x abstention

1. D'autoriser le Conseil administratif à signer la convention d'échange des catégories de droits à bâtir logement entre la Commune et la Fondation Emma Kammacher au sein du PLQ du Rolliet.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 1 661 850 F destiné à couvrir le montant de la soulte résultant de cet échange.
3. De comptabiliser la dépense prévue sous le point 2 directement à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
4. De consolider cette somme conjointement au crédit d'engagement pour la réalisation des immeubles qui sera présenté ultérieurement.
5. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour la signature de tous les actes administratifs nécessaires à cette opération.

SCA/PHZ/YG/ #89'527 – SF/PL – septembre 2020



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 08-2020

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

OBJET:

Financement de la soulte relative à l'échange de catégories de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du Rolliet

Credit d'engagement

1'661'850 F

Plan-les-Ouates – Septembre 2020

Crédit d'engagement en vue de financer la soulte relative à l'échange de catégories de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du Rolliet

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

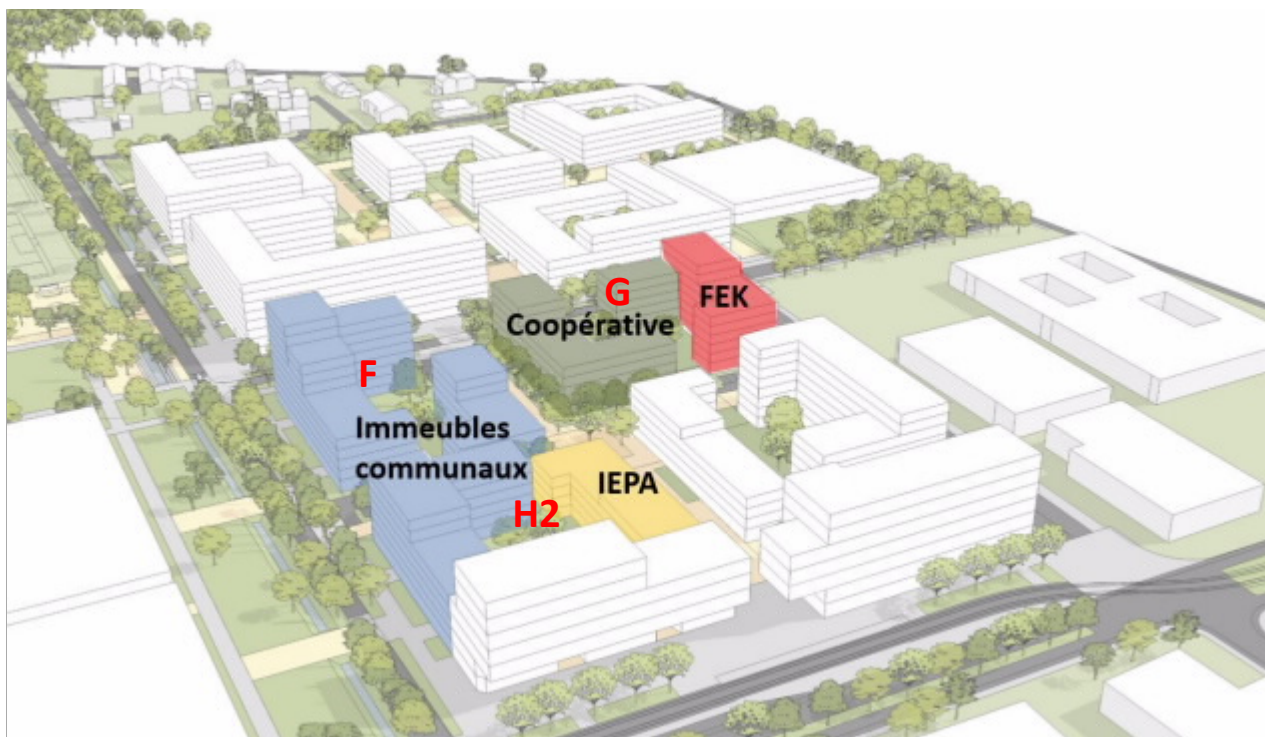
1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Dans le cadre de la concrétisation opérationnelle du quartier du Rolliet, au bénéfice d'un PLQ N°30'043 adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2020, la Commune prépare la réalisation de ses droits à bâtir dans plusieurs îlots du périmètre.

Elle va :

- Transmettre via un droit de superficie, ses droits à bâtir de l'îlot G à une coopérative, c'est l'objet de l'appel à projets en cours (D 187-2020) ;
- Transmettre une partie de ses droits à bâtir de l'îlot H2 à la Fondation de droit public René et Kate Bloch (FRKB) pour permettre la réalisation d'un IEPA ;
- Réaliser pour son compte propre des immeubles dans les îlots F et H2, ce sont ces deux derniers îlots qui font l'objet d'un concours d'architecture démarré en septembre 2020 (D 194-2020).



La Commune doit, comme tous les propriétaires de droits à bâtir, respecter la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Cette loi, dans son article 4a, impose la réalisation d'au moins un tiers de logements d'utilité publique (LUP), dont la moitié en HBM, d'au moins un tiers de logements en ZDLoc (locatif en zone de développement, soit du loyer libre) et au maximum un tiers au choix du propriétaire. Cependant, elle indique aussi que 20% des logements doivent se réaliser en PPE.

L'un de nos partenaires sur le périmètre, la Fondation de droit public Emma Kammacher (FEK), se doit de respecter les mêmes dispositions. Cependant, il s'avère que ses statuts lui imposent de ne réaliser **que** des logements LUP HBM (Habitat Bon Marché).

Il en résulte que les autres catégories dont elle dispose ne seront pas « utilisées ». La Commune souhaite donc échanger ses propres droits à bâtir LUP contre des droits à bâtir au choix et ZDLoc que la FEK ne réalisera pas.

Ceci permettra à la Commune de bénéficier de davantage de catégories au choix, PPE ou ZDLoc et ainsi obtenir une plus grande latitude dans les choix des appartements à réaliser ainsi que dans le choix des locataires à terme (ces catégories n'étant pas contrôlées par l'OCLPF quant au taux d'effort des locataires).

Elle bénéficiera également d'une meilleure rentabilité de son opération et aura également la possibilité de réaliser des PPE en plus grande proportion, ce qui donne un levier supplémentaire en cas de besoin pour l'équilibre de l'opération.

Enfin, une plus grande mixité de catégories de logements pourra ainsi être réalisée sur le périmètre de la pièce Ea du Rolliet (450 logements).

2. Explications techniques

1- L'échange de catégories de droits à bâtir.

Le PLQ Rolliet prévoit la réalisation de 12'085m² de droits à bâtir « logements » dans l'îlot G, répartis comme suit :

- 5'539m² issus d'une partie de la parcelle N° 6'918, propriété de l'Etat de Genève mais dont les droits à bâtir « logements » ont été transmis à la Fondation Emma Kammacher,
- 6'546m² issus de la parcelle N° 7170, propriété de la commune de Plan-les-Ouates.

Le PLQ Rolliet étant situé en zone de développement 3 avec une zone de fond agricole, les catégories de logements réalisés par les Maîtres d'ouvrage sont définies par la Loi Générale sur les Zones de Développement (LGZD) actuellement en vigueur.

Celle-ci indique la répartition suivante :

- Au minimum un tiers des logements en LUP, selon la loi LUP de 2007, dont la moitié en LUP HBM ;
- Au minimum un tiers de logements en loyer libre de zone de développement (ZDLoc) ;

- Le solde au libre choix du maître d'ouvrage et dans ce solde les 20% de PPE obligatoires ;

Dans ce cas précis, la FEK dispose donc théoriquement de :

- 33% minimum de LUP/LGL, soit 1'846m²
- 33% minimum de ZDLoc, soit 1'846m²
- 33% maximum de libre choix, soit 1'847m² dont 1'108m² de PPE

De son côté, la Commune est soumise à une répartition légèrement différente sur l'ensemble de ses droits à bâtir « logements » du PLQ Rolliet, du fait de la préemption de parcelles :

- 45% minimum de LUP/LGL, soit 12'936m²
- 28% minimum en ZDLoc, soit 8'019m²
- 28% maximum de libre choix, soit 8'019m²

Il est donc possible de prévoir l'échange de 3'693m² de droits à bâtir LUP de la Commune contre 3'693m² de droits à bâtir au choix, PPE et ZDLoc de la FEK.

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

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

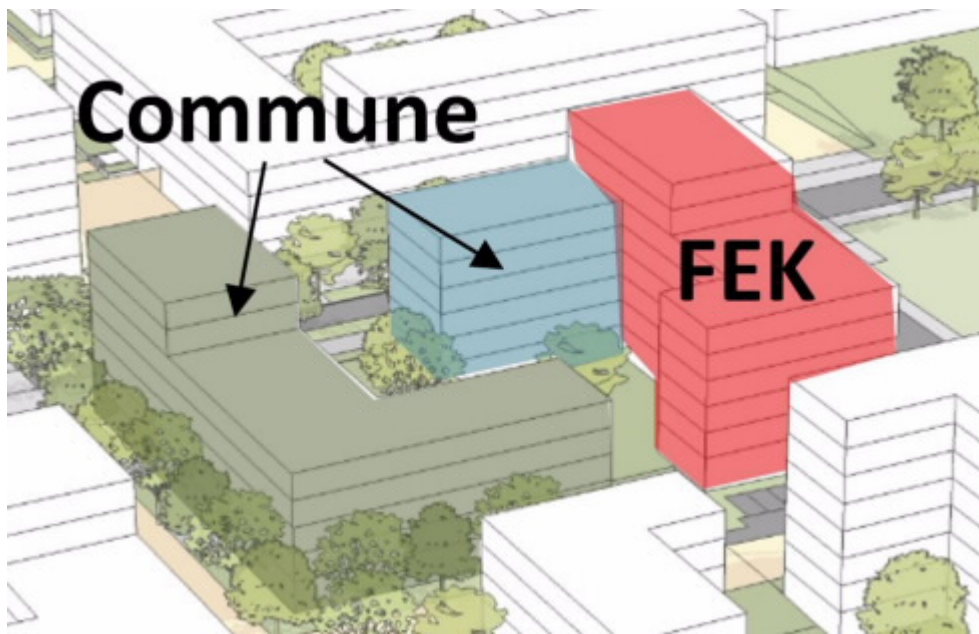
Cette soulte a été calculée au prix de 450.- par m² de droit à bâtir échangé, soit un montant total de **Fr. 1'661'850.-**. Ce montant est inférieur aux pratiques habituelles entre promoteurs (entre 700 et 800.- le m²), la FEK et la Commune considérant cet échange comme un échange gagnant/gagnant entre deux institutions publiques. En effet, pour la FEK, cela lui permettra d'alléger son plan financier et réduire ainsi le loyer de ses locataires.

La Commune devra donc verser ce montant à la FEK lors de la réalisation effective de ses immeubles, la convention indiquant que le montant sera à verser au plus tard 6 mois après l'obtention de l'autorisation de construire. Ce montant sera en effet inscrit dans le plan financier des différents immeubles et viendra impacter le prix de revient.

2- L'étude urbaine et architecturale de l'ilot G

Le PLQ du Rolliet prévoit un découpage de l'ilot G en deux immeubles distincts, ce qui permet aux deux propriétaires de réaliser chacun son immeuble et d'ainsi être autonomes tant dans la construction que dans l'exploitation.

Cependant, les volumes de m² disponibles dans chacun des deux immeubles ne permettent pas à chacun de réaliser l'entier de ses droits. La Commune devant, selon le PLQ, intégrer une partie de ses droits dans l'immeuble de la FEK.



Ainsi, il est nécessaire de prévoir l'étude d'une nouvelle répartition des volumes entre les deux immeubles en fonction des possibilités offertes par le PLQ Rolliet. Il s'agirait de déplacer la partie d'immeuble de la Commune insérée dans le volume de la FEK et d'ainsi décaler l'ouverture de l'îlot vers le Nord.

Le bureau Quatre architectures a été mandaté pour cette mission et son mandat sera payé par les deux entités que sont la Commune et la FEK au prorata des droits à bâtir de la pièce, soit 54.2% pour la Commune et 45.8% pour la FEK.

Le montant relatif à cette étude sera pris en charge par la délibération D 204-2020 relative aux études techniques préalables nécessaires pour la mise en œuvre des droits à bâtir et votée par le Conseil municipal en juin 2020.

3. Procédure administrative

Une convention portant sur ces différents points sera donc signée prochainement entre la Commune et la FEK afin d'entériner cet accord. Cette convention vous est présentée en annexe de la présente délibération.

L'ensemble de la réalisation de cet échange est bien entendu conditionné par le vote du crédit de réalisation relatif à ces droits à bâtir. En effet, si les droits à bâtir de la Commune venaient à ne pas être concrétisés, cet échange deviendrait nul et non avenu.

Par ailleurs, en cas de cession des droits à bâtir de la Commune (vente ou droit de superficie), les conditions de l'échange devront être strictement reprises par les tiers acquéreurs ou le superficiaires.

Le montant de la soulte, intégré à la présente délibération, sera in fine consolidé dans le crédit de construction relatif aux immeubles communaux du Rolliet.

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet d'échange et vous recommande donc de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/Yg – Septembre 2020

**Crédit d'engagement de 1'661'850 F en vue de financer la
soulte relative à l'échange de catégories de droits à bâtir
avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ
du Rolliet**

Annexe 1

Estimation du coût des travaux



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement de 1'661'850 F en vue de financer la soulte relative à l'échange de catégories de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du Rolliet

SCA

CREDIT D'ENGAGEMENT

A. Financement de la soulte

Soulte 3693m2 x 450.-	fr. 1'661'850.00
Total	fr. 1'661'850.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI

1'661'850.00

**Crédit d'engagement de 1'661'850 F en vue de
financer la soulte relative à l'échange de
catégories de droits à bâtir avec la Fondation
Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du
Rolliet**

Annexe 2

Financement et coûts induits

Financement

Crédit d'engagement de 25'000 Fr en vue de donner l'autorisation au Conseil administratif de signer la convention relative à l'échange de catégories de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du Rolliet

1	Crédit brut	1'661'850.00
----------	--------------------	--------------

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. 1'661'850.00
-------------------	------------------

3 Commentaires

|

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement de 1'661'850 F en vue de financer la soulte relative à l'échange de catégories de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du Rolliet

1 Revenus annuels

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année

	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		1'661'850.00	2.00%	fr. 33'237.00
2.2 Amortissements				fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 33'237.00

3 Coûts induits pour la première année

fr. 33'237.00

Investissement

Crédit d'engagement de 1'661'850 F en vue de financer la soulte relative à l'échange de catégories de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) au sein du PLQ du Rolliet

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global

Répartition selon plan des investissements

Dépenses brutes prévues

Recettes estimées

Total dépenses nettes

Etant donné que ce crédit sera consolidé avec le crédit d'engagement pour la réalisation de ces immeubles, il n'est pas mentionné dans le plan des investissements.

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation

1'661'850.00

Répartition selon exécution

2023

Dépenses brutes prévues

1'661'850.00

Recettes estimées

Total dépenses nettes

1'661'850.00

**Crédit d'engagement de 1'661'850 F en vue de
financer la soulte relative à l'échange de catégories
de droits à bâtir avec la Fondation Emma Kammacher
(FEK) au sein du PLQ du Rolliet**

Annexe 3

Projet de convention

CONVENTION

entre

La Fondation HBM Emma Kammacher

p.a. Secrétariat des Fondations immobilières de droit public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8

ci-après : **FEK**

et

Commune de Plan-les-Ouates

Représentée par le Conseil administratif

Route des Chevaliers de Malte 3

1228 PLAN-LES-OUATES

ci-après : **PLO**

(ci-après collectivement désignées par l'expression « les Parties »)

Préambule

A. Contexte

Le périmètre faisant l'objet du **PLQ 30'043 dit « Le Rolliet »** est situé sur la commune de Plan-les-Ouates, entre la route de Base, les chemins du Pont-du-Centenaire, des Cherpines, de la Mère-Voie et du futur domaine public à dénommer (prolongement du Ch. du Vélodrome). Le périmètre est composé notamment des parcelles n° 10'040, 10'043, 10'060, 7'170, appartenant à la commune de Plan-les-Ouates et 6'918, appartenant au Canton de Genève. Les parcelles concernées sont actuellement en zone de développement 3 (sur fond agricole).

La **Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)** est une Fondation immobilière de droit public (FIDP) telle que définie dans la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4 05). Ses buts principaux sont la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements, sur le territoire du canton de Genève, destinés aux personnes à revenus modestes. La FEK sera prochainement propriétaire d'une partie de la parcelle n°6'918, sur la commune de Plan-les-Ouates, actuellement propriété de l'Etat de Genève. Les droits à bâtir de logement y rattachés (5'539m²) seront intégralement dévolus à la FEK, cette dernière ayant d'ores et déjà renoncé aux droits à bâtir afférents à de l'activité qui seront transférés à la commune de Plan-les-Ouates. La Fondation HBM Emma Kammacher ne peut, légalement, réaliser que des logements inscrits dans la catégorie LUP-HBM au sens de la LGL.

La **Commune de Plan-les-Ouates (PLO)** est l'une des 45 communes du Canton de Genève. Elle est propriétaire des parcelles n° 10'040, 10'043, 10'060 et 7'170, sur la commune de Plan-les-Ouates, pour un total de 28'974m² de droits à bâtir « logements ».

Les Parties disposent de droits à bâtir répartis dans un seul et même îlot du PLQ Le Rolliet, l'îlot G, et se partagent à ce titre certains espaces communs, comme le cœur de l'îlot.

B. Données de base

- a) Le PLQ Le Rolliet prévoit la réalisation de 12'085m² de droits à bâtir de logements dans l'îlot G, répartis comme suit :
- 5'539m² issus d'une partie de la parcelle 6'918, propriété de l'Etat de Genève mais dont les droits à bâtir ont été transmis à la Fondation Emma Kammacher,
 - 6'546m² issus de la parcelle 7'170, propriété de la commune de Plan-les-Ouates.
- b) Le PLQ Le Rolliet étant situé en zone de développement 3 avec une zone de fond agricole, les catégories de logements réalisés par les maîtres d'ouvrage sont définies par la Loi Générale sur les Zones de Développement (LGZD).

Celle-ci prévoit la répartition suivante :

- Au minimum un tiers des logements d'utilité publique (LUP) au sens de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 dont la moitié en LUP-HBM ;
- Au minimum un tiers de logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) ;
- Le solde au libre choix du maître d'ouvrage ;
- 20% des logements en PPE minimum sur l'entier du périmètre du PLQ.

Dans ce cas précis, la FEK dispose théoriquement donc de :

- 33% minimum de LUP/LGL, soit 1'846m²
- 33% minimum de ZDLOC, soit 1'846m²
- 33% maximum de libre choix, soit 1'847m²

De son côté, la Commune est soumise à une répartition légèrement différente sur l'ensemble de ses droits à bâtir « logements » du PLQ Le Rolliet, du fait de la préemption de parcelles :

- 45% minimum de LUP, soit 12'936m²
- 28% minimum en ZDLOC, soit 8'019m²
- 28% maximum de libre choix, soit 8'019m²

- c) Le projet de la Commune étant de construire prioritairement des logements en ZDLOC, afin de favoriser une meilleure mixité des catégories de logements, les Parties entendent demander à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), l'octroi d'une dérogation motivée au sens de l'article 4A l'alinéa 5 LGZD et proposer une compensation financière au sens de l'article 12B al. 8 du Règlement d'application de la LGZD. L'accord de l'OCLPF devra toutefois être obtenu.
- d) Les Parties n'entendent pas constituer de société simple ou de copropriété entre elles, de sorte que chacune restera unique et exclusive propriétaire des ouvrages érigés sur ses parcelles, sous réserve de l'éventuel parking souterrain.
- e) Un tableau de mutation sera établi par un géomètre, afin de définir le découpage parcellaire et les assiettes des servitudes utiles aux projets avant construction.
Les éventuelles dépendances communes et leur entretien seront définis par l'acte notarié constatant la mutation parcellaire.

Ceci étant rappelé, les Parties ont convenu de ce qui suit :

1. Engagements réciproques

Les Parties s'engagent ainsi à :

- 1.1. Faire réaliser une étude permettant de redéfinir les périmètres exacts d'implantations des deux immeubles dans l'îlot G afin que chacune des Parties puisse réaliser son immeuble, avec ses droits à bâtir, de manière indépendante. Le financement de cette étude sera assuré au prorata des droits à bâtir de l'îlot.
- 1.2. Prévoir un espace partagé au cœur de l'îlot, utile à tous les futurs habitants du site, intégré au concours d'architecture organisé par la Commune, étant précisé que la Fondation HBM Emma Kammacher pourra s'opposer au projet s'il déroge aux directives constructives internes ;
- 1.3. Réaliser un échange de catégories de logements, au sens de l'art. 4A al. 5 LGZD et 12B al. 8 RGZD, de la manière suivante, sous réserve de l'accord de l'OCLPF :
 - a. La Fondation HBM Emma Kammacher, s'engage à réaliser 3'693m² de logements LUP/LGL incombant à la Commune, à savoir deux tiers de 5'539m² de surface brute de plancher (SBP), en application de l'article 4A al. 5 LGZD, sous réserve de l'acceptation de l'OCLPF.
 - b. La commune de Plan-les-Ouates versera une compensation minimum à la Fondation HBM Emma Kammacher à un prix convenu de CHF 450.- le m² de surface de droits à bâtir multiplié par les m² échangés, correspondant à CHF **1'661'850.-** (450 x 3'693).

2. Financement et répartition des coûts

- 2.1. Le financement de l'échange de catégories de droits à bâtir s'effectuera conformément aux plans financiers respectifs des Parties, tels que validés par l'Office du logement dans le cadre de la procédure en autorisation de construire. Il est précisé que, s'agissant de l'impact de la compensation financière prévue sur les plans financiers de la Commune, celle-ci pourra la répartir sur tout ou partie ses droits à bâtir de logements dans le périmètre du PLQ Le Rolliet.
- 2.2. Chaque Partie est responsable du financement de la réalisation de ses propres ouvrages.

2.3. La compensation financière convenue devra être versée à la Fondation HBM Emma Kammacher dans les six mois suivant l'entrée en force de l'autorisation de construire du projet de la Commune ou de ses récipiendaires des droits à bâtir. Il sera exigible dès l'ouverture du chantier.

3. Conditions suspensives

3.1. L'entrée en vigueur de la présente convention est soumise à l'octroi de la dérogation prévue aux articles 1.3 et 2.1 par l'OCLPF.

3.2. La présente convention résulte des dispositions de la LGZD actuellement en vigueur et pourra être rediscutée en cas de modification de cette dernière.

3.3. La présente convention est en outre soumise à l'acceptation, par le Conseil municipal de Plan-les-Ouates, d'un crédit de construction permettant de réaliser les droits à bâtir concernés par la présente convention et de financer le montant de la compensation financière.

4. Cession des droits à un nouveau propriétaire

En cas de cession de tout ou partie des droits à bâtir de la Commune à un tiers (par une vente ou la constitution d'un DDP), la Commune s'engage à faire reprendre les droits et obligations résultant de la présente convention aux récipiendaires de ces droits à bâtir.

5. For et compétence juridictionnelle

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera soumis aux tribunaux civils ordinaires du Canton de Genève, sous réserve de la compétence du Tribunal fédéral.

6. Dispositions finales

Toute modification de la présente convention doit revêtir la forme écrite. En cas de modification du contexte législatif, les Parties adapteront cas échéant la convention.

Lieu :, le.....

Signatures :

Commune de Plan-les-Ouates

Fondation HBM Emma Kammacher

.....

.....

.....

.....

.....

PROJET