



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 125-2024**
Séance du 17 octobre 2023

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 7 580 000 F en vue de l'acquisition d'une quote-part maximale correspondant aux deux tiers (2/3) des parcelles N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171, sises dans le périmètre du PDQ N° 29'897 des Cherpines, en zone de développement 3, à Plan-les-Ouates et à Confignon

Vu l'entrée en force de la loi du 24 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, aux lieux-dits « Les Cherpines » et « Les Charottons »,

vu l'entrée en force du Plan directeur de quartier N° 29'897, adopté par le Conseil d'État en date du 2 octobre 2013,

vu la résolution R 20-2011 relative à la mise en œuvre d'une politique d'acquisition foncière proactive sur l'entier du territoire de la Commune de Plan-les-Ouates, votée par le Conseil municipal dans sa séance du 17 mai 2011,

vu l'appel à candidature organisé par le vendeur desdites parcelles et le fait que la Commune de Plan-les-Ouates a fait partie des entités retenues pour présenter une offre d'achat dans le délai fixé au 16 août 2023,

vu le consortium d'acquéreurs qui s'est créé autour de cette vente entre la Commune de Plan-les-Ouates, la Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'Habitat Coopératif (FPLC) et des acquéreurs privés, à raison d'1/3 chacun,

vu le fait qu'en cas de défaillance de l'une ou l'autre des parties, il est prévu que la Commune reprenne le tiers vacant, raison d'une demande de crédit portant pour une quote-part maximale de deux tiers de la valeur des parcelles,

vu les documents transmis par le vendeur, dont l'ensemble des actes de vente et leurs annexes,

vu le montant total de l'offre fait par le consortium au vendeur qui se monte à 10'938'600F hors frais de notaire et droit d'enregistrement correspondant à l'addition des prix payés par le vendeur spécifiés dans les différents actes d'achat,

vu le fait que ce montant est issu d'estimations de la valeur de biens immobiliers sis en zone de développement 3 réalisées et validées par l'OCLPF,

vu l'acte authentique de vente, qui sera signé dès que possible, entre le vendeur et le consortium, par devant un notaire à Genève, dont le nom de l'étude reste à définir,

vu l'exposé des motifs EM 125-2023, de septembre 2023, 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 24 oui (unanimité)

1. D'autoriser le Conseil administratif à acquérir la quote-part maximale correspondant à deux tiers (2/3) des parcelles N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171, sises dans le périmètre du PDQ N° 29'897 des Cherpines, en zone de développement 3, à Plan-les-Ouates et à Confignon.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 7 580 000 F y compris les frais immobiliers (émoluments du notaire, taxes fiscales, registre foncier et frais divers), en vue de cette acquisition.
3. De comptabiliser la dépense prévue au point 2 à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
4. D'autoriser le Conseil administratif à financer cet investissement par un emprunt bancaire contracté auprès d'établissements financiers, pour un montant maximum de 7 580 000 F.
5. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer l'ensemble des actes authentiques qui découlent de cette opération.

SCA/PhZ/bg - #148'747 – SF/PL – 17 octobre 2023



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 125-2023

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

**Crédit d'engagement
en vue de l'acquisition d'une quote-part maximale
correspondant à deux tiers (2/3) des parcelles
N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171
sises dans le périmètre du PDQ N° 29'827 des
Cherpines, à Plan-les-Ouates et à Confignon**

CREDIT D'ENGAGEMENT

7 580 000 F

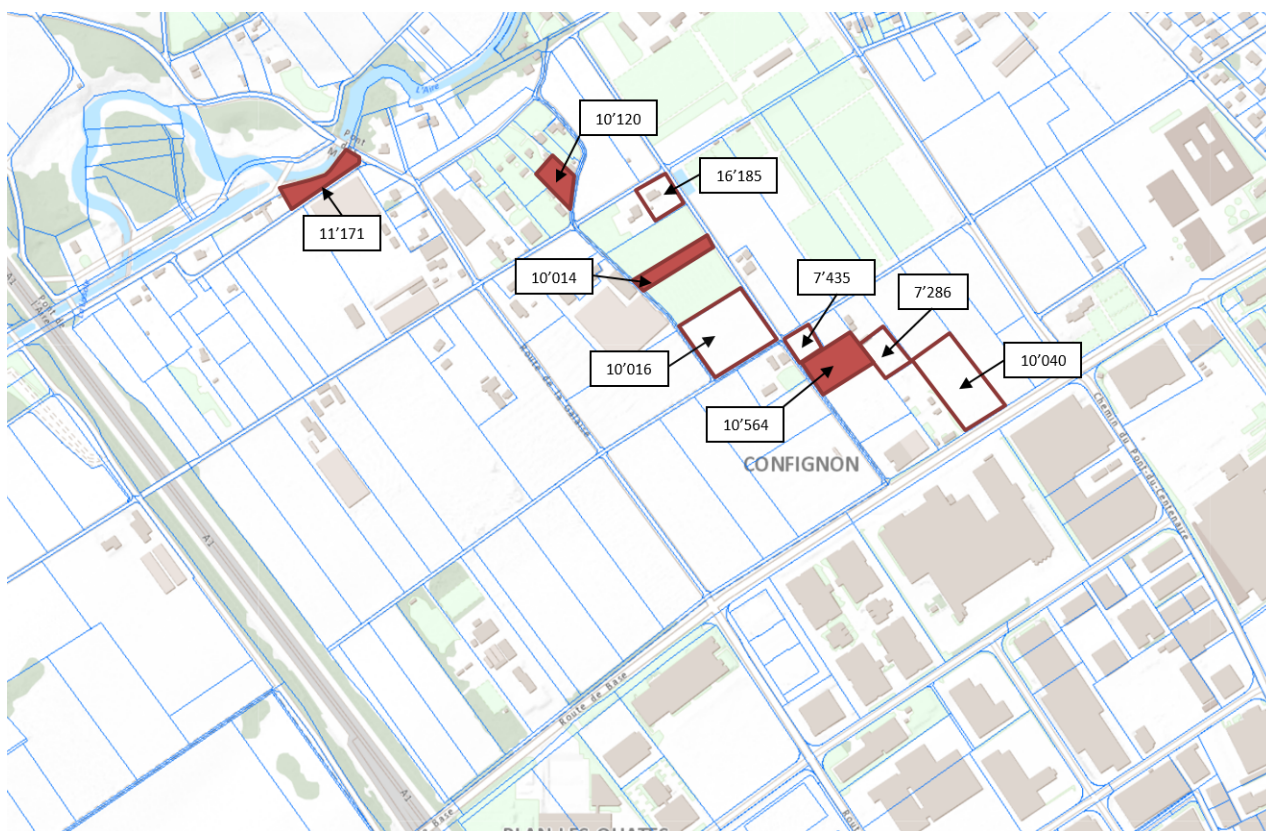
Plan-les-Ouates – septembre 2023

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition d'une quote-part maximale correspondant à deux tiers (2/3) des parcelles N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171 sises dans le périmètre du PDQ N^o 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates et à Confignon

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Situation des parcelles proposées à la vente :



Les parcelles N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171 ■ sont situées dans le PLQ d'ensemble dit des « Cherpines » actuellement en procédure d'enquête technique et qui devrait être adopté, si tout va bien, d'ici fin 2024, début 2025. A préciser que les parcelles N^{os} 10'120 et 11'171 se situent sur le territoire de la commune de Confignon.

Pour mémoire, la Commune, dans ce périmètre, est déjà propriétaire des parcelles N^{os} 7'286, 7'435, 10'016, 10'040 et 16'185.

2. Explications techniques

Cession des parcelles par le propriétaire actuel :

Le propriétaire actuel a acquis ces bien-fonds en 2015 pour les parcelles N^{os} 10'014 et 10'120, en 2020 pour la parcelle N° 10'564 et en 2021 pour la N° 11'171.

Pour des questions de réallocation d'actifs et de recentrage de ses activités, selon son discours, le propriétaire a pris la décision de se séparer des positions détenues par ses soins dans le périmètre des Cherpines.

La Commune, parmi d'autres acquéreurs potentiels, a été approchée début juin de cette année par le vendeur pour nous proposer la vente des parcelles précédemment mentionnées. Si intérêt, le vendeur a demandé qu'on le lui confirme via un courrier avec, en annexe, la signature d'une clause de confidentialité.

Par décision du Conseil administratif du 15 juin courant, un courrier a été adressé au vendeur lui confirmant l'intérêt de la Commune à pouvoir se porter acquéreuse desdites parcelles. Le 26 juin, le vendeur nous confirmait avoir été retenus pour proposer une offre pour le 16 août en plus tard, et ce parmi 5 acquéreurs potentiels

Création d'un consortium en vue de l'acquisition de ces parcelles :

Début juillet, la Commune a été approchée par un regroupement de privés afin de savoir si elle était intéressée à acquérir ces parcelles à plusieurs.

Le 14 juillet s'est tenue une première séance de discussions et d'échanges lors de laquelle était présent les privés, la Commune ainsi que le Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'habitat Coopératif (FPLC).

Le principe mis en place étant que chacune des parties se portent acquéreuse d'un tiers (1/3) des parcelles.

Cette « association » a été validée par décision du Conseil administratif dans sa séance du jeudi 10 août courant.

Intérêt de faire partie de ce consortium :

Les avantages à faire partie de ce consortium sont nombreux, parmi les plus importants, on peut citer :

- Permet à la Commune de ne pas faire cavalier seul dans cette opération. Dont une partie consiste en l'acquisition de parcelles qui ne sont pas sur son propre territoire.
- Donne une très bonne image de la Commune dans sa relation avec les promoteurs/constructeurs privés en ne voulant pas être seul maître à bord en partant sur un montage public/privé. Pour rappel, c'est un montage qui a déjà été fait plusieurs fois sur les Cherpines par la Commune.
- Permet de diminuer de manière significative l'impact financier du coût de la parcelle N° 10'564 par trois. Pour rappel, cette parcelle « pèse » à elle seule 7'421'000F sur le montant total de 10'938'600F que coûte les 4 parcelles.

- Permet de diminuer de manière importante l'impact de la parcelle Lardi sur l'incidence foncière des DàB de la Commune dans le périmètre du PLQ « Cherpines » en ramenant cette incidence d'environ 786F/m² (avec les 4 parcelles Implenia dans leur entier) à 650 F/m² (avec 1/3 des 4 parcelles Implenia), contre 550 F/m² sans les parcelles Implenia et ce, même si, selon l'analyse transmise par Romain Lavizzari de la CFPI (notre pilote sur le Rolliet) sur ma demande, l'impact de l'acquisition des 4 parcelles Implenia ne semble pas être un problème majeur selon lui pour faire tourner des plans financiers.
- Permet d'avoir 1) un partenaire étatique dans le montage, la FPLC, 2) qui annonce qu'il serait prêt à réaliser le 1/3 de logements LUP relevant de l'application de l'article 4A LGZD.
- Permettra peut-être aussi, c'est à vérifier, de ne pas nous retrouver avec un total de DàB avec pour conséquence que nous soyons les seuls à pouvoir réaliser des immeubles sur le territoire de PLO du PLQ des Cherpines ou pire, que l'entier de nos DàB soit supérieur au potentiel de réalisation sur le territoire de PLO nécessitant que l'on doive réaliser des immeubles sur le territoire de Confignon. Ce n'est techniquement pas impossible mais pas forcément génial en termes d'image vis-à-vis de notre voisin Confignon.

Pourquoi un crédit posé sur un montant permettant l'acquisition de deux tiers des parcelles :

Le délai pour rendre une offre étant très court, le 16 août, il n'est pas possible pour les différentes entités, dont la Commune, de pouvoir assurer le financement de leur quote-part mais aussi leur engagement via la signature d'un acte. Pour exemple, la Commune a conditionné son offre à la validation du vote d'un crédit d'engagement idoine, la FPLC doit attendre la validation de son prochain Conseil de fondation qui doit intervenir début septembre.

Par conséquent, il est prévu de pouvoir palier à la défaillance de l'une ou l'autre des parties en étant capable de couvrir un tiers (1/3) supplémentaire à celui de base, raison pour laquelle la demande de crédit porte sur l'acquisition d'une quote-part maximale de deux tiers (2/3) du coûts d'acquisition.

Le consortium de « privés » a d'ores et déjà averti qu'il ne serait pas en capacité d'acquérir une part supérieure au tiers prévu dans le montage initial. Donc, en cas de défaillance de la FPLC, la Commune pourrait se retrouver à pouvoir (devoir) acquérir deux tiers (2/3) des parcelles cédées. Il a par contre assuré qu'il maîtrisait le financement du tiers relevant de sa responsabilité.

Description et caractéristiques de la parcelle :

Parcelle 10'014 :

Localisation :	Commune de Plan-les-Ouates
Année d'acquisition :	21.05.2015
Surface :	1'528m ²
IUS mentionné dans l'acte :	1.00
Prix d'achat :	687'600F
Spécificités :	Aucun mécanisme d'adaptation de la densité en fonction de ce qui sera prévu dans le PLQ adopté n'est mentionné dans l'acte.

Parcelle 10'120 :

Localisation : Commune de Confignon
Année d'acquisition : 21.10.2015
Surface : 1'369m²
IUS mentionné dans l'acte : 1.00
Prix d'achat : 960'000F
Spécificités : Aucun mécanisme d'adaptation de la densité en fonction de ce qui sera prévu dans le PLQ adopté n'est mentionné dans l'acte.

Parcelle 10'564 :

Localisation : Commune de Plan-les-Ouates
Année d'acquisition : 25.02.2020
Surface : 2'929m²
IUS mentionné dans l'acte : 1.25
Prix d'achat : 7'421'000F
Spécificités : Ancienne parcelle de l'entreprise Lardi SA (nombreux bâtiments et installations techniques existantes sur la parcelle).
Se situe dans le périmètre de la pièce D.
Existence d'une convention signée entre l'Etat, Lardi SA et le vendeur dont la teneur a permis la libération de la parcelle et la relocalisation de l'entreprise Lardi SA sur la parcelle N° 5569 sise dans le périmètre de la ZIMEYSAVER à Vernier et explicite l'importance du montant du prix de vente de cette dernière.
Mécanisme d'adaptation de la densité en fonction de ce qui sera prévu dans le PLQ adopté prévu dans l'acte.

Parcelle 11'171 :

Localisation : Commune de Confignon
Année d'acquisition : 18.11.2021
Surface : 1'677m² (dont 236m² en zone de bois et forêt)
IUS mentionné dans l'acte : 1.20
Prix d'achat : 1'870'000F
Spécificités : Aucun mécanisme d'adaptation de la densité en fonction de ce qui sera prévu dans le PLQ adopté n'est mentionné dans l'acte.
La maison existante sur la parcelle est actuellement louée, bail à terme fixe échéant le 31.01.2024.
La commune de Confignon envisage de pouvoir récupérer la parcelle vide de droits à bâtir pour y réaliser un équipement public.
Un acte de promesse de cession gratuite a été signé entre le vendeur et Confignon postérieurement à la signature de l'acte d'achat.

Impact de l'acquisition sur les plans financiers théoriques des logements qui seraient réalisés par la Commune :

Au moment d'avoir été approché par le vendeur, nous nous sommes rapprochés de notre pilote pour la mise en œuvre des DàB détenus par la Commune dans le PLQ du Rolliet pour qu'il nous dise ce qu'il pensait de cette future acquisition et qu'elle en serait l'impact sur le coût des logements que ce soit à la location ou à la vente.

Après analyse, il arrive à la conclusion suivante, je le cite : « Partant de là et étant donné les positions déjà détenues à des conditions très avantageuses par la Commune qui se verrait ainsi renforcée, je ne vois pas beaucoup d'éléments qui plaideraient pour ne pas envisager cette acquisition. »

Droits à bâtir acquis et capacité de réalisation de la Commune :

A ce jour et conformément au plan mentionné en page 2, la Commune est propriétaire des parcelles suivantes :

N° de parcelle	Propriétaire	Surface en m2 des parcelles situées dans le	Surface en m2 située en zone de développ. 3	SBP avec IUS de 1.16 (avec activités)	SPB logements uniquement (87%)	Nbre de logement sur une base de 100m2/log	Coût d'acquisition de la parcelle (valeur OCLPF)	Incidence foncière selon l'IUS mentionné dans l'acte
		m2	m2				Chf.	Chf/m2
Parcelles propriétés de la Commune :								
10016	PLAN-LES OUATES	6'074	6'074	7'046	6'160	62	2'733'300	387.9
7286 (50% 11'052 Stauffer & Affolter)	PLAN-LES OUATES	1'824	1'824	2'116	1'850	19	1'110'000	553.2
7435 (50% ex 10'036 - Beguin)	PLAN-LES OUATES	1'114	1'114	1'292	1'129	11	626'344	450.0
10'040 (50% de 10'787m2 - L'autre 50% est à considérer dans le PLQ Rolliet)	PLAN-LES OUATES	5'674	5'674	6'582	5'755	58	2'427'075	427.8
16'185 (Edder)	PLAN-LES OUATES	1'808	1'808	2'097	1'834	18	3'117'444	1'486.4
PLO TOTAL		16'494	16'494	19'132	16'728	167	10'014'163	550

Des discussions ont été entamées avec les propriétaires de la parcelle N° 10'018 mais ces dernières correspondent pour l'instant à une simple prise de contact.

Avec l'ajout des 4 parcelles issues du présent crédit d'engagement, cela donne :

N° de parcelle	Propriétaire	Surface en m2 des parcelles situées dans le	Surface en m2 située en zone de développ. 3	SBP avec IUS de 1.16 (avec activités)	SPB logements uniquement (87%)	Nbre de logement sur une base de 100m2/log	Coût d'acquisition de la parcelle (valeur OCLPF)	Incidence foncière selon l'IUS mentionné dans l'acte
		m2	m2				Chf.	Chf/m2
Parcelles Implemia :								
10014	Vendeur sur PLO	1'528	1'528	1'772	1'550	16	687'600	450.0
10564	Vendeur sur PLO	2'939	2'939	3'409	2'981	30	7'421'000	2'176.7
10120	Vendeur sur Confignon	1'368	1'368	1'587	1'387	14	1'270'000	800.3
11171	Vendeur sur Confignon	1'677	1'441	1'672	1'461	15	1'560'000	933.3
TOTAL 1/3 Vendeur		2'504	2'425	2'813	2'460	25	3'646'200	1'296
TOTAL 2/3 Vendeur		5'008	4'851	5'627	4'919	49	7'292'400	1'296
TOTAL PLO & 1/3 des nouvelles parcelles acquises		18'998	18'919	21'946	19'188	192	13'660'363	650
TOTAL PLO & 2/3 des nouvelles parcelles acquises		21'502	21'344	24'759	21'647	216	17'306'563	726

Pour mémoire, la Commune possède sur le PLQ « le Rolliet » un potentiel de 265 logements pour une surface totale de SBP logement de 28'980m2. Elle a cédé des droits pour 65 logements via la mise en œuvre d'un DDP aux coopératives Harmonie et Equilibre suite à un appel à projet. De son côté, elle va réaliser 100 logements en ZDLoc, 50 logements en PPE et 50 logements qui seront cédés à la FRKB pour la réalisation d'un IEPA.

3. Procédure administrative

Acte administratif

La rédaction d'un acte de vente à terme va être confié à un notaire à Genève dont l'étude reste à définir.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Valeur d'acquisition selon les montants mentionnés dans les différents actes :

▪ Parcelle N° 10'014	687'600F
▪ Parcelle N° 10'120	960'000F
▪ Parcelle N° 10'564	7'421'000F
▪ Parcelle N° 11'171	1'800'000F
TOTAL	10'938'600F
▪ Frais de notaire	390'000F
TOTAL	11'328'600F
2/3 du TOTAL	7'552'400F
▪ Conseils de tiers (avocat,...)	20'000F
Part maximale à charge la Commune (2/3)	7'572'400F
TOTAL ARRONDI CREDIT	7'580'000F

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 7 580 000 F TTC en vue de l'acquisition de la quote-part maximale correspondant à deux tiers (2/3) des parcelles N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171 sises dans le périmètre du PDQ N° 29'897 des Cherpines à Plan-les-Ouates et à Confignon.

Le Conseil administratif

**Crédit d'engagement
en vue de l'acquisition d'une quote-part
maximale correspondant à deux tiers (2/3) des
parcelles
Nos 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171
sises dans le périmètre du PDQ N° 29'827 des
Cherpines, à Plan-les-Ouates et à Confignon**

Annexe 1

Estimation du coût

SCA/Septembre



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement
en vue de l'acquisition d'une quote-part maximale correspondant à deux tiers
(2/3) des parcelles Nos 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171
sises dans le périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates et à
Confignon

SCA

sept.-23

CREDIT D' ENGAGEMENT

Montant d'acquisition

Parcelle N° 10014	687 600,00 F
Parcelle N° 10120	960 000,00 F
Parcelle N° 10564	7 421 000,00 F
Parcelle N° 11171	1 870 000,00 F

10 938 600,00 F

Frais de notaire et acte

Frais d'acte et autres droits d'enregistrement 390 000,00 F

Total Travaux divers 390 000,00 F

TOTAL coût d'acquisition

11 328 600,00

Quote-part maximale de deux tiers à charge de la Commune

7 552 400,00

Frais annexes

Conseils de tiers (avocat) 20 000,00 F

Total Travaux divers 20 000,00 F

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

7 580 000,00

**Crédit d'engagement
en vue de l'acquisition d'une quote-part
maximale correspondant à deux tiers (2/3) des
parcelles
Nos 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171
sises dans le périmètre du PDQ N° 29'827 des
Cherpines, à Plan-les-Ouates et à Confignon**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Septembre

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement
en vue de l'acquisition d'une quote-part maximale correspondant à deux tiers (2/3) des
parcelles Nos 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171
sise dans le périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates et à Confignon

1	Revenus annuels	0,00
	Total des revenus annuels	

2	Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux		
	2,1 Charges financières maximales		7 580 000,00	3,00%	fr.	227 400,00
	2,2 Amortissements				fr.	-
	Total des charges pour la première année				fr.	227 400,00

3	Coûts induits pour la première année	fr. 227 400,00
----------	---	-----------------------

Investissement

Crédit d'engagement

**en vue de l'acquisition d'une quote-part maximale correspondant à deux tiers (2/3) des parcelles
Nos 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171
sise dans le périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates et à Confignon**

PREVISION	Plan annuel des investissements		
	Crédit global	0,00	
	Répartition selon plan des investissements	2023	Total
	Dépenses brutes prévues	0,00	0,00
	Recettes estimées		0,00
	Total dépenses nettes	0,00	0,00

PREVISIBLE	Coûts des travaux		
	Crédit global	0,00	
	Répartition selon exécution	2023	Total
	Dépenses brutes maximales prévues	7 580 000,00	7 580 000,00
	Recettes estimées	0,00	0,00
	Total dépenses nettes	7 580 000,00	7 580 000,00



**Crédit d'engagement
en vue de l'acquisition d'une quote-part
maximale correspondant à deux tiers (2/3) des
parcelles
Nos 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171
sises dans le périmètre du PDQ N° 29'827 des
Cherpines, à Plan-les-Ouates et à Confignon**

Annexe 2

Documents

SCA/Septembre