



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 146-2018 P**
Séance du 13 novembre 2018

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 280 000 F pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines 1^{ère} étape.

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

vu la délibération n° D 57-2016 votée le 27 septembre 2016, relative au financement des études nécessaires à la réalisation du PLQ du Rolliet par les propriétaires de DàB, dont la Commune.

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

vu la nécessité pour la Commune de disposer des crédits nécessaires à la réalisation des études techniques complémentaires visant à compléter les dossiers d'autorisations de construire des futurs immeubles du périmètre,

vu le projet de convention entre les propriétaires de droits à bâtir, réglant le financement desdites études entre tous les propriétaires de droits à bâtir,

vu l'exposé des motifs EM 146-2018, de septembre 2018, 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'accepter que la Commune de Plan-les-Ouates participe, en tant que propriétaire de droits à bâtir, à la réalisation des études techniques nécessaires à la concrétisation, dans les futures autorisations de construire, du PLQ adopté n° 30'043 dit du « Rolliet ».
2. D'ouvrir à cet effet un crédit de 280 000 F destiné à financer les frais et honoraires relatifs à la réalisation des études techniques nécessaires à la concrétisation opérationnelle du plan localisé de quartier dit du « Rolliet ».
3. De comptabiliser la dépense prévue sous le point 2 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. Au cas où cette étude ne serait pas suivie d'une réalisation, ce crédit d'étude sera amorti au moyen d'une annuité, dès l'année suivant la décision de non-réalisation, par le compte de fonctionnement sous rubrique N°3300.
5. D'autoriser le Conseil administratif à signer tous les actes administratifs afférents.

SCA/SF-PL - Septembre 2018 #54139



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 146-2018

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

OBJET:

**Crédit d'engagement
pour la mise en œuvre
des droits à bâtir
propriétés de la Commune
au Rolliet
1^{ère} étape**

280'000 F

Plan-les-Ouates – septembre 2018

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AU ROLLIET 1^{ère} ETAPE

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Historique et objectif du projet

Le grand projet des Cherpines est désormais arrivé aux phases dites de Plans Localisés de Quartier (PLQ).

Deux PLQ seront adoptés à terme sur ce périmètre : le PLQ dit du « Rolliet » (PLQ n° 30'043) et le PLQ dit « Cherpines », dont le numéro n'est pas encore connu.

Le premier PLQ qui a été travaillé par les services du Canton est celui dit du « Rolliet », entièrement sur le territoire de Plan-les-Ouates, entre le chemin du Pont-du-Centenaire, la route de Base, le chemin des Cherpines, et le chemin de la Mère-Voie.

Sur ce secteur, les études visant à formaliser ce PLQ ont démarré en 2016 et ont visé à transposer les études menées jusqu'alors à travers le Plan Directeur de Quartier (PDQ) et la MOEU dans le formalisme des nouveaux plans localisés de quartier, dont la réforme a abouti en 2017.

Le PLQ du Rolliet prévoit donc la réalisation de 126'691 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

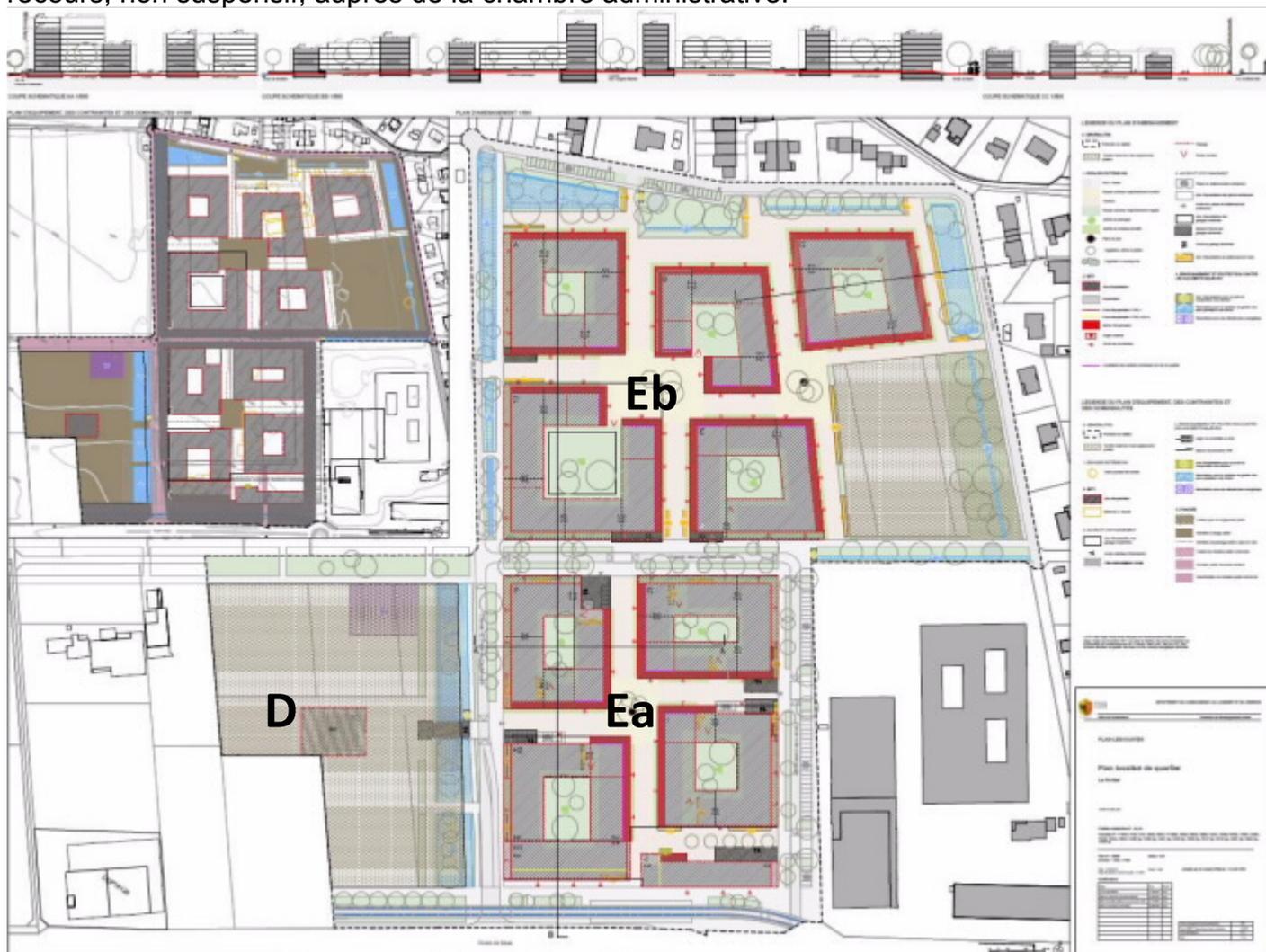
- **105'948 m²** de SBP logements
- **15'235 m²** de SBP activités dans deux bâtiments en bordure de la route de Base
- **5'508m²** de SBP pour des surfaces destinées à la vie de quartier en rez-de-chaussée de certains immeubles (les 5% de surfaces non marchandes)

Ces surfaces se répartiront sur 10 ilots dans deux pièces urbaines Ea et Eb + une partie de la pièce D qui permettra d'accueillir des équipements sportifs et culturels.

Le nombre de logements attendu est d'environ 1'000.

Ce PLQ a été adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 et fait actuellement l'objet d'un

recours, non suspensif, auprès de la chambre administrative.



Extrait du Plan Localisé de Quartier du Rolliet adopté en Conseil d'Etat le 18 avril 2018

« Groupement des propriétaires de Droits à Bâtir (DàB) » du Rolliet

Début 2018, un groupe de travail a été mis en place sur l'initiative de la Commune, avec les différents promoteurs/propriétaires des DàB du secteur afin de réfléchir ensemble aux études techniques préalables nécessaires avant les différents dépôts de requêtes en autorisation de construire. Ce groupe de travail collaborait déjà ensemble depuis les premières études préalables au PLQ pour lesquelles une précédente délibération vous avait été présentée (D 57-2016).

En effet, une fois le PLQ approuvé, de nombreuses coordinations sont nécessaires entre les différents maîtres d'ouvrage afin de planifier et réaliser les travaux de manière coordonnée.

Une convention de partenariat entre ces propriétaires, dont la Commune fait partie intégrante en tant que détentrice de DàB, sera prévue, à l'instar de ce qui s'est passé pour le périmètre des Sciers, afin que les études nécessaires soient payées par tous au prorata de leurs DàB respectifs.

N° de parcelle	Propriétaire	Surface en m2 des parcelles situées dans le périmètre PLQ Rolliet		Surface en m2 située en zone de dével. 3		SBP avec IUS de 1.1 (avec activités)	SPB logements uniquement	SBP activités non marchandes (5% surface)	SBP activités
		m2	%	m2	%				
7170	PLAN-LES OUATES	7'987	7.25%	7'987	7.25%	8'786	7'681	399	1105
10'040 (50%)	PLAN-LES OUATES	5'113	4.64%	5'113	4.64%	5'624	4'917	256	707
10'043	PLAN-LES OUATES	10'134	9.20%	10'134	9.20%	11'147	9'746	507	1401
10'060	PLAN-LES OUATES	6'894	6.26%	6'894	6.26%	7'583	6'630	345	953
TOTAL	PLAN-LES-OUATES	30'128	27.35%	30'128	27.35%	33'141	28'974	1'506	4'167
6918	FONDATION EMMA KAMMACHER	5'760	5.23%	5'760	5.23%	6'336	5'540	288.00	796.00
TOTAL	FEK	5'760	5.23%	5'760	5.23%	6'336	5'540	288.00	796.00
10500	BULLINGER Janine et Pierre	1'999	1.81%	1'999	1.81%	2'199	1'922	100	277
16235	CANALS Jean et Jeff	1'398	1.27%	1'398	1.27%	1'538	1'344	70	194
TOTAL	PRIVES INDEPENDANTS	3'397	3.08%	3'397	3.08%	3'737	3'266	170	471
10501	SDCI Constructions	10'874	9.87%	10'874	9.87%	11'961	10'458	544	1'503
10502	SDCI Constructions	7'962	7.23%	7'962	7.23%	8'758	7'657	398	1'101
16233	SDCI Constructions	10'479	9.51%	10'479	9.51%	11'527	10'078	524	1'449
16234	SDCI Constructions	10'457	9.49%	10'457	9.49%	11'503	10'057	523	1'446
10026	SDCI Constructions	2'921	2.65%	2'921	2.65%	3'213	2'809	146	404
10027	SDCI Constructions	4'854	4.41%	4'854	4.41%	5'339	4'668	243	671
10499	SDCI Constructions	6'384	5.79%	6'384	5.79%	7'022	6'140	319	882
TOTAL	SDCI Constructions	53'931	48.95%	53'931	48.95%	59'324	51'867	2'697	7'457
10046	PRINI/FELLAY	4'591	4.17%	4'591	4.17%	5'050	4'415	230	635
TOTAL	PRINI/FELLAY	4'591	4.17%	4'591	4.17%	5'050	4'415	230	635
10441	PERRET CONSTRUCTIONS	4'373	3.97%	4'373	3.97%	4'810	4'206	219	604
TOTAL	PERRET	4'373	3.97%	4'373	3.97%	4'810	4'206	219	604
7169	PILLET SA	7'986	7.25%	7'986	7.25%	8'785	7'680	399	1'105
TOTAL	PILLET	7'986	7.25%	7'986	7.25%	8'785	7'680	399	1'105
	TOTAL PLQ 1 ROLLIET	110'166	100%	110'166	100%	121'183	105'948	5'508	15'235

Les DàB de la commune de Plan-les-Ouates

La commune de Plan-les-Ouates dispose à ce jour, sur le périmètre du PLQ du Rolliet, de plusieurs parcelles en propriété pleine lui ouvrant ainsi des droits à bâtir à hauteur de 34'647 m², représentant environ 27.3% du total des DàB. C'est donc sur cette base de pourcentage que la Commune paiera sa part des études.

Dans le détail, il s'agit de près de 29'000m² de DàB Logements, de 4'100m² environ de DàB Activités et de 1'500m² environ de DàB destinés à la vie de quartier (représentant les 5% de surfaces destinées à la vie de quartier).

Les montants demandés ci-dessous sont donc à la charge de la Commune propriétaire de DàB et non à la Commune entité publique. Il s'agit dès lors du patrimoine financier.

2. Explications techniques

Le crédit d'études qui vous est présenté sous la délibération D 147-2018 a pour objectif de prendre en charge les études techniques nécessaires à la dépose des autorisations de construire du périmètre du Rolliet pour l'ensemble des promoteurs du secteur, y compris la Commune.

Les études complémentaires nécessaires

1. Missions complémentaires au PLQ

Ces missions consistent en la réalisation d'études techniques plus précises qui viendront alimenter les autorisations de construire des différents maîtres d'ouvrage.

Il s'agit de compléments nécessaires afin d'obtenir les données de base nécessaires à une bonne organisation.

Etudes géotechniques et analyse des pollutions des sols et sous-sols : Il s'agit de réaliser des sondages ou carottages pour analyser de manière fine le sous-sol et ainsi implanter les bâtiments de manière appropriée : nécessité de fondations renforcées, utilisation possible des terres en remblaiement, pollutions éventuelles...

Les terrains des Cherpines étant assez peu propices à la construction, il s'agit d'obtenir une étude avec un maillage assez fin permettant d'adapter les futures constructions.

Prestations de géomètre : le géomètre doit relever le terrain avec un maillage fin afin que le calage des bâtiments et des terres remodelées soient le plus juste possible. Dans une deuxième phase, c'est aussi lui qui s'occupera de réaliser le tableau de mutation parcellaire entre les propriétaires suite aux différents échanges et conventions/servitudes.

Etudes sur les aménagements extérieurs : Le PLQ se base sur le projet de la MOEU mais se borne à des considérations générales, peu précises, au stade de la faisabilité uniquement. Ces espaces, à l'intérieur des pièces urbaines, étant exclusivement dans le domaine privé (avec servitude d'usage public ou de passage), c'est aux différents promoteurs de réaliser une étude permettant d'obtenir un aménagement commun cohérent de ces espaces et compatibles avec les espaces publics communaux qui entourent les pièces urbaines, notamment en termes d'altimétrie.

Etude du plan d'éclairage du quartier : l'éclairage reste un point important qui participe à l'ambiance du quartier mais aussi à sa sécurisation. Par ailleurs, l'emplacement et la puissance des éclairages ont des impacts importants sur la localisation des réseaux et leur puissance. Cette étude doit permettre de répondre à ces questionnements en lien avec l'étude d'adaptation des aménagements extérieurs.

Etablissement de conventions, servitudes... : la réalisation des mutations parcellaires, des répartitions des catégories de logement entre opérateurs, le passage des cheminements piétons sur les différentes parcelles nécessitent la rédaction de conventions ou de servitudes entre opérateurs. Il s'agit donc d'un travail de juriste.

2. Assistance, pilotage et éléments administratifs

- *Frais de notaire pour les mutations parcellaires* :

Dans le cadre de la réalisation du périmètre, des mutations de parcelles entre les propriétaires concernés doivent avoir lieu pour faire correspondre le périmètre futur des immeubles au parcellaire.

Le géomètre doit préparer les éléments de géomatique nécessaires aux futurs découpages en fonction notamment du positionnement des immeubles et des futures voies. Le notaire s'appuie sur le travail du géomètre pour préparer un tableau de mutation et préparer les actes à faire signer à chacun des propriétaires. Il assistera également l'ensemble des propriétaires pour la signature des futurs actes.

- Rédaction de la convention de mutualisation des travaux entre les propriétaires :

Certains travaux prévus sur le futur quartier sont à la charge des différents promoteurs, comme la réalisation des aménagements extérieurs, les futures déchetteries, etc...

Pour permettre une répartition équitable des travaux entre les différents propriétaires, il est prévu la rédaction d'une convention sur la réalisation des travaux qui fera suite à la première convention sur le financement des études préalables au PLQ (D 57-2016).

Cette rédaction est plus complexe, car elle nécessite notamment un jeu de répartition en fonction de critères parfois différents. Ainsi, en fonction des objets, la répartition se fera sur une clef basée sur les SBP des immeubles concernés. Par exemple, seuls les immeubles concernés par un déchetterie la financeront.

- Pilotage du groupement opérationnel du Rolliet :

L'expérience des Sciers, où les promoteurs ont refusé de s'adjoindre les services d'un pilote, a montré la nécessité de financer cette prestation. En effet, seule la vision globale d'un pilote général permet de réaliser les coordination nécessaires entre maîtres d'ouvrages aux objectifs et aux forces de travail différentes.

Dans le cadre de ce groupement, les maîtres d'ouvrage présents ont tous validé le recrutement d'un tel pilote qui, au-delà de l'organisation administrative du groupement, sera le lien et coordinateur entre l'ensemble des équipes techniques des maîtres d'ouvrage.

L'un des maîtres d'ouvrage, le bureau Pillet, par ailleurs également présent sur le secteur des Sciers et des Vergers, a proposé ses services pour réaliser cette prestation et a remis un devis, challengé, qui nous a servi pour définir le montant nécessaire dans cette délibération.

La proposition du bureau Pillet a été accueillie favorablement par l'ensemble des propriétaires du groupement, y compris la Commune, et a été validée.

Pour rappel, la Commune étant minoritaire dans le groupement des promoteurs, il n'est pas obligatoire de recourir aux règles des marchés publics.

3. Etude architecturale et étude des plans financiers

- Etude architecturale :

L'objectif de cette étude est de permettre à la Commune, sur ses immeubles, de tester des volumes afin de fiabiliser les plans financiers. En effet, les plans financiers actuels sont basés sur des hypothèses répondant au règlement imposé au PLQ. Cependant, celui-ci laisse une telle latitude dans les emprises, volumes et hauteurs possiblement bâties, que les plans financiers actuels relèvent d'un choix avec une variabilité importante.

La réalisation d'une étude de faisabilité architecturale devrait permettre de limiter cette variabilité et de préparer d'éventuels futurs concours d'architecture, notamment leur cahier des charges.

- Etude des plans financiers :

Sur la base de l'étude architecturale plus précise, il s'agira de reprendre les plans financiers et de les préciser avant de lancer un éventuel concours/appels à projets pour des coopératives.

En effet, il est important de bien connaître les résultats financiers envisagés pour pouvoir réaliser des choix clairs et éventuellement faire varier les plans financiers.

3. Procédure administrative et planning

Ces missions doivent se dérouler entre la fin de l'année 2018 et le début de l'année 2019.

La dépose des premières autorisations de construire est prévue pour le printemps 2019, avec ensuite un démarrage des constructions des premiers immeubles au printemps 2020.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement comprend l'ensemble des prestations décrites ci-avant. Cependant, le coût des différentes prestations est soit partagé entre les différents propriétaires de DàB pour les points 1 et 2, soit assumé totalement par la Commune/promoteur pour le point 3, s'agissant d'études liées exclusivement à ses immeubles.

Dans le premier cas, il a été convenu de mettre en place une répartition des coûts en fonction de la répartition des DàB. Ainsi, pour la commune de Plan-les-Ouates, les coûts représentent un pourcentage du montant total des études.

Coût des études globales	100.0%	DàB en m2
SDCI	49%	62'079
Commune de PLO	27.3%	34'647
Pillet Promotions	7.2%	9'122
Fondation Emma Kammacher	5.2%	6'588
Prini/Fellay	4.2%	5'321
Perret Constructions	4%	5'068
Canals/Bullinger	3.1%	3'927

Les montants affichés dans cette délibération sont des estimations, hormis pour la mission de pilotage basée sur une offre. Cependant, ces montants sont repris de l'expérience de développement du quartier des Sciers et représentent des évaluations assez justes.

A. ETUDES COMPLEMENTAIRES		Montant total	Part communale
Total Travaux HT		fr. 365'000.00	fr. 99'645.00
B. ASSISTANCE, PILOTAGE ET ELEMENTS ADMINISTRATIFS			
Total Travaux HT		fr. 223'460.00	fr. 61'004.58
C. ETUDES DES PLANS FINANCIERS, ETUDE ARCHITECTURALE			
Total Travaux HT		fr. 70'000.00	fr. 70'000.00
D. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS			
Total débours et imprévus HT			fr. 24'645.47
Total des coûts, études, frais, débours et hausses			fr. 255'295.05
TVA 8.0%			fr. 20'430.00
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT			280'000.00

5. Conclusion

Afin de poursuivre la réalisation du quartier du Rolliet, avec votre accord et collaboration, le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'étude de Fr 280'000.- TTC.

Le Conseil administratif

SCA/YG/phz – 19.09.18

**Crédit d'engagement de 280'000 F pour la mise
en œuvre des droits à bâtir propriété de la
Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du
« Rolliet » aux Cherpines 1ère étape**

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/septembre 2018



Commune de Plan-les-Ouates

la mise en œuvre des droits à bâtir propriété de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet »

SCA

Sep-18

CREDIT D'ENGAGEMENT

A. ETUDES COMPLEMENTAIRES		Montant total	Part communale
1 Missions complémentaires			
Etudes géotechniques et pollution des sols	27.30%	fr. 130'000.00	fr. 35'490.00
Prestations de géomètres (relevés, remaniement parcellaire, ...)	27.30%	fr. 25'000.00	fr. 6'825.00
Etude des aménagements extérieurs	27.30%	fr. 150'000.00	fr. 40'950.00
Etude d'un plan d'éclairage du quartier	27.30%	fr. 30'000.00	fr. 8'190.00
Etablissement de conventions, servitudes et péréquations	27.30%	fr. 30'000.00	fr. 8'190.00
Total Travaux HT		fr. 365'000.00	fr. 99'645.00

B. ASSISTANCE, PILOTAGE ET ELEMENTS ADMINISTRATIFS			
Frais de notaire pour les mutations parcellaires	27.30%	fr. 25'000.00	fr. 6'825.00
Rédaction de la convention de mutualisation des études	27.30%	fr. 5'000.00	fr. 1'365.00
Mission pour le suivi et le pilotage global du groupement des propriétaires de DàB du Rolliet jusqu'aux autorisations de construire	27.30%	fr. 193'460.00	fr. 52'814.58
Total Travaux HT		fr. 223'460.00	fr. 61'004.58

C. ETUDES DES PLANS FINANCIERS, ETUDE ARCHITECTURALE			
Etude architecturale de vérification des volumes pour les plans financiers des immeubles de la Commune		fr. 50'000.00	fr. 50'000.00
Plans financiers des immeubles de la Commune		fr. 20'000.00	fr. 20'000.00
Total Travaux HT		fr. 70'000.00	fr. 70'000.00

D. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS			
Frais de reproduction			fr. 2'500.00
Emoluments et frais administratifs (frais de mutation parcellaire, RF,...)			fr. 6'000.00
Divers et imprévus : 7%	fr. 230'649.58		fr. 16'145.47
Total débours et imprévus HT			fr. 24'645.47

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 255'295.05
TVA 8.0%	fr. 20'430.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

280'000.00

**Crédit d'engagement de 280'000 F pour la mise
en œuvre des droits à bâtir propriété de la
Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du
« Rolliet » aux Cherpines 1ère étape**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/septembre 2018

Financement

**Crédit d'engagement de 280'000 F pour la mise en œuvre des droits à bâtir
propriété de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines
1ère étape**

1	Crédit brut	280'000.00
----------	--------------------	------------

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. 280'000.00

3	Commentaires
----------	---------------------

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement de 280'000 F pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriété de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines 1ère étape

1 Revenus annuels	0.00
Total des revenus annuels	

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		280'000.00	2.50%	fr. 7'000.00
2.2 Amortissements		280'000.00		fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 7'000.00

3 Coûts induits pour la première année	fr. 7'000.00
---	---------------------

Investissement

Crédit d'engagement de 280'000 F pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriété de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines 1ère étape

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global	0.00			
Répartition selon plan des investissements	2018	2019		Total
Dépenses brutes prévues	0.00	0.00	0.00	0.00
Recettes estimées			0.00	0.00
Total dépenses nettes	0.00	0.00	0.00	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation	0.00			
Répartition selon exécution	2018	2019		Total
Dépenses brutes prévues	50'000.00	230'000.00		280'000.00
Recettes estimées				0.00
Total dépenses nettes	50'000.00	230'000.00	0.00	280'000.00

**Crédit d'engagement de 280'000 F pour la mise
en œuvre des droits à bâtir propriété de la
Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du
« Rolliet » aux Cherpines 1ère étape**

Annexe 3

Documents techniques

SCA/septembre 2018