



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 157-2019**
Séance du 21 mai 2019

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 100 000 F pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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 -517/529 – PL 10523, Les Cherpines – Les Charrotons, 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 l'enquête technique du PLQ n° 30'087 dit des « Cherpines » en cours de réalisation,

vu la possession par la Commune d'environ 27% des droits à bâtir dans le périmètre PLQ dit du « Rolliet » et de 4.5% des droits à bâtir dans le périmètre PLQ dit des « Cherpines »,

vu la nécessité pour la Commune de passer à l'étape opérationnelle qui consiste en la réalisation de ses droits à bâtir (DàB),

vu la délibération D 146-2018, votée le 11 décembre 2018, relative au financement des études nécessaires à la mise en œuvre du PLQ du Rolliet par les propriétaires de DàB, dont la Commune,

vu la volonté de la Commune de s'adjoindre les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour piloter la mise en œuvre de ses droits à bâtir,

vu les discussions et décisions prises par les membres de la commission Aménagement et grands projets lors de sa séance du 15 avril 2019,

vu l'exposé des motifs EM 157-2019, d'avril 2019, 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 23 oui (unanimité)

1. D'accepter de financer un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la Commune de Plan-les-Ouates,
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 100 000F, destiné à couvrir la rémunération de l'assistant à maîtrise d'ouvrage,
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.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 157-2019

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

OBJET:

**Crédit d'engagement
pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre
des droits à bâtir communaux des Cherpines :
mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

CREDIT D'ENGAGEMENT

100'000 F

Plan-les-Ouates – avril 2019

Crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Explication sur les objectifs du mandat

Préambule

Le grand projet des Cherpines poursuit son développement sur le territoire communal. Cependant, avant d'en voir concrètement les réalisations sur le terrain, de nombreuses étapes sont encore nécessaires.

Le PLQ du Rolliet est approuvé depuis avril 2018 et définitivement en force depuis l'automne 2018.

Le PLQ des Cherpines, comportant le reste du périmètre, est quant à lui actuellement à l'enquête technique, première phase de mise en œuvre du document, pour un aboutissement final au printemps 2020.

Ainsi, les études réglementaires permettant de déposer des autorisations de construire sont aujourd'hui à différentes étapes de développement.

Les propriétaires de droits à bâtir du PLQ Rolliet, dont la Commune pour 27% des droits environ (290 logements environ), se sont déjà constitués en groupement afin de démarrer les différentes études nécessaires aux déposes des autorisations de construire.

Les propriétaires du PLQ 2 des Cherpines se sont également regroupés dans la société GD Cherpines afin de finaliser le PLQ, notamment pour la question de la répartition des droits à bâtir. Des discussions sont en cours entre propriétaires mais aussi avec le Canton afin de finaliser ce document. La Commune est très attentive à ces discussions, étant en possession, dans ce second périmètre, de 4.5% des droits à bâtir (environ 160 logements).

Objectifs du mandat

Les différentes études et discussions du groupe Rolliet, comme de GD Cherpines, prennent donc de l'ampleur et nécessitent à la fois des compétences pointues et une disponibilité en charge de travail.

La nécessité d'un assistant à maîtrise d'ouvrage ressort clairement à ce stade afin de ne pas laisser les discussions sur tous ces sujets sans expertise pointue à destination de la Commune-promoteur. Il est donc nécessaire que la Commune-promoteur suive le rythme des promoteurs privés afin de ne pas se voir imposer certains choix communs.

Ainsi, à l'instar de ce qui a été fait sur le quartier des Sciens, l'idée est de recruter un bureau d'assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé dans le montage immobilier pour épauler le service construction et aménagement (SCA) sur ce point précis et prendre la suite des réflexions déjà entamées sur l'utilisation de nos droits à bâtir.

Une organisation plus complète d'une « *équipe Cherpines* » vous sera prochainement proposée afin de prévoir une équipe pluridisciplinaire en capacité de fournir le travail nécessaire à la réalisation d'un quartier comme les Cherpines, équivalant à une nouvelle ville entière.

Contenu du mandat

La mission du mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage est donc de réaliser, pour le compte de la Commune-promoteur, les prestations suivantes liées à la mise en œuvre de nos droits à bâtir logement et activité :

- Analyse des besoins, conseils en matière de stratégie de réalisation et défense des intérêts de la Commune, notamment vis-à-vis des partenaires du groupement des promoteurs du Rolliet et de GD Cherpines SA ;
- Etablissement d'un planning de réalisation avec des jalons décisionnels et conduite de projets visant à tenir ces délais ;
- Missions juridiques parallèles : démarches foncières, élaboration de conventions, élaboration de droits de superficie, servitudes, etc ;
- Organisation des séances internes à la Commune (COFIL CA Cherpines) et établissement des PV ;
- Participation aux séances avec le groupement des promoteurs du Rolliet et GD Cherpines et suivi des sujets abordés ;
- Reporting à destination de la Commune ;
- Contrôle des PV, gestion et archivage de la documentation.

2. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement est basé sur une offre du bureau CFPI (Compagnie Financière de Promotion Immobilière) qui a notamment piloté l'entier de la réalisation du quartier de la Chapelle, phases 1 et 2, pour le compte des fondations immobilières.

Le calcul des 100'000F se fait sur la base d'un taux horaire de 200 F pour le chef de projet et 120 F pour les missions administratives (PV, organisation, etc...). Le nombre d'heures estimé est ainsi de 500 heures environ.

Un time-sheet et une facturation trimestrielle sera établie sur la base des tarifs horaires ci-dessus.

Le montant des taux horaires est conforme aux exigences techniques d'un tel mandat et habituel.

Ces montants seront par la suite consolidés dans le cadre des futurs crédits de réalisation des immeubles et rentreront dans les plans financiers de ces futurs immeubles en tant qu'honoraires d'études.

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 100'000 F TTC.

Le Conseil administratif

SCA/Yg – avril 2019
Bg/03.04.19

Crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/avril 2019



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

SCA

Apr-19

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Mission de pilotage	Nbre d'heures	Montant
Pilotage et accompagnement du maitre d'ouvrage	500	fr. 90'000.00
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		fr. 90'000.00
TVA 8.0%		fr. 6'930.00
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT		100'000.00

Crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/avril 2019

Financement

Crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

1	Crédit brut	100'000.00
----------	--------------------	------------

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. 100'000.00
--	-------------------	----------------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

1 Revenus annuels 0.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		100'000.00	2.50%	fr. 2'500.00
2.2 Amortissements		0.00		fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 2'500.00

3 Coûts induits pour la première année fr. 2'500.00

Investissement

Crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux des Cherpines : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global	0.00			
Répartition selon plan des investissements	2019	2020		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	2019	2020		Total
Dépenses brutes prévues	50'000.00	50'000.00		100'000.00
Recettes estimées				0.00
Total dépenses nettes	50'000.00	50'000.00	0.00	100'000.00