



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 161-2019 R**
Séance du 18 juin 2019

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 1 290 000 F en vue de l'acquisition de la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11052B), sise dans le périmètre des Cherpines à Plan-les-Ouates

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,

attendu que cette parcelle est située dans un périmètre comprenant d'autres parcelles propriétés de la Commune ou dont les propriétaires ont été approchés,

vu la surface totale de la parcelle N° 11052 qui se monte à 3'648m² et attendu que la Commune se portera acquéreuse de la moitié de cette dernière, soit 1'824m², l'autre moitié étant acquise par un tiers,

Vu l'acte authentique de division de la parcelle N° 11052 en deux parcelles distinctes et de taille égale, N°s 7285 et 7286, qui sera signé par les vendeurs en préambule à la signature de l'acte d'acquisition,

vu le prix proposé par les acquéreurs aux propriétaires de la parcelle N° 7286 qui s'élève à 1 110 000 F (base = valeur expertise OCLPF du 18.11.2014 + IUS sur terrain à 1.1),

vu l'indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.25 prévu pour le PLQ « Cherpines », actuellement au stade de l'enquête technique au sein des services de l'État,

vu les actes authentiques, qui seront signés dès que possible, entre les propriétaires et la commune de Plan-les-Ouates,

vu l'exposé des motifs EM 161-2019, de mai 2019, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui et x abstentions

1. D'autoriser le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11052B), sise dans le périmètre des Cherpines, d'une surface de 1'824m², pour un montant maximum de 1 233 000 F (IUS à 1.25).
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 1 290 000 F, y compris les frais d'actes et autres droits.
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 contracté auprès d'établissements financiers, pour un montant maximum de 1 290 000 F.
5. D'accepter l'inscription au profit de la Commune d'une servitude de passage sur la parcelle N° 7285 (anciennement N° 11052A), dont les frais d'entretien et de maintien seront à sa charge.
6. D'accepter l'inscription à la charge de la Commune d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11052B), dont les frais d'entretien et de maintien seront à la charge du bénéficiaire.
7. D'accepter l'inscription à la charge de la Commune d'une servitude d'usufruit d'une durée de 3ans à dater de la signature de l'acte de vente sur la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11052B), dont les frais d'entretien et de maintien seront à la charge du bénéficiaire.
8. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour la signature de l'ensemble des actes notariés nécessaires à la réalisation de cette opération.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSÉ DES MOTIFS N° 161-2019

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

OBJET:

**Crédit d'engagement en vue de l'acquisition
de la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11052B), sise
dans le périmètre des Cherpines – PLQ II**

CREDIT D'ENGAGEMENT

1 290 000 F

Plan-les-Ouates –mai 2019

**Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle
N° 7286 (anciennement N° 11'052B) sise dans le périmètre
des Cherpines – PLQ II**

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Généralités, historique et objectif du projet

Situation de la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11052B) :



- Parcelles N° 7286 (anciennement N° 11052).
- Parcelles propriétés de la Commune.
- Parcelles en cours d'acquisition.
- Parcelles dont le foncier sera cédé gratuitement à la Commune vide de droits à bâtir.
- Parcelles pour lesquelles des discussions sont en cours

L'acquisition de la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11'052B), représente 1'824 m² de surface de terrain (la parcelle fait 3'648m² dans sa totalité).

Cette acquisition répond notamment à la résolution R 20-2011 votée par le Conseil municipal en mai 2011, qui demandait au Conseil administratif de mettre en œuvre une politique d'acquisition foncière proactive sur le territoire communal afin de participer à la réalisation de logements, de construire des équipements publics et de pouvoir instaurer des partenariats publics – privés allant dans le sens de l'intérêt public.

Les droits à bâtir dont elle dispose permettront la réalisation de logements (84%), ainsi que des surfaces d'activités (16%). Son emplacement est particulièrement intéressant pour la Commune puisque ce terrain est situé sur la pièce « D » du Plan directeur de quartier (PDQ) des Cherpines, dédiée au futur pôle d'équipements sportifs et culturels.

2. Explications techniques

A. Montage de l'opération :

L'acquisition de cette parcelle tient compte des éléments suivants :

- a. Division de la parcelle existante N° 11052 en deux nouvelles parcelles distinctes (N^{os} 7285 (anciennement N° 11052A) et 7286 (anciennement N° 11052B)), de surfaces identiques, afin que chacune des parties soit seule et unique propriétaire de son bien.
- b. Acquisition par la Commune de la parcelle N° 7286 et acquisition par la société PI Cherpines, représentée par M. Spierer, de la parcelle N° 7285.
- c. Le foncier acquis par PI Cherpines sera cédé gratuitement et vide de droits à bâtir, à première réquisition de la Commune pour la réalisation des équipements prévus dans la pièce D dès le PLQ entré en force.

B. Assurer la politique communale en matière d'équipements sportifs et culturels :

La Commune a fait le choix, inscrit dans le PDQ, de développer un pôle d'équipements sportifs et culturels sur le secteur des Cherpines, qui trouvera sa place sur la pièce D, en complément des équipements déjà existants sur la zone de verdure (football, rugby, football américain, centre équestre, tir-à-l'arc).

Sur cette pièce D, la Commune possède à ce jour les parcelles N^{os} 7170 et 10040, la parcelle N° 7169 lui sera cédée gratuitement, vide de droits à bâtir, à 1^{ère} réquisition et l'acquisition de la moitié de la parcelle N° 10036 est en cours suite au vote de la délibération D 147-2018.

Afin de permettre une réalisation prochaine des équipements sportifs et culturels imaginés, il paraît judicieux de continuer à maîtriser le foncier sur ce périmètre.

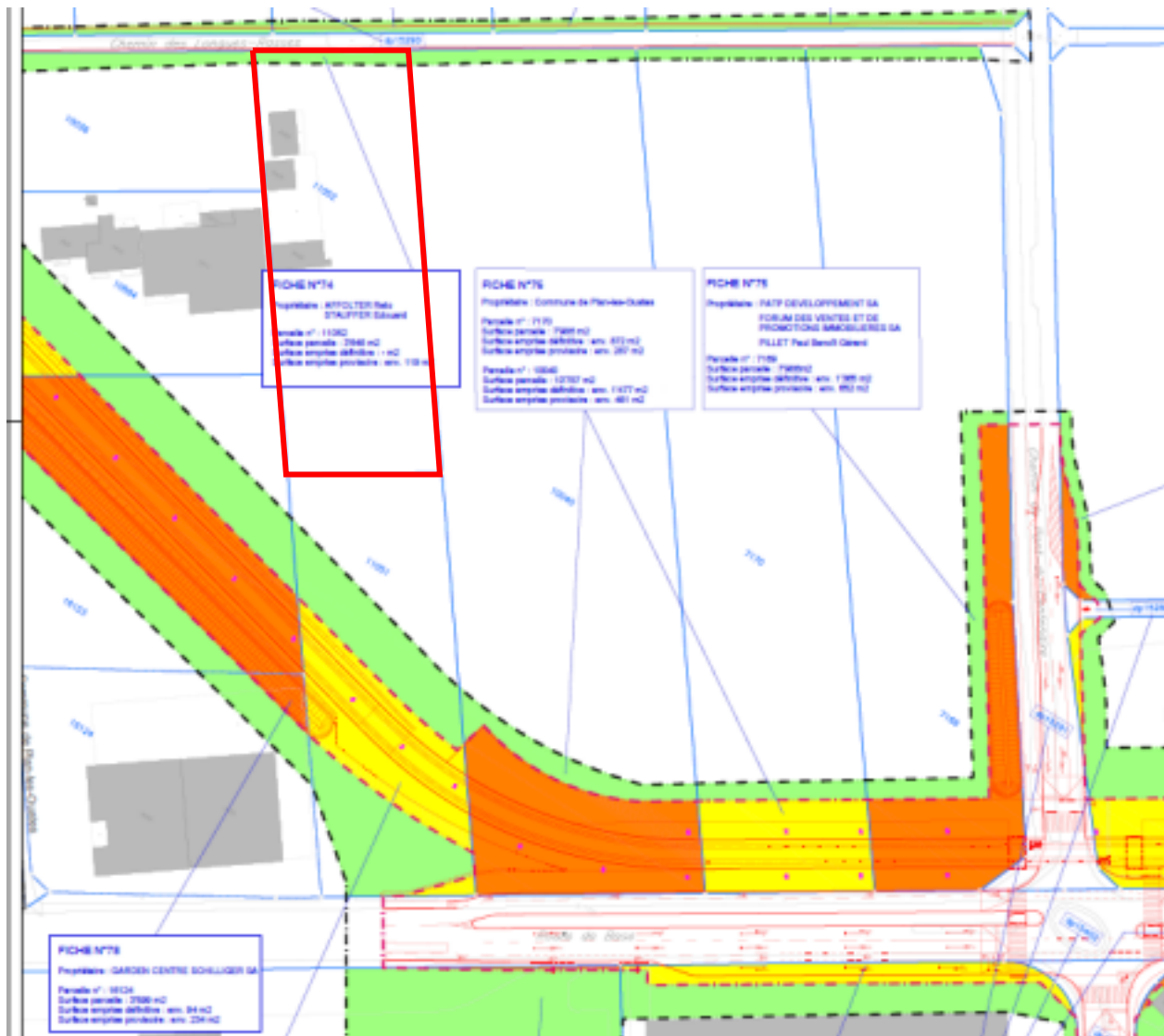
C. Catégories de logement selon la LGZD et plan financier :

Pour mémoire, la Commune, dans le PLQ II, est actuellement au bénéfice de droits à bâtir qui sont majoritairement issus de parcelles préemptées donc, qui permettent uniquement la réalisation de logements sociaux (conforme à la LGL).

Cette acquisition permet donc d'augmenter la part de logement « libre » propriété de la Commune dans le PLQ II des Cherpines et par conséquent, de mieux équilibrer les plans financiers.

D. Impact du tracé du tram sur cette parcelle :

Le passage du tram n'impacte pas cette parcelle, son tracé ne passant pas dessus. Elle sera uniquement et légèrement touchée pendant les travaux et ce, de manière uniquement provisoire.



E. Situation des droits à bâtir issus de cette acquisition :

La localisation des droits à bâtir issus de cette parcelle sont actuellement en cours de discussions entre les différents protagonistes du PLQ II dit « Cherpines ».

Ils seront localisés sur le territoire de la Commune, soit dans les pièces urbaine Cb ou Cc.

F. Mutation et réunion parcellaires :

Pour simplifier l'opération, il a été décidé de diviser la parcelle existante N° 11052 en deux parts de surfaces égales permettant aux deux acquéreurs d'être chacun seul et unique propriétaire de sa parcelle, sans avoir à négocier ultérieurement la réalisation des DàB d'une parcelle qui aurait été acquise conjointement.

L'avantage de ce montage est que chacun se retrouve face aux avantages et inconvénients liés à l'acquisition d'un bien-fonds en zone de développement. Cela n'empêche aucune discussion par la suite sur les différents montages possibles pour la réalisation des immeubles.

Il est précisé que les actes notariés liés à cette division/réunion parcellaire seront faits par les vendeurs, à la demande des acquéreurs et avant la signature de l'acte de vente, ceux-ci étant pris en charge par les acheteurs.

Plan du Registre Foncier

omatique

0496025.69 N = 1114190.33
égende

Mutation: 12 / 2017

Commune: Plan-les-Ouates

Plan cad.: 42

Echelle: 1:500

Visa:




G. Inscription d'une servitude de passage à pied et à véhicules et d'une servitude d'empiètement :

Toutes parcelles devant pouvoir avoir un accès sur un domaine public, une servitude de passage à pied et à véhicules sera inscrite sur la parcelle N° 7285 au profit de la parcelle N° 7286.

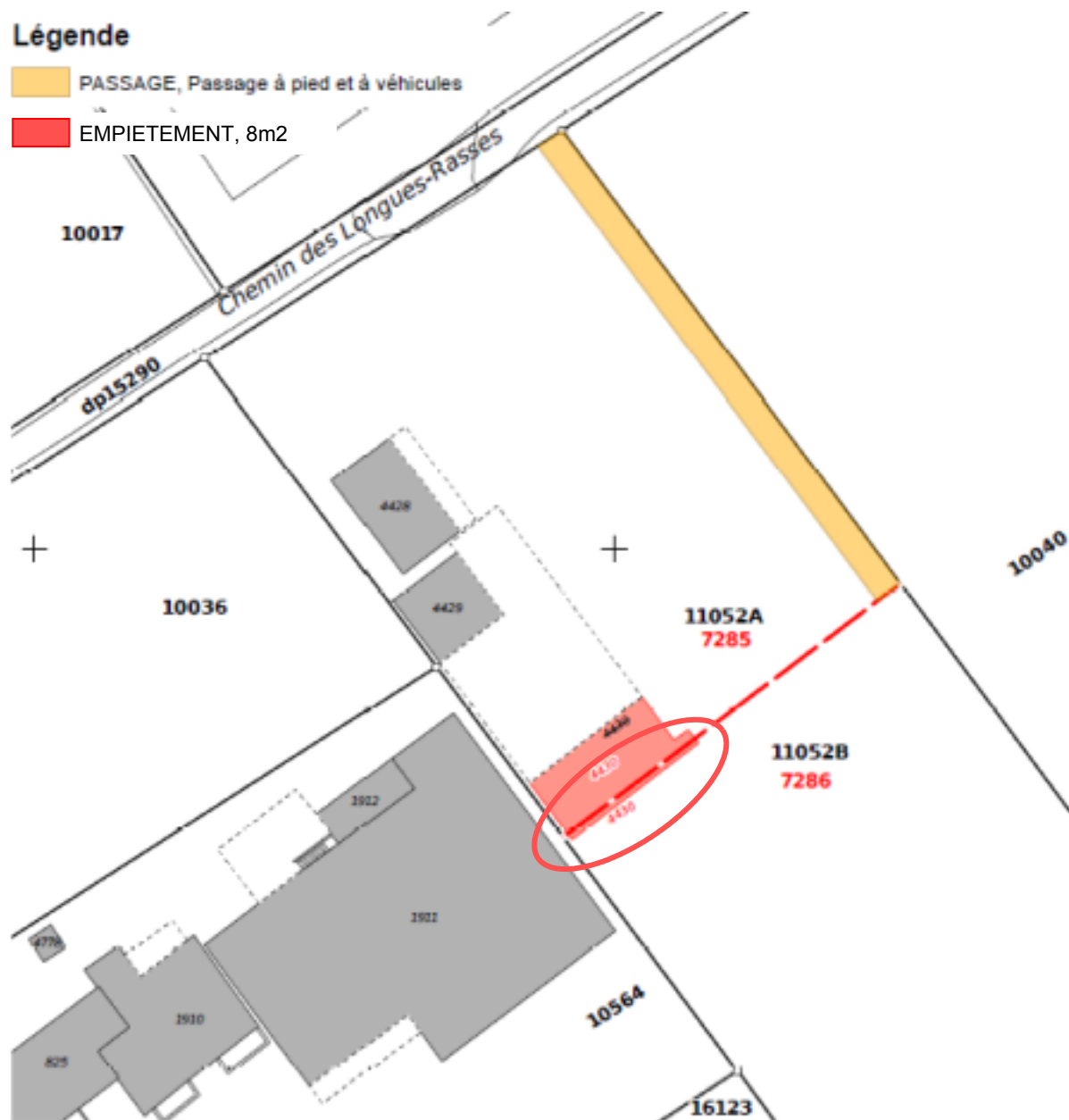
Comme il est d'usage, les coûts d'entretien et de maintien de cette servitude seront à charge du fond dominant, soit la parcelle N° 7286, future propriété de la Commune.

Pour le bâtiment N° 4430 propriété de la parcelle N° 7285, mais empiétant de 8m² sur la parcelle N° 7286, il est nécessaire de d'inscrire une servitude d'empiètement pour cette partie de ce bâtiment. A contrario de la servitude de passage, les coûts inhérents à cette servitude seront eux à charge de la parcelle N° 7285.

Légende

 PASSAGE, Passage à pied et à véhicules

 EMPIETEMENT, 8m²



3. Procédure administrative

La rédaction des actes notariés a été confiée à Me Dominique Boyer, notaire à Genève auprès des Notaires Unis.

Dans un premier temps, c'est un acte de division de la parcelle qui sera signé par les propriétaires actuels. Il en découlera la création des deux nouvelles parcelles N^{os} 7285 et 7286, de taille égale.

Dans un 2^{ème} temps, un acte « unique » de vente sera signé par les vendeurs avec PI Cherpines pour la cession de la parcelle N^o 7285 et la Commune pour la parcelle N^o 7286.

La parcelle N° 11052 ayant été désassujettie à la LDFR (loi sur le droit foncier rural) par la Commission foncière agricole, les actes de ventes peuvent être signés sans attendre l'entrée en force du PLQ « Cherpines ».

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Acquisition en tenant compte d'un IUS de 1.10 (= au projet d'acte qui sera signé) :

Valeur d'acquisition de la parcelle :

A - Terrain (3648m ² x 450F/m ² x 1.1 (IUS))	1 805 760 F
B – Construction, raccordements, aménagements ext.	413 664 F
TOTAL	2 219 424 F
TOTAL arrondis	2 220 000 F
Part Plan-les-Ouates = 50%	1 100 000 F

Frais de notaires :

Acte notarié	50 000 F
--------------	----------

TOTAL valeur d'acquisition et frais de notaire 1 150 000 F

Acquisition en tenant compte d'un IUS de 1.25 :

Valeur d'acquisition de la parcelle :

A - Terrain (3648m ² x 450F/m ² x 1.25 (IUS))	2 052 000 F
B – Construction, raccordements, aménagements ext.	413 664 F
TOTAL	2 465 664 F
TOTAL arrondis	2 466 000 F
Part Plan-les-Ouates = 50%	1 233 000 F

Frais de notaires :

Acte notarié	57 000 F
--------------	----------

TOTAL valeur d'acquisition et frais de notaire 1 290 000 F

Les valeurs B sont issues d'une expertise de 2014 réalisée par l'OCLPF.

L'acte qui sera signé fixe pour le calcul de la valeur du terrain un IUS à 1.1 soit l'équivalent de l'IUS du PLQ en force du Rolliet et précise que le prix sera corrigé en fonction de l'IUS définitif fixé par le PLQ II entré en force.

En conséquence, la délibération qui est proposée au vote prend en compte un montant maximum qui se base sur l'IUS qui sera celui du PLQ adopté, soit 1.25, indice qui correspond par ailleurs aux valeurs utilisées dans le cadre de l'enquête technique du PLQ « Cherpines » actuellement en cours.

L'acte précise par ailleurs que si l'IUS du PLQ adopté est supérieur à l'IUS de 1.1 pris comme référence pour la fixation du prix du terrain, un avenant à l'acte devra être signé pour corriger la différence.

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de procéder à cette acquisition de la parcelle N° 7286 (anciennement N° 11052B) et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 1 290 000 F.

Le Conseil administratif

SCA/PHZ - mai 2019