



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 170-2019 R**
Séance du 24 septembre 2019

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 420 000 F destiné à l'acquisition de 797m² de droits à bâtir « activités » issus de la parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le périmètre du Plan Localisé de Quartier du Rolliet à Plan-les-Ouates

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'entrée en force du Plan localisé de quartier « Le Rolliet » N° 529 – 30'043, adopté par le Conseil d'Etat en date du 18 avril 2018,

vu la possession par la Commune de 4'167m² de droits à bâtir activités dont 2'849m² situés dans le bâtiment H1 de la pièce Ea dudit PLQ,

vu la possession par le Canton de Genève de 797m² de droits à bâtir activités issus de la parcelle N° 6'918 de l'école Aimée Stitelmann, située pour partie dans le périmètre du PLQ Rolliet,

vu la volonté de la Commune de réaliser un Pôle Santé-social dans le bâtiment H1 de la pièce Ea, à destination des habitants actuels et futurs et d'en maîtriser la programmation,

vu les discussions avec le Canton sur la cession de ces droits à bâtir activités à la Commune en vue de réaliser un Pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet,

vu la valeur des droits à bâtir fixée par le Canton à 450F le m²,

vu l'exposé des motifs EM 170-2019, de juin 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 x oui, x non et x abstention

1. D'accepter l'acquisition par la Commune de 797m² de droits à bâtir « activités » issus de la parcelle N° 6'918 propriété du Canton au sein du périmètre du Plan Localisé de Quartier du Rolliet à Plan-les-Ouates au prix de 450F le m² et de les rattacher à la parcelle 10'043, propriété de la Commune.

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 420 000F, destiné à couvrir l'acquisition de ces droits et les frais inhérents.
3. D'autoriser le Conseil administratif à signer tous les actes administratifs relatifs à cette acquisition.
4. 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.

SCA/ yg – SF/PL - juin 2019 # 67'472



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 170-2019

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

OBJET:

Crédit d'engagement destiné à l'acquisition de 797m² de droits à bâtir « activités » issus de la parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le périmètre du Plan Localisé de Quartier du Rolliet à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

420'000 F

Plan-les-Ouates – juin 2019

Crédit d'engagement destiné à l'acquisition de 797m² de droits à bâtir « activités » issus de la parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le périmètre du Plan Localisé de Quartier du Rolliet à Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Le Grand Projet Cherpines est un périmètre de création d'un nouveau quartier. Cependant, au regard de la dimension du projet et du nombre d'habitants attendus, équivalent au nombre d'habitants actuels de Plan-les-Ouates, c'est plutôt d'une véritable ville dont il faut parler.

Ainsi, au-delà de la simple politique du logement, il est nécessaire que l'entier des politiques publiques soit traité afin de satisfaire aux besoins des futurs habitants et compléter l'offre existante pour les habitants actuels.

Voici quelques temps déjà, la Commune a impulsé l'idée de réaliser un pôle Santé-Social permettant de répondre aux besoins médicaux-sociaux des actuels et futurs habitants.

Il a été acté avec les partenaires du périmètre du Rolliet, que ce pôle Santé-social pourrait se réaliser sur les bâtiments d'activités prévus en bordure de la route de Base dans le périmètre du PLQ Rolliet.

En effet, ces bâtiments disposent d'un volume adéquat (14'000m² disponibles), ils sont facilement accessibles par tous les modes de transport, avec notamment un arrêt de tramway juste en pied d'immeubles et sont à la frange entre le centre actuel de Plan-les-Ouates et la future extension des Cherpines.

Divers services du Canton (Direction Générale de la Santé, Direction de l'Action Sociale,...) ont été associés à cette démarche et collaborent aujourd'hui à la définition du projet.

2. Explications techniques

La Commune souhaite maîtriser la programmation de ce Pôle Santé-social, sans pour autant le réaliser et l'exploiter ensuite.

Pour ce faire, la maîtrise d'un maximum de droits à bâtir activités de l'immeuble H1 du périmètre, censé accueillir le pôle Santé, est nécessaire.

La Commune dispose de 4'167m² de DàB activités dans le périmètre du PLQ Rolliet, issus des parcelles dont elle est propriétaire.

Sur ces 4'167m², 1'318m² sont réservés aux activités commerciales de la pièce D : restauration, magasin de sport et seraient localisés sur cette dernière.

Le reste des m² (2'849m²) est regroupé dans le bâtiment H1 du PLQ Rolliet, en bordure de la route de Base. **C'est dans ce bâtiment que le Pôle Santé doit être implanté.**



Positionnement du bâtiment H1 au sein du périmètre du PLQ Rolliet

Ce bâtiment dispose d'un volume de 6'581m² dont 2'849m² de DàB de la Commune, (43.3% du bâtiment). Le reste du volume est occupé par les DàB du Canton et des privés.

En tant que propriétaire de la parcelle N° 6'918 dans le périmètre (actuel parking de l'école de commerce Aimée Stitelmann), le Canton dispose de 5'539m² de DàB logement et 797m² de DàB activités.

Dans le cadre d'accords avec le Canton, la Fondation Emma Kammacher (FEK), fondation de droit public, se voit céder l'entier des droits à bâtir **logement** du Canton. C'est donc la FEK qui construira les logements issus des droits à bâtir du Canton.

En ce qui concerne les droits à bâtir **activités**, le Canton souhaite les céder car il ne dispose pas de compétences pour réaliser ces DàB activités.

Vu la volonté de la Commune de réaliser le Pôle Santé-social, elle a proposé au Canton de lui racheter ses DàB activités.

C'est ainsi que ces 797m² activités ont été proposés à la Commune.

Cette acquisition permettra à la Commune de renforcer sa position dans la réalisation de ce pôle santé social et de devenir majoritaire dans le bâtiment H1 du périmètre, censé accueillir ce pôle.

Additionnés au m² dont elle dispose déjà (2'849m² de DàB dans le bâtiment H1) la Commune détiendra donc **un total de 3'646m² sur un volume total du bâtiment de 6'581m², soit 55.4% des droits** à bâtir activités du bâtiment H1.

Ce positionnement majoritaire permet de garantir que les objectifs de la Commune seront respectés.

Le calcul du montant de l'acquisition se réalise de la façon suivante :

- 797m² au prix de 450.-/m² admis en zone de développement : 797*450 = **358'650.-**

3. Procédure administrative

La cession de ces droits à bâtir va se réaliser de la façon décrite ci-après :

Le Canton va détacher une partie de la parcelle de l'école Aimée Stitlemann. Ce détachement correspondra exactement à la partie de la parcelle N° 6918 actuellement intégrée au PLQ Rolliet.

Seront regroupés sur cette parcelle les droits à bâtir logements du Canton et elle sera ensuite cédée à la Fondation Emma Kammacher pour réalisation de ses droits à bâtir logements.

Pour les droits à bâtir activités, ceux-ci seront cédés à la Commune et rattachés à la parcelle N° 10'043, propriété de la Commune, via une inscription au registre foncier.

Des actes notariés, des tableaux de mutation et des inscriptions au registre foncier sont donc nécessaires pour mener à bien ce projet.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement est basé sur le calcul suivant :

A. Acquisition des DàB		Montant
Acquisition des 797m2 de droits à bâtir "activités" de la parcelle N° 6918		fr. 358'650.00
B. Frais d'acquisition		Montant
Frais de notaire (5% du coût de l'acquisition)		fr. 17'932.50
Registre foncier et géomètre		fr. 5'000.00
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		fr. 381'582.50
TVA 7.7.0%		fr. 29'390.00
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT		420'000.00

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 420'000 F TTC.

Le Conseil administratif

SCA/yg - juin 2019

**Crédit d'engagement destiné à l'acquisition de
797m2 de droits à bâtir « activités » issus de la
parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le
périmètre du Plan Localisé de Quartier du
Rolliet à Plan-les-Ouates**

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/mai 2019



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement destiné à l'acquisition de 797m2 de droits à bâtir « activités » issus de la parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le périmètre du Plan Localisé de Quartier du Rolliet à Plan-les-Ouates

SCA

Mai-19

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Acquisition des DàB	Montant
Acquisition des 797m2 de droits à bâtir "activités" de la parcelle N° 6'918	fr. 358'650.00
B. Frais d'acquisition	Montant
Frais de notaire (5% du coût de l'acquisition)	fr. 17'932.50
Registre foncier et géomètre	fr. 5'000.00
Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 381'582.50
TVA 7.7.0%	fr. 29'390.00
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT	420'000.00

**Crédit d'engagement destiné à l'acquisition de
797m2 de droits à bâtir « activités » issus de la
parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le
périmètre du Plan Localisé de Quartier du
Rollet à Plan-les-Ouates**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/mai 2019

Financement

**Crédit d'engagement destiné à l'acquisition de 797m2 de droits à bâtir « activités »
issus de la parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le périmètre du Plan
Localisé de Quartier du Rolliet à Plan-les-Ouates**

1	Crédit brut	420'000.00
----------	--------------------	------------

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. 420'000.00
-------------------	----------------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement destiné à l'acquisition de 797m2 de droits à bâtir « activités »
issus de la parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le périmètre du Plan Localisé de
Quartier du Rolliet à Plan-les-Ouates**

1	Revenus annuels	0.00
----------	------------------------	------

Total des revenus annuels

2	Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
	2.1 Charges financières		420'000.00	2.00%	fr. 8'400.00
	2.2 Amortissements		0.00		fr. -
	Total des charges pour la première année				fr. 8'400.00

3	Coûts induits pour la première année	fr. 8'400.00
----------	---	---------------------

Investissement

**parcelle N° 6'918 propriété du Canton dans le périmètre du Plan Localisé de Quartier du
Rolliet à Plan-les-Ouates**

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	420'000.00			
Répartition selon exécution	2019	2020		Total
Dépenses brutes prévues	420'000.00	0.00		420'000.00
Recettes estimées				0.00
Total dépenses nettes	420'000.00	0.00	0.00	420'000.00