



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 181-2019**
Séance du 15 octobre 2019

DELIBERATION

en vue d'autoriser le Conseil administratif à octroyer un droit de superficie à la coopérative « La Bistoquette » sur le périmètre des bâtiments B, C et D du PLQ les Sciers à Plan-les-Ouates

Vu le PLQ « Les Sciers » N° 529-29'783 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015 et entré en force,

vu la possession par la Commune de 17'183 m² de droits à bâtir et la maîtrise par celle-ci de 11'344 m² de droits à bâtir, tous situés sur le périmètre du PLQ et représentant au total 38,4 % des droits présents sur le périmètre,

vu la répartition des droits à bâtir propriétés de la Commune dans les immeubles G, H, E et F et de ceux maîtrisés par la Commune dans les immeubles B, C et D,

vu la volonté du Conseil municipal de Plan-les-Ouates de faire réaliser les immeubles B, C et D sous la forme de coopératives d'habitations en leur accordant un droit de superficie,

vu l'appel à projets auprès de coopératives qui s'est déroulé entre 2018 et 2019 et le choix du comité d'évaluation du 15 février 2019 de retenir le projet de la coopérative « La Bistoquette »,

vu le projet de la coopérative « La Bistoquette » de réaliser environ 100 logements, dont 34 LUP, 10 ZDLoc, 53 HM/HLM dans les bâtiments B, C et D du PLQ Les Sciers, ainsi qu'environ 1'250m² de droits à bâtir activités,

vu le taux de rente à respecter indiqué dans le cahier des charges de l'appel à projets coopératives, soit 3.5% pour les LUP, 4% pour les HM et 5% pour les ZDLOC,

vu l'exposé des motifs EM 181-2019, d'octobre 2019, 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 17 oui et 5 abstentions

1. D'autoriser le Conseil administratif à octroyer à la coopérative de la Bistoquette un droit de superficie distinct et permanent sur l'emprise des futurs bâtiments B, C et D du PLQ Les Sciers permettant la construction d'environ 100 logements DDP dont l'assiette définitive sera définie par l'autorisation de construire.
2. De charger le Conseil administratif de signer tous les actes administratifs relatifs à cette opération.

3. D'autoriser le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

SCA/YG le 15.10.19



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 181-2019

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

OBJET:

Autorisation donnée au CA d'octroyer un droit de superficie à la coopérative « La Bistoquette » sur les immeubles B, C et D du PLQ Les Sciers

Plan-les-Ouates – octobre 2019

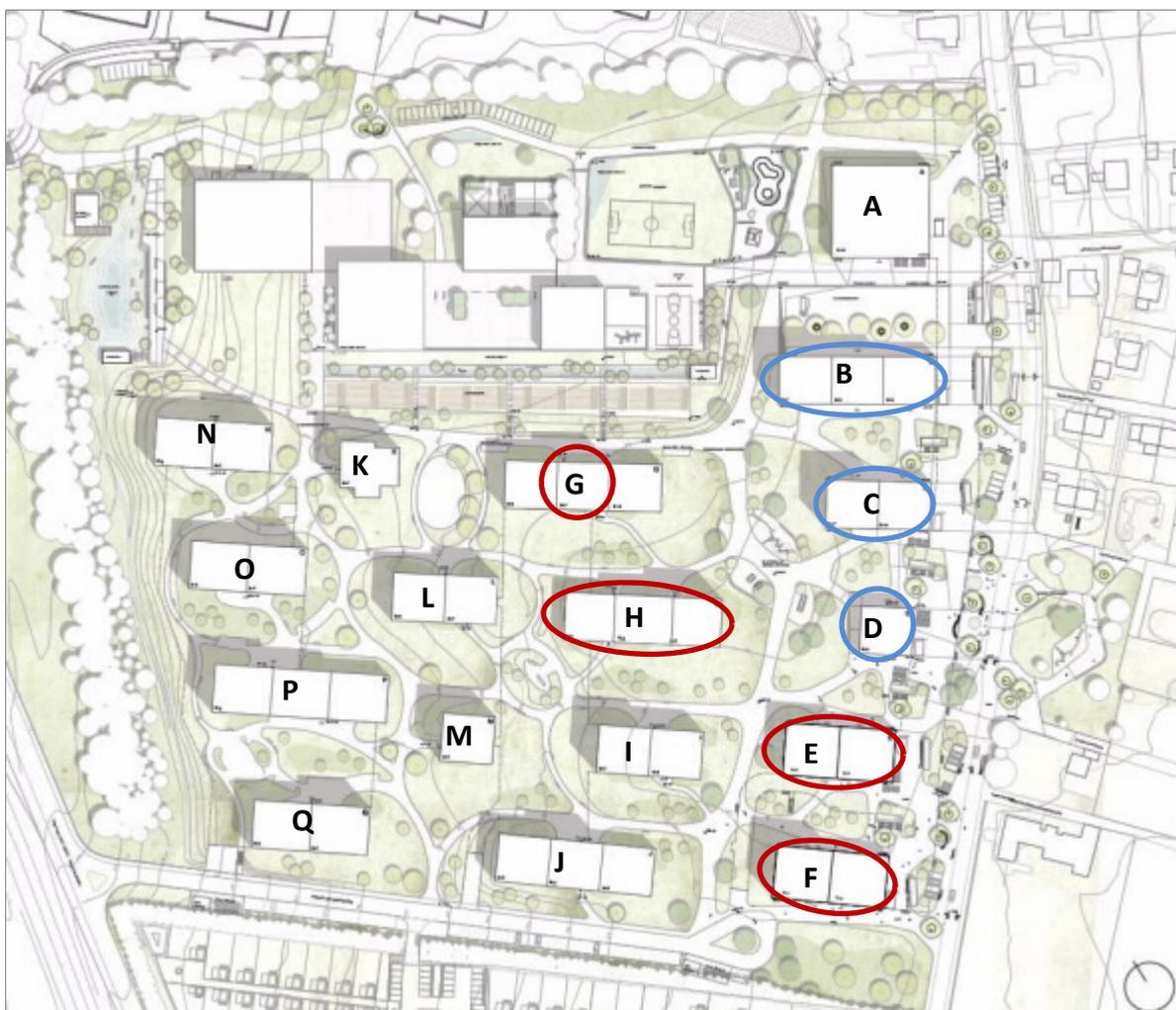
EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

La commune de Plan-les-Ouates est un des propriétaires de Droits à Bâtir (DàB) du périmètre du PLQ Les Sciers.

Elle a démarré la construction, dans le cadre de la première étape de mise en œuvre des droits à bâtir qu'elle possède ou maîtrise dans le périmètre du PLQ Les Sciers, des immeubles E, F, H et G2.



La seconde étape de mise en œuvre se réalisera dès la livraison des logements de la première étape.

En effet, suite aux négociations avec les propriétaires privés des Sciers et à la mise en place d'une procédure de dation (échange DàB contre appartements), des ventes à terme ou promesses de vente ont été signées avec ces derniers.

La condition d'aboutissement de ces promesses ou ventes à terme est la livraison des logements issus de la dation et qui font partie de la première étape de réalisation du quartier, dans les immeubles G, H et F.

Ce n'est qu'au bout de ce processus que la Commune deviendra propriétaire des DàB issus des parcelles concernées et permettant de réaliser les immeubles B, C et D.

Or, lors des discussions sur le devenir des DàB de la Commune en commission ad hoc du 4 février 2014, il avait été décidé de réserver ces immeubles pour des coopératives, via l'attribution d'un ou plusieurs droits de superficie.

Pour permettre à la Commune de choisir la ou les coopérative(s) pour lesquelles un droit de superficie sera attribué, il avait été décidé de recourir à un appel à projets auprès de celles-ci, afin d'ouvrir la possibilité à toutes les coopératives existantes ou en devenir (primo-coopératives) d'y participer.

Un appel à projets coopératives a donc été réalisé entre 2018 et 2019 pour aboutir à un choix du comité d'évaluation le 15 février 2019.

Celui-ci a décidé de retenir le projet de la coopérative La Bistoquette pour la réalisation des immeubles B, C et D.

Les actes de vente à terme avec les propriétaires des parcelles privés étant à bout touchant (signature en octobre 2019), il est désormais possible de prévoir une promesse d'octroi de droit de superficie auprès de la coopérative.

Ceci lui permettra de démarrer ses démarches d'obtentions d'aides auprès des banques et du Canton qui demandent systématiquement et à minima des promesses d'octroi de DDP pour pouvoir instruire les dossiers.

Pour ce faire, il est nécessaire que le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer les actes y relatifs.

2. Explications techniques

Description du projet

Le droit de superficie qui sera octroyé à la coopérative La Bistoquette porte donc sur 3 immeubles comprenant au total 6 montées avec une mixité de catégorie de logements (LUP, HM, ZD Loc) :

Immeubles	Gabarit	Droits à bâtir total	Affectation
B1	R+7	2'585 m ²	Logements LUP = 2'380 m ² Activités au RdC = 205 m ²
B2	R+5	1'952 m ²	Logements HM = 1'700 m ² Activités au RdC = 252 m ²
B3	R+3	1'305 m ²	Logements ZDLOC = 1'020 m ² Activités au RdC = 285 m ²
Total		5'842 m ²	Total logements = 5'100 m ² Total activités = 742 m ²

Immeubles	Gabarit	Droits à bâtir total	Affectation
C1	R+7	2'585 m ²	Logement HM = 2'585 m ² Activités au RdC = 0 m ²
C2	R+3	1'305 m ²	Logements LUP = 1'020 m ² Activités au RdC = 285 m ²
D1	R+3	1'257 m ²	Logements HM = 1'020 m ² Activités au RdC = 237 m ²
Total		5'147 m ²	Total logements = 4'625 m ² Total activités = 522 m ²

Il s'agit donc d'une centaine de logements, mais aussi de droits à bâtir activités qui permettront à la coopérative de proposer des activités en rez-de-chaussée des immeubles.

Les taux de rente minimum avaient été fixés dans le cadre de l'appel à projets et sont les suivants :

- 3.5% pour les LUP,
- 4% pour les HM,
- 5% pour les ZDLOC.

3. Procédure administrative

Un projet de promesse de constitution de DDP a été réalisé par Me Rubido et reprend les éléments fondamentaux du projet : taux de rente, dates de réalisation, régime des logements, durée du DDP, etc.

Cette promesse pourra être signée dès la signature des actes de vente à terme des propriétaires privés réalisées, c'est-à-dire d'ici fin octobre.

Elle est importante pour la suite du projet. En effet, sans cette promesse, la coopérative n'a pas la possibilité de réaliser ses demandes d'aides financières et de financements auprès du Canton ou des Banques. Elle ne dispose donc pas de la trésorerie nécessaire à la réalisation du projet issu du concours.

Il est donc indispensable qu'elle puisse obtenir cette promesse d'ici la fin de l'année afin, d'une part, de rassurer ses sociétaires, mais aussi, d'autre part, d'obtenir les fonds pour les études de projet.

La signature de l'acte définitif du DDP ne pourra se faire qu'une fois les logements de la première étape réalisés afin que les parcelles des propriétaires privés et donc les DàB issus de ces parcelles puissent entrer officiellement en possession de la Commune.

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/YG – septembre 2019