



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 22A-2020**
Séance du 9 février 2021

DELIBERATION

autorisation donnée au Conseil administratif de signer la convention relative à l'intention de réaliser, en partenariat avec la société Rolliet Activités SA, les immeubles d'activités H1 et J au sein du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

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

vu le règlement du PLQ N° 30'043 dit du « Rolliet » intégrant les droits à bâtir activités de la commune de Plan-les-Ouates dans l'immeuble H1 du périmètre,

vu la possession par la commune de Plan-les-Ouates de 55,4% des droits à bâtir du bâtiment H1,

vu le regroupement des autres propriétaires privés du périmètre du Rolliet en une société « Rolliet Activités SA » mettant en commun l'ensemble de leurs droits à bâtir activités dont 44.6% du bâtiment H1 et 100% du bâtiment J,

vu la volonté de développer en commun les bâtiments d'activités H1 et J du PLQ Rolliet afin de profiter de synergies dans les programmes liés à la santé (Pôle Santé-social dans H1 et EMS dans J) et dans la réalisation,

vu la volonté de la Commune de conserver un droit de superficie sur la parcelle supportant l'immeuble H1 afin de conserver un droit de regard sur la conservation à long terme d'une programmation santé-social grand public dudit immeuble,

vu le projet de convention de Me Bolsterli, permettant de garantir la réalisation et le financement par tous les propriétaires de ces surfaces, ainsi que la programmation du bâtiment H1 selon les souhaits de la Commune,

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 21 oui (unanimité)

1. D'autoriser le Conseil administratif à signer la convention relative à l'intention de réaliser, en partenariat avec la société Rolliet Activités SA (ou tout acquéreur se substituant à elle), les immeubles H1 et J permettant de garantir la réalisation effective du Pôle Santé-social et sa pérennité.
2. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature de la convention.

SCA/YG/phz/#93'124 – 09.02.2021



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 22-2020

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer la convention relative à l'intention de réaliser en partenariat avec la société Rolliet Activités SA les immeubles d'activités H1 et J au sein du PLQ Rolliet

Plan-les-Ouates – Décembre 2020

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer la convention relative à l'intention de réaliser en partenariat avec la société Rolliet Activités SA les immeubles d'activités H1 et J au sein du PLQ Rolliet

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Le PLQ Rolliet prévoit la réalisation de deux bâtiments d'activités en bordure de la route de Base et au droit du futur arrêt de tramway du Rolliet.

Tous les propriétaires de droits à bâtir (DàB) du périmètre disposent ainsi d'une partie de leurs droits à bâtir en droits à bâtir « activités » (environ 13% de leurs droits respectifs).

Le règlement du PLQ adopté en avril 2018 par le Conseil d'Etat répartit les droits à bâtir des différents propriétaires dans les bâtiments du PLQ.

En ce qui concerne les DàB activités, **la commune de Plan-les-Ouates dispose de 55,4% des DàB du bâtiment H1**, le solde des DàB du bâtiment H1 et l'entier des DàB du bâtiment J étant détenus par la société « *Rolliet Activités SA* » qui regroupe l'ensemble des droits des autres propriétaires privés du périmètre.

Pour mémoire, la commune de Plan-les-Ouates envisage de développer un programme de Pôle Santé-social dans le bâtiment H1 et Rolliet Activités SA devrait elle réaliser un programme d'EMS dans le bâtiment J.

Les synergies évidentes des deux programmes, la présence d'un parking souterrain commun entre les deux bâtiments et la volonté commune des partenaires de réaliser des bâtiments de qualité, nécessitent la signature d'une convention permettant de définir les modalités de cette collaboration et notamment la garantie pour la Commune d'une pérennité d'un programme de Pôle Santé-social destiné à répondre aux besoins de ses habitants.

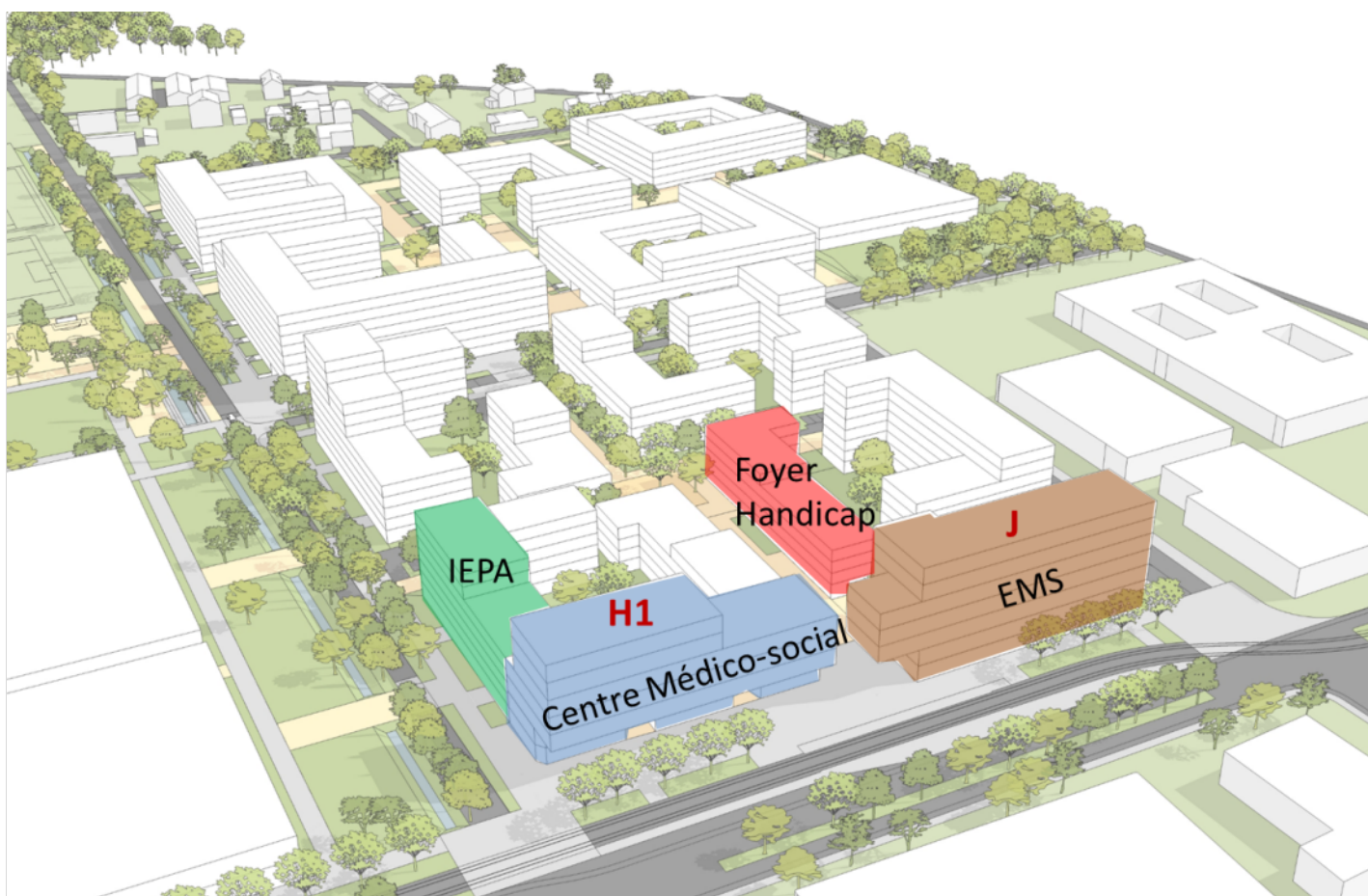
2. Explications techniques

Description du projet

Le PLQ du Rolliet prévoit donc la répartition des DàB activités dans les deux bâtiments H1 et J en bordure de la route de Base.

- Le bâtiment H1, détenu à 55,4% par la commune de Plan-les-Ouates et à 44,6% par la société Rolliet activités SA, comprend 6'581m² de DàB

- Le bâtiment J, détenu à 100% par la société Rolliet activités SA, comprend 7'338m² de DàB activités
- Un parking de deux niveaux de sous-sol est également prévu sous l'entier des deux bâtiments



A ce jour, la programmation envisagée est la suivante :

BATIMENT H1 6'581m²

- ✓ un centre médical et social de 4'000m² minimum
- ✓ un tabac/presse de 100m²
- ✓ une boulangerie de 130m²
- ✓ une centrale mobilité de 100m²
- ✓ un poste de police municipale de 345m²
- ✓ une pharmacie de 200m²
- ✓ ...

BATIMENT J 7'338m²

- ✓ un EMS de 6'000m²
- ✓ une supérette de 800m²
- ✓ ... un restaurant de 200m²

A cela, il faut ajouter les programmes voisins déjà entérinés, à savoir la réalisation d'un IEPA de 45 chambres environ dans le bâtiment limitrophe de l'immeuble H1 (emplacement exact à définir), l'installation de Foyer Handicap avec une trentaine de logements dans l'ilot I, juste au-dessus de l'ilot J et son EMS.

Des synergies évidentes se dégagent de ces programmes que ce soit en matière de soins, restauration commune, buanderies, surveillances de nuit, etc...

Afin de travailler à ces synergies, des discussions sont menées entre Maîtres d'ouvrage et devraient permettre d'aboutir à une programmation adaptée. Ainsi, les deux bâtiments H1 et J verront leur programmation affinée en fonction des réflexions menées en commun.

Au cours de ces réflexions, il est apparu assez évident que le développement des immeubles H1 et J nécessitaient un travail en commun des maîtres d'ouvrages et ce pour plusieurs raisons :

- Les synergies entre les deux programmes et donc l'adaptation des programmations des deux immeubles
- Le lien physique entre les deux immeubles par le parking souterrain ce qui créé en réalité un unique bâtiment dont deux émanations séparées sortent de terre
- La nécessité d'un travail architectural commun pour ces deux bâtiments en bordure de la route de Base, vitrines du quartier du Rolliet.

A ces volontés communes viennent s'ajouter des volontés propres des deux maîtres d'ouvrages (la Commune et Rolliet Activités SA) :

- La Commune souhaite conserver une programmation adaptée aux besoins de ses habitants via le développement d'un Pôle Santé-social sur le bâtiment H1. Pour ce faire, elle conservera un droit de superficie sur l'entier de la parcelle supportant ce bâtiment afin de permettre d'inscrire, dans les conditions du droit de superficie, une permanence de cette programmation ;
- Rolliet Activités SA souhaite de son côté développer et réaliser elle-même les bâtiments puis les vendre à un investisseur.

Au final, il a été proposé de conventionner entre Rolliet Activités SA et la Commune afin de permettre un développement commun du projet sur la base des objectifs partagés tout en conservant les objectifs spécifiques de chacun.

Ainsi, la convention prévoit le déroulé suivant :

- Travail en commun via un prestataire spécialisé sur une finalisation de la programmation des deux bâtiments pour aboutir à un programme de concours d'architecture;
- En parallèle, sollicitation d'exploitants intéressés à exploiter l'ensemble de ce programme afin de les intégrer en amont dans la démarche et profiter de leurs expertises/besoins dans le projet de bâtiments;
- Lancement d'un concours d'architecture pour les deux bâtiments ou un Mandat d'Etudes Parallèles (MEP), ce dernier ayant l'avantage de permettre plusieurs phases de discussions et d'évolution des projets avec les concurrents;
- Dépose d'une autorisation de construire commune via l'architecte retenu;

- Lancement d'un appel d'offres investisseur en parallèle. En effet, ni la Commune, ni Rolliet Activités SA ne souhaitent conserver ces bâtiments à terme. Il sera néanmoins indiqué aux intéressés que le bâtiment H1 sera au bénéfice d'un droit de superficie avec la Commune qui réglera la nature de la programmation du bâtiment;
- Réalisation en commun du bâtiment. A ce stade, Rolliet Activités SA étant une émanation de promoteurs, ceux-ci sont fortement intéressés à réaliser eux-mêmes les deux bâtiments et ont proposé à la Commune de réaliser également sa partie de bâtiment (les 55.4%). Cependant, la Commune n'a pas encore validé cette proposition.
- Cession des bâtiments et mise en place du droit de superficie :
 - o La Commune conserve le terrain d'assiette du bâtiment, mais n'étant propriétaire que de 55,4% de ce terrain, elle doit acquérir la partie restante auprès de Rolliet Activités SA ;
 - o Le part du bâtiment H1 que possède la Commune (55,4%) est vendue en même temps et au même investisseur que la part de Rolliet Activités SA. Cette vente générera une marge qui devrait permettre de financer l'achat du solde du terrain d'assiette du bâtiment;
 - o Un droit de superficie est mis en place sur le terrain d'assiette entre la Commune et l'investisseur. Ce droit de superficie contient les conditions exprimées par la Commune sur le maintien d'une offre de santé publique dans le bâtiment.

3. Procédure administrative

Une fois la convention signée à la suite du vote de cette délibération, les différentes étapes décrites précédemment se mettront en place pour un objectif de démarrage d'un concours au printemps 2021 et un résultat en fin d'année 2021.

Une autorisation de construire pourrait ainsi être déposée à l'été 2022 et la livraison des immeubles envisagée en 2025.

Cette délibération ne comprend pas de partie financière. En effet, toutes les futures étapes (mise en place d'un concours d'architecture ou MEP, appel d'offres investisseurs, crédit d'étude du bâtiment H1, crédit de réalisation du bâtiment H1...) se réaliseront sous réserve de votes de crédits y relatifs par le Conseil municipal. Cette notion est explicitement intégrée dans le texte de la convention qui sera signée par le Conseil administratif.

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