



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 25-2021 P**
Séance du 9 février 2021

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 100 000 F pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ N° 30'087 dit « Cherpines » 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 le travail de la Maîtrise d'œuvre Urbaine (MOEU) cofinancé par le Canton et les communes de Confignon et Plan-les-Ouates entre décembre 2013 et juin 2014, aboutissant à la réalisation d'un plan guide de quartier et la validation de celui-ci par le COPIL du 17 juin 2014,

vu la réalisation, par l'Office de l'urbanisme, du dossier de PLQ d'ensemble N° 30'087 dit « Cherpines », actuellement au stade de l'enquête technique,

vu la possession par la Commune de 4.80% des droits à bâtir dans le périmètre du futur PLQ dit « Cherpines »,

vu la création de la société GD Cherpines SA, regroupant une majeure partie des propriétaires du périmètre,

vu le lancement par GD Cherpines SA, en association avec la Commune, d'études techniques préalables sur le périmètre du PLQ Cherpines,

vu la nécessité pour la Commune de disposer des crédits nécessaires à la réalisation des études techniques préalables visant à développer ses droits à bâtir,

vu l'exposé des motifs EM 25-2021, de février 2021, 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,

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'accepter que la Commune de Plan-les-Ouates, en tant que propriétaire de droits à bâtir, participe à la réalisation des études techniques préalables nécessaires à la concrétisation du futur PLQ N° 30'087 dit « Cherpines ».
2. D'ouvrir à cet effet un crédit de 100 000F destiné à financer les frais et honoraires relatifs à la réalisation des études techniques nécessaires à la concrétisation opérationnelle du Plan localisé de quartier dit « Cherpines ».
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 la somme relative au patrimoine financier 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'engagement sera amorti au moyen d'une annuité, dès l'année suivant la décision de non-réalisation, par le compte de résultats.
5. D'autoriser le Conseil administratif à signer tous les actes administratifs afférents.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 25-2021

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

OBJET:

**Crédit d'engagement
pour la mise en œuvre
des droits à bâtir
propriétés de la Commune
au sein du PLQ N° 30'087 dit « Cherpines »
à Plan-les-Ouates**

100'000 F

Plan-les-Ouates – Février 2021

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ N° 30'087 dit « Cherpines » à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Historique et objectif du projet

Le grand projet des Cherpines est désormais arrivé aux phases dites de Plans Localisés de Quartier (PLQ).

Deux PLQ seront adoptés à terme sur ce périmètre :

- **Le PLQ dit du « Rolliet » (PLQ N° 30'043)**
- **Le PLQ dit « Cherpines » (PLQ N° 30'087)**

Le PLQ du Rolliet a été approuvé en avril 2018 et les premières autorisations de construire devraient être déposées mi 2021.

Le PLQ des Cherpines représente le solde du périmètre des Cherpines. Il est quelque peu différent du PLQ Rolliet, car il se présente sous la forme d'un PLQ d'ensemble dit « à trous » dont seuls les espaces publics et les surfaces occupées par les équipements publics sont indiqués. Les pièces urbaines qui accueilleront du logement et des activités sont laissées vides, mais la répartition des droits à bâtir est indiquée avec une surface de logements ou d'activités inscrites dans chacune des pièces. Le PLQ d'ensemble intègre également un tableau de répartition des droits à bâtir qui précise d'où viennent les droits à bâtir et sur quelles pièces urbaines ils seront réalisés.

Sur ce secteur, les études visant à formaliser ce PLQ ont démarré en 2018 et ont visé à transposer les études menées jusqu'alors à travers le Plan Directeur de Quartier (PDQ) et la MOEU dans le formalisme des nouveaux plans localisés de quartier, dont la réforme a abouti en 2017.

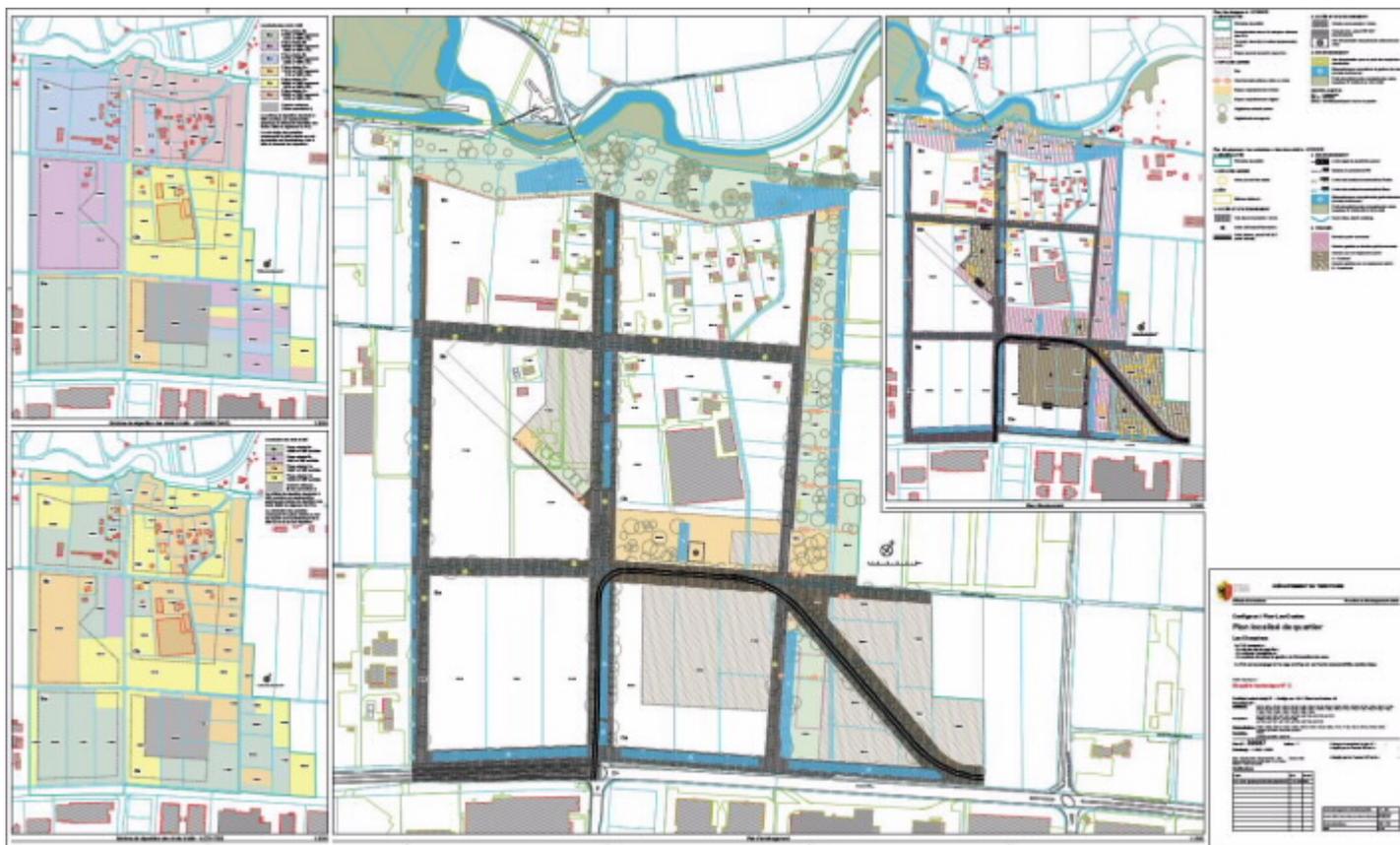
Le PLQ dit « Cherpines » prévoit donc la réalisation d'environ 350'000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

- **310'000 m²** de SBP logements
- **40'000 m²** de SBP activités
- **14'000 m²** de SBP pour des surfaces destinées à la vie de quartier en rez-de-chaussée de certains immeubles (les 5% de surfaces non marchandes).

Ces surfaces se répartiront sur 6 pièces urbaines + une partie de la pièce D qui permettra d'accueillir des équipements sportifs et culturels.

Le nombre de logements attendu est d'environ 3'000.

Ce PLQ est actuellement en cours d'enquête technique auprès des services du Canton et devrait pouvoir être adopté définitivement début 2022.



Extrait du projet de Plan Localisé de Quartier « Cherpines » en cours d'enquête technique

Les DàB de la Commune de Plan-les-Ouates

La Commune de Plan-les-Ouates dispose à ce jour, sur le périmètre du futur PLQ Cherpines, de plusieurs parcelles en propriété pleine lui ouvrant ainsi des droits à bâtir à hauteur de 18'000 m² environ, représentant environ 4,8% du total des DàB. C'est donc sur cette base de pourcentage que la Commune paiera sa part des études.

Dans le détail, il s'agit de près de 16'000m² de DàB logements, de 2'300m² environ de DàB activités et de 730m² environ de surfaces destinées à la vie de quartier (représentant les 5% de surfaces destinées à la vie de quartier et non comptabilisés dans les droits à bâtir, c'est un bonus).

Les montants demandés ci-dessous sont donc à la charge de la Commune propriétaire de DàB et non à la Commune entité publique. Il s'agit dès lors du patrimoine financier.

« Groupement des développeurs Cherpines » GD Cherpines SA

Début 2019, un groupe de travail a été mis en place sur l'initiative de certains propriétaires importants du périmètre, avec les différents promoteurs/propriétaires des DàB du secteur, afin de réfléchir ensemble aux études techniques préalables nécessaires pour faire avancer le projet et les réflexions communes.

Ce groupe de travail s'est finalement constitué en une société nommée « GD Cherpines SA » qui regroupe environ 85% des droits à bâtir du périmètre.

L'objectif de cette société est de permettre la mutualisation de toutes les études techniques nécessaires pour développer ce PLQ et ainsi profiter d'économies d'échelles. C'est aussi la possibilité d'avoir des réflexions communes et une coordination dans les études et futurs travaux.

Chaque membre de GD Cherpines SA est associé à hauteur des droits à bâtir qu'il possède, les études sont donc payées au prorata des droits à bâtir de chacun.

La Commune n'a pas souhaité intégrer cette société, mais elle a néanmoins accepté de financer également les études menées au prorata de ses propres droits à bâtir.

2. Explications techniques

Le présent crédit d'engagement a donc pour objectif de prendre en charge les études techniques préalables au développement du secteur pour l'ensemble des promoteurs, y compris la Commune et représente la part de la Commune.

Les études complémentaires nécessaires

1. Missions complémentaires au PLQ

Ces missions consistent en la réalisation d'études techniques plus précises qui viendront alimenter les futures autorisations de construire des différents Maîtres d'ouvrage.

Il s'agit de compléments permettant d'obtenir les données de base nécessaires à une bonne organisation.

Etudes géotechniques et analyse des pollutions des sols et sous-sols

Il s'agit de réaliser des sondages ou carottages pour analyser de manière fine le sous-sol et ainsi implanter les bâtiments de manière appropriée : nécessité de fondations renforcées, utilisation possible des terres en remblaiement, pollutions éventuelles.

Les terrains des Cherpines étant assez peu propices à la construction, il s'agit d'obtenir une étude avec un maillage assez fin permettant d'adapter les futures constructions et répondre aux exigences très fortes du Canton sur les mouvements de terrain et la réutilisation des terres.

Prestations de géomètre

Le géomètre doit relever le terrain avec un maillage fin, afin que le calage des bâtiments et des terres remodelées soit le plus juste possible. Dans une deuxième phase, c'est

aussi lui qui s'occupera de réaliser le tableau de mutation parcellaire entre les propriétaires suite aux différents échanges et conventions/servitudes.

Etablissement de conventions, servitudes et prestations juridiques

La réalisation des mutations parcellaires, des répartitions des catégories de logements entre opérateurs, le passage des cheminements piétons sur les différentes parcelles nécessitent la rédaction de conventions ou de servitudes entre opérateurs. Il s'agit donc d'un travail de juriste.

Par ailleurs, le quartier des Cherpines défrichant de nombreux sujets jamais abordés précédemment, comme les 5% de surfaces destinés à la vie de quartier, il est parfois nécessaire de faire appel à des avis de droits pour sécuriser la suite des procédures.

2. Assistance, pilotage et éléments administratifs

Frais de notaire pour les mutations parcellaires

Dans le cadre de la réalisation du périmètre, des mutations de parcelles entre les propriétaires concernés doivent avoir lieu pour faire correspondre le périmètre futur des immeubles au parcellaire.

Le géomètre doit préparer les éléments de géomatique nécessaires aux futurs découpages en fonction notamment du positionnement des immeubles et des futures voies. Le notaire s'appuie sur le travail du géomètre pour préparer un tableau de mutation et préparer les actes à faire signer à chacun des propriétaires. Il assistera également l'ensemble des propriétaires pour la signature des futurs actes.

Participation aux frais de pilotage des études

La Commune a choisi de ne pas intégrer la société GD Cherpines SA. Cependant, en étant associée à toutes les démarches et études, elle profite de la coordination effectuée par cette société et s'affranchit ainsi de trouver elle-même un bureau en charge de l'organisation de ces démarches.

Il est donc normal qu'elle puisse rémunérer les missions réalisées comme les autres membres de GD Cherpines, soit au prorata de ses droits à bâtir.

3. Procédure administrative et planning

Ces missions doivent se dérouler durant l'année 2021, en parallèle à la réalisation du PLQ Cherpines.

GD Cherpines SA a déjà recruté le bureau CSD ingénieurs pour réaliser toutes les études géotechniques et de pollution des sols, qui ont été menées in situ à la fin de l'année 2020.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement comprend l'ensemble des prestations décrites ci-avant.

Ces montants représentent la part que la Commune sera amenée à payer au regard de son pourcentage de droits à bâtir.

**Crédit d'engagement pour la mise en œuvre des
droits à bâtir propriétés de la Commune au sein
du PLQ n° 30'087 dit « Cherpines »**

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/février 2021



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ n° 30'087 dit « Cherpines »

SCA

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. ETUDES COMPLEMENTAIRES

Etudes géotechniques et pollution des sols et sous-sols	fr. 25'000.00
Etablissement de convention servitudes et prestations juridiques	fr. 15'000.00
Prestations de géomètres (relevés, remaniement parcellaire, ...)	fr. 5'000.00

Total Travaux HT fr. 45'000.00

B. ASSISTANCE, PILOTAGE ET ELEMENTS ADMINISTRATIFS

Frais de notaire pour les mutations parcellaires	fr. 10'000.00
Participation aux frais de pilotage des études	fr. 10'000.00
Conseil juridique	fr. 5'000.00

Total Travaux HT fr. 25'000.00

C. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS

Frais de reproduction	fr. 1'000.00
Emoluments et frais administratifs (frais de mutation parcellaire, RF,...)	fr. 2'000.00
Divers et imprévus : 10%	fr. 5'000.00
Réserve pour études complémentaires	fr. 10'000.00

Total débours et imprévus HT fr. 18'000.00

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 88'000.00
TVA 8.0%	fr. 6'780.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT 100'000.00

**Crédit d'engagement pour la mise en œuvre des
droits à bâtir propriétés de la Commune au sein
du PLQ n° 30'087 dit « Cherpines »**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/février 2021

Financement

**Crédit d'engagement pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la
Commune au sein du PLQ n° 30'087 dit « Cherpines »**

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 la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la
Commune au sein du PLQ n° 30'087 dit « Cherpines »**

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		100'000.00		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 la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ n° 30'087 dit « Cherpines »

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global	0.00				
Répartition selon plan des investissements	2021				Total
Dépenses brutes prévues	0.00	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	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation	0.00				
Répartition selon exécution	2021				Total
Dépenses brutes prévues	100'000.00	0.00			100'000.00
Recettes estimées					0.00
Total dépenses nettes	100'000.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00

**Crédit d'engagement pour la mise en œuvre des
droits à bâtir propriété de la Commune au sein
du PLQ n° 30'087 dit "Cherpines" 1ère étape**

Annexe 3

Documents techniques

SCA/février 2021