



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 49-2021 R**
Séance du 19 octobre 2021

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 3 500 000 F pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Vu le PLQ « Le Rolliet » N° 30'043 adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 et entré en force,

vu la possession par la Commune de 33'141 m² de droits à bâtir (activités et logements), tous situés sur le périmètre du PLQ du Rolliet et représentant au total 27.35 % des droits présents sur le périmètre,

vu la nécessité pour la Commune de passer à l'étape opérationnelle qui consiste en la réalisation de ses droits à bâtir (DàB) et la mise en œuvre de projets connexes,

vu la volonté de la Commune de s'adjoindre les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour piloter ces différentes réalisations, à l'instar de ce qui s'est réalisé aux Sciers,

vu la délibération D 157-2019, votée par le Conseil municipal le 21 mai 2019, permettant l'engagement d'un pilote temporaire pour la mise en œuvre des droits à bâtir de la Commune aux Cherpines,

vu la délibération D 187-2020, votée par le Conseil municipal le 18 avril 2020, permettant la mise en œuvre d'un appel à projets aux coopératives afin de céder, via un droit de superficie, environ 6'500 m² de droits à bâtir logements de la Commune à des coopératives,

vu la délibération D 194-2020, votée par le Conseil municipal le 26 mai 2020, permettant l'organisation d'un concours d'architecture sur les m² des droits à bâtir logements de la Commune au Rolliet,

vu la volonté communale de céder, via un droit de superficie, environ 4'700 m² de droits à bâtir logements lui appartenant à la Fondation René et Kate Bloch (FRKB) pour la réalisation d'un Immeuble avec Encadrement pour Personnes Agées (IEPA),

vu l'accord entre la FRKB et la Commune de Plan-les-Ouates déterminant une réalisation de l'immeuble IEPA par la Commune puis une vente de celui-ci à la FRKB,

vu la procédure sur invitation intitulée : « *Appel d'offres pour un mandat d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (Pilote) pour la mise en valeur des droits à bâtir propriétés de la Commune aux Cherpines* », qui s'est ouvert le 1^{er} février 2021 et dont le délai pour remettre une offre courait jusqu'au 12 mars 2021 à 16h00,

vu les rentrées de soumissions et discussions/négociations avec les soumissionnaires,

vu l'exposé des motifs EM 49-2021, de septembre 2021 et ses annexes, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément à l'art. 30, al.1, lettre e, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'ouvrir au Conseil administratif un crédit d'engagement de 3 500 000 F pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ Rolliet : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dont à déduire la recette suivante :
 - Remboursement mission 12 via la vente à terme de l'IEPA à la FRKB : 428 587 F
2. De comptabiliser la quote-part du montant du crédit dévolue au pilotage des différents projets qui seront affectés au patrimoine administratif dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
3. D'amortir cette quote-part au moyen de 5 annuités dès la fin des dépenses estimées à 2025.
4. De comptabiliser, dans le patrimoine financier, la quote-part du montant du crédit brut dévolue au pilotage des différents projets qui seront affectés au patrimoine financier (dépenses et recettes), puis de porter la dépense nette directement à l'actif du bilan dans le patrimoine financier.
5. De consolider cette quote-part conjointement au(x) crédit(s) d'engagement pour la réalisation des objets en lien avec le patrimoine financier qui sera(ont) présenté(s) ultérieurement. Au cas où le présent crédit d'engagement ne serait pas suivi d'une réalisation ou non repris intégralement par les plans financiers, ces frais seront amortis au moyen d'une annuité, dès l'année suivant la décision de non-réalisation ou de validation des plans financiers.

SCA/YG/ bg - SF/PL - septembre 2021 - # 107'839



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 49-2021

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

Crédit d'engagement :
Mandat de pilotage pour la mise en œuvre
des droits à bâtir communaux du PLQ du
Rolliet :
Mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

F 3'500'000.-

Plan-les-Ouates Septembre 2021

CREDIT D'ENGAGEMENT : MANDAT DE PILOTAGE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS A BÂTIR COMMUNAUX DU PLQ DU ROLLIET, MANDAT D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Le PLQ du Rolliet a été définitivement adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018. Dès lors, il s'agit à présent de rentrer dans la phase opérationnelle du projet et de permettre le développement des 1'000 logements prévus à terme ainsi que la partie activités en bordure de la route de Base.

Pour ce faire, des études complémentaires sont en cours en partenariat avec les différents promoteurs afin de préparer les futurs travaux et la dépose des premières autorisations de construire des immeubles prévue pour le début 2022 (îlots I, A et D du PLQ Rolliet).

En parallèle, la Commune a finalisé un appel à projets aux coopératives et ce sont les coopératives Harmonie et Equilibre qui ont été retenues comme bénéficiaires du futur droit de superficie leur permettant de développer leur projet « Sol'Aire » de 65 logements sur l'îlot G.

Un concours d'architecture a également été organisé par la Commune et, en juin 2021, le jury a décidé à l'unanimité de retenir le bureau Sylla/Widmann pour la conception et la réalisation des îlots de logements F et H2 au Rolliet, dont le futur Immeuble avec Encadrement pour Personnes Agées (IEPA) porté par la FRKB.

Ainsi, la présente mission consiste à accompagner la Commune dans la coordination des études techniques préalables et dans la réalisation complète de l'ensemble de ses droits à bâtir du Rolliet, y compris ceux cédés ensuite via un DDP à la FRKB pour la réalisation d'un IEPA. En revanche, seule une coordination sera réalisée dans le cadre de la réalisation de l'immeuble de la coopérative, cette dernière en assumant la pleine maîtrise d'ouvrage.

Pour ce faire, un appel d'offres sur invitation auprès de 5 bureaux d'études en capacité de mener ce type de missions spécifiques a été lancé le 1er février 2021 sur la base du cahier des charges annexé à la présente délibération. Les missions demandées dans le cadre de cet appel d'offres sont similaires à ce qui a été mené dans le développement de nos immeubles aux Sciens, en adaptant les missions en fonction de notre retour d'expérience, par exemple sur le courtage des PPE.

2. Explications techniques

a/ Historique de la procédure de mise en concurrence

En premier lieu, il faut rappeler que, s'agissant du patrimoine financier de la Commune, la procédure de mise en concurrence n'est pas soumise aux marchés publics, ce qui a été confirmé par un avis de droit de Me Lazarotto datant du 29 novembre 2019. Cependant, une mise en concurrence demeure la règle et la Commune est donc passée par une procédure sur invitation via un dossier d'appel d'offres complet, annexé à la présente délibération.

Le cahier des charges comprenait donc les missions suivantes qui pouvaient être fermes ou optionnelles :

Missions fermes :

- 1- Réaliser l'ensemble de la gestion financière des DàB propriétés de la Commune, tout en prenant en compte les droits à bâtir de la Commune dans le PLQ N°2 Cherpines.
- 2- Finaliser les études techniques complémentaires au PLQ Rolliet entamées avec le groupement du PLQ Rolliet en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Commune.
- 3- Organiser, suivre et mettre en œuvre la réalisation des îlots de logements « F » et « H2 » (construction au nom et pour le compte du Maître d'ouvrage) en tant que pilote.
- 4- Organiser et suivre, pour le compte du Maître d'ouvrage, le partenariat entre les développeurs de l'îlot G et la Commune pour la réalisation du parking mutualisé de l'îlot F.
- 5- Réaliser la mise en droit de superficie des droits à bâtir de la Commune localisés dans l'îlot « G » du PLQ Rolliet à une coopérative.
- 6- Réaliser la mise en droit de superficie des droits à bâtir de la Commune localisés dans l'îlot « H2 » du PLQ Rolliet en partenariat avec la FRKB, future superficière.
- 7- Organiser, suivre et piloter la réalisation de l'immeuble d'activités H1 en partenariat avec « Rolliet activités SA » puis réaliser la mise en droit de superficie des DàB activités de la Commune.
- 8- Suivre la commercialisation et la mise en location des logements réalisés par ou pour la Commune qu'ils soient en PPE ou en locatif (selon les catégories du 4a LGZD).
- 9- Piloter pour la Commune de Plan-les-Ouates, la réalisation des programmes communaux dans les 5% de surfaces destinées à la vie de quartier au sein de ses immeubles.

Missions optionnelles : pour ces dernières, à activer selon la demande du Maître d'ouvrage mais possiblement avec un autre prestataire :

- 10- *Réalisation des prestations de vente et de location des logements (mission optionnelle).*

- 11- *Piloter pour la Commune de Plan-les-Ouates, le suivi des programmes communaux dans les 5% de surfaces destinées à la vie de quartier au sein d'immeubles de tiers (mission optionnelle).*
- 12- *Finaliser les études techniques complémentaires au PLQ Cherpines (PLQ N°2) entamées avec le groupement des propriétaires de DàB du périmètre en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Commune (mission optionnelle).*
- 13- *Organiser, suivre et piloter en tant que pilote la réalisation des îlots de logements de la Commune dans le PLQ N°2 Cherpines (mission optionnelle).*

A l'issue de l'appel d'offres sur invitation, sur les 5 bureaux invités (CFPI, Altana Consulting, Cougar Group, Comptoir Immobilier, Emch & Berger), seuls 2 ont transmis une offre unique en se liant en consortium (CFPI et Altana). Les autres bureaux n'ont pas souhaité répondre pour diverses raisons, mais toutes en lien avec l'ampleur du mandat, sa durée et leur incapacité à garantir une mise à disposition de leurs équipes sur cette durée.

En effet, peu de bureaux disposent des compétences et des ressources internes capables de suivre des missions d'une telle ampleur sur environ 5 ans. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle les deux bureaux lauréats se sont regroupés en consortium.

Devant l'unique offre reçue, nous avons missionné Me Lazarotto pour qu'il précise la nécessité de redémarrer un second appel d'offres.

Ce dernier a expliqué que devant la complexité de la mission et le peu de bureaux en capacité de la réaliser, le résultat d'un second appel d'offres risquait d'être similaire.

La Commune ayant respecté une mise en concurrence, il ne lui semblait pas nécessaire de redémarrer un appel d'offres, l'unique réponse correspondant aux besoins de la Commune.

Une phase de négociations a ensuite démarré avec le consortium CFPI/Altana Consulting sur la base de l'offre rendue.

b/ Négociations et modifications de l'offre initiale

Très vite, la Commune et le consortium ont estimé que les missions 12 et 13 du cahier des charges concernant la partie du PLQ Cherpines (PLQ N°2) étaient difficilement estimables à ce stade.

En effet, la temporalité de réalisation du PLQ N°2 étant encore très hypothétique (le PLQ en lui-même n'a pas encore passé le stade de l'enquête technique auprès des services du Canton) et les choix de la Commune sur la destination de ses hypothétiques droits à bâtir du périmètre, non arrêtés, il a paru plus juste de se concentrer sur les missions relatives au PLQ du Rolliet uniquement, d'où le nom de cette délibération qui se concentre sur celui-ci.

Après une négociation sur les tarifs horaires et certaines heures passées dans les différentes missions qui paraissaient soit trop élevées, soit minorées, une nouvelle offre a été transmise par le consortium avec une baisse substantielle du montant des missions conservées, d'environ 220'000 Fr HT.

Par la suite, au regard des évolutions du projet, différentes missions ont été recalées :

- *Mission 6 - Réaliser la mise en droit de superficie des droits à bâtir de la Commune localisés dans l'îlot « H2 » du PLQ Rolliet en partenariat avec la FRKB, future superficière :*

Cette mission se divise en deux, avec une partie pour la mise en œuvre du droit de superficie (mission 6.1) et une partie de suivi de réalisation du projet IEPA de la FRKB (mission 6.2).

Cependant cette dernière mission était chiffrée dans le cas d'une réalisation de l'immeuble par la FRKB elle-même et s'apparentait à un simple suivi et contrôle, notamment des parties de l'immeuble accueillant le parking commun ou les surfaces 5% AVQ, dans le cadre d'une coordination étroite.

Suite aux discussions engagées avec la FRKB, il s'avère que cette dernière envisage, sur proposition de la Commune, que la Commune réalise elle-même l'entier de l'îlot H2, y compris l'immeuble IEPA permettant ainsi une meilleure économie d'échelle et un contrôle plus simple de la réalisation (une seule opération, pas de volume commun à deux Maîtres d'ouvrage, simplicité administrative et financière...). Le bâtiment sera donc cédé à la FRKB clé en main *in fine* sous une forme qui reste encore à définir (exemple : vente à terme avec échelonnement de paiements selon l'avancement des travaux).

Cette modification de suivi de projet engendre la suppression de la mission 6.2 et l'ajout d'une option 12 qui reprend des conditions identiques à la mission 3 du cahier des charges : réalisation des immeubles de logements communaux des îlots F et H2. Cependant, les heures sont proportionnellement légèrement plus élevées en raison de la complexité accrue de réalisation d'un IEPA qui dispose d'une réglementation et de techniques spécifiques.

Il est nécessaire de préciser que cette prestation sera entièrement remboursée par la FRKB dans le cadre de la vente qui sera signée. Ainsi, la FRKB paiera cette mission soit au fur et à mesure de la réalisation du projet selon un échéancier à définir, soit au moment de la vente définitive. Le tableau des coûts prend en compte cette particularité en intégrant cette recette au coût total. **Le montant net de la délibération est donc plus faible que le montant brut demandé.**

- *Mission 8.2.2 - Suivi de la commercialisation des logements en PPE et suivi des acquéreurs :*

La mission de base en 8.2.2 se base sur une vente sur plan. Elle sera remplacée par la variante 8.2.3 qui se base elle sur une vente en cours de réalisation, ce que réalise usuellement la Commune.

- *Mission 10 en option - Réalisation des prestations de vente des logements :*

L'expérience des Sciers ayant montré qu'il était nécessaire de connaître dès le départ les modalités de commercialisation et du suivi acquéreur, la mission 8 serait favorablement complétée par la mission optionnelle 10 avec un seul interlocuteur pour la Commune.

Cependant, la mission 10.1, à savoir les prestations de courtage, ne rentre pas dans le cadre du présent crédit mais sera intégrée dans le crédit de construction des immeubles.

En effet, il s'agit de prestations dont les coûts ne sont pas intégrés de la même manière dans le plan financier des immeubles. Le coût de cette prestation de courtage est déduit de la marge promoteur de 18% appliquée sur les ventes PPE.

Le coût proposé ici de 290'055 Fr HT, soit environ 5'000 Fr HT par logement, est à mettre en balance avec les prix habituellement pratiqués par les régies qui se basent sur des pourcentages du prix de vente, autour de 2 à 2.5% habituellement (soit 13'000 Fr de moyenne par appartement dans le cas du Rolliet).

Seule la mission 10.2 de suivi des acquéreurs est donc intégrée dans le présent crédit d'engagement.

3. Procédure administrative et planning

Suite à la proposition d'offre du consortium CFPI/Altana Consulting, à la négociation menée dans le courant de l'été et à l'évolution des missions, la délibération qui vous est proposée ici reprend l'ensemble des missions nécessaires à la réalisation des droits à bâtir de la Commune.

La Commune souhaite démarrer la mission avec le consortium dès la délibération votée afin d'entamer le travail avec les différents mandataires et notamment le bureau d'architectes retenu à l'issue du concours d'architecture.

Les différentes missions se dérouleront sur des périodes variées en fonction de la thématique, mais globalement, la mission complète est prévue pour se dérouler entre 2021 et 2025, le temps de finaliser la réalisation complète du quartier du Rolliet. La part la plus importante des missions se déroulera entre 2023 et 2025, lors de la réalisation de nos immeubles.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

* Mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage	H.T F 2'877'562.00
* Frais « Maître d'Ouvrage »	H.T F 323'873.10
* Total H.T	H.T F 3'201'335.10
* TVA 7.7%	F 246'502.80
* Total TTC arrondi	TTC F 3'500'000.00

5. Conclusion

Afin de poursuivre et superviser la mise en œuvre de cette réalisation du quartier du Rolliet, avec votre accord et collaboration, le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'engagement pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ Rolliet : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage de Fr 3'500'000.- TTC.

Le Conseil administratif

SCA/yg/ Septembre 2021 /GED # 107'839

Crédit d'engagement
Mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits
à bâtir communaux du PLQ du Rolliet :
mandat d'assistance à maîtrise à maîtrise d'ouvrage

Annexe 1

Estimation du coût des travaux

Service construction et aménagement - septembre 2021



Commune de Plan-les-Ouates

Mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ du Rolliet : mandat d'assistance à maîtrise à maîtrise d'ouvrage

Service Construction et Aménagement

CREDIT D'ENGAGEMENT

Mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

Tranche fermes :

1	Réaliser l'ensemble de la gestion financière des DàB propriété de la Commune, tout en prenant en compte les droits à bâtir de la Commune dans le PLQ n°2 Cherpines.	232'340.00
2	Finaliser les études techniques complémentaires au PLQ Rolliet entamées avec le groupement du PLQ Rolliet en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Commune.	84'360.00
3	Organiser, suivre et mettre en œuvre la réalisation des îlots de logements « F » et « H2 » (construction au nom et pour le compte du maître d'ouvrage) en tant que pilote.	969'839.00
4	Organiser et suivre, pour le compte du Maître d'ouvrage, le partenariat entre les développeurs de l'îlot G et la Commune pour la réalisation du parking mutualisé de l'îlot F.	33'250.00
5	Réaliser la mise en droit de superficie des droits à bâtir de la Commune localisés dans l'îlot « G » du PLQ Rolliet à une coopérative.	105'642.00
6.1	Réaliser la mise en œuvre du droit de superficie des droits à bâtir de la Commune localisés dans l'îlot « H2 » du PLQ Rolliet en partenariat avec la FRKB, futur superficiaire.	35'748.00
7	Organiser, suivre et piloter la réalisation de l'immeuble d'activités H1 en partenariat avec « Rolliet activités SA » puis réaliser la mise en droit de superficie des DàB activités de la Commune.	156'403.00
8	Suivre la commercialisation et la mise en location des logements réalisés par ou pour la Commune qu'ils soient en PPE ou en locatif (selon les catégories du 4a LGZD). Y compris variante 8.2.3	174'360.00
9	Piloter pour la Commune de Plan-les-Ouates, la réalisation des programmes communaux dans les 5% de surfaces destinées à la vie de quartier au sein de ses immeubles.	129'860.00
Total tranches fermes		1'921'802.00

Tranche optionnelles :

10.2	Suivi des acquéreurs PPE dans leurs choix, modifications, devis (depuis la signature de la promesse jusqu'à remise des clefs)	402'435.00
11	Piloter pour la Commune de Plan-les-Ouates, le suivi des programmes communaux dans les 5% de surfaces destinées à la vie de quartier au sein d'immeubles de tiers	155'280.00
12	Organiser, suivre et piloter la réalisation des logements IEPA localisés dans l'îlot H2 vendus à terme à la FRKB, futur superficiaire.	397'945.00
Total tranches optionnelles		955'660.00

Sous-total mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, H.T

2'877'462.00

Frais Maître de l'Ouvrage

Réserve pour divers & imprévus	143'873.10
Frais juridique (avocats)	150'000.00
Frais généraux et débours	30'000.00

Sous-total HT frais maître de l'ouvrage

323'873.10

Total coûts pilote et frais MO

Total HT	3'201'335.10
TVA 7.7 %	246'502.80

TOTAL TTC DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI

3'500'000.00

Crédit d'engagement
Mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits
à bâtir communaux du PLQ du Rolliet :
mandat d'assistance à maîtrise à maîtrise d'ouvrage

Annexe 2
Financement et coûts induits
Investissement

Financement

**Objet : Mandat de pilotage pour la mise en œuvre
des droits à bâtir communaux du PLQ du Rolliet :
Mandat d'assistance à maîtrise à maîtrise d'ouvrage**

1	Crédit brut	3'500'000.00
----------	--------------------	--------------

2	Recettes	
	2.1 vente à terme des logements IEPA de l'ILOT H2 à la FRKB	Fr. 428'587.00
	Crédit net	Fr. 3'071'413.00

3	Commentaires	
----------	---------------------	--

Evaluation des coûts induits

**Objet : Mandat de pilotage pour la mise en œuvre
des droits à bâtir communaux du PLQ du Rolliet :
Mandat d'assistance à maîtrise à maîtrise d'ouvrage**

1 Revenus annuels 0.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières PF + PA		3'071'413.00	1.50%	Fr. 46'071.20
2.2 Amortissements PA		307'096.00	20.00%	Fr. 61'420.00
2.3 Charges de personnel				Fr. -
2.4 Energie				Fr. -
2.5 Matériel et fournitures				Fr. -
2.6 Maintenance par des tiers				Fr. -
2.7 Prestations de tiers				Fr. -
2.8 Divers, subvention complémentaire				Fr. -
Total des charges pour la première année				Fr. 107'491.20

3 Coûts induits pour la première année Fr. 107'491.20

Comme mentionné dans la délibération, sous "DECIDE", c'est uniquement la quote-part affectée au pilotage d'opérations en lien avec le patrimoine administratif (suivi des programmes 5%) qui sera amortie au moyen de 5 annuités.

Cette quote-part est estimée à ce jour à F 285'140.- HT et 307'095.78 TTC

Investissement

**Objet : Mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ du Rolliet :
Mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

PREVISION Plan annuel des investissements
Crédit global

Répartition selon plan des investissements
Dépenses prévues

Aucun montant mentionné dans le plan des investissements car les coûts relatifs à cet investissement seront majoritairement repris par les différents investissements en lien avec la construction des différents objets, ceci principalement au niveau du patrimoine financier

PREVISIBLE Coûts des travaux
Crédit pour la réalisation

3'500'000.00

Répartition selon exécution
Dépenses prévues

2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
150'000.00	600'000.00	850'000.00	950'000.00	950'000.00		3'500'000.00

Recettes selon calculs

		100'000.00	200'000.00	100'000.00	28'586.76	428'586.76
--	--	------------	------------	------------	-----------	------------

Total dépenses prévues

150'000.00	600'000.00	750'000.00	750'000.00	850'000.00	-28'586.76	3'071'413.24
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Crédit d'engagement
Mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits
à bâtir communaux du PLQ du Rollet :
mandat d'assistance à maîtrise à maîtrise d'ouvrage

Annexe 3

Documents techniques

Annexe 1 - cahier des charges

Annexe 2 - Cahier administratif de la procédure