



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 64-2017**
Séance du 28 février 2017

DELIBERATION

relative au crédit d'étude de 130 000 F pour la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune aux Sciers 2^{ème} étape, sur la commune de 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, qui trace les grandes lignes du développement du secteur des Sciers, défini dans le plan directeur cantonal comme « une extension urbaine sur la zone agricole »,

vu la modification de limites de zones MZ N° 29'299 du 18 mars 2005, autorisant le déclassement en zone de développement 3 du secteur des Sciers,

vu l'adoption du PDQ N°29'298 D La Chapelle/Les Sciers par le Conseil d'Etat en juin 2007 et par les Conseils municipaux de la ville de Lancy et de la commune de Plan-les-Ouates, respectivement le 31 mai 2007 et le 24 avril 2007,

vu le PLQ des Sciers N° 29'783, adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015,

vu la possession par la Commune de 28'527 m² de droits à bâtir directs ou indirects par la signature d'actes avec des propriétaires privés sur le périmètre du PLQ, représentant 38.1% des droits à bâtir totaux,

vu la délibération D 09-2015, votée le 13 octobre 2015, relative à la mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune 1^{ère} étape,

vu la nécessité pour la Commune de poursuivre l'étape opérationnelle qui consiste en la réalisation de ses droits à bâtir (DàB) de manière concertée avec les autres propriétaires de droits à bâtir,

vu le besoin de coordonner et réfléchir sur les différentes opérations d'aménagement nécessaires à la construction sur le secteur du PLQ Les Sciers,

vu l'exposé des motifs EM 64-2017 de janvier 2017, 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 23 oui (unanimité)

1. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'étude de 130 000 F destiné à mettre en œuvre les droits à bâtir propriétés de la Commune aux Sciers 2^{ème} étape,
2. De comptabiliser la dépense brute prévue de 130 000 F dans le compte des investissements, sous rubrique N° 509, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
3. D'amortir le montant net prévu de 130 000 F au moyen de 5 annuités qui figureront au budget de fonctionnement, sous rubrique N° 331 « Amortissement des investissements du patrimoine administratif », de 2018 à 2022.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N°64-2017

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

**Crédit d'étude
pour la mise en œuvre
des droits à bâtir
propriétés de la Commune
aux Sciars
2^{ème} étape**

F 130'000.-

Plan-les-Ouates janvier 2017

CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS A BATIRS PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX SCIERS 2nd ETAPE

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

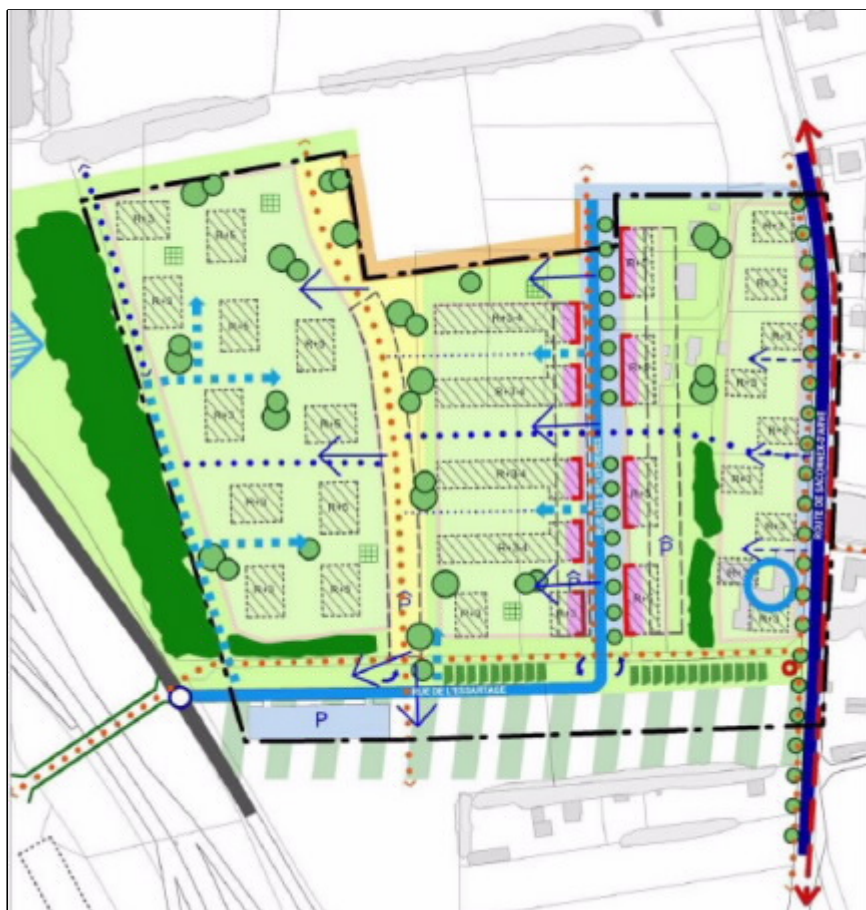
1. Préambule

Historique et objectif du projet

Pour répondre aux projets de développement du canton et au besoin en logements, un Périmètre d'Aménagement Coordonné (PAC) a été réalisé sur le secteur de la Chapelle/Les Sciars à cheval sur les communes de Lancy et Plan-les-Ouates dès 2003. Ce projet, acté dans les Plans Directeurs Cantonaux 2015 et 2030, s'est décliné par la suite en un PDQ, entré en force le 27 Juin 2007, et en deux PLQ sur les communes concernées de Plan-les-Ouates et Lancy.

- PDQ La Chapelle/Les Sciars

Le PDQ du secteur, à cheval sur les communes de Plan-les-Ouates et Lancy a été approuvé le 27 Juin 2007 par le Conseil d'Etat.



Extrait du Plan Directeur de Quartier de La Chapelle/les Sciars - 2007

- PLQ Les Sciers

Sur le secteur de Plan-les-Ouates, la démarche de Plan Localisé de Quartier a été lancée dès 2010 et a suivi son cours jusqu'à la procédure d'opposition. Celle-ci a nécessité de nombreuses et longues négociations avec un regroupement de propriétaires privés (parcelles n°3774, 5709, 5717, 5714 (5/12^{ème}), 5718, 5721, 3983) qui sont à l'origine de l'une des trois oppositions, les deux autres ayant été formulées par les copropriétaires de la Commune (Promolac SA) et par les Sociétés immobilières Natacha, Tremblay et Plein-champ.

Suite à leur retrait début 2015, le PLQ a donc finalement été adopté le 24 juin 2015 par le Conseil d'Etat du canton de Genève et est entré en force fin août 2015.

Le PLQ Les Sciers prévoit la réalisation d'environ 74'246 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

70'666 m² d'habitations ;

3'584 m² d'activités, comprenant un magasin de grande distribution et essentiellement des commerces de proximité.

Ces surfaces se répartiront sur 17 bâtiments pour environ 700 logements.



« Groupement des propriétaires de Droits à Bâtir (DàB) »

En 2014, un groupe de travail a été mis en place sur l'initiative de la Commune, avec les différents promoteurs/propriétaires des DàB du secteur afin de réfléchir ensemble aux études techniques préalables nécessaires avant les différents dépôts de requêtes en autorisation de construire.

En effet, une fois le PLQ approuvé, de nombreuses coordinations sont nécessaires entre les différents maîtres d'ouvrage afin de planifier et réaliser les travaux.

Une convention de partenariat entre ces propriétaires, dont la Commune fait partie intégrante en tant que détentrice de DàB, a été signée afin que les études nécessaires soient payées par tous au prorata de leurs DàB respectifs (voir point 4 ci-après).

Les DàB de la commune de Plan-les-Ouates

La commune de Plan-les-Ouates dispose à ce jour, sur le périmètre du PLQ Les Sciers, de plusieurs parcelles en propriété pleine ou partagée lui ouvrant ainsi des droits à bâtir à hauteur de 17'183m² (représentant environ 23% du total des DàB).

Par ailleurs, si on inclut les DàB des 6 propriétaires privés avec lesquels la Commune a signé des promesses d'acquisition/vente en décembre 2016, cela monte à 28'527m² représentant 38.1% des DàB totaux.

Les montants demandés ci-dessous sont donc à la charge de la Commune Propriétaire de DàB et non à la Commune Entité Publique.

2. Explications techniques

Le crédit d'études qui vous est présenté sous la délibération D 64-2017 a pour objectif de prendre en charge :

- Un second montant pour mener des études complémentaires nécessaires à la réalisation opérationnelle du nouveau quartier des Sciers suite au vote de la délibération D 09-2015 le 13 octobre 2015 qui prenait en charge la première partie de ces études ;
- Un montant pour prendre en charge la réalisation des premiers éléments opérationnels nécessaires à la réalisation du chantier et la pose des réseaux : desserte de chantier, démolition du chemin de l'Essartage actuel et génie civil des collecteurs d'eau.

Les études complémentaires

1- Etudes complémentaires

- Frais de notaire et géomètre 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.

Un premier montant avait été provisionné dans la D 09-2015. Il a servi à réaliser de premières itérations entre les propriétaires et le géomètre/notaire. Le montant demandé aujourd'hui constitue l'aboutissement de la démarche avec des signatures prévues courant 2017.

Le géomètre qui s'occupe de l'affaire est le bureau HKD, le notaire est Me Rubido.



- Rédaction de la convention de mutualisation des travaux entre les propriétaires :

Certains travaux prévus sur le futur quartier sont à la charge des différents promoteurs comme la réalisation des futures dessertes de chantier, les aménagements extérieurs, les futures déchetteries, etc...

Pour permettre une répartition équitable des travaux entre les différents propriétaires, il est prévu la réalisation d'une convention sur la réalisation des travaux qui fera suite à la première convention sur le financement des études.

Cette rédaction est plus complexe car elle nécessite notamment un jeu de répartition en fonction de critères parfois différents. Ainsi, les déchetteries sur le chemin de l'Essartage ne concernent que les immeubles G à Q, le paiement de ces déchetteries se fera donc sur la base d'une clef de répartition basée sur les SBP de ces immeubles uniquement.

Les aménagements extérieurs sont eux-mêmes découpés en sous-secteurs avec un système de soulte entre périmètres qui sera mis en place.

Pour écrire cette convention complexe, le groupement a proposé de s'adjoindre les services de Me Bellanger, qui est également l'administrateur de l'un des propriétaires, afin de bénéficier d'un tarif avantageux au regard de son implication dans le dossier.

- Secrétariat du groupement des propriétaires :

Le fonctionnement du groupement des propriétaires se fait sur la base d'une séance toutes les deux semaines avec, en alternance, des séances techniques et des séances décisionnelles. La préparation des documents d'aide à la décision, la gestion globale du secrétariat demande du temps et c'est le plus petit propriétaire (Promolac) qui a repris cette tâche depuis Juin 2016.

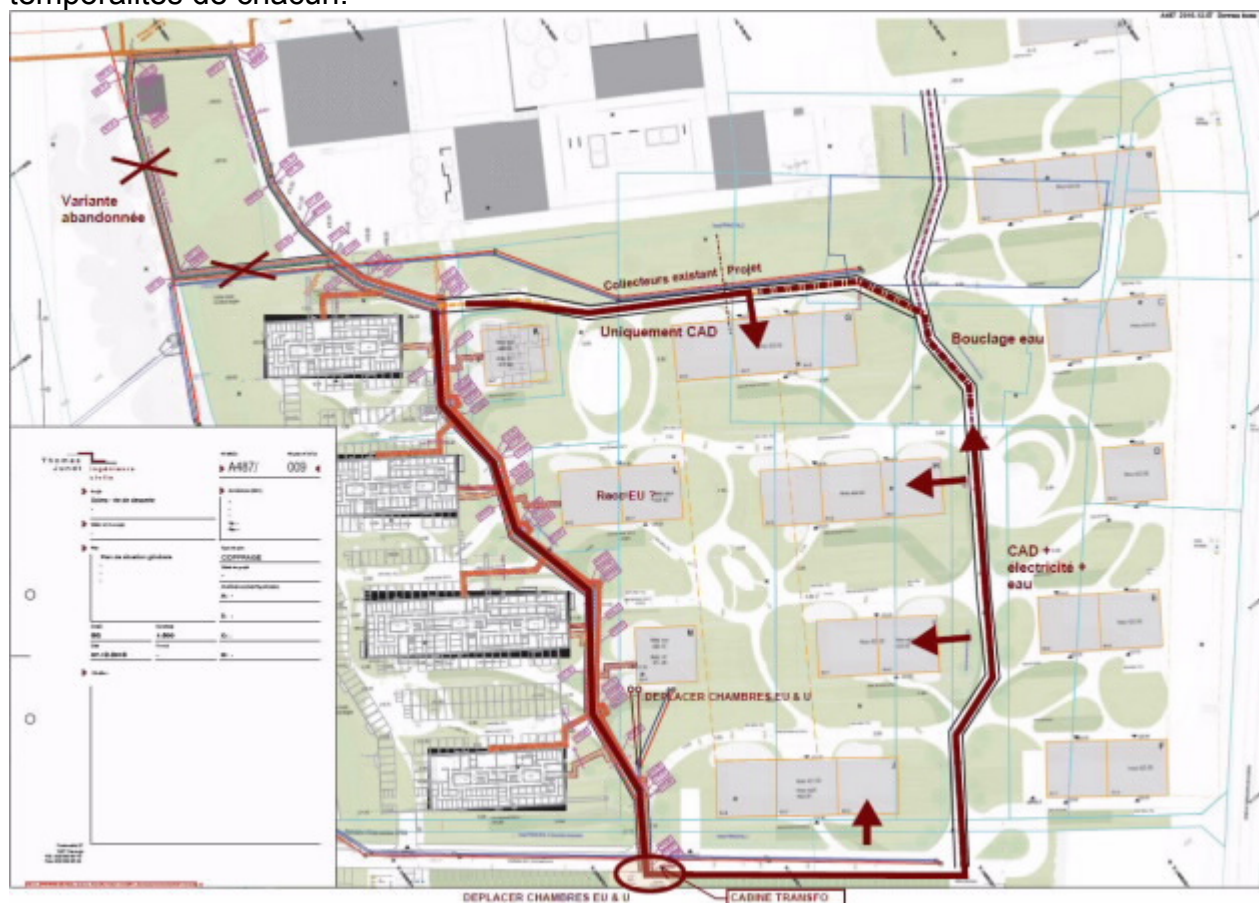
Il s'agit donc ici de permettre la rémunération de cette tâche pour les 6 mois passés et l'année 2017 à venir.

2- Réalisation des premiers travaux opérationnels pour le chantier

- Etude et suivi de la réalisation des dessertes de chantier dans le périmètre des Sciens :

Suite à une mise en concurrence entre plusieurs bureaux, le bureau Jundt a été choisi par le groupement des promoteurs pour l'étude et le suivi de la réalisation des dessertes de chantier internes au quartier.

Le dessin de ces dessertes devra permettre à tous les promoteurs de rejoindre le chantier de leur immeuble dans des conditions satisfaisantes en fonction des temporalités de chacun.



Ces dessertes de chantier seront également le support des futures voiries internes au quartier. La réalisation de ces dessertes sera donc l'occasion de construire toute la sous-couche définitive des futures voies, seule la couche de roulement sera temporaire pour les besoins du chantier, une seconde couche de roulement définitive sera ensuite réalisée à terme dans le cadre de la réalisation des aménagements extérieurs.

Ces dessertes accueilleront également en sous-sol les réseaux SIG, à savoir le CAD (réseau de chaleur à distance), les réseaux électriques, l'eau potable, Swisscom, la fibre etc...

Une coordination importante avec les SIG et les autres mandataires du secteur (notamment le bureau SD qui se charge des noues et de la réalisation du chemin de l'Essartage) sont donc indispensables.

La mission du bureau Jundt comprend à la fois les phases 31, 32 et 33 d'avant-projet et projet et dépose d'une autorisation de construire, mais aussi la phase 41 d'appel d'offres, et le suivi des phases de réalisation 51 à 53.

En revanche, elle ne comprend pas la réalisation des pistes en elle-même, qui sera confiée à l'adjudicataire ressorti de la phase d'appel d'offres.

Un crédit de réalisation sera donc déposé en mars 2017 pour prendre en charge la part de la réalisation de la piste de chantier qui incombera à la Commune. Ce crédit de réalisation prendra également en charge la part de la Commune concernant le génie civil de la pose des canalisations d'eau potable, seul élément de réseau que SIG ne prend pas à sa charge.

3. Procédure administrative et planning

Ces missions doivent se dérouler sur l'ensemble de l'année 2017, avec des études qui ont déjà démarré pour certaines car les premiers travaux pour la réalisation des dessertes sont prévues au printemps 2017 avec en parallèle la pose des différents réseaux par les SIG.

Le démarrage des constructions des premiers immeubles doit pouvoir intervenir dès l'été 2017 ensuite.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement comprend l'ensemble des prestations décrites ci-avant. Cependant, le coût des différentes prestations est partagé entre les différents propriétaires de DàB.

Il a donc été convenu de mettre en place une répartition des coûts en fonction de la répartition des DàB. Ainsi, pour la commune de Plan-les-Ouates, les coûts représentent un pourcentage du montant total des études.

Cependant, ces études ne sont pas réparties entre tous les propriétaires de DàB, l'un d'entre eux ne souhaitant pas y participer. Ainsi, le montant total est partagé selon un pourcentage qui ne représente pas 100% des DàB mais **93.7%**.

Par ailleurs, la commune de Plan-les-Ouates prend en charge la part représentant les DàB des 6 propriétaires privés avec lesquels elle a signé les actes d'acquisition/vente.

Au final, la Commune totalise **38.1% des DàB**, mais **41% des DàB inclus dans cette répartition** (sur 93.7% des coûts) et prendra donc en charge 41% des coûts.

Coût des études globales	100.0%	DàB en m2
Commune de PLO	41%	28'527
Sociétés immobilières	25.3%	17'620
CPEG	25.4%	17'635
Promolac SA	4.6%	3'187
Pillet SA	3.7%	2'585

Certaines offres étant d'ores et déjà reçues, le montant affiché est celui rentré en soumission, les autres montants sont des estimations.

1- ETUDES COMPLEMENTAIRES

- **Frais de notaire et géomètre pour mutation parcellaire** (sur la base d'une estimation des heures de Me Rubido et du bureau HKD)
 Géomètre (HKD) : 41% x 5'000 Fr = 2'050.50 Fr
 Notaire (Me Rubido) : 41% x 30'000 Fr = 12'303 Fr

= 14'353.50 Fr HT

- **Rédaction de la convention de mutualisation entre propriétaires** (sur la base d'une estimation des heures de Me Bellanger)

Avocat (Me Bellanger) :
 41% x 25'000 = **10'252.50 Fr HT**

- **Secrétariat du groupement** (sur la base du devis de Promolac en date du 8.06.16)

Promolac :
 41% x 124'200 = **50'934.42 Fr HT**

2- REALISATION DES PREMIERS TRAVAUX OPERATIONNELS POUR LE CHANTIER

- **Etude et suivi de la réalisation des dessertes de chantier** (sur la base du contrat de Jundt en date du 17.10.16)

Jundt :
 41% x 69'068.30 = **28'324.91 Fr HT**

3- DEBOURS, HAUSSES ET IMPREVUS

Frais de reprographie :	2'500.00 Fr
Divers et imprévus (10%) :	12'886.53 Fr

SOUS-TOTAL HT =	116'751.86Fr
TVA 8%	9'350 Fr

TOTAL TTC	126'101.86 Fr
------------------	----------------------

Arrondi à	130'000 Fr TTC
------------------	-----------------------

5. Conclusion

Afin de poursuivre la réalisation du quartier des Sciens, avec votre accord et collaboration, le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'étude de Fr 130'000.- TTC.

Le Conseil administratif

SCA/YG

**CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX
SCIERS 2nd ETAPE**

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/Janvier 2017



Commune de Plan-les-Ouates

CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX SCIERS 2ème ETAPE

SCA

Jan-17

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. ETUDES COMPLEMENTAIRES AU PLQ

1 Mission d'études complémentaires techniques

<i>Frais de notaire et géomètre pour mutation parcellaire</i>	fr. 14'353.50
<i>Rédaction de la convention de mutualisation entre propriétaires</i>	fr. 10'252.50
<i>Secrétariat du groupement</i>	fr. 50'934.42

2 Réalisation des premiers travaux opérationnels pour le chantier

Etude et suivi de la réalisation des dessertes de chantier	fr. 28'324.91
--	---------------

Total Travaux HT fr. 103'865.33

B. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS

Frais de reproduction	fr. 2'500.00
Frais du cadastre	fr. -
Emoluments et frais administratifs	fr. -
Divers et imprévus : 10%	fr. 103'865.33
	fr. 10'386.53

Total débours et imprévus HT fr. 12'886.53

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 116'751.86
TVA 8.0%	fr. 9'350.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT 130'000.00

**CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX
SCIERS 2ème ETAPE**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Janvier 2017

Financement

CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX SCIERS 2ème ETAPE

1	Crédit brut	130'000.00
----------	--------------------	------------

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. 130'000.00

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

|

Evaluation des coûts induits

CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX SCIERS 2ème ETAPE

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

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		130'000.00	2.50%	fr. 3'250.00
2.2 Amortissements	5	130'000.00	20.00%	fr. 26'000.00
Total des charges pour la première année				fr. 29'250.00

3 Coûts induits pour la première année	fr. 29'250.00
---	----------------------

Investissement

CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX SCIERS 2ème ETAPE

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global

Répartition selon plan des investissements	2017	2018	2019	Total
Dépenses brutes prévues	130'000.00			130'000.00
Recettes estimées			0.00	0.00
Total dépenses nettes	130'000.00	0.00	0.00	130'000.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Répartition selon exécution	2017	2018	2019	Total
Dépenses brutes prévues	130'000.00	0.00		130'000.00
Recettes estimées				0.00
Total dépenses nettes	130'000.00	0.00	0.00	130'000.00



**CREDIT D'ETUDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
DROITS A BATIR PROPRIETES DE LA COMMUNE AUX
SCIERS 2ème ETAPE**

Annexe 3

Documents techniques

SCA/Janvier 2017