



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 73-2022 P**
Séance du 21 juin 2022

PROJET DE DELIBERATION

relatif à la constitution d'un droit de superficie aux coopératives Equilibre et Harmonie sur la future parcelle N°7486 du périmètre de l'îlot G du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

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

vu la possession par la Commune de 28'974 m² de droits à bâtir logements tous situés sur le périmètre du PLQ et représentant au total 27.35 % des droits à bâtir destinés aux logements présents sur le périmètre,

vu la répartition des droits à bâtir destinés aux logements propriétés de la Commune dans les îlots « G », « H2 » et « F » de la pièce « Ea » du PLQ Rolliet,

vu la maîtrise par la Commune de 100% des droits à bâtir des îlots « F » et « H2 » et de 54.2% des droits à bâtir de l'îlot « G », soit 6'546m²,

vu la volonté du Conseil municipal de Plan-les-Ouates de faire réaliser les droits à bâtir que la Commune détient dans l'îlot « G » par le biais de coopératives d'habitations en leur accordant un droit de superficie,

vu le plan de réaménagement de l'îlot G élaboré par le bureau Quatre architecture en septembre 2020 permettant une séparation entre les bâtiments G1 (Commune) et G2 (Fondation Emma Kammacher), validé par l'Office de l'Urbanisme le 1^{er} octobre 2020,

vu l'appel à projets auprès de coopératives et son cahier des charges qui s'est déroulé entre 2020 et 2021 et le choix du comité d'évaluation du 12 mars 2021 de retenir le projet « Sol'Aire », des coopératives Equilibre et Harmonie,

vu le projet des coopératives Equilibre et Harmonie de réaliser environ 65 logements, dont 45 LUP-HM et 20 ZDLoc, dans l'îlot G du PLQ du Rolliet, ainsi qu'environ 500m² de surfaces destinées à la vie de quartier,

vu le dossier de mutation parcellaire N°37/2020 établi en date du 28 septembre 2021 par le bureau de géomètre officiel Buffet-Boymond SA créant notamment la nouvelle parcelle N° 7486, qui deviendra propriété de la Commune et qui devrait permettre d'accueillir le projet des coopératives précitées, étant précisé que ce dossier de mutation pourrait encore subir de légères modifications,

vu le projet de constitution de DDP établi par Me Rubido, daté du 19 mai 2022 prévoyant que les frais d'acte soient à la charge des superficiaires, étant précisé que ce projet d'acte pourrait encore subir de légères modifications,

vu les conditions énoncées pour la constitution du DDP et notamment le but du DDP, la durée de 99 ans, ainsi que le taux de rente annuel fixé à 4% pour les logements LUP/HM et 5% pour les logements ZDLoc,

vu l'exposé des motifs EM 73-2022, de juin 2022, 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,

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'autoriser le Conseil administratif à octroyer aux coopératives Equilibre et Harmonie un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux d'une durée de 99 ans sur la parcelle N° 7486 de la Commune de Plan-les-Ouates, en vue de la construction de 40 logements LUP/HBM et 20 logements ZDLoc sur la future parcelle issue du dossier de mutation parcellaire N° 37/2020 établi le 28 septembre 2021 par Buffet/Boymond SA, géomètre officiel, et sur la base du projet d'acte notarié établi le 19 mai 2022 par Me Rubido, qui pourrait encore subir de légères modifications, aux conditions ci-après :

- Le montant de la rente annuelle est fixé selon la formule suivante :

- Pour les logements LUP-HM qui représentent 4'500 m2 de surface brute de plancher, le prix au mètre carré (m2) s'élève à QUATRE CENT TRENTE FRANCS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (CHF 430.61), auquel il convient d'appliquer le taux de rente de 4%, soit :

$$\frac{4'500 \times 430.61 \times 4}{100} = \text{CHF } 77'509.80$$

- Pour les logements ZD Loc qui représenteront environ 2'046 m2 de surface brute de plancher, le prix au mètre carré (m2) s'élève à CINQ CENT QUATORZE FRANCS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (CHF 514.84), auquel il convient d'appliquer le taux de rente de 5%, soit :

$$\frac{2'046 \times 514.84 \times 5}{100} = \text{CHF } 52'668.15$$

- Il est à préciser que les montants et les surfaces figurant ci-dessus sont indicatifs et seront bien évidemment réajustés en fonction des surfaces brutes de plancher réelles des bâtiments indiquées dans l'autorisation de construire, une fois celle-ci entrée en force.
2. D'autoriser le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle susmentionnée au point 1 respectivement des coopératives, pour permettre la réalisation du projet de construction.
 3. De charger le conseil administratif de désigner deux de ses membres pour procéder à la signature des actes notariés nécessaires.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 73-2022

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

OBJET:

Constitution d'un droit de superficie en faveur des coopératives Equilibre et Harmonie sur la future parcelle N°7486 du périmètre de l'îlot G du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

Plan-les-Ouates – juin 2022

Constitution d'un droit de superficie de 99 ans en faveur des coopératives Equilibre et Harmonie sur la future parcelle N°7486 du périmètre de l'îlot G du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Rappels de la provenance des droits à bâtir concernés par le droit de superficie

La Commune de Plan-les-Ouates est un des propriétaires des parcelles du périmètre du PLQ du Rolliet N° 30.043-529, adopté en avril 2018 par le Conseil d'Etat.

Du fait de sa qualité de propriétaire foncier du périmètre (parcelles des tennis et de la villa de la jeunesse entre autres), elle dispose automatiquement de droits à bâtir dans le périmètre.

Le PLQ du Rolliet ayant été adopté par le Conseil d'Etat avec un IUS de 1.1, chaque mètre carré de surface de parcelle donne donc droit à 1,1 m2 de droits à bâtir.

Ceux-ci se décomposent ensuite en droits à bâtir logements et droits à bâtir activités. La répartition se fait sur la base d'une clé de répartition prévoyant 87,4% pour du logement et 12,6% pour de l'activité.

Le tableau, ci-dessous, récapitule les droits à bâtir dont bénéficie la Commune en fonction des parcelles qu'elle possède sur le périmètre du PLQ Rolliet.

Nbre	N° de parcelle	Propriétaire	Surface en m2 des parcelles situées dans le périmètre PLQ Rolliet		Surface en m2 située en zone de dévelop. 3		SBP avec IUS de 1.1 (avec activités)	SPB logements uniquement	Nbre de logement sur une base de 100m2/log
			m2	%	m2	%			
	7170	PLAN-LES OUATES	7'987.00	7.25%	7'987.00	7.25%	8'785.70	7'681.00	77
	10'040 (50%)	PLAN-LES OUATES	5'113.00	4.64%	5'113.00	4.64%	5'624.30	4'917.00	49
	10'043	PLAN-LES OUATES	10'134.00	9.20%	10'134.00	9.20%	11'147.40	9'746.00	97
	10'060	PLAN-LES OUATES	6'894.00	6.26%	6'894.00	6.26%	7'583.40	6'630.00	66
			30'128.00	27.35%	30'128.00	27.35%	33'140.80	28'974.00	290

La Commune dispose donc d'une capacité théorique de réalisation de 290 logements sur le périmètre.

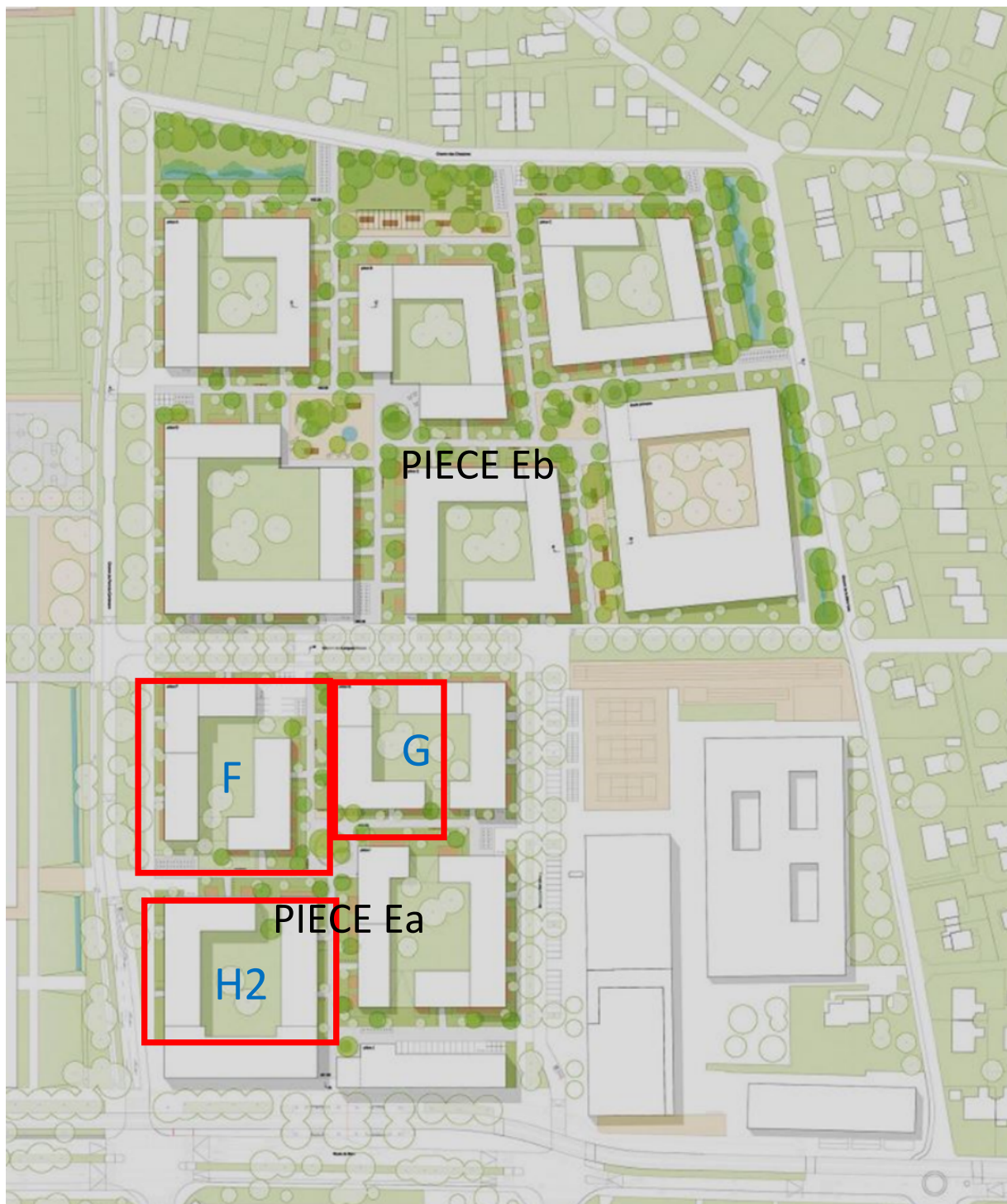
Le PLQ du Rolliet répartit d'ores et déjà les droits à bâtir de chaque propriétaire dans différents îlots du périmètre.

Ainsi, les droits à bâtir de la Commune sont répartis entre les îlots F, G et H2 de la pièce Ea du PLQ Rolliet.

De manière plus précise, 100% des droits à bâtir de l'îlot H2 sont contrôlés par la Commune, de même que 100% des droits à bâtir de l'îlot F et 54,2% des droits à bâtir de l'îlot G.

Ces droits représentent environ 100 logements dans l'îlot H2, 125 dans l'îlot F et 65 dans l'îlot G.

Les 45,8% restants de l'îlot G sont détenus par la Fondation Emma Kammacher (FEK).



Périmètre des pièces urbaines Ea et Eb du PLQ Rolliet où se trouvent les DàB logement et activités

Lors des discussions sur le devenir des DàB de la Commune, il a été décidé de proposer de réaliser un certain nombre de ces logements en direct pour en faire profiter la population de Plan-les-Ouates en premier lieu et d'en proposer une autre partie à des coopératives, via l'octroi d'un ou plusieurs droits de superficie.

2. Explications techniques

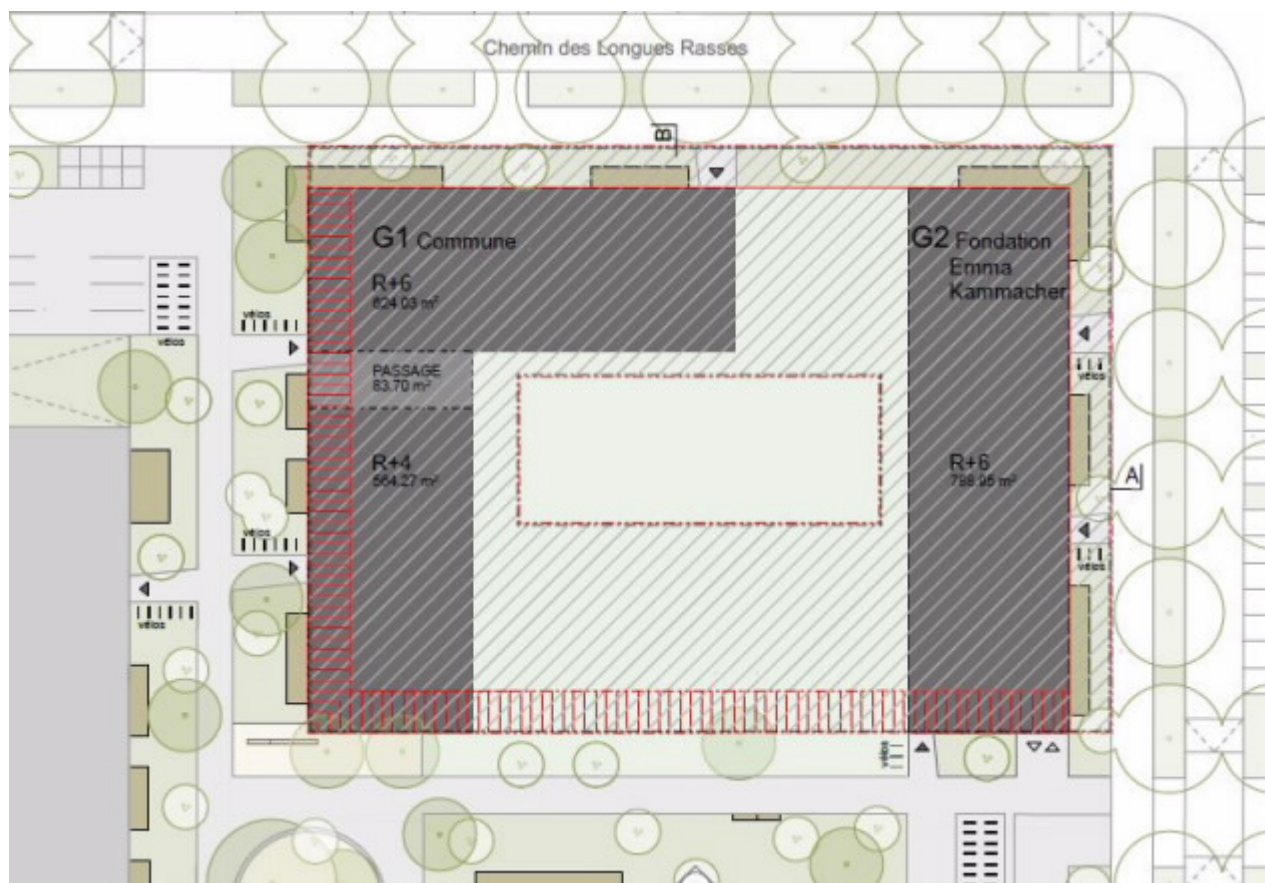
La procédure d'appel à projets coopératives

Afin que la Commune puisse rester seule décideuse sur les îlots F et H2 qu'elle maîtrise entièrement, les Conseils municipal et administratif ont choisi de mettre à disposition des coopératives les 6'546 m² disponibles sur l'îlot G, soit environ 65 logements.

Pour permettre à la Commune de choisir la ou les coopérative(s) auxquelles un droit de superficie serait octroyé, 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 (Cf délibération D 187-2020 votée par le Conseil municipal le 28 avril 2020).

En amont de cet appel à projets, il avait été défini de concert avec l'Office de l'urbanisme et la Fondation Emma Kammacher de revoir l'implantation des bâtiments telle que proposée par le PLQ afin de permettre aux coopératives et à la Fondation de réaliser des immeubles indépendants.

Il en a résulté le plan d'implantation de principe suivant :



Plan d'implantation de principe des deux immeubles (Quatre architecture)

Cet appel à projets coopératives a donc été réalisé entre 2020 et 2021 pour aboutir à un choix final du comité d'évaluation le 12 mars 2021.

Celui-ci a décidé de retenir le projet « Sol'Aire » des coopératives Equilibre et Harmonie pour la réalisation de l'immeuble G1.

Description du projet issu de l'appel à projet



Image 3D du futur bâtiment des coopératives (image phase concours)



Plan masse des rdc de l'immeuble des coopératives sur l'ilot G du Rolliet (image phase concours)

Le projet Sol'Aire des coopératives Equilibre et Harmonie se déploie sur 3 montées distinctes avec des perméabilités en rez-de-chaussée qui permettent une accessibilité aisée au vaste cœur d'îlot obtenu grâce à la réorganisation réalisée en amont de l'appel à projets.

Le droit de superficie qui sera octroyé aux coopératives Equilibre et Harmonie porte donc sur cet immeuble comprenant une mixité de catégories de logements (LUP-HM, ZD Loc).

Il s'agit d'environ 60-65 logements (2/3 LUP-HM et 1/3 ZDLoc), mais aussi de droits à bâtir de surfaces destinées à la vie de quartier (environ 500 m², visibles sur le plan de la page précédente) qui permettront à la coopérative de quartier (coopérative Rolliet à créer) de proposer des activités en rez-de-chaussée des immeubles.

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

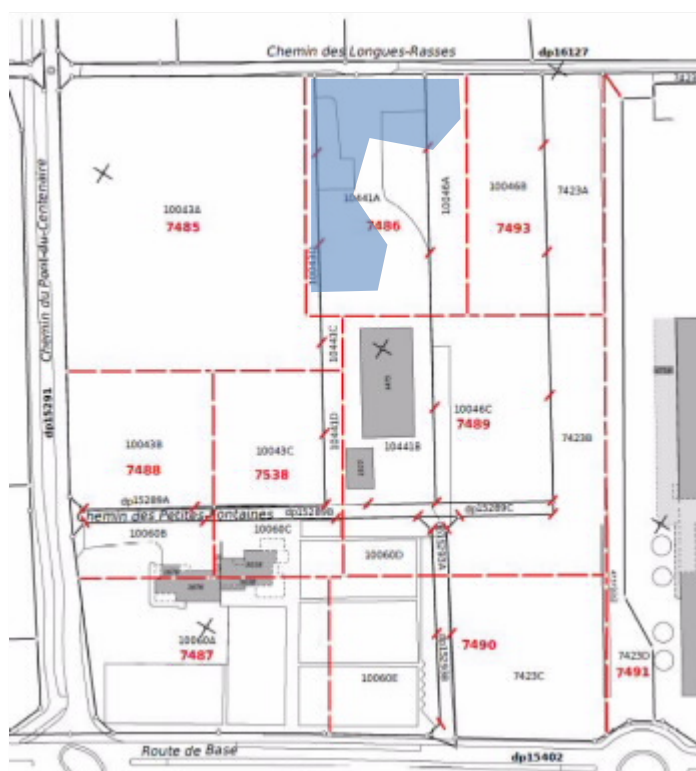
- 4% pour les HM,
- 5% pour les ZDLOC

La mutation parcellaire en cours et le périmètre du DDP

Le groupement des promoteurs du Rolliet réalise actuellement une mutation parcellaire afin de permettre à chacun des propriétaires de retrouver ses droits à bâtir sur son futur secteur de construction imposé par le PLQ.

Ainsi, le périmètre de l'îlot G n'échappe pas à cette mutation et verra la création de deux parcelles distinctes dont la taille correspond au prorata des SBP de la Commune et de la Fondation Emma Kammacher.

La future parcelle N° 7486, issue du dossier de mutation N° 37/2020 élaboré par le bureau de géomètre officiel Buffet et Boymond SA, qui pourrait encore être légèrement modifié, accueillera donc le projet Sol'Aire des coopératives Equilibre et Harmonie :



Le projet d'acte de DDP

Une fois cette délibération entrée en force, un acte de constitution de DDP devra être signé afin de permettre aux coopératives de déposer les demandes de financement nécessaires à la poursuite de leur projet.

Un projet d'acte de constitution de DDP a été rédigé par Me Rubido. Il reprend les éléments fondamentaux discutés : but du DDP, taux de rente, dates de réalisation, régime des logements, durée du DDP, etc. Il y intègre également des conditions suspensives (retour anticipé) relatives notamment au dépôt de l'autorisation de construire et son entrée en force.

Cet acte de DDP ne peut être signé sans que la mutation parcellaire du périmètre ne soit encore aboutie. En effet, la mutation parcellaire ne sera probablement pas signée avant la fin 2022. L'acte sera donc signé dans la foulée et les coopératives Equilibre et Harmonie deviendront alors pleinement responsables de leur projet et du développement sur leur parcelle.

De manière plus précise, le projet d'acte de DDP prévoit notamment les conditions d'octroi suivantes :

- Durée du DDP 99 ans
- Porte sur la réalisation de 60-65 logements dont 2/3 LUP/HBM et 1/3 ZDLoc
- Le taux de rente est défini à :
 - o 4% pour les logements LUP/HBM
 - o 5% pour les logements ZDLoc
- Le montant de la rente annuelle est fixé selon la formule suivante :
 - o *Pour les logements LUP-HM qui représentent 4'500 m2 de surface brute de plancher, le prix au mètre carré (m2) s'élève à QUATRE CENT TRENTE FRANCS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (CHF 430.61), auquel il convient d'appliquer le taux de rente de 4% :*

$$(4'500 \times 430.61 \times 4) / 100 = \text{CHF } 77'509.80$$

- o *Pour les logements ZD Loc qui représentent environ 2'046 m2 de surface brute de plancher, le prix au mètre carré (m2) s'élève à CINQ CENT QUATORZE FRANCS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (CHF 514.84), auquel il convient d'appliquer le taux de rente de 5% :*

$$(2'046 \times 514.84 \times 5) / 100 = \text{CHF } 52'668.15$$

Il est à préciser que les montants figurant ci-dessus sont indicatifs et seront réajustés en fonction des surfaces brutes de plancher réelles des bâtiments indiquées dans l'autorisation de construire, une fois celle-ci en force.

L'acte de DDP contient aussi une obligation concernant la réalisation d'environ 550m2 de surfaces 5% destinés à la vie de quartier qui sont intégrés au rez-de-chaussée de ce bâtiment par le PLQ Rolliet.

L'accomplissement de ce projet est conditionné au vote de la présente délibération par le Conseil municipal.

4. Éléments financiers

Les frais de cette opération liés notamment aux actes notariés : promesses, acte de DDP, inscription au registre foncier, etc..., sont à la charge des bénéficiaires du droit de superficie, soit les coopératives.

3. Conclusions

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

Le Conseil administratif

SCA/YG/PHZ/bg – juin 2022 #115'608