

RESOLUTION

relative à la renonciation au droit de préemption communal sur les cessions/acquisitions des parcelles comprises dans le périmètre de la pièce Eb du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet »

Vu le PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 répartissant les droits à bâtir dans les pièces urbaines et les îlots du périmètre ;

vu le classement en zone de développement des parcelles du PLQ Rolliet donnant au Canton et à la Commune un droit de préemption sur les ventes effectuées dans le périmètre ;

vu les futures cessions/acquisitions prévues par les propriétaires et promoteurs sur le périmètre de la pièce Eb du PLQ Rolliet, dans le cadre de son développement ;

vu la possession actuelle par la Commune d'environ 29'000m² de droits à bâtir, soit environ 290 logements, représentant environ un quart des droits du périmètre du PLQ Rolliet ;

vu l'ensemble des études techniques et administratives réalisées en commun avec les promoteurs du périmètre et les avancées des études de développement du PLQ Rolliet ;

vu la convention signée le 25 juin 2020 entre les promoteurs, la Commune et le Canton portant sur l'accord des promoteurs pour garantir le développement de l'ensemble des surfaces d'activités « vie de quartier », indiquées comme optionnelles dans le PLQ ;

vu l'entente historique et l'excellente collaboration qui a toujours prévalu entre les promoteurs de la pièce Eb et la Commune de Plan-les-Ouates depuis le début du projet des Cherpines,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal de Plan-les-Ouates

DECIDE

par 23 oui (unanimité)

1. En l'état actuel de la mise en œuvre du quartier du Rolliet, de renoncer à exercer son droit de préemption communal sur les cessions/acquisitions qui pourraient se dérouler sur le périmètre de la pièce Eb du PLQ n° 30'043, dit du « Rolliet ».
2. En cas de modification des projets et des entités en présence, la Commune se réserve le droit de revenir sur cette résolution.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS R 01-2020

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

**Résolution relative à la renonciation au droit de
préemption communal sur les
cessions/acquisitions des parcelles comprises
dans le périmètre de la pièce Eb du PLQ n° 30'043 dit
du « Rolliet »**

Plan-les-Ouates – Septembre 2020

Résolution relative à la renonciation au droit de préemption communal sur les cessions/acquisitions des parcelles comprises dans le périmètre de la pièce Eb du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet »

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

Le PLQ du Rolliet, adopté en avril 2018, prévoit la réalisation d'environ 1'000 logements, de deux bâtiments d'activités et d'une école primaire.

Dans ce périmètre de zone de développement 3, la Commune dispose, à l'instar du Canton, d'un droit de préemption permettant d'acquérir en priorité les biens qui seraient mis en vente.

La Commune a déjà usé de ce droit par le passé dans le périmètre des Cherpines (parcelles n°10'040 et n°10'016).

Aujourd'hui, grâce aux acquisitions réalisées, principalement sans préemption, la Commune dispose d'environ 29'000m² de droits à bâtir sur le périmètre du PLQ « Le Rolliet », ce qui représente plus d'un quart des droits, soit environ 290 logements.

Afin de développer ces logements, et en partenariat étroit avec les autres promoteurs, de nombreuses études techniques sont en cours sur le périmètre (*Cf D 204-2020*).

Ces études ont notamment débouché sur la signature, le 25 juin dernier, d'une convention entre les promoteurs, le Canton et la Commune sur la réalisation de l'entier des surfaces 5% destinées à la vie de quartier en rez-de-chaussée des immeubles, surfaces indiquées comme optionnelles dans le PLQ.

Au sein de ce PLQ, le périmètre de la pièce Eb va prochainement faire l'objet de plusieurs cessions/acquisitions entre un promoteur, la SDCl, et des propriétaires qui avaient scellé des accords voici plusieurs années.

Dans ce cadre, le Canton, puis la Commune, vont être sollicités pour savoir s'ils comptent faire usage de leur droit de préemption.

La bonne entente entre tous les promoteurs du Rolliet et la Commune a permis de mettre en place des solutions de développement utiles à tous et respectant les souhaits de la Commune.

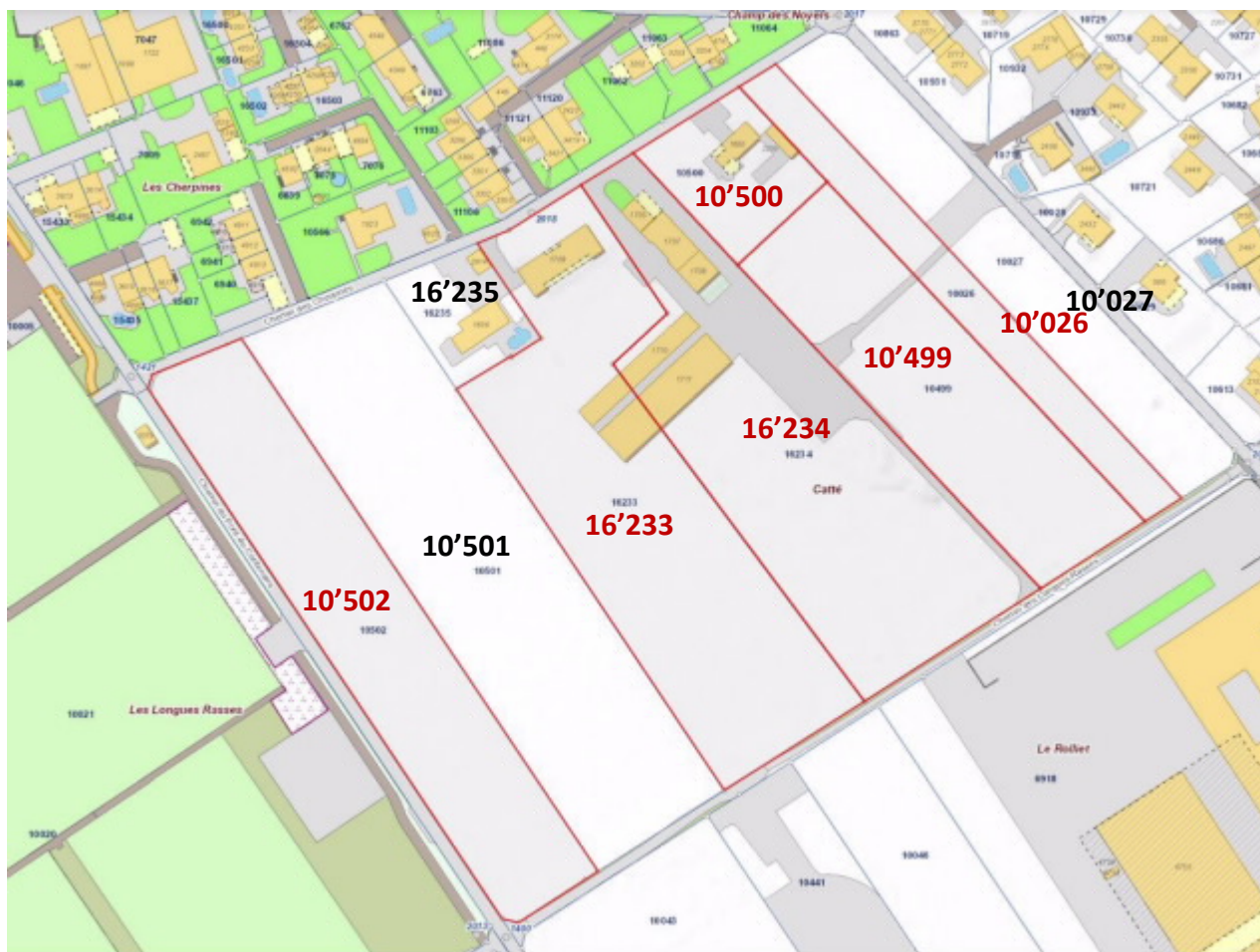
Cette volonté d'aller de l'avant ensemble, en respectant mutuellement les objectifs des uns et des autres, est basée sur la bonne entente qui régit les relations entre les différents promoteurs et la Commune, mais aussi sur une règle tacite depuis le début du développement du périmètre du Rolliet, à savoir que la Commune ne viendrait pas préempter les parcelles de la pièce Eb où des accords avaient été conclus par les promoteurs.

La Commune n'a d'ailleurs pas préempté la parcelle n°10'027 vendue à la société SDCl, il y a quelques années.

Par ailleurs, il faut préciser que les cessions/acquisitions qui vont prochainement se dérouler en faveur de la SDCI ne sont qu'une phase intermédiaire du développement des droits à bâtir. En effet, la SDCI va être absorbée par un family office qui développera le projet, puis qui le vendra clé en main à un investisseur, en l'occurrence Swiss Life.

Le Conseil administratif a d'ailleurs rencontré ces personnes afin de mieux comprendre leur stratégie de développement et s'assurer qu'elle corresponde aux souhaits de la Commune pour le nouveau quartier du Rolliet.

Les parcelles concernées sont les suivantes (*entourées en rouge sur le plan parcellaire de la pièce Eb ci-dessous*) :



La parcelle n°10'501 est déjà propriété d'un promoteur, la parcelle n°10'027 a déjà été acquise voici plusieurs années par la SDCI et la parcelle n°16'235 appartient à deux frères qui pour le moment ne souhaitent pas développer.

En conclusion, afin de permettre la poursuite du développement du PLQ Rolliet dans les mêmes conditions de collaboration entre les promoteurs et la Commune, le Conseil administratif a prévu, avec votre accord, de renoncer au droit de préemption communal sur les ventes des parcelles comprises dans le périmètre de la pièce Eb du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » et vous recommande donc de voter cette résolution.

Le Conseil administratif