



# COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

## PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 28 AOUT 2018

---

### Présent-e-s :

M. Philippe ROCHETIN, Président

M. Roberto RIGHETTI, Vice-Président

Mme Nathalie RUEGGER, Secrétaire

M. Jean-Michel MEYLAN, Vice-Secrétaire

Mme Alexandra SAAS, Membre du Bureau

M. Pierre TORRI, Membre du Bureau

Mmes Glenna BAILLON, Mme Catherine BOERTSCHER, Véronique DUBOIS, Véronique ÖZAZMAN et Isabelle WILLIMANN, Conseillères municipales

MM. Robert CHAL, Roberto DI GIORGIO, Sylvain DUPRAZ, Cédric EPENNOY, Laurent FARINELLI, Michel FAVRE, Maurice GARDIOL, Vincent GILLET, Olivier MONNERAT, Pierre-Antoine RIEBEN, Mario RODRIGUEZ et Dominique TINGUELY, Conseillers municipaux

### Conseil administratif :

Mme Fabienne MONBARON, Maire

M. Thierry Durand, Conseiller administratif

M. Xavier MAGNIN, Conseiller administratif

### Excusés :

MM. Pierre-Alain GAUD et Francis VALENTIN

### Assistent à la séance :

M. Christophe KELLERHALS, Secrétaire général

Mme Patrizia MELLI, Assistante au Secrétariat général

### Procès-verbaliste :

Mme Marlène STANNING

---

### ORDRE DU JOUR :

#### **1. Proposition du Conseil administratif**

##### **A. Projet de délibération**

- a) **D 137-2018 P : Crédit d'engagement de CHF 76'000'000.- pour la construction des bâtiments E1, E2, F1, F2, H1, H2, H3 et G2 – périmètre Les Sciers à Plan-les-Ouates.**

*Clôture de la séance.*

---

**M. Rochetin, Président du Conseil municipal**, ouvre la séance à 20H00 en souhaitant une cordiale bienvenue à tous. Il rappelle que lors de la tenue d'une séance extraordinaire, seul l'objet pour lequel la séance est convoquée doit figurer à l'ordre du jour. Il ne peut y avoir d'autres points à traiter, ni questions, ni divers.

**1. PROPOSITION DU CONSEIL ADMINISTRATIF**

**A. Projet de délibération**

**a) D 137-2018 P : Crédit d'engagement de CHF 76'000'000.- pour la construction des bâtiments E1, E2, F1, F2, H1, H2, H3 et G2 – périmètre Les Sciers à Plan-les-Ouates**

**Le Président** demande au Conseil municipal de se prononcer sur l'entrée en matière quant à ce projet de délibération D 137-2018 P (annexe 1), laquelle est acceptée par 20 voix pour, soit à l'unanimité.

**Mme Monbaron** leur rappelle qu'ils ont reçu l'exposé des motifs et le texte de la délibération dont ils ont pu prendre connaissance. Du moins partiellement, car ce sont des documents tout de même conséquents, tout comme le montant, puisqu'il s'agit d'un crédit d'engagement de CHF 76'000'000.-. Ce ne sera pas tous les jours, dans leur carrière, qu'ils auront des montants comme celui-ci et heureusement. Ce crédit d'engagement concerne les immeubles E, F, H et G dont ils ont déjà eu l'occasion de parler très souvent en commissions. Cette fois-ci, ce sera une commission un peu différente, puisque les discussions porteront vraiment sur les immeubles eux-mêmes et non plus sur le périmètre, les transferts de parcelles, les droits à bâtir ou la zone de verdure. Ce sera vraiment une question d'immeubles, de plans financiers, etc. Le Conseil administratif leur propose de renvoyer ce dossier en commission et pour ce faire (ils ont déjà dû recevoir l'information), une commission conjointe a été agendée au 4 septembre 2018. Leur pilote sera présent et pourra répondre à toutes leurs questions et leur expliquer tout cela, parce que comme ils ont pu le constater, c'est tout de même assez complexe et cela mérite une séance de commission très approfondie. Ils sont tout de même à leur disposition ce soir pour répondre à leurs questions s'ils le peuvent. Ils leur proposent donc de renvoyer cet objet en commissions conjointes Aménagement et grands projets, Infrastructures et environnement, ainsi qu'Economie et finances.

**M. Durand** précise, d'une part, qu'il est question ici de patrimoine financier ; ils ne sont pas sur du patrimoine administratif, puisqu'il s'agit de la construction d'immeubles locatifs. D'autre part, il les invite vraiment à prendre connaissance de l'exposé des motifs qu'ils ont voulu le plus complet possible, afin que cela reste un document de référence, y compris pour les années à venir parce que la mise en œuvre de cette délibération, pour autant qu'ils l'acceptent évidemment, va se dérouler sur plusieurs années et il y a fort à parier que ce soit les législatures prochaines qui soient amenées à clôturer cette délibération. Raison pour laquelle l'exposé des motifs est assez substantiel et ils remercient l'Administration d'avoir procédé à ce travail conséquent.

**M. Rieben** se demande s'il était vraiment utile de déranger autant de monde juste pour donner une information qu'ils auraient aussi bien pu recevoir à l'occasion d'un Conseil municipal ordinaire.

**Mme Monbaron** le remercie de soulever cette question car, effectivement, il y a une raison de les réunir, ici, à la fin août. Comme ils le savent, si ce dossier leur avait présenté en septembre, il aurait été soumis en commissions au mois d'octobre et voté à fin octobre. Sachant qu'il y a 40 jours de délai référendaire, ils seraient arrivés à Noël. Et avec les Fêtes, c'est toujours un peu compliqué. Comme ils pourront le voir en commissions où le 'timing' leur sera présenté, il y a

une raison pour les avoir fait se déplacer ce soir. Ils ont également modifié l'heure de ce Conseil municipal en l'avançant à 18H00, partant du principe que ce serait une séance très rapide, puisque cette délibération devrait normalement être renvoyée en commissions et qu'ils auraient ainsi tout loisir de profiter ensuite de leur soirée.

*Mmes Rüegger et Willimann rejoignent la séance à 18H05. (Ndlr : le nombre des votants sur le renvoi de cet objet en commission est donc de 22 personnes).*

La parole n'étant plus demandée, **le Président** soumet le renvoi en commission conjointe de ce projet de délibération au vote du Conseil municipal.

**Le Conseil municipal accepte le renvoi en commissions conjointes Aménagement et grands projets, Infrastructures et environnement, ainsi qu'Economie et finances. de ce projet de délibération D 137-2018 P, par 22 voix pour, soit à l'unanimité.**

\*\*\*

#### *Clôture de la séance*

La parole n'étant plus demandée, **le Président** clôt la séance à 18H07.

\*\*\*

La Secrétaire

Nathalie RÜEGGER

Le Président

Philippe ROCHETIN

*Ci-joint :*

#### **Annexe 1)**

D 137-2018 P : Crédit d'engagement de CHF 76'000'000.- pour la construction des bâtiments E1, E2, F1, F2, H1, H2, H3 et G2 – périmètre Les Sciers à Plan-les-Ouates



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 137-2018 P**  
Séance du 28 août 2018

## PROJET DE DELIBERATION

relatif à un crédit d'engagement de 76 000 000 F pour la construction des bâtiments E1, E2, F1, F2, H1, H2, H3 et G2 -  
périmètre Les Sciers à Plan-les-Ouates

Vu la volonté des autorités municipales de procéder à la réalisation du périmètre Les Sciers,

vu la maîtrise par la Commune de 28'527 m<sup>2</sup> de droits à bâtir (DàB), tous situés sur le périmètre du PLQ et représentant au total 38,4 % des droits présents sur le périmètre,

vu la volonté de la Commune de réaliser des immeubles avec une mixité de catégories de logements selon la LGZD, ceci afin de répondre aux besoins de ses communiens notamment,

vu la signature des actes de promesses d'acquisition-vente les 24 novembre et 15 décembre 2016 découlant de la signature d'une convention avec les propriétaires des parcelles N<sup>os</sup> 3774, 3983, 5709, 5717, 5718 et 5721 qui fixe les termes d'une « datation » comprenant la libération de leur terrain en zone de développement en échange de logements en PPE, notamment dans les immeubles G2, H, E et F conformément aux délibérations N° D 29-2016, D 30-2016, D 31-2016, D 32-2016, D 33-2016 et D 34-2016 votées par le Conseil municipal le 31 mai 2016,

vu la situation de l'immeuble G2 et la volonté de le réaliser en partenariat avec BatiLAC représentée par M. Olivier Laurent et Mme Sandra Laurent ainsi que MM. Gérald et Thierry Rosset, promoteurs des immeubles « G1 » et « G3 » et copropriétaires de la Commune sur les parcelles 5705, 5708, 5710 et 5713 dont sont issus totalement ou partiellement les droits à bâtir de l'immeuble « G » conformément à la délibération N° D 99-2017 votée le 26 septembre 2017 par le Conseil municipal,

vu la délibération n° D 16-2015 du Conseil municipal du 8 décembre 2015 décidant d'ouvrir un crédit d'étude de 460 000 F en vue de la réalisation par la Commune d'un concours d'architecture portant sur les immeubles E, F et H au sein du PLQ Les Sciers,

vu le résultat du concours retenant les bureaux Archiplein et Perraudin pour l'étude et la réalisation des bâtiments E et F, et le bureau Graf & Menoud pour l'étude et la réalisation du bâtiment H,

vu l'appel d'offres public ingénieurs (Civil et CVSE) réalisé par la Commune et portant sur l'étude et la réalisation des immeubles E, F et H au sein du PLQ Les Sciers,

vu la délibération n° D 15-2016 du Conseil municipal du 23 février 2016 décidant d'ouvrir un crédit d'engagement comprenant un montant de 1 815 000 F affecté au patrimoine financier destiné au financement d'un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ Les Sciers : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage,

vu la délibération n° D 42A-2016 du Conseil municipal du 28 juin 2016 décidant d'ouvrir un crédit d'étude de 1 000 000 F en vue de la construction de l'immeuble G2 dans le périmètre des Sciers, selon le plan localisé de quartier No 29'783, approuvé par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015,

vu la délibération n° D 62-2016 du Conseil municipal du 13 décembre 2016 décidant d'ouvrir un crédit d'étude de 4 320 000 F en vue de la construction des immeubles H, E et F selon le plan localisé de quartier No 29'783, approuvé par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015,

vu la délibération n° D 79-2017 du Conseil municipal du 23 mai 2017 décidant d'ouvrir un crédit comprenant un montant de 395 000 F affecté au patrimoine financier destiné à couvrir la réalisation des voiries, noues et dessertes de chantier ainsi que les frais de notaire de la mutation parcellaire,

vu la mutation parcellaire No 28/2017, élaborée par le bureau HKD, géomètre à Genève, créant les nouvelles parcelles N<sup>os</sup> 7319 et 7317 liées à l'immeuble G2, 7326 et 7327, liées à l'immeuble H et 7330, 7331, 7332 liées aux immeubles E et F,

vu les autorisations de construire des différents immeubles déposées à l'Office des Autorisations des Constructions le 8 juin 2017 pour l'immeuble G2 (N°110'454), le 6 octobre 2017 pour l'immeuble H (N°110'865) et le 9 octobre 2017 pour les immeubles E et F (N°110'860),

vu les plans financiers des bâtiments G2, H et EF, présentés par les mandataires respectivement le 07 juin 2017 pour G2 et le 05 octobre 2017 pour EF et H, joints aux autorisations de construire,

vu les plans financiers des bâtiments G2, H et EF actualisés fin juillet 2018,

vu le projet de convention entre les différents promoteurs du périmètre permettant de mutualiser les coûts et la réalisation d'ouvrages communs nécessaires au quartier,

vu les informations transmises régulièrement aux Conseillers municipaux sur l'avancée du projet lors des commissions aménagement et grands projets tout au long de l'élaboration de celui-ci,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e et m, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984

le Conseil municipal

## DECIDE

par x oui, x non et x abstentions

1. De construire sur le périmètre des Sciers, 8 immeubles d'habitations de 3, 5 et 7 étages sur rez, qui se présentent de la manière suivante :

- **Immeuble E1, sis sur les parcelles 5710 et 5712** - Un bâtiment locatif de 22 logements subventionnés HLM LUP, correspondant à 90 pièces et 14 places de parking ;
- **Immeuble E2, sis sur la parcelle 5712** - Un bâtiment locatif de 12 logements subventionnés HM, correspondant à 48 pièces, 9 places de parking et 173.6m<sup>2</sup> de surfaces d'activités ;
- **Immeuble F1, sis sur les parcelles 5710 et 5712** – Un bâtiment en propriété par étage ZD vente de 2'806.6m<sup>2</sup>, soit 22 logements, correspondant à 106 pièces et 30 places de parking ;
- **Immeuble F2, sis sur la parcelle 5712** - Un bâtiment locatif ZD de 12 logements, correspondant à 45 pièces, 11 places de parking et 190.4m<sup>2</sup> de surfaces d'activités ;
- **Immeuble H1, sis sur les parcelles 5697 et 5702** - Un bâtiment locatif de 15 logements subventionnés HLM LUP, correspondant à 59 pièces et 10 places de parking ;

- **Immeuble H2, sis sur la parcelle 5702** - Un bâtiment locatif ZD de 18 logements, correspondant à 82 pièces, 22 places de parking ;
- **Immeuble H3, sis sur les parcelles 5702, 5703 et 5709** – Un bâtiment en propriété par étage ZD vente de 2'985.2m<sup>2</sup>, soit 22 logements, correspondant à 103 pièces et 35 places de parking ;
- **Immeuble G2, sis sur les parcelles 5705 et 5697** – Un bâtiment en propriété par étage ZD vente de 2'794.2m<sup>2</sup>, soit 20 logements, correspondant à 97 pièces et 28 places de parking ;

Soit un total pour ce périmètre de :

- **79 logements locatifs, correspondant à 324 pièces, 66 places de parking**
- **364m<sup>2</sup> de surfaces commerciales**
- **8'586m<sup>2</sup> de logements en PPE, soit 64 logements, correspondant à 306 pièces, 93 places de parking**

Le coût global de cette opération selon les plans financiers initiaux se monte à 89 634 000 F, y compris, le terrain et les frais d'étude et se décompose de la manière suivante :

- Terrain, frais annexes	807 040 F
- Construction	60 069 565 F
- Aménagements extérieurs	2 562 950 F
- Taxes	2 049 404 F
- Frais financiers et divers	4 301 206 F
- Honoraires de promotion	2 000 000 F
- Imprévus et divers	1 751 568 F
- Péréquation	2 446 103 F
<b>Sous-total</b>	<b>75 987 836 F</b>
- Terrain, acquisition	13 645 969 F
<b>Total</b>	<b>89 633 805 F</b>
Soit :	
- Immeuble E 1	8 842 280 F
- Immeuble E 2	6 000 812 F
- Immeuble F 1	16 900 301 F
- Immeuble F 2	6 574 812 F
- Immeuble H 1	5 836 600 F
- Immeuble H 2	10 742 000 F
- Immeuble H 3	18 050 501 F
- Immeuble G 2	16 686 499 F
<b>Total</b>	<b>89 633 805 F</b>

Le financement de cette opération est assuré de la manière suivante :

- Emprunts (80%)	71 700 000 F
- Apport commune (20%)	17 933 805 F
<b>Total</b>	<b>89 633 805 F</b>

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de **76 000 000 F** (coût de construction moins acquisition des terrains), pour la construction des bâtiments E1, E2, F1, F2, H1, H2, H3 et G2, sis au périmètre Les Sciers. Les crédits d'engagement votés précédemment sont compris dans ce montant pour la part affectée au patrimoine financier, soit les délibérations D 16-2015, D 15-2016, D 42A-2016, D 62-2016 et D 79-2017.
3. D'autoriser le Conseil administratif à financer ces travaux par un ou des emprunts contractés auprès d'établissements financiers pour un montant maximum de **71 700 000 F**.

4. De destiner les bâtiments E1, E2, F2, H1 et H2 à usage locatif au sein du patrimoine financier de la commune de Plan-les-Ouates.
5. D'autoriser le Conseil administratif à vendre en propriété par étage les immeubles F1, H3 et G2, soit les 64 appartements au prix moyen pondéré de 6'641 F par mètre carré, ainsi que 93 places de parking, selon les plans financiers déposés auprès de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) avec les autorisations de construire et contrôlés fin juillet 2018. Le prix de vente brut étant estimé à 58 136 000 F, duquel il faut déduire les frais de vente de 283 000 F (frais de commercialisation), soit un prix de vente net total estimé de 57 853 000 F. Le gain estimé de 6 216 000 F étant comptabilisé en revenus dans le compte de résultats.
6. De comptabiliser les dépenses et les recettes prévues à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
7. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer tous les actes authentiques, ainsi que tous les actes en lien avec la réalisation desdits immeubles, notamment :
  - divisions de parcelles, créations de dépendances, ajustements et créations de servitudes et droits de jouissance ;
  - constitutions de cédules hypothécaires ;
  - mises en propriété par étage et établissement du règlement d'administration et d'utilisation des locaux ;
  - promesses de vente, droits d'emption et actes de vente.
8. De charger le Conseil administratif de demander l'exonération partielle du paiement des droits d'enregistrement et des émoluments au Registre foncier vu l'utilité publique de cette opération.

SCA/YG– SF/PL – août 2018 #49'354