



Conseil municipal

Législature 2025-2030
Délibération **D 08-2025 P**
Séance du 30 septembre 2025

PROJET DE DELIBERATION

relatif à la création de la Coopérative du Rolliet et à l'adhésion de la Commune de Plan-les-Ouates à cette dernière

Vu le PLQ dit du « Rolliet », adopté le 18 avril 2018 par le Conseil d'Etat et comportant un dispositif innovant de réalisation de 5% de surfaces supplémentaires d'activités de vie quartier au rez-de-chaussée des immeubles,

vu la collaboration avec les propriétaires du quartier et les autorités cantonales pour le développement de ce dispositif pilote d'activités de vie de quartier et de mesures servicielles de mobilité au Rolliet,

vu la signature en novembre 2022 d'une convention entre les propriétaires du Rolliet, la Commune de Plan-les-Ouates et le Canton de Genève pour la mise en œuvre des mesures servicielles de mobilité et des activités de vie quartier par un mécanisme de solidarité inédit,

vu la construction en cours du quartier du Rolliet, première partie du grand projet Cherpines, pour une livraison des premiers bâtiments début 2027,

vu la double qualité de la Commune de Plan-les-Ouates au Rolliet, à la fois développeur immobilier et collectivité publique,

vu la volonté de tous les intervenants de créer une entité en capacité de gérer à la fois les surfaces d'activités de vie quartier en pied d'immeubles, mais aussi les mesures servicielles de mobilité,

vu les travaux réalisés avec des mandataires et notaires pour déterminer la meilleure forme juridique permettant la permanence et le fonctionnement de ces surfaces et des mesures servicielles, débouchant sur le choix de la création d'une coopérative,

vu les statuts de la Coopérative du Rolliet, établis avec l'appui d'un notaire,

vu l'exposé des motifs EM 08-2025, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e et t de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstentions

1. D'approuver la création de la Coopérative du Rolliet et l'adhésion de la Commune de Plan-les-Ouates à cette dernière,
2. D'acquérir pour 1'000 F de parts sociales de la Coopérative du Rolliet, soit 10 parts sociales d'une valeur de 100 F par unité.
3. D'ouvrir au conseil administratif un crédit de 1 000 F destiné à cette acquisition.
4. De comptabiliser cette dépense directement à l'actif du bilan de la Commune dans le patrimoine financier.
5. Vu la nature de cette acquisition, celle-ci ne donne pas lieu à amortissement.
6. D'autoriser le Conseil administratif à signer tous les documents nécessaires à cette fin.
7. De charger le Conseil administratif de représenter la Commune de Plan-les-Ouates au sein des différents organes de la Coopérative.

SCA/ED/bg #42'634 – SF/PL – Septembre 2024



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 08-2025

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

OBJET :

**Création de la Coopérative du Rolliet
et adhésion de la Commune de Plan-les-Ouates
à cette dernière**

Plan-les-Ouates – septembre 2025

Création de la Coopérative du Rolliet et adhésion de la Commune de Plan-les-Ouates à cette dernière

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

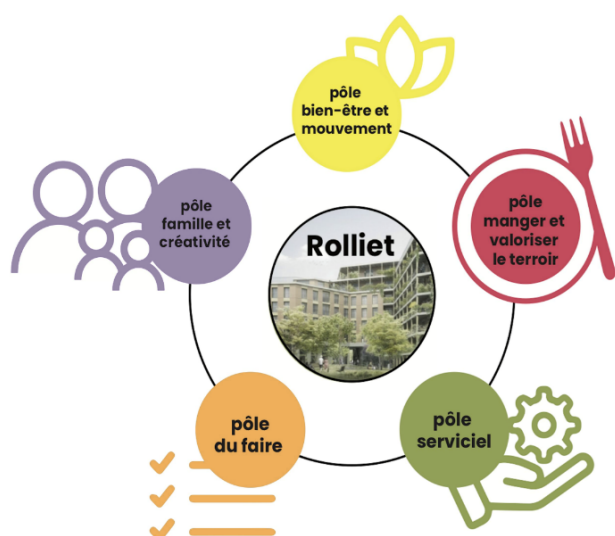
1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Depuis plusieurs années, le quartier du Rolliet fait l'objet d'une démarche innovante et ambitieuse pour atteindre une haute qualité de vie simultanément à une réduction du trafic automobile. Pour ce faire, les acteurs du projet ont mis en place deux instruments pilotes : les activités de vie de quartier (AVQ) et les mesures servicielles de mobilité (MSM).

Les activités de vie de quartier sont des surfaces destinées à accueillir des activités et des animations propices à une vie locale. Elles comprennent notamment : deux crèches, un atelier de réparation pour vélos, une épicerie, des espaces jeunesse, santé, danse, textiles, etc. Au total, les AVQ occupent 40% des rez-de-chaussée, soit près de 5000m².

Les mesures servicielles de mobilité (MSM) visent à permettre un report modal et limiter l'utilisation des transports individuels motorisés (TIM) dans le quartier. Il s'agit de l'aménagement d'une centrale mobilité et d'un espace coworking, de la mutualisation et de l'organisation commune des parkings, de la création de kits mobilité pour les premiers habitants, de la mise en place de systèmes de car sharing et de livraisons à domicile, ainsi que de diverses actions de communication.



La gestion des AVQ, la mise en place des mesures servicielles de mobilité et l'exploitation des parkings mutualisés représentent un travail très conséquent, qui dépasse largement les missions assurées par la Commune. Une entité a donc été créée pour assurer ce rôle : la « **Coopérative (de quartier) du Rolliet** ».

Cette coopérative est composée des propriétaires et/ou superficiaires du Rolliet. Il est prévu que la Commune de Plan-les-Ouates y adhère également, de façon à refléter ses deux qualités de propriétaire foncier et de collectivité publique.

Pôles des activités de vie de quartier (AVQ)

2. Coopérative du Rolliet

But et missions

La coopérative du Rolliet a pour buts de :

- a. Louer et gérer les surfaces d'activités contribuant à la vie de quartier (AVQ).
- b. Exploiter les parkings pour voitures et deux-roues motorisés et mettre en place les mesures servicielles de mobilité (MSM), ainsi que tout autre service de quartier bénéficiant aux habitants.
- c. Contribuer à l'animation et la coordination de la vie de quartier sous l'impulsion de la Commune.

Gestion des AVQ

Les surfaces des AVQ sont mises gratuitement à disposition de la coopérative par les propriétaires des immeubles via une servitude d'usufruit. En tant qu'usufruitière, la coopérative sera chargée de la mise en location de ces surfaces, à des conditions favorables.

Gestion du stationnement

La coopérative sera chargée non seulement de l'attribution des places, mais également de la gestion administrative et financière des parkings. Elle veillera à l'entretien et au bon fonctionnement des parkings durant toute la durée d'exploitation. Ici aussi, un mécanisme d'usufruit ou de bail sera mis en place entre les propriétaires des parkings et la coopérative qui en assurera la gestion et l'attribution.

Animation du quartier

Si l'animation du quartier sera prioritairement portée par la Commune (participation, activation du quartier et primo-information), d'autres prestations seront gérées par la Coopérative. Il s'agit notamment de l'appui aux habitants sur les solutions de mobilité à disposition, de la gestion d'une plateforme numérique participative (réservations, problèmes du quartier, etc.), de la mise en place et gestion d'un café co-working, d'un atelier-bibliothèque d'objet et d'un point relais.

Exploitant

Afin de réaliser ces missions et de garantir la gestion de la coopérative, un appel d'offres à exploitants a été lancé début 2025 pour mandater le futur exploitant/gestionnaire de la Coopérative du Rolliet. Il sera chargé de délivrer les diverses prestations essentielles au quartier - le niveau de service attendu allant au-delà des services traditionnels d'une régie. Il est en effet attendu que cet exploitant remplisse le rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (aide à l'installation des porteurs de projets dans les surfaces AVQ), d'assistance à maîtrise d'usage (appui, gestion, médiation, etc.), de gestion des arcades (y compris la recherche des utilisateurs des surfaces disponibles) et de gestion financière de la coopérative du Rolliet (perception des soultes, redistribution aux propriétaires, d'un fonds de réserve, planification financière, etc.).

L'exploitant sera également chargé de faire le lien avec le Conseil d'administration de la coopérative.

Organisation

La coopérative est formée de quatre organes structurants :

- L'assemblée générale.
- Le conseil d'administration.
- La commission d'attribution (*qui propose au conseil d'administration une répartition des surfaces AVQ et des places de parking, selon les critères d'attribution mis en place*).
- L'organe de révision.

La Commune de Plan-les-Ouates sera représentée au sein de deux organes :

1. Conseil d'administration : 2 sièges.
 - a. Un siège réservé à un membre du Conseil administratif, qui représentera le rôle de collectivité publique de Plan-les-Ouates
 - b. Un siège pour une personne de l'administration, qui représentera le rôle de propriétaire de la Commune
2. Commission d'attribution : 1 siège pour un représentant de la Commune de Plan-les-Ouates, dont le statut n'est pas encore défini.

Par ailleurs, les collectivités publiques – soit le Canton de Genève et la Commune de Plan-les-Ouates – se verront communiquer les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires/extraordinaires et pourront s'opposer au cours des neuf premières années d'existence de la coopérative à toute modification des statuts pouvant mettre en péril la poursuite du but initial de la société coopérative.

A noter qu'il est également prévu à terme d'intégrer les futurs habitants dans la coopérative via les associations d'habitants.

Financement

Les ressources nécessaires à la société coopérative lui seront fournies principalement par les versements des loyers des AVQ et des places de parking ainsi que par les contributions initiales des propriétaires.

Chacun d'eux devra en effet souscrire à dix parts sociales, de 100 CHF par unité, pour un total de 1'000 CHF. Par ailleurs, un budget de 20Fr par m² de Surface Brute de Plancher a été intégré dans les plans financiers (soit environ 2,3MFr) afin de doter la coopérative dès sa création.

Conclusion

L'adhésion à la Coopérative constitue l'aboutissement logique d'un engagement de longue date aux côtés des autres propriétaires pour concevoir un quartier exemplaire, à la fois vivant, durable et innovant. Rappelons en effet que la Commune a porté, dès les premières discussions ce projet de « rez vivants ». Un travail conséquent a été mené pour aboutir à la proposition actuelle, fruit d'une collaboration réussie entre la Commune, le Canton et les propriétaires privés du Rolliet. Les dispositifs pilotes que sont les AVQ, les mesures servicielles de mobilité et la mutualisation des parkings illustrent cette volonté commune de repenser les usages urbains au service des habitants.

La création d'une entité dédiée, sous forme de coopérative, permet d'assurer la mise en œuvre et le suivi de ces mesures ambitieuses, dans une logique de gouvernance partagée. L'adhésion de la Commune prend tout son sens au regard de sa double qualité de propriétaire privé et de collectivité publique.

Planning intentionnel

- Septembre 2025 : validation des statuts par les propriétaires et la Commune
- Décembre 2025 : création de la Coopérative auprès du registre du Commerce
- Janvier 2026 : engagement de l'exploitant de la Coopérative
- Début 2027 : livraison des premiers locaux AVQ et arrivée des premiers habitants

3. Procédure administrative

La Coopérative du Rolliet est une société coopérative à vocation d'intérêt général sans but lucratif. Les statuts ont été rédigés, avec l'appui d'un notaire, et devront être validés par l'ensemble des propriétaires et superficiaires concernés, y compris la Commune. Tout nouveau propriétaire aura l'obligation de rejoindre la coopérative.

Selon la loi sur l'administration des communes, toute création de sociétés au capital desquelles la Commune participe doit faire l'objet d'une délibération au Conseil municipal. Si le Conseil municipal confirme la création de la Coopérative du Rolliet, un acte constitutif sera ensuite déposé au registre du commerce.

Dès qu'elle aura été créée, la coopérative du Rolliet signera avec le canton de Genève et la Commune de Plan-les-Ouates un contrat d'objectifs. La création d'une telle structure mutualisée à l'échelle d'un quartier constituera une première au niveau cantonal, et ce contrat d'objectifs a pour vocation de maintenir les principes et buts vertueux et innovants poursuivis par la coopérative

4. Eléments financiers

Pour adhérer à la Coopérative du Rolliet, la Commune devra souscrire dix parts sociales d'une valeur de 100 CHF chacune, soit un montant total de 1000 CHF. Ce montant sera comptabilisé à l'actif du bilan, dans le patrimoine financier. Les frais de notaire et de registre foncier liés à cette opération seront imputés au compte de résultat.

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter la création de la Coopérative du Rolliet ainsi que l'adhésion de la Commune de Plan-les-Ouates à celle-ci.

Le Conseil administratif