COMMUNE DE
PLAN-
LES-
OUATES

Conseil municipal

Législature 2025-2030
Délibération **D 39-2026 P**
Séance du 23 juin 2026

PROJET DE DELIBERATION

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer les actes relatifs à la constitution de servitudes d'usufruit sur les surfaces d'activités de vie de quartier des îlots F et H2 du PLQ du Rolliet, à charge de la Commune de Plan-les-Ouates et au bénéfice de la Société Coopérative Rolliet

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, dont le règlement prévoit la possibilité de réaliser des surfaces brutes de plancher supplémentaires dédiées à des activités contribuant à la vie de quartier,

vu le plan dudit PLQ localisant ces activités dans les différents îlots, notamment dans les bâtiments F et H2, le long des venelles et placettes centrales,

vu la délibération D 141-2024 pour la réalisation des immeubles F et H2, comprenant la construction des locaux en rez-de-chaussée dédiés aux activités de vie de quartier,

vu les deux appels à projets réalisés par la Commune de Plan-les-Ouates, en février 2025 et en mars 2026, afin d'identifier les futurs occupants des locaux d'activités de vie de quartier au Rolliet,

vu les signatures respectives, en juin 2020 et en novembre 2022, d'une convention d'engagement puis d'une convention opérationnelle dans lesquelles les propriétaires/superficiaires du Rolliet ont inscrit leur volonté de se réunir et se sont engagés au sein de la Coopérative du Rolliet pour gérer les surfaces d'activités de vie de quartier, indiquant que celles-ci seraient mises à disposition de la Coopérative par le biais d'usufruits,

vu la délibération D 08-2025 approuvant la création de la Coopérative du Rolliet et précisant, dans l'exposé des motifs associé, que les surfaces des activités de vie de quartier feraient l'objet de servitudes d'usufruit,

vu la création de la Société Coopérative Rolliet le 22 janvier 2026, dont les statuts prévoient également la constitution desdits usufruits,

vu le projet d'acte établi par les propriétaires/superficiaires du Rolliet définissant les droits et obligations relatifs à ces servitudes,

vu le plan de servitude réalisé par le bureau Haller Wasser pour la constitution des servitudes d'usufruit,

vu l'exposé des motifs EM 39-2026, de juin 2026, 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,

le Conseil municipal

DECIDE

par X oui, et X non, X abstention

1. D’accepter la constitution de servitudes d’usufruit au bénéfice de la Société Coopérative Rolliet sur les surfaces d’activités de vie de quartier au rez-de-chaussée des îlots F et H2, propriétés de la Commune, selon le plan de servitude établi par le bureau Haller Wasser ingénieurs géomètres.
2. De prendre acte que, s’agissant d’un secteur en construction à ce stade, les emprises figurant dans les plans en annexe pourront subir de légères modifications et de, d’ores et déjà, accepter que le Conseil administratif signe tous les actes correctifs ultérieurs nécessaires pour refléter les emprises définitives.
3. De comptabiliser les frais d’actes et de géomètre sur le crédit d’investissement lié à la délibération D 141-2024 relative à la construction des immeubles F et H2 sis dans le périmètre du PLQ Rolliet.
4. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour procéder à la signature des actes notariés nécessaires.

SAT/ED/bg #63’816 – Vérification SF/PL/fc) - Juin 2026

Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 39-2026

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET :

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer les actes relatifs à la constitution de servitudes d'usufruit sur les surfaces d'activités de vie de quartier des îlots F et H2 du PLQ du Rolliet, à charge de la Commune de Plan-les-Ouates et au bénéfice de la Société Coopérative Rolliet

Plan-les-Ouates – Juin 2026

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer les actes relatifs à la constitution de servitudes d'usufruit sur les surfaces d'activités de vie de quartier des îlots F et H2 du PLQ du Rolliet, à charge de la Commune de Plan-les-Ouates et au bénéfice de la Société Coopérative Rolliet

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

La planification du quartier du Rolliet est novatrice dans plusieurs domaines, parmi lesquels la réalisation de surfaces dédiées aux activités de quartier et la création d'une entité tierce regroupant l'ensemble des acteurs du quartier, qui sera chargée de la gestion des arcades et de la mobilité : la Coopérative du Rolliet.

Les arcades ont fait l'objet d'une planification coordonnée à l'échelle du quartier, afin de définir les besoins en activités et déterminer les localisations les plus pertinentes. Tous les locaux sont ainsi implantés en bordure des venelles passantes ou des placettes et répartis dans les îlots de logements, notamment dans les îlots F et H2, propriétés de la Commune.

Quant à la Coopérative, elle a formellement été créée le 22 janvier 2026.

L'objet de la présente délibération fait le lien entre ces deux projets, puisque la constitution de servitudes d'usufruit permettra de céder légalement ces surfaces à la Coopérative et de lui en confier l'utilisation et la gestion.

Comme les servitudes constituées sur les îlots F et H2 sont à charge de la Commune de Plan-les-Ouates, une délibération auprès du Conseil municipal est nécessaire. Pour le solde des arcades, les servitudes d'usufruit seront directement signées entre le propriétaire/superficiaire et la Coopérative.

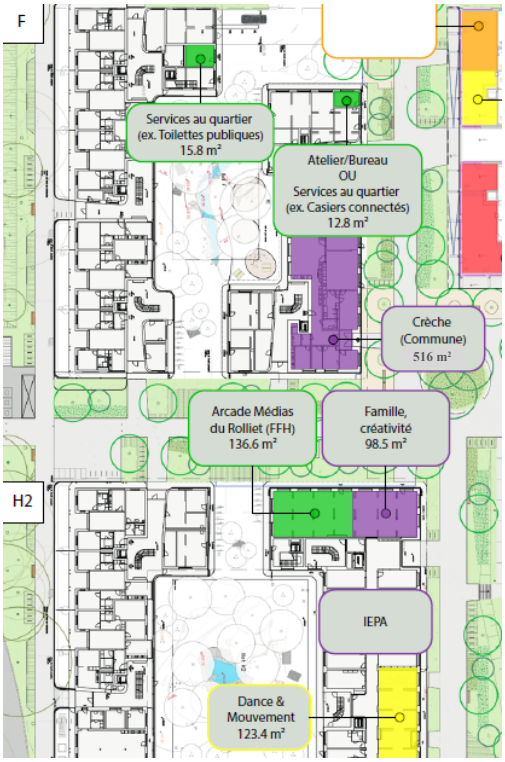


Figure 1 : programmation des arcades

2. Explications techniques

Surfaces AVQ des îlots F et H2

Six surfaces AVQ sont à ce jour prévues dans les immeubles communaux (F et H2). Il s'agit de :

Ilot F

- Crèche communale Octarine (516m²)[1].
- Deux arcades de services au quartier (15.8m² et 12.8m²) dont l'affectation

[1] La surface de la crèche faisant partie des AVQ, elle a été construite par la Commune en échange de soultes et doit désormais être cédée à la Coopérative. La Commune l'exploitera en tant que locataire.

spécifique reste à définir.

Ilot H2

- Arcade médias du Rolliet (136.6m^2), gérée par Foyer Handicap.
- Arcade famille, créativité (98.5m^2).
- Arcade danse et mouvement (123.4m^2)

Ces surfaces sont cédées à Coopérative, qui en assumera les coûts d'entretien, fera le lien avec le locataire et se chargera de retrouver un porteur de projet le cas échéant. Cette cession prend la forme d'une servitude d'usufruit, un outil juridique qui permet au bénéficiaire de la servitude de disposer de l'objet en question.

Servitudes d'usufruit

L'usufruit est un outil juridique qui permet à une personne d'utiliser un bien immobilier et d'en percevoir les revenus, sans en être le propriétaire. Le bénéficiaire de la servitude d'usufruit – « l'usufruitier » peut ainsi habiter le bien ou le mettre en location, mais ne peut le vendre sans l'accord du « nu-propriétaire ».

Dans le cas du Rolliet, les propriétaires/superficiaires des différents immeubles se sont accordés, dans une convention opérationnelle signée le 7 novembre 2022, pour mettre à disposition de la Coopérative du Rolliet les locaux destinés aux activités de vie de quartier par le biais d'une servitude d'usufruit.

De cette façon, la Coopérative obtient le droit de louer les locaux à des porteurs de projets, mais récupère également les charges d'entretien et la responsabilité de gestion des arcades. La coopérative sera ainsi tenue auprès des propriétaires de s'assurer de la bonne utilisation des locaux, notamment en mettant en place de manière préventive toutes mesures techniques, d'aménagement, d'exploitation et d'affectation visant à éviter les nuisances. Elle aura également à charge les primes d'assurances, les contributions publiques et autres frais communs.

Les servitudes d'usufruit des AVQ au Rolliet seront inscrites avec la durée maximale prévue par la loi (100 ans), afin de garantir la pérennité de l'organisation mise en place. A l'issue de cette période, l'usufruit pourra être prolongé, si les parties s'entendent. Le bénéficiaire de la servitude (la Coopérative) pourra également y renoncer avant si nécessaire. Le propriétaire du bâtiment ne peut quant à lui pas radier l'usufruit unilatéralement.

Les arcades AVQ des îlots F et H2 sont représentées sur le plan de servitude ci-dessous.

Figure 2 : arcades de service au quartier (A et B), crèche (C), arcade famille/créativité (D), arcade FFH (E), arcade danse et mouvement (F)

Il est précisé que, bien que ces servitudes puissent être constituées dès à présent, leur entrée en vigueur est différée jusqu'à la livraison du bâtiment, afin de permettre aux propriétaires actuels d'achever la construction de leurs immeubles.

Procédure administrative

Le plan de servitude a été élaboré par le bureau Haller Wasser. Les différents propriétaires et superficiaires du Rolliet ont travaillé de concert pour définir les droits et devoirs liés à cette servitude d'usufruit.

La cession des surfaces par les propriétaires/superficiaires à la Coopérative du Rolliet se fait à titre gratuit, conformément aux accords passés entre les propriétaires et selon la convention opérationnelle du 7 novembre 2022.

Les frais de géomètre et de notaire pour la constitution de ces servitudes seront imputés sur la délibération D 141-2024 (construction des arcades prévue dans le crédit de construction des immeubles F et H2).

3. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter cette délibération pour permettre la constitution de servitudes d'usufruit sur les surfaces d'activités de vie de quartier des îlots F et H2 du PLQ du Rolliet, à charge de la Commune de Plan-les-Ouates et au bénéfice de la Société Coopérative Rolliet.

Le Conseil administratif

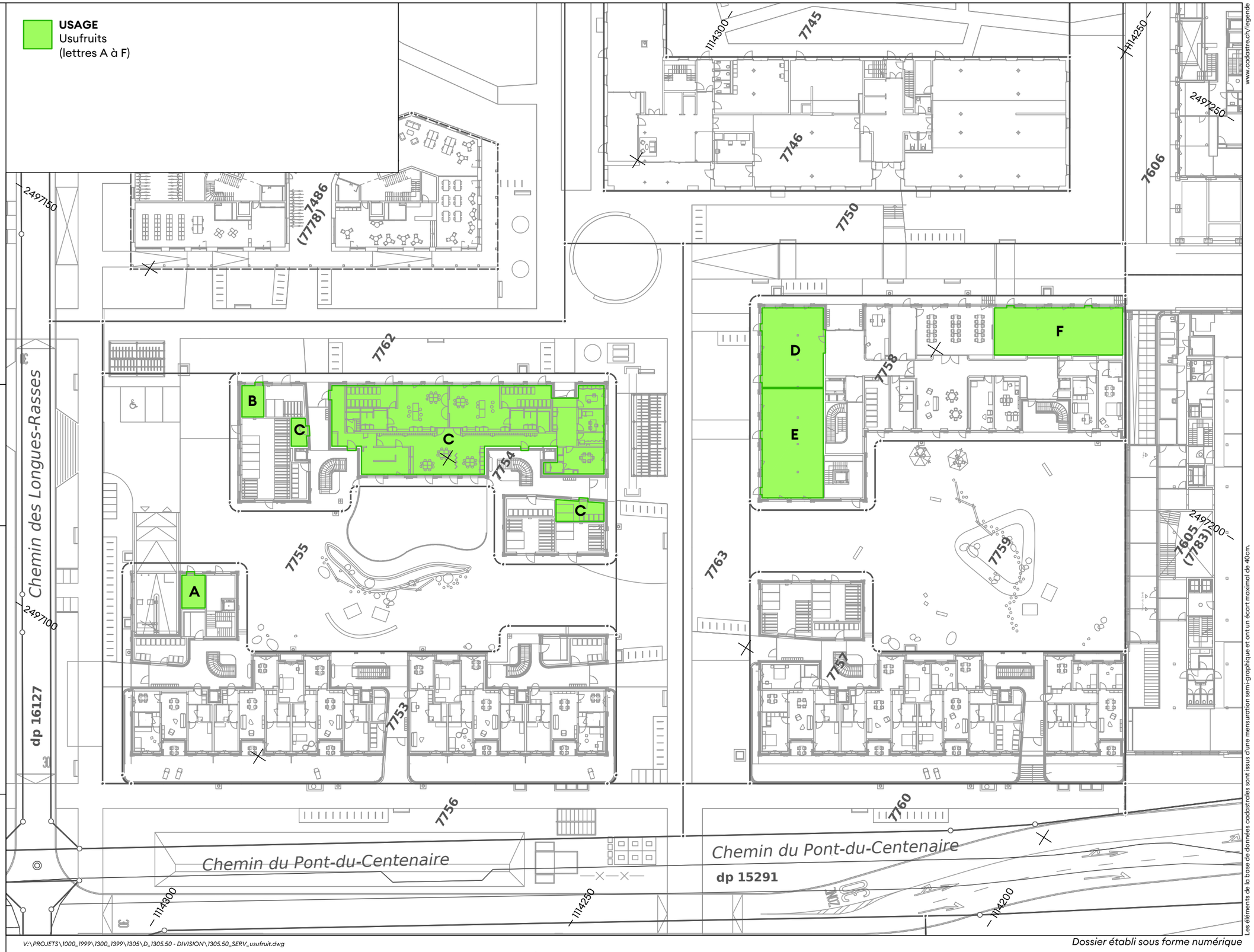
SAT/ED/YG/bg #63'816 – Juin 2026

Plan de servitude

Commune : **Plan-les-Ouates**
Section : **-**
Plan(s) : 42
Immeuble(s) : 7753, 7754 et 7758
Echelle : 1/500

Rez-de-chaussée

USAGE
Usufruits
(lettres A à F)



Office de l'urbanisme (OU)

Date :

Voir rapport annexé no.

Extraction du : 12.05.2026
Etabli le : 12.05.2026 / CR
Modifié le : -

Frédéric WASSER
Ingénieur géomètre breveté

Dossier no. : 1305.50

haller wasser

Ingénieurs géomètres brevetés membre bureau sia

rue blavignac 10
1227 carouge
+41225660101
info@haller-wasser.ch

V:\PROJETS\1000_1999\1300_1399\1305\D_1305.50 - DIVISION\1305.50_SERV_usufruit.dwg

Dossier établi sous forme numérique

Les éléments de la base de données cadastrales sont issus d'une mensuration semi-graphique et ont un écart maximal de 40cm.
www.cadastre.ch/legende