Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 95-2023 R**
Séance du 14 mars 2023

PROJET DE DELIBERATION

relatif à l'acquisition de 44,6% de la future parcelle N° 7'487 du PLQ Rolliet et la constitution d'un droit de superficie à la société Rolliet Activités SA sur la future parcelle N° 7'487 du périmètre de l'îlot H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

Vu le Plan Directeur Communal adopté par le Conseil municipal le 27 octobre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 novembre 2009,

vu l'adoption du PDQ Cherpines par le Conseil d'Etat en date du 2 octobre 2013, suite à la résolution R 13-2013 acceptée par le Conseil municipal le 18 juin 2013,

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 4'964 m^2 de droits à bâtir activités tous situés sur le périmètre du PLQ Rolliet, représentant au total 32,6% des droits à bâtir destinés aux activités présentes sur le périmètre,

vu la répartition des droits à bâtir destinés aux activités propriétés de la Commune dans les îlots « H1 » de la pièce « Ea » et « K » de la pièce « D » du PLQ Rolliet,

vu la maîtrise par la Commune de 55,4% des droits à bâtir de l'îlot H1 soit 3'646m^2,

vu le regroupement des autres propriétaires privés du périmètre du Rolliet en une société « Rolliet Activités SA » mettant en commun l'ensemble de leurs droits à bâtir activités dont 44.6% du bâtiment H1 et 100% du bâtiment J,

vu la volonté communale de développer un pôle santé-social ainsi qu'un poste de Police municipale dans l'îlot « H1 » du PLQ Rolliet,

vu la volonté de la Commune d'octroyer un droit de superficie sur la parcelle N 7'487 supportant le bâtiment H1 afin de disposer d'un droit de regard sur la conservation à long terme d'une programmation santé-sociale grand public dudit bâtiment,

vu la volonté de développer en commun les bâtiments d'activités « H1 » et « J » du PLQ Rolliet afin de profiter des synergies dans les programmes liés à la santé (Pôle santé-social dans H1, EMS et résidence sénior dans J) et dans leur réalisation,

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° 7'487, qui deviendra propriété à 55,4% de la Commune et qui devrait permettre d'accueillir le bâtiment « H1 », étant précisé que ce dossier de mutation pourrait encore subir de légères modifications,

vu la délibération D 22-2020 votée par le Conseil municipal le 9 février 2021, transformée en résolution par le Service des affaires communales, autorisant le Conseil administratif à signer une convention entre Rolliet Activités SA et la Commune permettant de régler les modalités de réalisation des bâtiments d'activités H1 et J,

vu la convention entre Rolliet Activités SA et la Commune de Plan-les-Ouates concernant le développement, la construction et l'exploitation des bâtiments d'activités H1 et J du Rolliet signée le 10 février 2022,

vu le projet d'acte de constitution d'un droit de superficie distinct et permanant (DDP) établi par Me Rubido, daté du 14 septembre 2022 intégrant également la cession à la Commune par Rolliet Activités SA des 44,6% de la parcelle 7'487,

vu les conditions énoncées pour la constitution du DDP et notamment le but du DDP, la durée de 99 ans, ainsi qu'une rente annuelle fixée à 22,50 Fr/m^2 de surface brute de plancher sous déduction des locaux qui seront exploités par la Commune en qualité d'usufruitier (poste de Police municipale et centre social),

vu l'exposé des motifs EM 95-2023, de février 2023, 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, x non et x abstention

1. D'autoriser le Conseil administratif à acquérir auprès de Rolliet Activités SA les 44,6% de la future parcelle N° 7'487 de la Commune de Plan-les-Ouates, soit 2'935m^2.
2. De prendre acte que la part de copropriété de 44,6% de la future parcelle N °7'487, soit 2'935 m^2, acquise par la Commune auprès de Rolliet Activités SA, sera payée par compensation de créance avec le prix de ladite part de copropriété durant les cinquante (50) premières années du droit de superficie.
3. D'autoriser le Conseil administratif à octroyer à la société Rolliet Activités SA un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux d'une durée de 99 ans sur la parcelle N° 7'487 de la Commune de Plan-les-Ouates, en vue de la construction d'un bâtiment d'activités accueillant notamment un pôle santé-social, 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 14 septembre 2022 par Me Rubido, qui pourrait encore subir de légères modifications, aux conditions ci-après :
    - Le montant de la rente annuelle est fixé à vingt-deux francs et cinquante centimes (CHF 22.50) par mètre carré de surface brute de plancher, sous déduction des surfaces brutes de plancher nécessaires à la réalisation des locaux qui seront exploités par la Commune en qualité d'usufruitier, soit principalement :
        - Un poste de Police municipale d'une surface comprise entre 300 et 500 m^2 de surfaces utiles.
        - Environ 100 m^2 de surfaces utiles pour le programme social.
    - Il est à préciser que les surfaces figurant, ci-dessus, sont indicatives et seront bien évidemment réajustées en fonction des surfaces brutes de plancher réelles du bâtiment indiquées dans l'autorisation de construire, une fois celle-ci entrée en force.
4. 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° 95-2023

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Acquisition de 44,6% de la future parcelle N °7'487 du PLQ Rolliet et constitution d'un droit de superficie à la société Rolliet Activités SA sur la future parcelle N° 7487 du périmètre de l'îlot H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

Plan-les-Ouates – Février 2023

Acquisition de 44,6% de la future parcelle N° 7'487 du PLQ Rolliet et constitution d'un droit de superficie à la société Rolliet Activités SA sur la future parcelle N° 7487 du périmètre de l'îlot H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Le PLQ Rolliet prévoit la réalisation de deux bâtiments d'activités en bordure de la route de Base et au droit du futur arrêt de tramway du Rolliet.

Tous les propriétaires de droits à bâtir (DàB) du périmètre disposent ainsi d'une partie de leurs droits à bâtir en droits à bâtir « activités » (environ 13% de leurs droits respectifs).

Le règlement du PLQ Rolliet adopté en avril 2018 par le Conseil d'Etat répartit les droits à bâtir des différents propriétaires dans les bâtiments du PLQ. Ainsi, pour les DàB activités, et hormis les 1'318m^2 reportés dans la pièce D, l'entier des DàB est reporté dans les deux bâtiments « H1 » et « J » situés en bordure de la route de Base.

En ce qui concerne les DàB activités, **la Commune de Plan-les-Ouates dispose de 55,4% des DàB du bâtiment « H1 »**, le solde des DàB du bâtiment « H1 » et l'entier des DàB du bâtiment « J » étant détenus par la société « *Rolliet Activités SA* » qui regroupe l'ensemble des droits des autres propriétaires privés du périmètre.

Pour mémoire, la Commune de Plan-les-Ouates souhaite l'implantation d'un programme de Pôle Santé-social dans le bâtiment « H1 », accompagné notamment d'un poste de Police municipale, et Rolliet Activités SA réalisera un programme pour un EMS et une résidence sénior dans le bâtiment « J ».

Les synergies évidentes des deux programmes, la présence d'un parking souterrain commun sous les deux bâtiments et la volonté commune des partenaires de réaliser des bâtiments de qualité, nécessitaient la signature d'une convention permettant de définir les modalités de cette collaboration et notamment la garantie pour la Commune d'une pérennité d'un programme de Pôle Santé-social destiné à répondre aux besoins de ses habitants.

Ainsi, en février 2022, une convention permettant de définir les modalités de collaboration entre Rolliet Activités SA et la Commune était signée.

Cette convention prévoit :

- La mise en œuvre d'un concours d'architecture pour les deux bâtiments : réalisé en septembre 2022 avec un choix qui s'est porté sur le projet du bureau LRS ;

- La participation de la Commune au choix du ou des exploitants des futurs bâtiments avec notamment un regard sur la permanence du programme de santé publique. Ce choix est en cours auprès de 3 exploitants sélectionnés ;
- **L'acquisition par la Commune du solde du foncier de la future parcelle N° 7'487 supportant le bâtiment H1 ;**
- **La constitution d'un DDP sur cette parcelle par la Commune en faveur de la société Rolliet Activités SA ;**
- La mise en place d'un usufruit sur les surfaces dédiées à des programmes communaux (poste de Police municipale et programme social) ;
- La réalisation du bâtiment par la société Rolliet Activités SA.

La présente délibération vise à mettre en place les deux points de cette convention surlignés en gras ci-dessus, à savoir l'acquisition du solde du foncier de la parcelle N° 7'487 et la constitution du droit de superficie.

2. Explications techniques

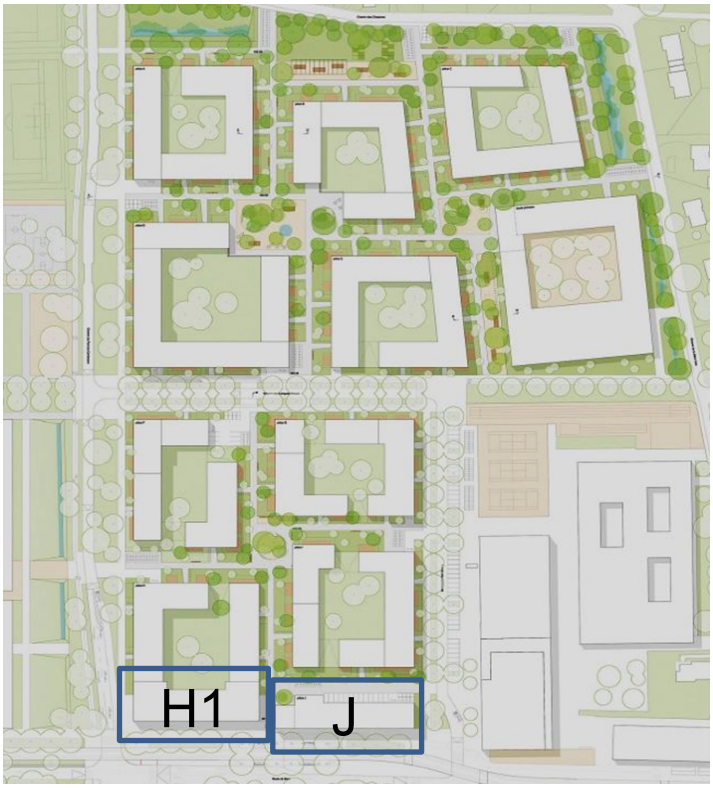
Description du projet

Le PLQ du Rolliet prévoit la répartition des DàB activités dans les deux bâtiments H1 et J en bordure de la route de Base.

- Le bâtiment H1, détenu à 55,4% par la Commune de Plan-les-Ouates et à 44,6% par la société Rolliet Activités SA, comprend 6'581m^2 de DàB.

- Le bâtiment J, détenu à 100% par la société Rolliet Activités SA, comprend 7'338m^2 de DàB activités.

- Un parking de deux niveaux de sous-sol est également prévu sous l'entier des deux bâtiments.



A ce jour, la programmation envisagée est la suivante :

BATIMENT H1 6'581m²

- ✓ Un centre médical et social de 4'000m² au minimum
- ✓ Des commerces pour environ 200m²
- ✓ Un poste de Police municipale d'une surface d'environ 500m²
- ✓ Une pharmacie d'une surface d'environ 200m²

BATIMENT J 7'338m²

- ✓ Un EMS/résidence sénior de 6'000m²
- ✓ Une supérette de 600m²
- ✓ Un restaurant de 200m²

A cela, il faut ajouter les programmes voisins déjà entérinés, à savoir la réalisation d'un IEPA de 45 chambres environ dans l'îlot H2, mitoyen de l'immeuble H1, et l'installation du Foyer Handicap avec une trentaine de logements dans l'îlot I.

Des synergies évidentes se dégagent de ces programmes que ce soit en matière de soins, restauration commune, buanderies, surveillances de nuit, etc…

La Commune n'ayant pas pour objectif de réaliser des bâtiments d'activités, mais souhaitant permettre une pérennité de la vocation santé publique des bâtiments, elle a proposé à Rolliet Activités SA de lui céder ses droits à bâtir via un droit de superficie (DDP) afin de conserver un rendement sur ses propres droits, DDP qui sera assorti de conditions, notamment la pérennité du programme santé publique. En effet, seul le droit de superficie permet de conserver ce droit de regard sur la programmation du bâtiment. Une vente pure et simple aurait permis au propriétaire de modifier le programme à sa guise.

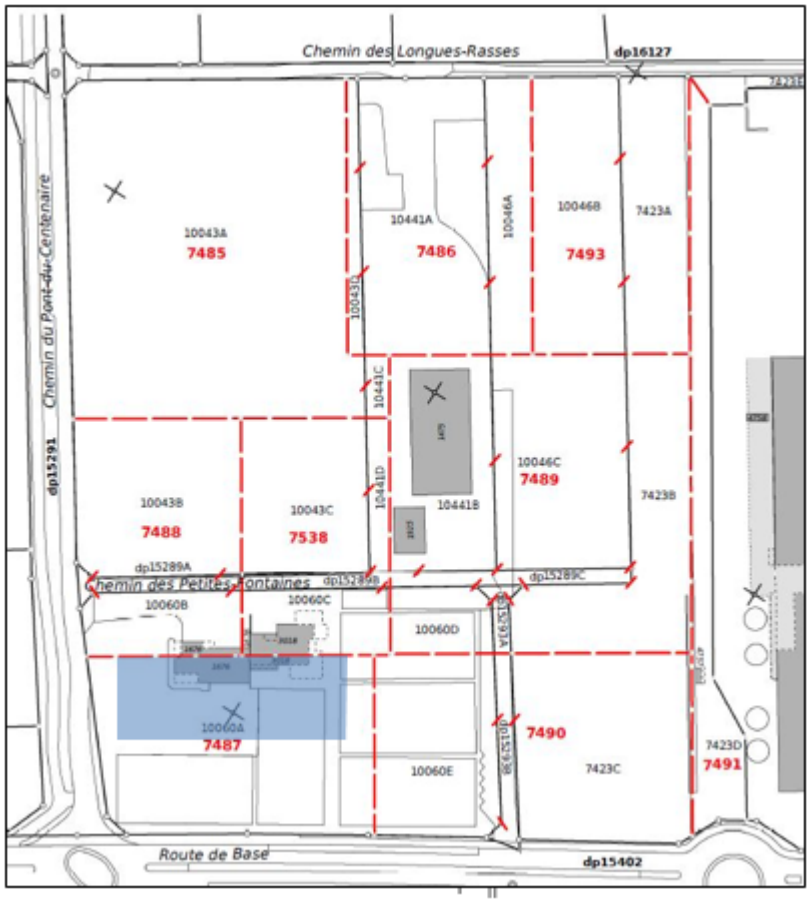
Cependant, au sein du bâtiment H1, deux programmes communaux prendront place. Il s'agit du poste de Police municipale et d'une centaine de m² destinée à des permanences sociales. Pour ces deux programmes, la Commune bénéficiera d'un usage exclusif sous la forme d'une servitude d'usufruit. En effet, la mise en place d'une PPE n'était pas souhaité par Rolliet Activités SA qui ne souhaite pas créer une copropriété avec les obligations qui en découlent. Dès lors, une servitude d'usufruit inscrite au registre foncier octroie des droits à la Commune qui seront proches d'une pleine propriété sans la rigidité d'une PPE. Elle garantit notamment la permanence de surfaces et de leur occupation par la Commune.

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 H1 n'échappe pas à cette mutation et verra la création d'une parcelle spécifique dont la taille correspond au prorata des SBP du bâtiment d'activités H1.

La future parcelle N° 7'487, 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 de Pôle Santé-social du bâtiment H1 :



En bleu, le périmètre du futur bâtiment H1

L'acquisition des 44,6% de la parcelle N° 7'487

A l'issue de la mutation parcellaire, la Commune sera propriétaire de 55,4% de la parcelle et Rolliet Activités SA de 44,6% de celle-ci.

En effet, le pourcentage de copropriété équivaut à la répartition des droits à bâtir sur le bâtiment H1 qui sera réalisé sur cette parcelle.

Afin de permettre la mise en place d'un droit de superficie sur l'entier du foncier H1 et éviter ainsi un bâtiment divisé avec un DDP sur une partie et une pleine propriété sur une autre, ce qui engendrerait des conséquences complexes en matière de fonctionnement, la Commune doit devenir seule propriétaire du foncier. Par ailleurs, cela permettra à la Commune de valoriser l'entier du foncier à terme via le DDP, une fois la valeur de l'acquisition du solde absorbée.

Ainsi, elle va acquérir les 44,6% restants de la parcelle mais ne va pas les payer via une transaction monétaire directe.
En contrepartie de l'acquisition de ce foncier et donc de la possibilité de mettre en place un droit de superficie sur l'entier du bâtiment, Rolliet Activités SA se verra octroyer une

exonération de rente durant 50 ans sur la part des droits à bâtir issus de son pourcentage de foncier, soit les 2'935m^2 lui appartenant à ce jour.

L'acte de constitution du droit de superficie intègre directement cette disposition permettant à la Commune de devenir propriétaire de l'entier du fond.

Le projet d'acte de DDP

Une fois cette délibération entrée en force, une promesse d'acte de constitution de DDP devra être signée afin de permettre à la société Rolliet Activités SA de déposer les demandes d'autorisations de construire et le financement nécessaire à la poursuite de leur projet. La Commune étant propriétaire du foncier et d'une partie des droits à bâtir, sa signature doit être obtenue avant la dépose d'une autorisation. Or, la Commune souhaitait au préalable que l'ensemble de ses demandes soient intégrées dans la promesse de DDP afin de sécuriser la démarche.

Un projet d'acte de constitution de DDP intégrant également l'acquisition de la parcelle N° 7'487 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 pourra être signé sans que la mutation parcellaire du périmètre ne soit encore aboutie. En effet, la mutation parcellaire ne sera probablement pas signée avant mi 2023.

Dès lors, il a été décidé de procéder dans un premier temps par la signature d'une promesse de DDP qui reprend l'intégralité de l'acte de DDP futur, seul le nom est modifié en promesse et quelques conditions suspensives y sont indiquées comme le dépôt de l'autorisation de construire ou la signature de la mutation parcellaire.

L'acte sera donc signé dans la foulée de la réalisation de ces conditions et la société Rolliet Activités SA deviendra alors pleinement responsable du développement du projet sur la parcelle.

De manière plus précise, la promesse de DDP prévoit notamment les conditions d'octroi suivantes :

- **Durée du DDP** :

  99 ans.

- **But du DDP** :

  Il porte sur le droit de construire un bâtiment d'une surface brute de plancher prévue par le PLQ « Le Rolliet » N° 30043 de 6'581m^2 destinés à des activités. Il est précisé qu'au stade de la constitution du droit de superficie, le bâtiment sera construit pour abriter un centre médical et social d'une surface d'environ 4'000m^2, une pharmacie, un programme social et un poste de Police municipale.

  Pour ces activités, le superficiaire (Rolliet Activités SA) devra trouver un exploitant assurant la gestion et l'exploitation du centre médical et social et de la pharmacie. De manière générale, le superficiaire devra respecter un

programme de Pôle Santé et le maintien d'une affectation santé publique-sociale principalement destinée aux habitants de la région.

- **Rente** :

  Le superficiaire (Rolliet Activités SA) s'engagera à verser au superficiant (la Commune) une rente de droit de superficie annuelle d'un montant de vingt-deux francs et cinquante centimes (CHF 22.50) par mètre carré de surface brute de plancher (correspondant à un taux de rente de 5% sur une valeur de 450.-/m^2 de terrain).

  Ceci sous déduction des surfaces brutes de planchers nécessaires à la réalisation des locaux qui seront exploités par le superficiant en qualité de bénéficiaire d'une servitude d'usage exclusif d'usufruitier, comme dit ci-après, soit principalement un poste de Police municipale d'une surface comprise entre 300 et 500m^2 de surfaces utiles et environ 100m^2 de surfaces utiles pour son programme social.

  Il faut d'ailleurs préciser que pour ces surfaces, le coût des aménagements intérieurs sera pris en charge par la Commune et fera l'objet de demandes de crédits dans le futur.

  Ainsi, la rente de superficie se calculera comme suit :

  - Surfaces brutes de plancher du bâtiment H1, soit environ 6'581m^2 ;

  - Desquelles il conviendra de déduire en tout temps les surfaces brutes de planchers nécessaires à la réalisation des locaux qui seront exploités par le superficiant (la Commune), soit une surface comprise entre 400 et 600m2 (poste de Police et programme social). En contrepartie, une servitude d'usufruit sera mise en place sur ces surfaces et aucun loyer ne sera perçu par le superficiaire sur celles-ci (la Commune ne paiera donc aucun loyer sur ces surfaces).

  - En revanche, sur les 6'581m^2 de surfaces brutes de plancher prévues par le PLQ « Le Rolliet » pour l'immeuble H1, la Commune sera propriétaire de 3'646m^2 rattachés à sa part de copropriété de 55,4% de la future parcelle N° 7'487 et Rolliet Activités SA sera propriétaire de 2'935 m^2 rattachés à sa part de copropriété de 44,6% de la future parcelle N° 7'487.

  A ce sujet, les deux parties conviennent d'ores et déjà que la partie de la rente relative aux surfaces brutes de plancher issues de la vente, par Rolliet Activités SA à la Commune, de sa part de copropriété de 44,6% de la future parcelle N° 7'487, soit 2'935m^2, sera payée par compensation de créance avec le prix de ladite part de copropriété durant les cinquante premières années du droit de superficie.

  A compter de la 51ème année, la rente de superficie deviendra pleinement due également sur ces surfaces.

  La rente pourra être ajustée en fonction d'un indice des prix ou des loyers moyennant des mécanismes particuliers (période de 5 ans, etc…).

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

4. Eléments 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 la société Rolliet Activités SA. En revanche, quelques frais liés à la mutation parcellaire ou à des frais géomètres sont pris en charge par des délibérations préalables à celle-ci (D 139-2018 notamment).

5. Procédure administrative

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter cette délibération pour l'acquisition de 44,6% de la future parcelle N° 7'487 du PLQ Rolliet et la constitution d'un droit de superficie à la société Rolliet Activité SA sur la future parcelle N° 7'487 du périmètre de l'îlot H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates.

Le Conseil administratif

SCA/YG/phz/bg #132'921 — Février 2023