



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 71-2022**
Séance du 27 septembre 2022

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 3 300 000 F en vue de l'acquisition de la parcelle N° 16'185 sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'897 des Cherpines à Plan-les-Ouates – Vente à terme

Vu l'entrée en force de la loi du 24 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, aux lieux-dits « Les Cherpines » et « Les Charottens »,

vu l'entrée en force du plan directeur de quartier N° 29'897, adopté par le Conseil d'État en date du 2 octobre 2013,

vu la résolution R 20-2011 relative à la mise en œuvre d'une politique d'acquisition foncière proactive sur l'entier du territoire de la Commune de Plan-les-Ouates, votée par le Conseil municipal dans sa séance du 17 mai 2011,

vu la proposition faite par la propriétaire actuelle de céder son bien à la Commune via la signature d'une vente à terme,

vu l'estimation de la valeur d'un bien immobilier bâti en zone de développement réalisée par l'OCLPF qui précise en l'absence d'un PLQ en force, soit avec un IUS à 1.20, un prix arrondi de 2 380 000 F hors frais de notaire, étant précisé que l'IUS attendu une fois le PLQ en force sera compris entre 1.16 et 1.24,

vu l'application de la pratique administrative PA/SI/032.2 (libération des terrains bâtis en zone de développement) qui prévoit la possibilité dans son 2^{ème} cas d'application d'acquérir la parcelle avec paiement immédiat de la plus-value admissible de 32% (maximum 810 000 F),

vu l'acte authentique, qui sera signé dès que possible, entre la propriétaire et la Commune de Plan-les-Ouates, par devant Me Rubido, notaire à Genève,

vu l'exposé des motifs EM 71-2022, de juin 2022, 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 23 oui (unanimité)

1. D'autoriser le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 16'185 sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du plan directeur de quartier des Cherpines N°29'897, à Plan-les-Ouates, en zone de développement 3.
2. D'accepter la mise en œuvre de la pratique administrative PA/SI/032.02 – Libération des terrains bâtis en zone de développement selon le cas d'application B) qui prévoit l'achat avec paiement immédiat de la plus-value admissible maximum de 32% sur le prix validé OCLPF.
3. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 3 300 000 F y compris les frais de notaire, en vue de cette acquisition.
4. De valider le principe de la mise en œuvre d'une vente à terme avec un premier versement d'un montant maximum de 2 000 000 F.
5. De valider le principe d'une primauté d'acquisition, au prix de vente, d'un logement en propriété par étage (PPE) dans les immeubles réalisés par la Commune dans le périmètre du PLQ N° 30'043 « Le Rolliet »,
6. De comptabiliser la dépense prévue au point 2 à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
7. D'autoriser le Conseil administratif à financer cet investissement par un emprunt bancaire contracté auprès d'établissements financiers, pour un montant maximum de 2 400 000 F.
8. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer l'ensemble des actes authentiques qui découlent de cette opération.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 71-2022

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

OBJET:

**Crédit d'engagement
en vue de l'acquisition de la parcelle N° 16'185
sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du
PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates
vente à terme**

CREDIT D'ENGAGEMENT

3 300 000 F

Plan-les-Ouates – juin 2022

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle N° 16'185 sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates vente à terme

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Situation de la parcelle :



La parcelle N°16185 ■ est située dans le PLQ d'ensemble « Cherpines » actuellement en procédure d'enquête technique et qui devrait être adopté d'ici le début d'année 2023 si tout va bien. Dans ce périmètre, la Commune est déjà propriétaire des parcelles N°s 7'286, 7'435, 10'016 et 10'040.

2. Explications techniques

Description et caractéristiques de la parcelle :



Surface de la parcelle = 1'808 m² avec une habitation principale entièrement rénovée en 2000 pour un montant de 600'000 F de travaux.

A noter que cette parcelle sera située dans le futur parc des Charrotons :



Cette parcelle, via les droits à bâtir qui en découlent, permet la réalisation d'environ 20 logements (1'808 m² x IUS de 1.24) = 2'242 m² DàB dont environ 1'960 m² pour du logement et 282 m² pour de l'activité.

Cette acquisition porte les m² de droits à bâtir logements que possède la Commune dans le périmètre 2 des Cherpines à 18'000 m², soit 180 logements. Pour être complet, ce chiffre est à ajouter aux 156 logements que la Commune va réaliser dans le cadre du développement des immeubles F et H2 du PLQ Le Rolliet (hors IEPA).

N° de parcelle	Propriétaire	Surface en m ² des parcelles situées dans le périmètre PLQ Cherpines		SBP avec IUS de 1.24 (avec activités)	SPB logements uniquement	Nbre de logement sur une base de 100m ² /log
		m ²	%			
10016	PLAN-LES OUATES	6'074	1.92%	7'532	6'585	66
7'286	AFFOLTER/STAUFFER (PI Cherpines)	1'824	0.58%	2'262	1'977	20
7'435	BEGUIN	1'114	0.35%	1'381	1'207	12
10'040 (50%)	PLAN-LES OUATES	5'674	1.80%	7'036	6'151	62
16'185	EDDER	1'808	0.57%	2'242	1'960	20
	PLO TOTAL	16'494	5.22%	20'452	17'880	179

3. Procédure administrative

Acte administratif

La rédaction d'un acte de vente à terme va être confié à Me José Miguel Rubido, notaire à Genève auprès de l'étude des Notaires Unis.

Vente à terme

Sur demande de la propriétaire actuelle de la parcelle, c'est une vente à terme qu'il est prévu de mettre en œuvre comme acte.

En effet, la propriétaire actuelle souhaite pouvoir acquérir un autre bien avant de quitter sa parcelle. Cette position ne pose actuellement pas de problème à la Commune puisqu'elle n'a pas besoin de ladite parcelle dans l'immédiat.

Des discussions sont actuellement en cours pour définir d'un commun accord le terme de cette vente, soit le moment où le transfert de propriété du bien à la Commune sera officiel ainsi que la jouissance totale et unique du bien.

Primauté d'acquisition d'un logement en PPE

Pour rappel, la pratique administrative PA/SI/032.2 dont il est fait mention en détail au chapitre suivant prévoit, notamment, la possibilité de payer la valeur de la parcelle avec la remise de maximum trois logements en PPE au prix de revient. C'est la mise en œuvre qui a été faite avec 6 propriétaires privés sis dans le périmètre du PLQ les Sciens, tout en précisant que le cas B) n'existait pas encore au moment de nos discussions avec ces propriétaires (voir le détail au chapitre suivant).

Ici, la propriétaire a choisi l'application du cas B) de la pratique administrative. Ce choix lui ôte donc la possibilité mentionnée précédemment. Par contre, il est prévu de lui octroyer une primauté d'acquisition pour un (et non trois) logement en PPE au prix de vente (et non au prix de revient) dans les immeubles en PPE que la Commune va réaliser dans le PLQ Le Rolliet.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Valeur d'acquisition et indice d'utilisation du sol (IUS) :

L'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) a estimé la valeur de cette parcelle à un montant arrondi de 2 380 000 F. En l'absence de PLQ en force, la pratique veut qu'un IUS de 1.20 soit pris en compte et la mention est faite que le prix pourra être corrigé une fois l'IUS définitif connu.

Dans le cas de figure qui nous occupe ici, nous avons pris en compte pour le calcul de cette demande de crédit d'engagement, l'IUS futur annoncé jusqu'il y a peu, soit 1.24. Cette différence d'IUS porte ainsi le prix à un montant de 2 400 000 F, étant précisé que c'est le PLQ en force qui déterminera de manière définitive l'IUS.

Au sujet de l'IUS définitif du PLQ « Cherpines », des discussions sont actuellement en cours entre la Commune de Confignon et l'Etat de Genève pour baisser la densité imaginée à ce jour et la ramener de 1.24 à 1.16. Le Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement du territoire, par un courrier adressé à Confignon en date du 2 mai 2022 confirme son accord pour ce nouvel indice d'utilisation du sol.

L'Etat joue sur le bonus de 5% de surface AVQ pour mettre en avant un IUS de 1.20 et non de 1.16 et ainsi respecter les volontés de Grand Conseil mais aussi du Département fédéral de l'aménagement du territoire... mais ce 5% est un bonus à discrétion des promoteurs qui par ailleurs, ne rentre pas dans le calcul de la valeur de la parcelle.

Mise en œuvre de la pratique administrative PA/SI/032.02 :

La pratique administrative PA/SI/032.2 qui vise la libération de terrains bâtis en zone de développement poursuit l'objectif suivant :

« En zone de développement, favoriser la libération des terrains prévus pour la construction de logements par les mesures d'aménagement et permettre au propriétaire qui occupe un terrain bâti de se reloger à des conditions équivalentes. Ce propriétaire est désigné dans le cadre de la pratique par le terme de propriétaire usager ».

Ce que fait l'OCLPF dans la pratique :

« Sur demande, l'OCLPF peut autoriser le promoteur à céder au propriétaire usager, en paiement du prix du terrain bâti, plusieurs logements neufs, destinés à la vente et régis par la LGZD (cas A) – (c'est ce que la Commune a fait aux Sciers avec 6 propriétaires).

En alternative, le promoteur a la possibilité d'acquérir un tel terrain bâti au prix de l'estimation OCLPF additionné d'une plus-value en faveur du propriétaire (cas B).

La présente pratique est applicable quelle que soit l'affectation des constructions, à l'exception des bâtiments agricoles ».

Dans ce cas de figure, le propriétaire usager a demandé que ce soit le cas B qui soit appliqué. Ce dernier précise :

« B) Achat avec paiement immédiat de la plus-value admissible

Le promoteur peut valoriser dans le plan financier un montant correspondant à la valeur du bien-fonds admise par l'OCLPF, additionné d'une plus-value de 32% au maximum.

La plus-value maximale autorisée ne peut excéder le montant de 810 000 F, soit une plus-value correspondant à 32% du prix de revient moyen de trois logements de 130 m² chacun, destinés à la vente et régis par la LGZD.

Cette plus-value pourra être répercutée par le promoteur sur le prix de vente de trois appartements au maximum.

Lors d'une vente ultérieure de ces appartements, le contrôle du prix sera exercé selon les modalités usuelles, en tenant compte du prix effectifs d'achat. »

L'application du cas B) de la pratique administrative porte le prix de la parcelle avec un IUS à 1.16 à un montant d'acquisition arrondi à 3 115 200 F auquel il faut rajouter les frais de notaire estimés à 126 500 F pour arriver à un montant total arrondi de 3 250 000 ou, pour un IUS de 1.24 à F 3 168 000 F, montant auquel il faut rajouter les frais de notaire estimés à 128 600 F pour arriver à un montant total arrondi de 3 300 000 F (voir détail ci-dessous).

		Valeur parcelle (selon expertise OCLPF pour l'IUS à 1.20)	Prix maximum selon application PA/SI/032.2 avec marge de 32% (maximum 810'000F)	TOTAL	Total frais de notaire	Coût TOTAL	Coût TOTAL arrondi
Selon PLQ à venir	IUS à 1.16	2'360'000.00	755'200.00	3'115'200.00	126'500.00	3'241'700.00	3'250'000.00
Sans PLQ en force	IUS à 1.20	2'380'000.00	760'726.40	3'140'726.40	127'600.00	3'268'326.40	3'270'000.00
Selon PLQ à venir	IUS à 1.24	2'400'000.00	768'000.00	3'168'000.00	128'600.00	3'296'600.00	3'300'000.00
PLQ/SCA/PHZ - 19 avril 2022 - #121'223							
Mis à jour le 30 mai 2022							

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 3 300 000 F TTC en vue de l'acquisition de la parcelle N° 16'185, sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'897 des Cherpines à Plan-les-Ouates – vente à terme.

Le Conseil administratif

**Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de
la parcelle n° 16'185 sise au 45 chemin des
Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des
Cherpines, à Plan-les-Ouates – vente à terme**

Annexe 1

Estimation du coût

SCA/Juin 2022



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle n° 16'185 sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates – vente à terme

SCA

Mai-22

CREDIT D' ENGAGEMENT

Montant d'acquisition

Coût d'acquisition de la parcelle n° 16'185 en prenant en compte un IUS projeté de 1.24	2'400'000.00	F
Application selon cas B) pratique administrative PA/SI/032.2 d'une majoration de 32%, maximum 810'000 F	32.00% 768'000.00	F
		F
	3'168'000.00	F

Frais de notaire et acte

Frais d'acte et autres droits	128'600.00	F
		F

Total Travaux divers 128'600.00 F

Total des coûts, études, frais, débours et hausses fr. 3'296'600.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

3'300'000.00

**Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de
la parcelle n° 16'185 sise au 45 chemin des
Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des
Cherpines, à Plan-les-Ouates – vente à terme**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Juin 2022

Financement

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle n° 16'185 sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates – vente à terme

1	Crédit brut	3'300'000.00
----------	--------------------	--------------

2	Recettes	
	2.1 Subventions cantonales	fr. -
	2.2 Participation des routes cantonales	fr. -
	2.3 Taxe d'équipement	fr. -
	2.4 Taxe d'écoulement	fr. -
	2.5 Sport-Toto	fr. -
	2.6 Subventions fédérales	fr. -
	2.7 Divers	fr. -
	Crédit net	

3	Commentaires
----------	---------------------

|

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle n° 16'185 sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates – vente à terme

1 Revenus annuels	0.00
--------------------------	------

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		3'300'000.00	1.50%	fr. 49'500.00
2.2 Amortissements				fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 49'500.00

3 Coûts induits pour la première année	fr. 49'500.00
---	----------------------

Investissement

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la parcelle n° 16'185 sise au 45 chemin des Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des Cherpines, à Plan-les-Ouates – vente à terme

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global	0.00	
Répartition selon plan des investissements	2022	Total
Dépenses brutes prévues	0.00	0.00
Recettes estimées		0.00
Total dépenses nettes	0.00	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global	0.00		
Répartition selon exécution	2022	2024	Total
Dépenses brutes prévues	2'000'000.00	1'300'000.00	3'300'000.00
Recettes estimées	0.00	0.00	0.00

Total dépenses nettes

2'000'000.00 1'300'000.00

3'300'000.00

**Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de
la parcelle n° 16'185 sise au 45 chemin des
Cherpines, périmètre du PDQ N° 29'827 des
Cherpines, à Plan-les-Ouates – vente à terme
N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60
à Saconnex-d'Arve Dessous**

Annexe 2

Documents

SCA/Juin 2022