



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

* * * *

Dans sa séance ordinaire du mardi 28 mai 2024, le Conseil municipal a voté les délibérations suivantes :

Délibération relative au crédit d'engagement de 127 200 000 F pour la construction des immeubles F et H2 sis dans le périmètre du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates (D 141-2024)

Vu la volonté des autorités municipales de procéder à la réalisation du périmètre Le Rolliet,

vu la possession par la Commune de Plan-les-Ouates de 28'974 m2 de droits à bâtir logements dans le PLQ N° 30'043-529 « Le Rolliet », adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018, représentant un total 27.35 % des droits à bâtir logements totaux dudit périmètre,

vu la répartition des droits à bâtir communaux en totalité dans la pièce urbaine « Ea » et représentant 100% des îlots « F » et « H2 » ainsi que 54.2% de l'îlot « G » de ladite pièce,

vu la délibération D 49-2021 de 3 500 000 F approuvée par le Conseil municipal en date du 19 octobre 2021 pour un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage,

vu la volonté de la Commune de réaliser des immeubles avec une mixité de catégories de logements afin de répondre aux besoins de l'ensemble de ses communiens et ce, conformément à l'application de l'article 4a LGZD,

vu la volonté de permettre la réalisation, sur 4 577 m2 SBP environ, par la Commune, pour le compte de la Fondation René et Kate Block, d'un Immeuble avec Encadrement pour Personnes Agées mixte (IEPA) dans l'îlot H2 en bordure du futur pôle santé,

vu la volonté de la Commune de permettre une réelle qualité et diversité architecturale sur le périmètre du Rolliet en organisant un concours d'architecture SIA 142 pour la réalisation de ses droits à bâtir logements pour les îlots « F » et « H2 »,

vu les résultats dudit concours, suite au jury du 16 juin 2021, retenant les bureaux Sylla Widmann Architectes et B+S Ingénieurs Conseils, pour l'étude et la réalisation du projet,

vu les résultats des appels d'offres à mandataires techniques pour compléter l'équipe pluridisciplinaire avec notamment des ingénieurs chauffage, ventilation, sanitaire et électricité,

vu la délibération D 58A-2021 approuvée par le Conseil municipal en date du 8 février 2022 décidant d'ouvrir un crédit d'étude de 12 860 000 F en vue de la construction des immeubles F et H2, selon le PLQ No 30'043-529 « Le Rolliet », approuvé par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018,

vu la mutation parcellaire No 34/2024, élaborée par le bureau Haller Wasser, géomètre à Carouge, qui créera les nouvelles parcelles N^{os} 7753, 7754, 7755 et 7756 liées aux immeubles Fa et Fb, et N^{os} 7757, 7758, 7759 et 7760 liées aux immeubles H2a et H2b,

vu la requête en autorisation de construire des immeubles F et H2 déposée le 30 juin 2023 sous le numéro DD 327'399 et acceptée en date du 18 mars 2024,

vu les plans financiers initiaux des bâtiments F et H2 joints à l'autorisation de construire DD 327'399,

vu la convention d'échange de catégories des droits à bâtir logement réalisée entre la Commune et la Fondation Emma Kammacher au sein du PLQ Le Rolliet,

vu la convention de réservation signée le 21 décembre 2023 entre la Commune et la Fondation René et Kate Block stipulant l'engagement à réserver la mise à disposition de la parcelle N°7758 par le biais de la constitution future d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) avec le bâtiment IEPA érigé dessus dont la rédaction est en cours auprès de l'étude de Me Geiger et qui fera l'objet d'une délibération ad hoc,

vu les informations transmises régulièrement aux Conseillers municipaux sur l'avancée du projet lors des commissions aménagements et certaines en conjointes,

vu l'exposé des motifs EM 141-2024, d'avril 2024, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

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

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 22 oui et 1 abstention

1. De construire sur le périmètre du Rolliet, 4 immeubles d'habitations de 4, 6,7 et 9 étages sur rez, qui se présentent de la manière suivante :

- **Immeuble Fa, sis sur les parcelles 7753 et 7755** - Un bâtiment locatif ZD de 81 logements, correspondant à environ 327.5 pièces ;
- **Immeuble Fb, sis sur les parcelles 7754 et 7755** - Un bâtiment en propriété par étage ZD vente de 3'507.7 m², soit 28 logements, correspondant à environ 128 pièces ;
- **Immeuble H2a, sis sur les parcelles 7757 et 7759** - Un bâtiment avec une partie en propriété par étage ZD vente de 2'818.3 m², soit 26 logements, correspondant à 105 pièces ; et une autre partie en locatif ZD de 20 logements, correspondant à environ 96 pièces ;
- **Immeuble H2b, sis sur les parcelles 7758 et 7759** - Un bâtiment représentant un Immeuble avec encadrement pour personnes âgées subventionné LUP (IEPA), soit 52 logements, correspondant à environ 160 pièces.

Soit un total estimé pour ce périmètre de :

- **101 logements locatifs, correspondant à environ 423,5 pièces,**
- **52 logements en IEPA – LUP, correspondant à environ 160 pièces,**
- **6'326 m2 de logements en PPE, soit 54 logements, correspondant à environ 233 pièces,**
- **Un parking de 218 places voitures, 77 places pour 2 roues motorisées et 578 places pour la mobilité douce.**

Le coût total selon les plans financiers initiaux déposés en annexe de l'autorisation de construire DD 327'399, se monte à 132 963 020 F, y compris le terrain et les frais d'étude. Le coût total de l'opération financée se décompose de la manière suivante :

Terrain, frais annexes	2'541'665
Construction	106'123'110
Aménagements extérieurs	3'246'240
Taxes	2'002'425
Frais financiers et divers	5'204'690
Honoraires de pilotage	2'928'200
Imprévus et divers	2'657'000
Péréquation	0
Sous total	124'703'330
Terrain, acquisition	8'259'690
Coût total plans financiers initiaux	132'963'020
Réserve conjoncturelle	2'500'000
Coût global opération financée	135'463'020

Soit une répartition des plans financiers initiaux par catégorie :

Immeubles ZDloc	(Fa et H2a1)	64'273'660
Immeubles PPE	(Fb et H2a2)	44'081'295
Immeuble IEPA	(H2b)	24'608'065
Total		132'963'020
Coût global opération financée		135'463'020
Terrain, acquisition		-8'259'690
Différence d'arrondi		-3'330
Total crédit d'engagement		127'200'000

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

Emprunt (80%)	108'370'000
Apport Commune (20%)	27'093'020
Coût total	135'463'020

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de **127 200 000 F** (coût de construction moins acquisition des terrains), pour la construction des bâtiments Fa, Fb, H2a et H2b, sis au périmètre Le Rolliet. Les crédits d'engagement votés précédemment sont compris dans ce montant pour la part affectée au patrimoine financier, soit les délibérations D 57-2016, D 146-2018, D157-2019, D,08-2020, D 194-2020, D 204-2020, D 49-2021, D 58-2021.
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 **108 370 000 F**.
4. De destiner les bâtiments Fa et H2a2 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 Fb et H2a1, soit les 54 appartements au prix moyen pondéré de 7 472 F par mètre carré, ainsi que 44 places de parking, selon les plans financiers initiaux déposés auprès de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) avec l'autorisation de construire et contrôlés en mars 2024. Le prix de vente brut étant estimé à 50 877 926 F, duquel il faut déduire les frais de vente de 950 000 F (frais de commercialisation au complet et suivi acquéreurs), soit un prix de vente total net estimé de 49 927 926 F. Le gain net estimé de 6 123 722 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. D'autoriser le Conseil administratif à vendre le bâtiment H2b (IEPA) à la Fondation René et Kate Block au montant du prix de revient final.
8. D'octroyer à la Fondation René et Kate Block, à titre onéreux, un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 99 ans, sur la parcelle N° 7758, de la Commune de Plan-les-Ouates, sise dans le PLQ Le Rolliet, propriété de la Commune, en vue de la construction d'un IEPA, selon le plan de servitude établi le 19.03.2024 par M. Frédéric Wasser, géomètre officiel, et le projet d'acte notarié établi par Me Blaise Geiger, le montant de la rente annuelle étant fixé à 68 982 F ,
9. 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.
10. 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.

Délibération relative à l'approbation des comptes annuels 2023 dans leur intégralité, des crédits budgétaires supplémentaires 2023 et des attributions aux financements, fonds et réserves enregistrés comme capital propre (D 143A-2024)

Vu que conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres d et f de la loi sur l'administration des communes, le Conseil municipal délibère sur les comptes annuels de la commune dans leur intégralité, ainsi que sur les crédits budgétaires supplémentaires et les moyens de les couvrir,

vu que l'article 19 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes précise que les comptes annuels se composent du bilan, du compte de résultats, du compte des investissements, du tableau des flux de trésorerie et de l'annexe (dont le contenu est listé à l'art. 28 RAC),

vu que l'organe de révision recommande l'approbation des comptes 2023 dans son rapport qui a été transmis au Conseil municipal,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément aux articles 30, alinéa 1, lettres d et f, et 107 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, ainsi que l'article 20 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes du 26 avril 2017,

le Conseil municipal

DECIDE

par 22 oui (unanimité)

1. D'approuver les comptes annuels de la commune pour l'exercice 2023 dans leur intégralité, annexés à la présente délibération.
2. D'approuver le compte de résultats 2023 pour un montant :
 - de 124 194 928.37 F, dont à déduire les imputations internes de 11 511 561.80 F, soit net **112 683 366.57 F** aux charges
 - et de 148 248 428.27 F, dont à déduire les imputations internes de 11 511 561.80 F, soit net **136 736 866.47 F** aux revenus,
 - l'excédent de revenus s'élevant à **24 053 499.90 F**Cet excédent de revenus total se décompose de la manière suivante :
 - résultat opérationnel de 24 053 499.30 F
 - et résultat extraordinaire de 0.00 F
3. D'approuver le compte des investissements 2023 pour un montant :
 - de 21 682 975.38 F aux dépenses
 - et 2 875 553.94 F aux recettes,
 - les investissements nets s'élevant à 18 807 421.44 F.
4. D'approuver le bilan au 31 décembre 2023 totalisant à l'actif et au passif un montant de 651 056 303.11 F.
5. D'accepter les crédits budgétaires supplémentaires 2023 pour un montant total de 23 405 835.91 F dont le détail figure à l'annexe 17 des comptes annuels joints à la présente délibération.
6. Ces crédits budgétaires supplémentaires sont couverts par les plus-values enregistrées aux revenus, ainsi que par les économies réalisées sur d'autres rubriques de charges.
7. D'alimenter le fonds de rénovation des immeubles locatifs à raison de 2 100 000 F valeur 1^{er} janvier 2024.
8. D'attribuer la somme de 11 000 000 F à la réserve pour mesures structurelles, valeur 1^{er} janvier 2024.

Le délai pour demander un référendum contre les délibérations votées et acceptées expire le 16 août 2024.

*Art. 25, al. 5 de la loi sur l'administration des communes - **Seuls des procès-verbaux dûment approuvés peuvent être communiqués au public en application de la loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles, du 5 octobre 2001.***



**La Présidente
Nathalie Ruegger**

Plan-les-Ouates, le 4 juin 2024