

DA 140 - 21.12

**OCTROI D'UN PRÉFINANCEMENT DE CHF 901'776.00 TTC DESTINÉ À LA RÉALISATION D'UN PARC PUBLIC ET D'UN RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF PRIVÉ) DANS LE CADRE DU PLQ 29'847 SITUÉ ENTRE LA ROUTE DE VERNIER ET LES VOIES CFF**

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

**Présentation du plan localisé de quartier (PLQ)**

Le plan localisé de quartier (PLQ) 29'847, situé entre la route de Vernier et les Voies CFF a été adopté le 20 mars 2019 par le Conseil d'État.

Il comprend 6 bâtiments (A, B1, B2, C1, C2, D) de R+3 à R+8 pour une surface totale brute de plancher de 56'307 m<sup>2</sup>. L'indice d'utilisation du sol est de 1.44, correspondant à une densité modérée en zone urbaine. Les bâtiments A, B2 et C2 seront affectés à des activités commerciales et/ou administratives. Les autres bâtiments (D, B1 et C1) seront dédiés au logement (ZD loc, HBM et PPE).

Le PLQ comprend aussi :

- un parking souterrain commun pour tous les bâtiments de 408 places de stationnement pour véhicules, 156 places de stationnement pour deux-roues et 200 places de stationnement pour vélos ;
- un mur de protection (mur OPAM) le long des voies CFF, sur une distance d'environ 160 m ;
- un parc arboré d'une surface d'environ 6'000 m<sup>2</sup> qui sera cédé gratuitement, après aménagement, au domaine communal de la Ville de Vernier ;
- un réseau d'assainissement des eaux incluant des ouvrages de rétention des eaux pluviales ;
- des servitudes de passage public à pied et à vélo en faveur de la Ville de Vernier.

À noter qu'une cession gratuite au domaine public cantonal est aussi prévue en lien avec le futur BHNS (bus à haut niveau de service) ainsi que pour la réalisation d'une place publique à la pointe du site.

Les parcelles actuelles (18) inscrites dans le PLQ appartiennent à des privés, excepté la parcelle 1280 qui appartient à la Fondation Emile Dupont (FED), les parcelles 371 et 378 qui appartiennent à l'État de Genève, la parcelle 375, propriété de la Commune de Vernier, et la parcelle 1119, propriété de la Fondation Astural.

Dans le cadre du permis de construire du bâtiment D, un projet de remaniement parcellaire a été déposé sur la partie ouest du PLQ auquel une partie des droits à bâtir des parcelles 371, 378 et 1280 est intégrée. Un mécanisme de transfert et d'échange de droits à bâtir entre certains propriétaires (FED, Ville de Vernier et État de Genève) est prévu dans le PLQ.

- L'entreprise Losinger Marrazi (LM) est en charge du développement du PLQ. Par ailleurs, elle est aussi le constructeur des futurs bâtiments D et C2.
- La demande d'autorisation de construire du bâtiment D et du parc du PLQ (DD 113'511) a été déposée le 8 mai 2020 et est toujours en cours d'instruction.
- La FED est maître d'ouvrage du bâtiment C1 et organise actuellement un concours d'architecte en vue de sa réalisation (le lauréat sera désigné début 2022).

- Parc et Bâtiment D : 2021-> Projet et autorisation / 2022-2024 -> Exécution
- Bâtiment C1 : 2021 - 2022-> Projet / 2023 -> autorisation / 2024-2026 -> Exécution
- Bâtiment C2 : 2025-2026 ->Exécution
- Bâtiment B2-B1 et A : non connus à ce jour

2/10

Octroi d'un préfinancement de CHF 901'776.00 TTC destiné à la réalisation d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29'847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

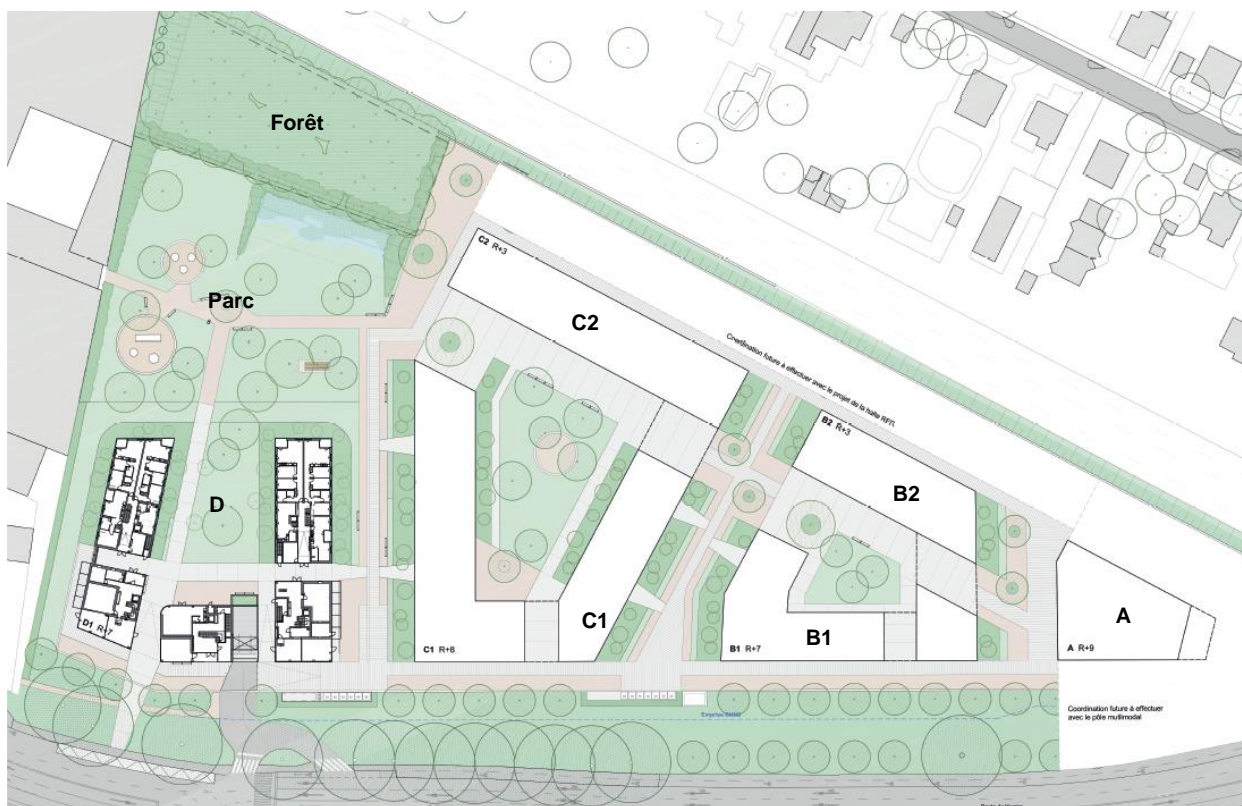


Figure 1. – Extrait du plan général

## Parc public

Un parc public sera réalisé lors de la construction du bâtiment D. Ce parc comprendra :

- des espaces de prairie fleurie avec plantation d'arbres ;
- deux espaces de jeux dédiés aux enfants entre 3 et 6 ans et 6 à 12 ans ;
- une nouvelle forêt de 2'500 m<sup>2</sup> avec dominance de chênes qui remplace la forêt à défricher dans le cadre des travaux du bâtiment D ainsi que du parc ;
- un bassin de rétention à ciel ouvert ;
- des cheminement piétons en revêtement stabilisé ;
- des tables et des bancs ;
- une fontaine écopotable ;
- un concours va être réalisé par la FED pour traiter l'aménagement du futur mur OPAM.

Ces aménagements seront financés par les privés et cédés ensuite à la Ville de Vernier.



Octroi d'un préfinancement de CHF 901'776.00 TTC destiné à la réalisation d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29'847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

## Réseau d'assainissement

En 2013, un schéma directeur d'évacuation des eaux a été établi en lien avec ce PLQ. Il prévoyait les aménagements suivants :

- Les toitures seront végétalisées et feront office de rétention et connectées au réseau d'eaux pluviales ;
- En raison de l'altitude du terrain à l'est du PLQ, la pose de caniveaux permettant de récupérer les eaux de chaussées et de les acheminer, tant le long de la voirie côté CFF que de celle située côté route de Vernier ;
- La création d'un bassin à ciel ouvert dans le parc public faisant office de rétention pour les eaux pluviales générées côté voie CFF ;
- La réalisation d'un bassin enterré le long du bâtiment D et la parcelle Verttissa, qui reprend les eaux pluviales côté route de Vernier ;
- Pour les eaux usées, il est prévu de poser un collecteur côté voies CFF, qui reprendra tous les bâtiments.



Figure 2. – Extrait du schéma directeur d'assainissement des eaux sur le PLQ – Collectif privé pour les eaux pluviales

Octroi d'un préfinancement de CHF 901'776.00 TTC destiné à la réalisation d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29'847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

Le réseau d'assainissement est considéré comme collectif privé de par son intérêt local. Cela signifie qu'il est usuellement financé en majorité par les privés (réparti selon les surfaces brutes de plancher (SBP) de chaque propriétaire) avec une participation communale à hauteur de 25%, en considérant un pilotage et un financement des travaux par la Ville de Vernier.

Il convient de préciser que ce réseau sera incorporé par la suite au réseau secondaire de la Ville de Vernier et donc entretenu par cette dernière.

Dans le cadre de la construction du bâtiment D, l'entreprise en charge des travaux réalisera non seulement les travaux d'assainissement de type privé, mais aussi ceux du réseau collectif privé traversant les parcelles en lien avec ledit bâtiment, ainsi que celui du futur parc public.

En particulier, cela concerne :

- le bassin à ciel ouvert dans le parc public faisant office de rétention pour les eaux pluviales générées côté voie CFF ;
- le bassin enterré le long du bâtiment D et la parcelle Verttissa, qui reprend les eaux pluviales côté route de Vernier ;
- Les collecteurs EP et EU principaux acheminant les eaux depuis la limite du développement futur du PLQ jusqu'à la connexion avec le réseau existant à l'aval.

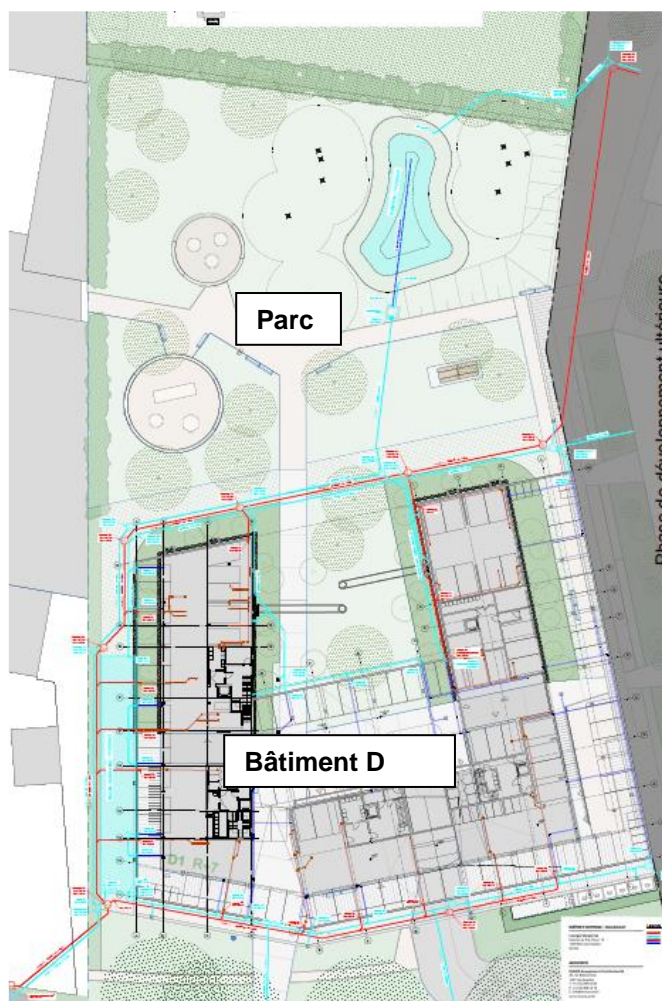


Figure 3. Ossature du réseau d'assainissement projeté en lien avec la construction du parc public et du bâtiment D

Octroi d'un préfinancement de CHF 901'776.00 TTC destiné à la réalisation d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29'847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

## Principes de financement

Selon le PLQ, le parc doit être aménagé par le privé et cédé gratuitement en faveur du domaine communal après aménagement. Par ailleurs, *« l'aménagement du parc est préfinancé par la Commune pour la partie dévolue aux bâtiments A et B. Il lui sera remboursé au stade de la délivrance des autorisations de construire par les différents constructeurs au prorata des droits à bâtir réalisés. »*.

Pour la partie assainissement, étant donné que c'est l'entreprise en charge des travaux du bâtiment D qui réalisera non seulement les travaux d'assainissement de type privé, mais aussi ceux du réseau collectif privé présenté ci-avant, il a été arrêté le principe d'un financement entièrement privé des équipements de type collectif privé.

Le parc public et le réseau collectif privé seront ainsi exécutés par LM, la Ville de Vernier se limitant à financer les parts des promoteurs des bâtiments A, B1 et B2, encore inconnus à ce jour. La ventilation des parts de chaque promoteur est calculée selon la SBP de chacun et décrite dans le cadre d'une convention entre la FED, le représentant des promoteurs du bâtiment D (Losinger Marazzi) et la Ville de Vernier.

Les montants avancés par la Ville de Vernier, pour les travaux d'assainissement collectif privé réalisés dans le cadre des travaux du bâtiment D, seront remboursés de manière similaire que pour le parc, soit au stade de la délivrance des autorisations de construire par les différents constructeurs au prorata des droits à bâtir réalisés.<sup>1</sup>

Il convient de préciser aussi que la FED, propriétaire du bâtiment C1, avance la participation financière pour le bâtiment C2, et ce pour les deux futurs équipements publics (parc et assainissement).

La Ville de Vernier finançant ainsi la part des bâtiments A, B1 et B2, non seulement en lien avec les travaux du futur parc public mais aussi ceux relatifs aux équipements d'assainissement, il a été également retenu, d'entente avec LM (bâtiments D et C2) et la FED (bâtiment C1) d'y inclure les frais financiers induits par ce financement. Ces frais ont été calculés en tenant compte d'un taux d'intérêt de 1.75% incluant un facteur risque et pour une durée de 10 ans.

Ces principes de financement ont été développés et précisés dans la convention des équipements évoquée ci-dessus.

Le projet de convention est joint à la présente délibération ; il a comme objectif de régler les modalités de financement des équipements du PLQ (y compris le garage souterrain et le mur OPAM, mais qui ne concernent toutefois pas la Ville de Vernier). Il précise entre autres les éléments suivants concernant le parc et le réseau d'assainissement :

- le coût de réalisation des équipements ;
- la répartition des coûts entre les différents bâtiments ainsi que le montant à financer par la Ville de Vernier et la FED ;
- la répartition des frais financiers de la Ville de Vernier entre les différents bâtiments ;
- l'échéancier de paiements à LM en lien avec le financement de la Ville de Vernier et de la FED.

Il est aussi spécifié que les frais financiers des bâtiments D et C1 et C2 seront déduits des montants à verser à LM par la Ville de Vernier dans le cadre du financement.

---

<sup>1</sup> Les canalisations de type « collectif privé » présentes sur les emprises des bâtiments C1, C2, B1, B2 et A seront étudiées, réalisées et financées par les maîtres d'ouvrage de ces bâtiments, puis cédées gratuitement à la Ville de Vernier, laquelle en assurera son exploitation et son entretien au fur et à mesure de leur réalisation. Aucun préfinancement de la Ville de Vernier n'est attendu pour ces futurs équipements.

Octroi d'un préfinancement de CHF 901'776.00 TTC destiné à la réalisation d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29'847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

Les frais financiers des bâtiments A, B1 et B2 seront versés à la Ville de Vernier par les promoteurs desdits bâtiments au stade de la délivrance des autorisations de construire, au plus tard 3 mois suivant leur entrée en force.

En termes monétaires, cela se traduit par les montants suivants :

Composante	CHF	Parc public	Canalisations
Coût de construction	HT	1'452'600.00	1'169'100.00
Financement brut de la Ville de Vernier - Participation A, B1, B2	HT	463'923.00	373'380.00
<i>Financement brut de la Ville de Vernier - Total</i>	HT	837'303.00	
	TTC	499'645.07	402'130.26
	TTC	901'775.33	
Frais financiers D, C1 et C2		-47'611.14	-38'319.24
Financement net de la Ville de Vernier	TTC	452'033.93	363'811.02
Total	TTC	815'844.96	

Le versement à LM des deux montants financés par la Ville de Vernier se fera en 5 tranches distinctes :

- Démarrage des travaux – 20%
- Travaux de terrassement – 20%
- Travaux de génie civil – assainissement – 20%
- Travaux de génie civil – parc – 20%
- Réception de l'ouvrage – 20%

### Montant du crédit

Le montant du crédit est de CHF 901'775.33 TTC, arrondi à CHF 901'776.00 TTC, correspondant à la part brute du financement de la Ville de Vernier. Ce montant équivaut à la participation des promoteurs des bâtiments A, B1 et B2 du PLQ.

Le montant total des frais financiers est de CHF 126'252.00. Ces frais sont considérés en tant que revenu financier de la Ville de Vernier.

Il convient de préciser :

- Pour les frais financiers à la charge des bâtiments D, C1 et C2 (85'930.38 CHF) : en fonction de l'échéancier présenté ci-avant, ils sont déduits des montants bruts à verser par la Ville de Vernier.
- Pour les frais financiers à la charge des bâtiments A, B1 et B2 (40'321.62 CHF) : ils seront versés par les promoteurs desdits bâtiments au stade de la délivrance des autorisations de construire, soit dans un délai estimé de 10 ans.

Ces frais financiers sont considérés comme un forfait quelle que soit la durée écoulée entre le démarrage des travaux du bâtiment D et la délivrance des autorisations de construire des bâtiments A, B1 et B2.

Octroi d'un préfinancement de CHF 901'776.00 TTC destiné à la réalisation d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29'847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

Composante	CHF	Parc public	Canalisations
Frais financiers D, C1 et C2	CHF	47'611.14	38'319.24
<i>Total</i>	<i>CHF</i>	<i>85'930.38</i>	
Frais financiers A, B1 et B2	CHF	22'340.86	17'980.76
<i>Total</i>	<i>CHF</i>	<i>40'321.62</i>	
Frais financier Total	CHF	126'252.00	

### Budget indiqué dans le plan pluriannuel des investissements 2021- 2025

Le plan pluriannuel des investissements (PPI) 2022-2026 arrêté lors de l'établissement du budget 2022 prévoyait, en lien avec le projet lié au PLQ 29'847 voies CFF, le budget et les dépenses suivantes :

Projet	Budget	2021	2022	...	2030	2031
Route de Vernier, Parc CFF – PLQ 29'847 voies CFF - Réalisation	1'100'000.00	550'000.00	550'000.00			
Route de Vernier, Parc CFF – PLQ 29'847 voies CFF – Participation promoteurs	-1'000'000.00				-500.000.00	-500'000.00

Lors de l'élaboration du PPI, le coût exact de l'opération et les conditions du financement n'étaient encore pas totalement arrêtés. Aujourd'hui, les prévisions pour ce projet sont les suivantes :

Projet	Budget	2022	2023	2024	...	2031	2032
Route de Vernier, Parc CFF – PLQ 29'847 voie CFF - Réalisation	901'776.00	300'600.00	300'600.00	300'576.00			
Route de Vernier, Parc CFF – PLQ29847 voie CFF – Participation promoteurs	-901'776.00					-450'000.00	-451'776.00



Octroi d'un préfinancement de CHF 901'776.00 TTC destiné à la réalisation d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29'847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

### Coûts connexes

Les coûts connexes représentent les coûts annuels suivants :

Nature	Désignation	Coût annuel
30	Charges de personnel	30'000.00
31	Charges de biens et services et autres charges d'exploitation	1'000.00
34	Intérêts des engagements financiers à long terme	7'330.00
<b>Total</b>		<b>38'330.00</b>

Les frais financiers des bâtiments A et B1 et B2 seront comptabilisés dans les comptes de fonctionnement en tant que revenu, en particulier sous la rubrique 96.44 (fonction.nature).

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'acceptation du projet de délibération ci-après.

Mathias BUSCHBECK  
Maire

Vernier, le 13 décembre 2021

**DA 140 - 21.12**

**Délibération du Conseil municipal de Vernier**

relative à l'

**OCTROI D'UN PRÉFINANCEMENT DE CHF 901'776.00 TTC DESTINÉ À LA RÉALISATION D'UN PARC PUBLIC ET D'UN RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF PRIVÉ) DANS LE CADRE DU PLQ 29'847 SITUÉ ENTRE LA ROUTE DE VERNIER ET LES VOIES CFF**

Vu l'article 30, alinéa 1, lettres e et m de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 et aux articles 89 et suivants et 95 et suivants de la loi sur les eaux (LEaux-GEL 2 05) ;

vu le plan localisé de quartier 29'847 CFF adopté le 20 mars 2019 par le Conseil d'État ;

vu le dépôt du dossier d'autorisation de construire enregistré sous le n° DD 113'511 en date du 26 mai 2020 ;

vu le projet de convention sur les équipements entre la Ville de Vernier, la Fondation HBM Emile Dupont et Losinger Marazzi SA du 10 décembre 2021 ;

vu l'exposé des motifs ;

vu le rapport de la commission du génie civil et des équipements du ... ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

**décide**

- 1 d'ouvrir au Conseil administratif un crédit de CHF 901'776.00 destiné au financement d'un parc public et d'un réseau d'assainissement (collectif privé) dans le cadre du PLQ 29847 ;
- 2 de prendre acte que le montant de CHF 901'776.00 sera entièrement couvert par une contribution qui sera versée par les futurs développeurs des bâtiments A, B1 et B2 du PLQ 29'847 ;
- 3 de comptabiliser les dépenses et les recettes dans le compte des investissements, puis de porter la dépense nette à l'actif du bilan dans le patrimoine administratif ;
- 4 de prendre acte que ce crédit ne nécessite pas d'amortissement car les dépenses seront entièrement couvertes par les recettes ;
- 5 de comptabiliser les frais financiers de CHF 126'252.40 en tant que revenu qui figureront dans les comptes de fonctionnement sous la rubrique 96.44.10.

