Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 161-2025 R**
Séance du 18 mars 2025

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 450 000 F pour l'étude en vue de la réalisation des aménagements intérieurs des futurs locaux de la Commune dans l'immeuble 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, entré en force en octobre 2018,

vu la volonté communale depuis les premières réflexions sur le quartier de développer un poste de Police municipale et une permanence sociale sur le territoire de la Commune et vu l'opportunité de réaliser ces surfaces dans l'îlot « H1 », du PLQ Rolliet,

vu la délibération D 95-2023 accordant l'octroi par la Commune d'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 signature devant notaire, le 16 mai 2024, du droit de superficie sur la parcelle N°7'487 supportant le bâtiment H1 au bénéfice de la société Rolliet Activités SA intégrant également la création d'une servitude d'usufruit en vue de la mise en œuvre des futurs locaux du poste de Police municipale et de la permanence sociale,

vu la délibération D 49-2021 accordant un mandat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (Pilote) pour la mise en valeur des droits à bâtir propriétés de la Commune aux Cherpines (et notamment le bâtiment « H1 ») dont la quote-part liée aux projets du patrimoine administratif sera comptabilisée dans le compte des investissements,

vu l'exposé des motifs EM 161-2025, de février 2025, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers 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 X oui, X non et X abstention

1. De procéder à l'étude en vue de la réalisation des aménagements intérieurs du poste de Police municipale et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates.

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 450 000 F, destiné à financer cette étude.

3. De comptabiliser cette dépense dans le compte des investissements puis de la porter à l'actif du bilan, dans le patrimoine administratif.

4. En cas de réalisation du projet, ce crédit d'étude sera intégré au crédit principal, qui sera voté ultérieurement, afin d'être amorti conjointement à celui-ci.

5. Au cas de non-réalisation du projet, ce crédit d'étude sera amorti au moyen d'une annuité, dès l'année de son abandon.

SCA/VLM/NP/bg #26'300 – SF/PL Février 2025

Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 161-2025

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET :

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs des futurs locaux de la Commune dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

450 000 CHF

Plan-les-Ouates – Février 2025

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs des futurs locaux de la Commune dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

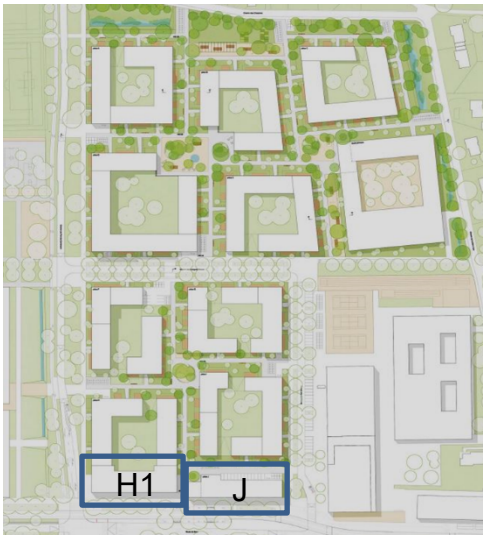
1. Préambule

Historique du contexte

Le PLQ Rolliet a été adopté en avril 2018 par le Conseil d'Etat : il prévoit la réalisation d'environ 1'000 logements, de surfaces d'activités et de surfaces destinées à la vie de quartier.

Les droits à bâtir « **activités** » sont répartis de la façon suivante 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 (RASA), comprend 6'581m^2 de droits à bâtir.
- Le bâtiment J, détenu à 100% par la société Rolliet Activités SA (RASA), comprend 7'338m^2 de droits à bâtir.
- Un parking de deux niveaux de sous-sol est également prévu sous l'entier des deux bâtiments.



Plan de situation du quartier du Rolliet avec localisation H1 et J

Depuis les premières réflexions sur le quartier, la Commune a la volonté de développer un poste de Police municipale et une permanence sociale sur son territoire. Ses droits à bâtir localisés dans le PLQ Rolliet permettent de concrétiser l'opportunité de réaliser ces surfaces dans l'îlot H1 ou J.

Ainsi les bâtiments H1 et J ont fait l'objet d'un concours d'architecture organisé par RASA en 2022 en collaboration avec la Commune, avec un choix qui s'est porté sur le projet du bureau lauréat LRS Architectes.

Image du projet des architectes LRS pour les immeubles H1 et J du PLQ Rolliet

En février 2022, une convention a permis de définir les modalités de collaboration entre RASA et la Commune. Puis, un projet d'acte de DDP a été élaboré afin d'offrir à la Commune la garantie d'une pérennité d'un programme de Pôle Santé-social destiné à répondre aux besoins de ses habitants dans le bâtiment H1, tout en lui permettant de se voir attribuer la propriété de l'entier du fond (rachat du foncier à 100% par la Commune en échange de la cession des droits à bâtir « activités » à RASA).

Suite au vote de la délibération D 95-2023 par le Conseil municipal, le DDP a été signé le 16 mai 2024 par les parties, y compris avec la création d'une servitude d'usufruit au profit de la Commune pour les futurs locaux du poste de Police municipale et de la permanence sociale.

La Commune a participé au choix des exploitants des futurs bâtiments avec notamment un regard sur la permanence du programme de santé publique.

Les deux bâtiments seront réalisés par la société Rolliet Activités SA (RASA) qui confiera les prestations d'études et de réalisation à sa société Bricks AG.

Les travaux d'aménagements intérieurs pourront être réalisés au gré du preneur ou également avec Bricks AG.

Pour mémoire, la programmation envisagée dans les bâtiments H1 et J est la suivante :

BATIMENT H1 6'581m^2

- ✓ Un centre médical et social de 4'000m^2 au minimum (y compris des surfaces pour l'IMAD et l'Hospice Général)
- ✓ Un restaurant pour environ 200m^2
- ✓ Un poste de Police municipale d'une surface d'environ 600m^2
- ✓ Une permanence sociale d'environ 100 m^2
- ✓ Une pharmacie d'une surface d'environ 200m^2
- ✓ Un plateau complet en dernier étage dont la programmation reste à définir mais qui pourrait notamment accueillir des salles de conférence et une cafétaria

BATIMENT J 7'338m2

- ✓ Un EMS/résidence sénior de 6'000m^2 environ
- ✓ Une supérette de 800m^2 environ

2. Procédure administrative

Le poste de Police municipale et les locaux pour la permanence sociale correspondant à une petite partie du programme au sein de l'ensemble des surfaces des bâtiments H1 et J à réaliser par Bricks AG, la Commune a l'opportunité de poursuivre le développement de son projet avec ce même mandataire général, bénéficiant ainsi du planning et des prix de réalisation de ce prestataire (économies d'échelle).

Les liens contractuels entre la Commune et Bricks AG seront définis au moyen d'un contrat avec le mandataire général pour les phases d'études. Le contrat pourra être reconduit pour la phase de réalisation.

C'est donc le mandataire général Bricks AG (avec ses partenaires), qui aura la responsabilité des études puis de la réalisation des travaux d'aménagements intérieurs des locaux.

La Commune recevra les locaux « clé en main ».

Cette manière de procéder présente les avantages suivants :

- Une meilleure efficience dans la gestion des travaux puisque c'est le constructeur de l'immeuble qui sera en charge des travaux d'aménagements intérieurs des locaux communaux. Cela permettra de réaliser les travaux d'aménagements intérieurs dans la continuité des autres travaux du constructeur, sans interruption du planning, et sous la seule responsabilité du constructeur. Un intervenant externe devrait attendre la fin des travaux du bâtiment pour pouvoir intervenir sur le chantier pour des questions de responsabilité.
- Pouvoir profiter des mandataires et des entreprises déjà sur le chantier (effet de masse avec intérêt prépondérant au niveau du coût des travaux).
- Un gain de temps considérable pour l'administration communale.

Le présent crédit vise à permettre de :

- Formaliser les liens contractuels avec le mandataire général pour les phases SIA 3 et 4, soit les phases de projet, d'autorisation de construire et d'appel d'offres.
- Élaborer un projet adapté aux fonctionnements futurs du service de la Police municipale et du service social.
- Déposer le dossier de requête en autorisation de construire afin d'obtenir la délivrance du permis dans les meilleurs délais (si possible avant d'introduire la demande de crédit d'investissement en lien avec la construction de l'objet).
- Disposer d'un coût de construction le plus précis possible pour l'introduction de la demande de crédit d'engagement en lien avec la construction de l'objet.

Un réajustement des honoraires, à la hausse ou à la baisse, sera donc nécessaire au moment du vote du crédit de construction et ce, en fonction de la variante d'aménagement retenue et du coût de l'ouvrage revu.

Le montage proposé ici est dans les grandes lignes le même qui celui qui a été mis en place dans le cadre de la réalisation des aménagements intérieurs de locaux de la crèche Poti Marron.

3. Explications techniques

Description du montage foncier

Pour les deux programmes communaux situés dans le bâtiment H1, la Commune bénéficiera d'un usage exclusif sous la forme d'une **servitude d'usufruit signée avec le DDP**. En effet, la mise en place d'une PPE n'était souhaitée ni par RASA, ni par la Commune afin de ne pas créer une copropriété avec les obligations qui en découlent. Dès lors, une servitude d'usufruit inscrite au registre foncier octroiera à la Commune des droits qui seront proches d'une pleine propriété, sans la rigidité d'une PPE. Elle garantira notamment la permanence de surfaces et leur occupation par la Commune.

Description du projet des programmes communaux dans le bâtiment H1 : poste de Police municipale et locaux de la permanence sociale

Les locaux actuels de la Police municipale (situés au chemin des Vuattes 1) ne permettront plus de répondre aux besoins futurs de ce service dans un futur proche. A noter également qu'avec le déménagement du SPM dans le bâtiment H1 du Rolliet, le Service Construction et aménagement (SCA) aura l'opportunité de s'étendre sur l'entier du bâtiment (en effet le SCA est d'ores et déjà plus qu'à l'étroit dans ses locaux actuels, sans tenir compte des modifications structurelles à venir).

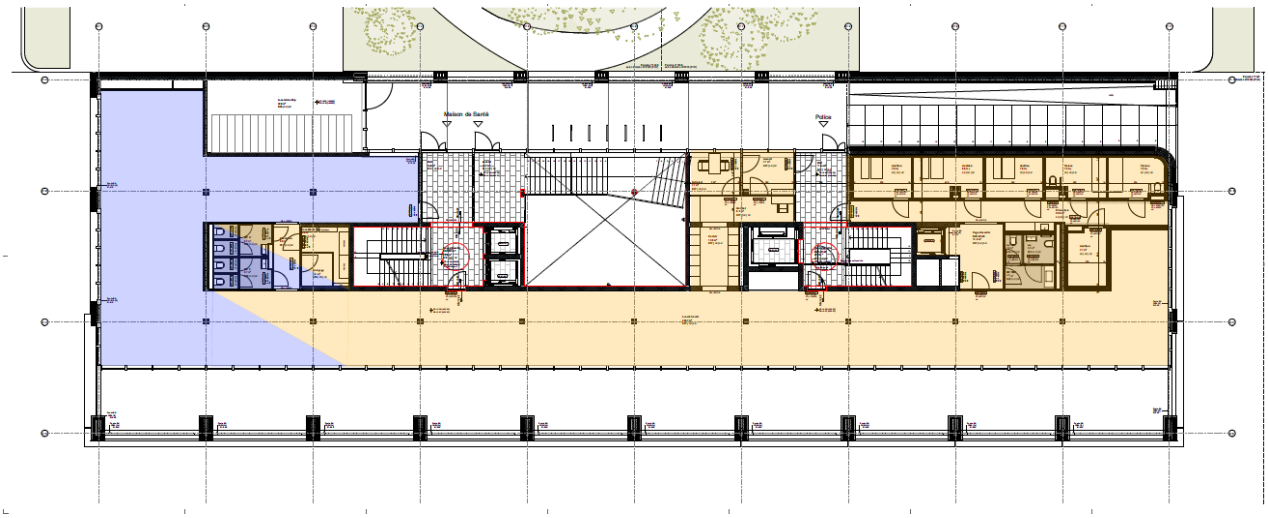
Le projet de programmes communaux dans le bâtiment H1 prévoit la création des surfaces suivantes :

- Au rez supérieur, mais également accessibles depuis le rez inférieur : un poste de Police municipale avec l'option d'un espace complémentaire pour accueillir un autre service (à définir) en attendant que les besoins du service nécessitent l'occupation de l'entier des locaux.
- Au sous-sol 1 : les locaux dédiés au programme du SPM (SBP environ 180 m^2), y compris une zone de parking fermée (SBP environ 140 m^2).
- Au 2ème étage : les locaux de la permanence sociale, sur le même étage que ceux qui seront occupés par l'Hospice Générale.

Le **programme du poste de Police municipale** a été élaboré en étroite collaboration avec le SPM. Il comprendra les locaux usuels (accueil, bureaux, vestiaires, sanitaires, buanderie, cafétéria, etc) ainsi que les locaux qui sont maintenant requis par les missions des agents, toujours en évolution, soit des violons, des salles d'audition et une salle dédiée aux victimes d'infractions (salle LAVI). Un bureau sera également destiné à l'examen des vidéos des caméras de surveillance est également prévue.

A la demande du Conseil administratif et en attendant le déploiement complet des effectifs du SPM dans le bâtiment H1, un espace en partie ouest du plateau du rez supérieur pourra accueillir d'autres activités, séparées physiquement de celles de la Police municipale. Seul le noyau sanitaire ouest sera commun aux deux programmes.

Les premières variantes de l'avant-projet ont amené plusieurs réflexions en étroite collaboration avec le SPM. Le plan de principe ci-dessous répond à leurs attentes et devra être développé par les mandataires pour la suite du projet.



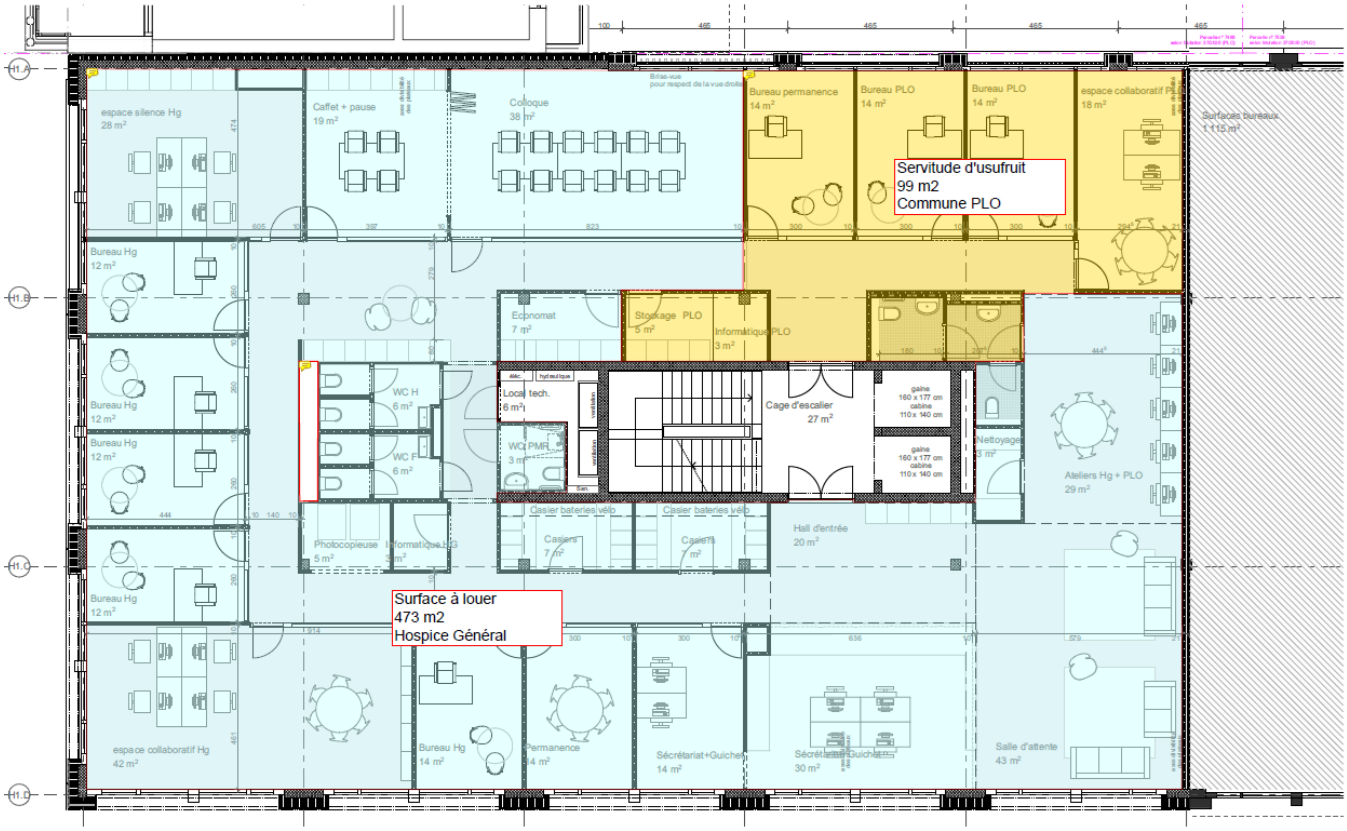
Plan de principe du rez supérieur de l'immeuble H1

Surface Police municipale *Surface à disposition de tiers*

Pour l'aménagement des locaux destinés au SPM, la Commune devra se conformer à des normes extrêmement précises et strictes, tant au niveau de la construction, de l'aménagement intérieur que de l'équipement : verres blindés anti-effraction en façades, pour les guichets, violons, etc.

Les protocoles du Département de la sécurité pour la réalisation des violons et des locaux de détention/audition seront à respecter.

Les locaux de la permanence sociale sont situés au 2ème étage :



Plan de principe du 2ème étage de l'immeuble H1 (permanence sociale = surfaces en jaune)

Les locaux de la permanence sociale seront situés sur le même plateau que ceux de l'Hospice Général avec des surfaces communes et comprendront : un espace collaboratif, deux bureaux PLO, un bureau « permanence », un local stockage et informatique, des locaux sanitaires dédiés.

Pour l'entier des locaux communaux à réaliser, le standard de base correspond au standard des Activités de Vie de Quartier (AVQ) : ils seront réalisés par le constructeur avec des finitions semi-brutes, soit des locaux bruts avec lissages sur mur béton, noyaux sanitaires et mise en chauffe.

Les travaux d'aménagements intérieurs pour permettre l'exploitation de la surface restent à charge du preneur.

A ce stade de pré-étude, le **budget des travaux** (+/-20%) pour les aménagements intérieurs des programmes précités a été estimé à **1 210 000 CHF HT** (CFC 2 seul, en complément du descriptif AVQ) :

- Soit **1 000 CHF/m2 HT pour les surfaces des étages** auxquels viennent s'ajouter des spécificités : violons (+ 100'000 CHF HT), ascenseur (+ 60'000 CHF HT), vitrages spécifiques (+ 40'000 CHF HT).

- Et **400 à 800 CHF/m2 HT pour les aménagements intérieurs des surfaces en sous-sol.**

Estimation du montant déterminant des travaux d'aménagements intérieurs (hors honoraires, en complément du descriptif AVQ)

Selon SIA, estimation des montants à +/- 20%

Localisation	Surfaces brutes	Montant estimé CHF HT
Rez supérieur	Environ 600 m2 SBP	800'000
SS1, parking	Environ 140 m2 SBP	100'000
SS1, vestiaires et divers	Environ 180 m2 SBP	200'000
Etage 2, surface	Environ 110 m2 SBP	110'000
	Total travaux estimé HT, sans honoraires	**1'210'000**

Ce budget travaux permet de déterminer le montant des honoraires des différents mandataires nécessaires à la réalisation des études.

Planning prévisionnel

- Rédaction du contrat avec le mandataire général — Mars-Avril 2025
- Développement des variantes et du projet — Juin 2025
- Dépose de l'autorisation de construire des aménagements intérieurs — Juin 2025
- Préparation des cahiers d'appels d'offres — Septembre 2025
- Introduction du crédit de construction — Automne 2025
- Chantier des aménagements intérieurs — Début 2026
- Livraison des surfaces — Printemps 2027

Cette opération sera réalisée en parallèle de l'avancement du projet d'immeuble dans lequel elle viendra s'implanter. La DD 326'954/1 de l'immeuble H1 est d'ores et déjà en force (02.03.2024).

Une APA devra être déposée pour les aménagements intérieurs des programmes du poste de Police municipale et de la permanence sociale.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Dans le cadre de ce crédit, il est proposé au Conseil municipal de financer les **<u>études</u>** relatives à l'aménagement intérieur des locaux correspondant aux phases SIA suivantes :

4.31	**Avant-projet**	**9.0%**
	Recherche de partis et estimation sommaire des coûts	3.0%
	Avant-projet et estimation des coûts	6.0%
4.32	**Projet de l'ouvrage**	**21.0%**
	Projet de l'ouvrage	13.0%
	Etudes de détails	4.0%
	Devis	4.0%
4.33	**Procédure autorisation de construire**	**2.5%**
4.41	**Appels d'offres, comparaison, adjudication**	**18.0%**
	Plan d'appels d'offres	10.0%
	Appels d'offres et adjudication	8.0%
	TOTAL	**50.5%**

Soit un total de 50.5% des prestations d'architectes selon la norme SIA 102, les 49.5% restants étant en lien avec l'exécution de la construction et seront intégrés dans le crédit d'engagement y relatif. Ce pourcentage, valable pour les prestations d'architectes uniquement, variera légèrement pour les autres mandataires, la répartition n'étant pas tout à fait la même en fonction des différentes spécialités d'ingénierie.

Le projet étant piloté par Bricks AG en tant que mandataire général, il y a lieu de rajouter en sus les honoraires de pilotage de ce prestataire (8%).

Ainsi, le montant du crédit d'engagement pour les études se présente de la façon suivante :

A. Honoraires (phases 4.31 à 4.41)		**TOTAL**
Mandataire général	*Bricks AG*	**293'760 CHF**
Architectes		140'000 CHF
Ingénieur civil (violons)		15'000 CHF
Ingénieur CVSER		100'000 CHF
Expert AEAI		10'000 CHF
Acousticien		7'000 CHF
Frais de pilotage - mandataire général	*Bricks AG*	21'760 CHF
Sous-total Honoraires HT		**293'760 CHF**
B. Frais divers		**84 000 CHF**
C. Hausses et imprévus		**37 776 CHF**
Total des coûts HT		**415 536 CHF**
TVA 8.1% arrondi		33 659 CHF
Total TTC arrondi		**450 000 CHF**

Les montants des travaux et honoraires devront être recalculés plus précisément lorsque le cahier des charges et les plans du projet seront figés.

Un **crédit de construction**, comprenant des montants consolidés, ressortis des appels d'offres, sera donc proposé au Conseil municipal (CM) après la réalisation de la phase 41. Celui-ci devrait pouvoir être présenté au CM à l'automne 2025.

Cette manière de procéder permettra de présenter une demande de crédit de construction au plus près du coût réel de l'ouvrage, car appuyée sur des retours d'offres d'entreprises pilotées par le mandataire général et présentes sur l'ensemble des travaux à réaliser sur environ 14'000m^2 de surfaces des immeubles H1 et J.

A noter que dans le cadre du PLQ Rolliet, la Commune a d'ores et déjà attribué un mandat d'AMO à CFPI/Altana Consulting pour le pilotage et la mise en œuvre des droits à bâtir du périmètre. Pour le bâtiment H1 plus spécifiquement, le mandat des pilotes consiste à organiser et suivre la réalisation du projet en partenariat avec Bricks AG. Les honoraires du mandat de pilotage ont fait l'objet de la délibération D 49-2021 et la quote-part liée aux projets du patrimoine administratif sera comptabilisée dans le compte des investissements.

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 450 000 CHF TTC pour l'étude relative à la réalisation du poste de Police municipal et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates.

Le Conseil administratif

SCA /NP/VLM/bg#26'300 – Février 2025

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs du poste de la Police et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA Février 2025

Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs du poste de la Police et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Honoraires (phases 4.31 à 4.41 SIA)			
Mandataire général - Bricks AG		293 760,00	F
Architectes	*140 000,00*		
Ingénieur civil	*15 000,00*		
Ingénieur chauffage, ventilation, sanitaire, électricité, régulation	*100 000,00*		
Expert AEAI	*10 000,00*		
Acousticien	*7 000,00*		
Frais de pilotage - mandataire général	*21 760,00*		
Total Honoraires HT		**293 760,00**	**F**

B. Frais divers		
Frais juridiques	50 000,00	F
Emoluments et frais administratifs	8 000,00	F
Taxes de raccordement	1 000,00	F
Prestations complémentaires / Expert externe	5 000,00	F
Assurances MO	20 000,00	
Total Frais divers HT	**84 000,00**	**F**

C. Hausses et imprévus			
Réserves conjoncturelles : 3%	377 760,00	11 332,80	F
Divers et imprévus : 7%	377 760,00	26 443,20	F
Total hausses et imprévus HT		**37 776,00**	**F**
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		**415 536,00**	**F**
TVA 8.1%		**33 659,00**	**F**
TOTAL ARRONDI DU CREDIT D'ENGAGEMENT		450 000,00	

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs du poste de la Police et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

Annexe 2

Financement et coûts induits
Investissement

SCA Février 2025

Financement

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs du poste de la Police et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

1	**Crédit brut**	450 000,00

2	**Recettes**	
2,1	Subventions cantonales	-
2,2	Participation des routes cantonales	-
2,3	Taxe d'équipement	-
2,4	Taxe d'écoulement	-
2,5	Sport-Toto	-
2,6	Subventions fédérales	-
2,7	Divers	-
	Crédit net	450 000,00

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs du poste de la Police et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

1	**Revenus annuels**	0,00
	Total des revenus annuels	**-**

2	**Charges annuelles pour la première année**	Durée	Montant	Taux	
2,1	Charges financières		450 000,00	2,00%	9 000,00
2,2	Amortissements	30	450 000,00	0,00%	-
2,3	Charges de personnel			0,00%	-
2,4	Energie		450 000,00	0,00%	-
2,5	Matériel et fournitures				-
2,6	Maintenance par des tiers				-
2,7	Prestations de tiers				-
2,8	Divers, subvention complémentaire				-
	Total des charges pour la première année				**9 000,00**

3	**Coûts induits pour la première année**	**9 000,00**

Investissement

Crédit d'engagement pour l'étude relative à la réalisation des aménagements intérieurs du poste de la Police et de la permanence sociale dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet à Plan-les-Ouates

PREVISION	**Plan annuel des investissements**	(estimation de base sur un montant vendu clé en main)			
	Crédit global				
	Répartition selon plan des investissements	**2025**	**2026**	**2027**	**Total**
	Dépenses brutes prévues	0,00	0,00	4 150 000,00	**4 150 000,00**
	Recettes estimées				
	Total dépenses nettes	**0,00**	**0,00**	**4 150 000,00**	**4 150 000,00**

PREVISIBLE	**Coûts des études**				
	Crédit pour l'étude	**450 000,00**			
	Répartition selon exécution	**2025**	**2026**	**2027**	**Total**
	Dépenses brutes prévues	350 000,00	100 000,00	0,00	**450 000,00**
	Recettes estimées				
	Total dépenses nettes	**350 000,00**	**100 000,00**	**0,00**	**450 000,00**