



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 112-2023 P**
Séance du 23 mai 2023

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 2 350 000 F relatif aux travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un contrat de bail d'une durée de 20 ans, aux Sciers à Plan-les-Ouates

Vu le PLQ « Les Sciers » N° 529-29'783 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015 et entré en force,

vu le droit de superficie distinct et permanent (DDP) au premier degré N° 7542 octroyé par la Commune de Plan-les-Ouates à la Coopérative d'habitation écoresponsable La Bistoquette en vue de la réalisation des immeubles « B », « C » et « D » dudit PLQ, selon l'acte notarié signé par devant Me Rubido, notaire à Genève en date 16 juin 2022,

vu la DD 114'020/1 relative à la réalisation des immeubles précités, entrée en force en juin 2022 et actuellement en phase de chantier,

vu l'opportunité proposée à la Commune par ladite coopérative, de se porter locataire d'une surface d'environ 543m² de surface brute de plancher (SPB) pour 457m² de surface nette de plancher (SNP) au rez-de-chaussée de l'immeuble « B » pour y réaliser l'aménagement d'une crèche de 32 place,

vu les plans d'aménagements des locaux qui sont en cours de réalisation par les mandataires de la coopérative, dont le bureau ATBA architectes,

vu le principe que les aménagements intérieurs seront réalisés par la coopérative et rachetés par la Commune après travaux,

vu les besoins des familles nouvelles arrivantes dans le quartier des Sciers, en matière de structure d'accueil pour leurs jeunes enfants, leur permettant ainsi de conjuguer vie familiale et vie professionnelle et ce, malgré l'ouverture en septembre 2021 de la crèche Zinzolin de 32 places,

vu le manque constant de places libres dans les institutions de la petite enfance existantes sur la Commune pour répondre aux attentes des familles,

vu l'exposé des motifs EM 112-2023, de mai 2023, 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. D'accepter le projet de mise en œuvre par la Commune d'une crèche (EVE) de 32 places au rez-de chaussée de l'immeuble « B » du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates, propriété de la coopérative d'habitation La Bistoquette.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 2 350 000 F, destiné à financer les travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette », y compris les frais d'équipement de la Commune.
3. D'autoriser le Conseil administratif à signer un contrat de bail d'une durée de 20 ans, prolongeable pour 10 ans supplémentaire, pour la location des surfaces brutes dévolues à la mise en œuvre de cette crèche, et ce, selon le prix de location qui aura été validé par l'OCLPF lors de l'accord provisoire de mise en location des locaux.
4. De prendre note que selon les plans financiers initiaux déposés par la coopérative La Bistoquette auprès de l'OCLPF dans le cadre de sa requête en autorisation de construire DD 114'020-1, les surfaces brutes louées avec finitions au gré du preneur, sont rentées, à ce jour, à un prix de 275 F/m²/an.
5. De comptabiliser la dépense brute prévue de 2 350 000 F et les recettes estimées à 410 000 F dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
6. D'amortir le montant net prévu de 1 940 000 F au moyen de 30 annuités dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2025.

SCA/PHZ/bg - SF/PL - SPE/CCV - #137'459 - Mai 2023



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 112-2023

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

OBJET:

**Crédit d'engagement relatif aux travaux
d'aménagement intérieur des locaux de la crèche
« La Bistoquette » et à la signature d'un contrat de
bail d'une durée de 20 ans**

2 350 000 F

Plan-les-Ouates – 2023

Crédit d'engagement relatif aux travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un contrat de bail d'une durée de 20 ans

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Historique

Historique et objectif du projet

PAC La Chapelle & Les Sciers

Pour répondre aux projets de développement du canton et au besoin en logements, un Périmètre d'Aménagement Coordonné (PAC) a été réalisé sur le secteur de la Chapelle/Les Sciers à cheval sur les communes de Lancy et Plan-les-Ouates dès 2003. Ce projet, acté dans les Plans Directeurs Cantonaux 2015 et 2030, s'est décliné par la suite en un Plan Directeur de Quartier (PDQ), entré en force le 27 juin 2007, et en deux PLQ sur les communes concernées de Plan-les-Ouates et Lancy.

Le PDQ du secteur, à cheval sur les communes de Plan-les-Ouates et Lancy, a été approuvé le 27 juin 2007 par le Conseil d'Etat.

PLQ Les Sciers

Sur le secteur de Plan-les-Ouates, la démarche de Plan Localisé de Quartier (PLQ) a été lancée dès 2010 et a suivi son cours jusqu'à la procédure d'opposition. Celle-ci a nécessité de nombreuses et longues négociations avec un regroupement de propriétaires privés (parcelles N^{os} 3774, 5709, 5717, 5714 (5/12^{ème}), 5718, 5721, 3983) qui sont à l'origine de l'une des trois oppositions, les deux autres ayant été formulées par les copropriétaires de la Commune (Promolac SA) et par les Sociétés immobilières Natacha, Tremblay et Plein-champ.

Suite à leur retrait début 2015, le PLQ a donc finalement été adopté le 24 juin 2015 par le Conseil d'Etat du canton de Genève et est entré en force fin août 2015.

Le PLQ Les Sciers prévoit la réalisation d'environ 74'246 m² de surface brute de plancher (SBP), réparties comme suit :

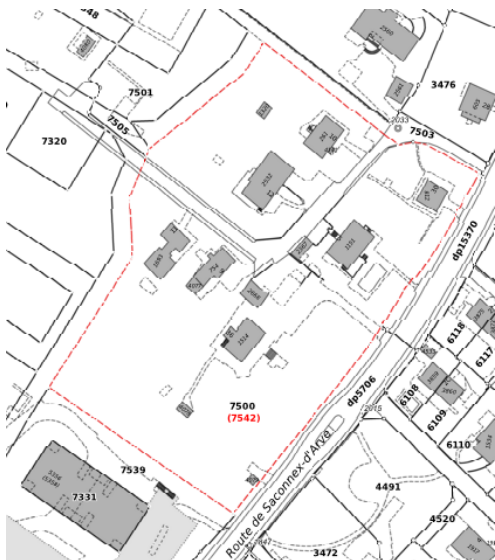
- 70'666 m² d'habitations ;
- 3'584 m² d'activités, comprenant un magasin de grande distribution et essentiellement des commerces de proximité.

Ces surfaces doivent se répartir sur 17 bâtiments pour environ 700 logements.



--- Périamètre en cours de développement par la coopérative La Bistoquette

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP)



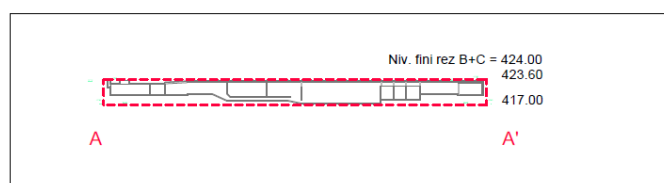
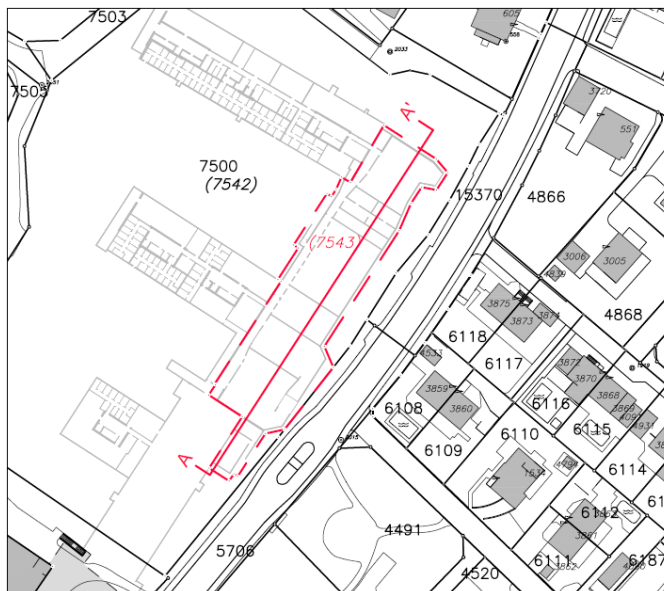
En date du 16 juin 2022, la Commune, par la signature d'un acte notarié par devant Me Rubido, Notaire à Genève, octroyait à la coopérative d'habitation écoresponsable « La Bistoquette », un droit de superficie distinct et permanent (DDP) au 1^{er} degré pour une durée de 99 ans. Ce DDP est immatriculé au registre foncier sous l'immeuble No 7'542.

La coopérative va donc réaliser les immeubles « B », « C » et « D » du périmètre du PLQ qui comporte environ 110 logements. Les travaux ont commencé en août 2022 et doivent se terminer pour la fin de l'année 2024.

Le 3 novembre 2022, La Coopérative, avec l'accord de la Commune de Planles-Ouates, octroyait à IK Engineering SA (Infomaniak SA) un droit de superficie distinct et permanent (DDP) au second degré pour la réalisation d'un Data Center qui doit prendre place au 1^{er} sous-sol, sous la plaque urbaine.

L'intérêt majeur est que l'entier de la chaleur produite, à perte en règle générale par les serveurs informatiques de ce Data Center, sera récupéré par SIG, leur permettant ainsi de chauffer l'entier des quartiers de la Chapelle et des Sciens.

Ce DDP a été conclu pour une même durée que le DDP au 1^{er} degré.



2. Préambule

Généralités et objectif du projet

L'accroissement de la population de la Commune pour cette prochaine décennie est désormais une donnée connue, dont la fiabilité se renforce au gré de l'avancement des plans de quartier et des constructions de logements en cours et à devenir.

Bien que l'offre d'accueil pour les enfants en âge préscolaire ait augmenté avec l'ouverture de la crèche Zinzolin en août 2021 dans le nouveau quartier des Sciens, les besoins des habitants de la Commune ne sont pas encore suffisamment satisfaits.

Les autorités communales sont conscientes des besoins et des attentes des familles en matière d'institutions de la petite enfance. L'opportunité de pouvoir concevoir une seconde crèche dans ce même quartier s'est présentée avec la réalisation et la construction des immeubles de la Coopérative de la Bistoquette.

Imaginer une programmation à prestations élargies de 32 nouvelles places en accueil multi-âge, à proximité de la crèche Zinzolin compléterait l'offre actuelle de ce grand quartier ainsi que ceux situés dans la partie haute de la Commune. Elle permettrait donc, de répondre aux besoins urgents de la population sans remettre en question les autres projets phares en cours d'étude pour le quartier du Rolliet/Cherpines. Elle serait idéalement située car implantée dans un environnement proche de la nature, ce qui est un atout au bon développement de l'enfant.

La réalisation de cette crèche à proximité des écoles ou/et du domicile des familles permettrait de diminuer les déplacements des enfants et des parents loin de leur lieu de résidence, favorisant ainsi les principes de mobilité douce par des trajets à pieds ou à vélo. Par ailleurs, cette crèche de quartier permettra aux enfants de rencontrer et grandir

avec leurs pairs et de développer d'évidentes compétences sociales et ainsi favoriser leur intégration dans le quartier.

L'offre actuelle de la Commune en termes de places d'accueil à prestations élargies est de **225 places** et de **53 places** pour les structures à prestations restreintes.

A cela s'ajouterait d'ici 2028, trois structures à prestations élargies de 32 places soit **+96 places** d'ici 5 ans. Ainsi, nous atteindrions une offre de **374 places** d'accueil pour les enfants de 0 à 4 ans.

En globalité, la prévision (selon les chiffres SRED) sur 10 ans d'enfants en âge préscolaire démontre une augmentation totale de **+ 423** enfants sur la commune de Plan-les-Ouates.

A ce jour, la liste d'attente communale gérée par le service de la petite enfance, tant pour les institutions municipalisées que subventionnées, fait état d'une demande en accueil préscolaire pour l'année en cours de plus de **454** enfants dont **250** habitants Plan-les-Ouates (sans tenir compte des travailleurs) et est en constante augmentation depuis le développement en termes de logements sur la Commune. Cette liste d'attente est considérée comme représentative de la demande réelle étant donné que les familles doivent confirmer leur intérêt chaque année.

Pour répondre à ces demandes en places d'accueil préscolaires des familles, la création de cette nouvelle structure, pour une ouverture prévue au printemps 2025, est nécessaire avant les deux autres projets du Rolliet/Cherpines prévus en 2027-2028.

3. Explications techniques

Création d'une crèche de 32 places

Le programme spécifique pour la réalisation d'une crèche de 32 places en accueil multiâge dans le bâtiment « B » a été soumis à la Coopérative de la Bistoquette, propriétaire de l'immeuble. Afin de poursuivre la modélisation des crèches municipalisées, une réflexion autour de la répartition des espaces a été menée afin d'optimiser les **458.50** m² de surface intérieure nette à disposition pour environ **543.00** m² de surface brute de plancher (SBP). Il a été également prévu un espace extérieur couvert par les balcons des appartements de 112.80 m² clôturé et muni d'un revêtement souple.

Pour l'aménagement des locaux destinés à une institution petite enfance, la Commune doit se conformer à des normes extrêmement précises et strictes, tant au niveau de la construction, de l'aménagement intérieur et de l'équipement, qu'au niveau de la dotation du personnel, étant donné que les institutions sont au bénéfice d'une autorisation d'exploitation délivrée par le SASAJ. Ces normes cantonales en vigueur et leurs explications figurent dans les documents suivants.

Directives pour ouvrir et exploiter une structure de la petite enfance :

www.ge.ch/ouvrir-exploiter-structure-petite-enfance/exploiter-structure-petite-enfance

Règlement sur les structures d'accueil de la petite enfance et sur l'accueil familial de jour (RSAPE) :

www.acg.ch/sites/www.acg.ch/files/FDAP/RSAPE_rsg_j6_29p01_20210719.pdf

Description du projet – concept d'aménagement

La programmation de cette future institution petite enfance rejoint en tous points les spécificités des crèches municipalisées actuelles, hormis les repas qui seront livrés et produits par la crèche Zinzolin d'où la présence d'une cuisine de régénération et non de production.

Nous maintenons la demande d'autorisation de fonctionnement pour accueillir 16 enfants par groupes (4 enfants par tranche d'âge de 0 à 4 ans) avec une amplitude d'horaires de 7h à 18h30. Les fermetures pour vacances seront les 4 jours après les fériés de Pâques – 3 semaines en été et du 23 décembre au 2 janvier de chaque année.

L'accueil multiâge qui ressemble davantage à un contexte familial, permet l'accompagnement de l'enfant dans son individualité et son développement et permet aux fratries de vivre leurs journées ensemble dans le même groupe. Cet accueil déjà inscrit dans les programmes pédagogiques des crèches VéloRouge, CielBleu et Zinzolin satisfait pleinement le personnel dans son travail au quotidien et les familles actuellement accueillies.

La crèche présente une configuration toute en longueur et sur les deux côtés du bâtiment qui, sont séparés à l'intérieur par le hall d'entrée de l'immeuble avec la présence de certains locaux communs pour les habitants/coopérateurs. Les 10m² par places sont respectés.

Sur la base des besoins exprimés et des possibilités des locaux pour cet aménagement de divers espaces, le programme s'étend sur **458.50** m² et se décompose de la manière suivante :

Création de deux espaces de vie contigus, de 16 enfants et comportant chacun :

- *Une salle de vie respectant les 3m² par enfant, une salle de sieste, une salle d'eau et de change adaptées pour des enfants de 0 à 4 ans et un vestiaire.*

Les salles de vie sont séparées par une parois mobile ce qui permet, après son ouverture, de créer un espace commun si besoin.

S'ajoute à ces derniers, les locaux communs obligatoires suivants :

- *Un espace d'accueil, deux bureaux pour l'administration et entretien, un espace polyvalent pour l'atelier des découvertes, une cuisine de régénération, un local poussettes, une salle de repos et de réunion pour le personnel, des sanitaires adultes et pour les personnes à mobilité réduite, des locaux de rangement et de stockage, une buanderie.*

Soucieuse du bien-être du personnel en matière d'ergonomie et de moments de partage à table pour les enfants en groupe multiâge, la Commune a pris l'option d'avoir des chaises modulables et des tables « comme à la maison » dans les groupes, contrairement au petit mobilier utilisé habituellement. Ce mobilier étant un peu plus volumineux, il est indispensable d'y penser dès la construction.

Le choix d'une cuisine de régénération a été réfléchi afin de mutualiser la production des repas avec la crèche Zinzolin. L'achat d'un triporteur dédié aux livraisons de repas est à prévoir ainsi que tout le matériel menant à bien le transport des marchandises qui seront préparées et livrées en liaison froide.

L'installation d'un réseau permettant l'utilisation des nouvelles technologies informatiques est indispensable (Wifi et réseau communal = fibre optique).

Il est important de ne pas négliger les aspects d'insonorisation phonique et de ventilation des locaux pour ce type d'infrastructures, ce qui nécessite des choix de matériaux en adéquation avec la future utilisation.

Ce programme doit être aménagé de manière à offrir notamment à chaque enfant un lit, une chaise, de la vaisselle, du matériel de bricolage, du matériel pédagogique, des jeux éducatifs, sensoriels et de construction, et ce, en sus du mobilier et de l'équipement nécessaire au fonctionnement de l'institution. Le coût de ces équipements est évalué à 6'000F/place et selon la pratique courante.

Un tel projet peut bénéficier des subventions cantonales et fédérales qui seront demandées par la Commune avant son ouverture.

En termes des besoins du personnel, ceux-ci ont été calculés sur la base d'une ouverture de 07h00 à 18h30 soit 11h30 par jour sur 5 jours, avec une répartition en accueil multiâge pour 2 groupes.

Institution 32 places :

	Bistoquette
Educateurs de l'enfance	5.0
Assistants socio éducatif	3.0
Ateliers des découvertes	1.3
Papillon (remplacement vacances du personnel éducatif => 2 semaines/pers)	0.5
Adjoint institutionnel	0.4
Secrétariat	0.3
Cuisinier (à ajouter au contrat cuisinier Zinzolin)	0.3
Gestionnaire en intendance GEI	1.0
TOTAL ETP	11.8

Le poste de Gestionnaire en intendance (GEI) est calculé avec 1.0 ETP, la différence de +0.65% que le poste de GEI à la crèche Zinzolin est justifié par les tâches en lien avec la livraison et réception des repas, la mise en chauffe et cuisson et la mise en plat de ces derniers.

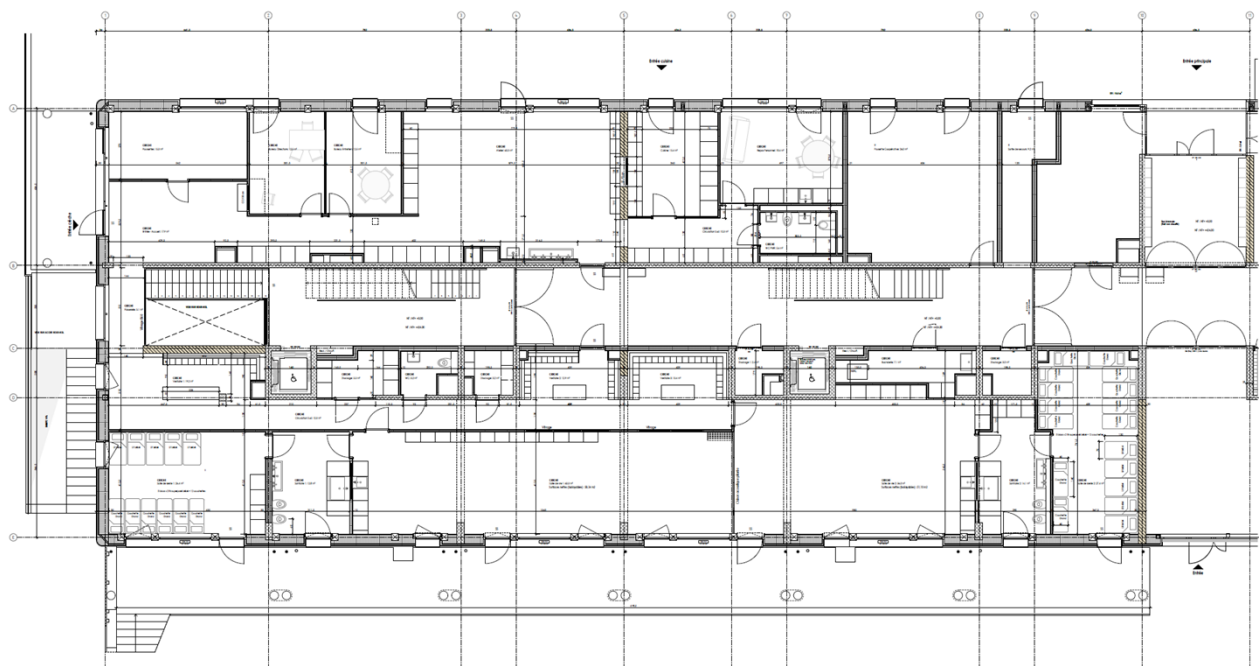
La charge du nettoyage de la vaisselle en lien avec les repas de midi et les goûters de l'après-midi a également été prise en compte tout comme le rangement de l'espace cuisine. Le gestionnaire en intendance sera également responsable de la bonne tenue des tableaux et contrôles journaliers en termes de respect des normes d'hygiène exigées par le SCAV. Ce poste se chargerait également du lien entre l'institution et l'entreprise en charge du nettoyage des textiles.

En ce qui concerne les nettoyages des locaux (la conciergerie), cette prestation sera externalisée comme c'est déjà le cas dans les autres institutions pour la petite enfance de la Commune. Pour mémoire, la raison principale est les horaires pendant lesquels les locaux peuvent être nettoyés.

Doivent être également ajoutées les prestations pour l'entretien des textiles (15'000F/an pour la crèche Zinzolin) par la fondation Trajet, entreprise sociale et le nettoyage des locaux (33'000F/an pour la crèche Zinzolin) par une entreprise.

La capacité d'accueil de cette institution a été définie en tenant compte des locaux disponibles et de leur configuration.

Plan des locaux :



Vous trouverez, en annexe, un plan des locaux à plus grande échelle.

Programme détaillé des locaux :

Désignation :	Surface nette en m2
Salle de vie pour 16 enfants – groupe 1	63.30m2
Salle de sieste – groupe 1	26.30m2
Local change et sanitaires – groupe 1	12.80m2
Salle de vie pour 16 enfants – groupe 2	56.00m2
Salle de sieste – groupe 2	27.40m2
Local change et sanitaires – groupe 2	14.10m2
Vestiaire 1	18.40m2
Vestiaire 2	12.70m2
Vestiaire 3	13.20m2
Buanderie	7.10m2
Circulation Sud (groupes de vie)	12.30m2
Entrée – accueil	17.90m2
Local poussettes	15.30m2
Passerelle	5.10m2

Bureau direction	12.50m2
Bureau entretiens	12.50m2
Atelier	63.30m2
Cuisine de régénération	15.40m2
Salle de repos du personnel	18.40m2
WC PMR	5.60m2
Circulation entrée cuisine, salle de repas et WC PMR	10.30m2
WC	3.20m2
Stockage 1	5.50m2
Stockage 2	3.20m2
Stockage 3	2.40m2
Stockage 4	3.00m2
TOTAL surface nette	458.50m2
TOTAL surface brute de plancher (SBP) selon l'architecte	543.00m2
Surface couverte extérieure (47.0m x 2.4m2)	112.80m2

4. Procédure administrative

Réalisation des travaux d'aménagement intérieur des locaux par un tiers

C'est la Coopérative qui va se charger de la réalisation des travaux d'aménagement intérieur des locaux. La Commune va donc recevoir des locaux « clés en main » et va pouvoir, à l'aide du montant de ce crédit d'investissement, racheter les travaux afin que les aménagement intérieur deviennent directement sa propriété et ne soient pas amortis via le montant du loyer sur 20 ans ou 30 ans.

Cette manière de procéder présente les avantages suivants :

- Une meilleure efficacité dans la gestion des travaux puisque c'est le promoteur de l'immeuble qui est en charge des travaux d'aménagement intérieur des locaux.
- De 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.
- De ne pas charger inutilement le budget de fonctionnement.

Cette manière de procéder a été vue avec le créancier hypothécaire de la Bistoquette, la BAS (Banque Alternative Suisse) pour qui cela ne pose pas de problème au niveau de la ligne de crédit attribuée à la Coopérative. Il est encore nécessaire d'étudier avec la Bistoquette comment contractualiser le rachat des aménagements intérieurs des locaux notamment en lien avec la réception des travaux, le transfert des profits et des risques ainsi que la cession des droits de garanties des mandataires et des entreprises mais aussi comment seront payés ces travaux et à quel moment.

Signature d'un contrat de bail pour une durée de 20 ans, renouvelable pour une nouvelle période de 10 ans

Sur décision du Conseil administratif, c'est la solution d'une location des locaux qui a été privilégiée à celle de l'achat des surfaces. La Commune étant déjà copropriétaire avec la CPEG de l'immeuble « Q » du PLQ ou elle s'est portée acquéreuse des rez-de-chaussées des deux

allées pour y réaliser la crèche Zinzolin, elle ne voulait pas forcément renouveler l'opération avec un autre propriétaire tiers sur le périmètre.

En sus, les membres de la coopérative Bistoquette n'étaient pas très enclins non plus à envisager une vente de ces surfaces d'activités à la Commune.

Etant donné que l'on se situe en zone de développement, les plans financiers de l'opération de la coopérative La Bistoquette pour les réalisations des immeubles « B », « C » et « D » du PLQ Les Sciers ont dû être déposés auprès de l'OCLPF (Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière).

A ce jour, les surfaces d'activités des immeubles de la Bistoquette sont rentées à hauteur de 275F/m2/an. Pour comparaison, celles de la Commune l'étaient à 250F/m2/an puis à 220F/m2/an dans les accords provisoires de mise en location des locaux. Il conviendra donc de négocier à la baisse le prix au m2 de location avec la Coopérative avant signature définitive du contrat de bail pour arriver à un prix acceptable par les plans financiers de la Coopérative et qui se rapproche des prix pratiqué par la Commune dans les surfaces d'activié de ses immeubles aux Sciers.

5. Calcul du montant du crédit d'engagement

Au niveau du montant du crédit d'engagement, ce dernier se décompose de la manière suivante :

Coût d'acquisition des aménagements intérieurs des locaux :

- Travaux d'aménagement intérieur des locaux	1'480'430.10 F HT
- Frais divers	116'277.73 F HT
TOTAL	1'596'707.83 F HT

Coûts d'équipements et frais divers à charge du Maître d'Ouvrage :

- Frais d'équipements et de mobilier	267'000.00 F HT
- Débours, hausses et imprévus	304'600.00 F HT
TOTAL	571'600.00 F HT
TOTAL HT	2'168'307.83 HT
TOTAL TTC	2'350'000.00 TTC

6. 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 2 350 000 F TTC pour réaliser les travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette » et d'autoriser le Conseil administratif à signer un bail d'une durée de 20 ans, renouvelable pour une nouvelle période de 10 ans.

Le Conseil administratif

**Travaux d'aménagement intérieur des locaux de
la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un
contrat de bail d'une durée de 20 ans**

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA mai 2023



Commune de Plan-les-Ouates

Travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un contrat de bail d'une durée de 20 ans

CREDIT D' ENGAGEMENT

Coûts d'acquisition des travaux d'aménagement intérieur des locaux :

A. Travaux d'aménagement intérieur des locaux		
211	Maçonnerie & réseaux	4 750,00 F
221	Menuiseries extérieures	7 200,00 F
228	Stores toiles à projection	14 000,00 F
231	Electricité	195 000,00 F
240	Ventilation - installation double-flux	160 000,00 F
242	Production de chaleur	19 390,00 F
250	Sanitaires	110 267,00 F
258	Cuisine de régénération	105 720,00 F
271	Plâtrerie	160 765,50 F
272	Ouvrages métalliques	38 137,50 F
273	Menuiseries intérieures	198 500,00 F
275	Système de verrouillage	35 000,00 F
281	Revêtement de sol	64 094,00 F
282	Revêtement de parois	15 750,00 F
285	Peintures intérieures	42 465,00 F
287	Nettoyage du bâtiment	3 000,00 F
29	Honoraires tous mandataires	273 351,10
4	Aménagements extérieurs	33 040,00 F
Total travaux d'aménagement intérieur HT		1 480 430,10 F

B. Frais divers		
5	Frais secondaires & taxes	24 000,00 F
6	Divers	92 277,73 F
Total des frais divers HT		116 277,73 F

TOTAL COUT TRAVAUX D'AMENAGEMENT INTERIEUR DES LOCAUX 1596 707,83

Coûts d'équipement et frais divers à charge du Maître d'Ouvrage :

C. Frais d'équipement et de mobilier		
Mobilier et équipement lié à la petite enfance et à l'administration pour 32 places (Chf 6'000/place)		192 000,00 F
Mise en passe électronique, téléphonie Voice IP, raccordement sur la fibre communale		50 000,00 F
Acquisition d'un véhicule type "Triporteur" pour livraison des repas entre la crèche Zinzolin et Bistoquette. Ainsi que l'achat du matériel permettant le transport des contenants pour les plats et denrées alimentaires		25 000,00 F
Total honoraires et constat HT		267 000,00 F

D. Débours, hausses et imprévus		
Conseils juridiques	100h à 450F/h	45 000,00 F
Inauguration		20 000,00 F
Réserve conjoncturelle : 5%	fr. 1 596 707,83	79 900,00 F
Divers et imprévus : 10%	fr. 1 596 707,83	159 700,00 F
Total débours et imprévus HT		304 600,00 F

TOTAL COUT D'EQUIPEMENT ET FRAIS DIVERS DU MO 571 600,00

Total des coûts, études, frais, débours et hausses 2 168 307,83 F
TVA 8.1% 175 633,00 F

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT 2 350 000,00

**Travaux d'aménagement intérieur des locaux de
la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un
contrat de bail d'une durée de 20 ans**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA mai 2023

Financement

Travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un contrat de bail d'une durée de 20 ans

1	Crédit brut	2 350 000,00
----------	--------------------	--------------

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 (OFAS)	250 000,00
2,7	Fond intercommunal ((F5'000- x 32 places) x 1an)	160 000,00

Crédit net	1 940 000,00
-------------------	--------------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un contrat de bail d'une durée de 20 ans

1 Revenus annuels

Cotisation des bénéficiaires d'une place de crèche	fr.	420 000,00
Total des revenus annuels	fr.	420 000,00

2 Charges annuelles pour la première année

	Durée	Montant	Taux	
2,1 Charges financières		1 940 000,00	2,00% fr.	38 800,00
2,2 Amortissements	30	1 940 000,00	3,33% fr.	64 600,00
2,3 Charges de fonctionnement			fr.	1 573 200,00
<i>Charges de personnel</i>			fr.	1 430 000,00
<i>Autres immobilisations</i>			fr.	1 500,00
<i>Energie</i>			fr.	12 000,00
<i>(hors chauffage)</i>				
<i>Fournitures</i>				
<i>(Alimentation, matériel,</i>			fr.	50 000,00
<i>produits divers)</i>				
<i>Frais des locaux</i>				
<i>(contrats, nettoyage, entretien)</i>			fr.	56 000,00
<i>Entretien autres immobilisation non activées</i>			fr.	18 900,00
<i>Honoraires, prestations de service</i>				
<i>(assurances, téléphone, loisirs)</i>			fr.	2 000,00
<i>Cotisation - frais divers</i>			fr.	300,00
<i>Divers et imprévus</i>			fr.	2 500,00
2,4 Loyer des locaux bruts y.c charges			fr.	137 805,00
<i>Loyers annuel surface crèche (275F/m2/an selon PFI n OCLPF)</i>			fr.	129 745,00
<i>Loyers annuel surface local ventilation (115F/m2/an selon PFI n OCLPF)</i>			fr.	2 300,00
<i>Loyers annuel surface crèche (1F/m2/mois selon La Bistoquette)</i>			fr.	5 760,00
Total des charges pour la première année			fr.	1 814 405,00

3 Coûts induits pour la première année

Coût net à la place (32 places)	fr.	43 575,16
---------------------------------	-----	-----------

Investissement

Travaux d'aménagement intérieur des locaux de la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un contrat de bail d'une durée de 20 ans

PREVISION Plan annuel des investissements

Nouveau projet, non prévu

Répartition selon plan des investissements	2023	2024	2025	Dès 2026	Total
Dépenses brutes prévues					0,00
Recettes estimées					0,00
Total dépenses nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation

2 350 000,00

Répartition selon exécution

	2023	2024	2025	Dès 2026	Total
Dépenses brutes prévues	500 000,00	1 410 000,00	440 000,00		2 350 000,00
Recettes estimées			-160 000,00	-250 000,00	-410 000,00
Total dépenses nettes	500 000,00	1 410 000,00	280 000,00	-250 000,00	1 940 000,00

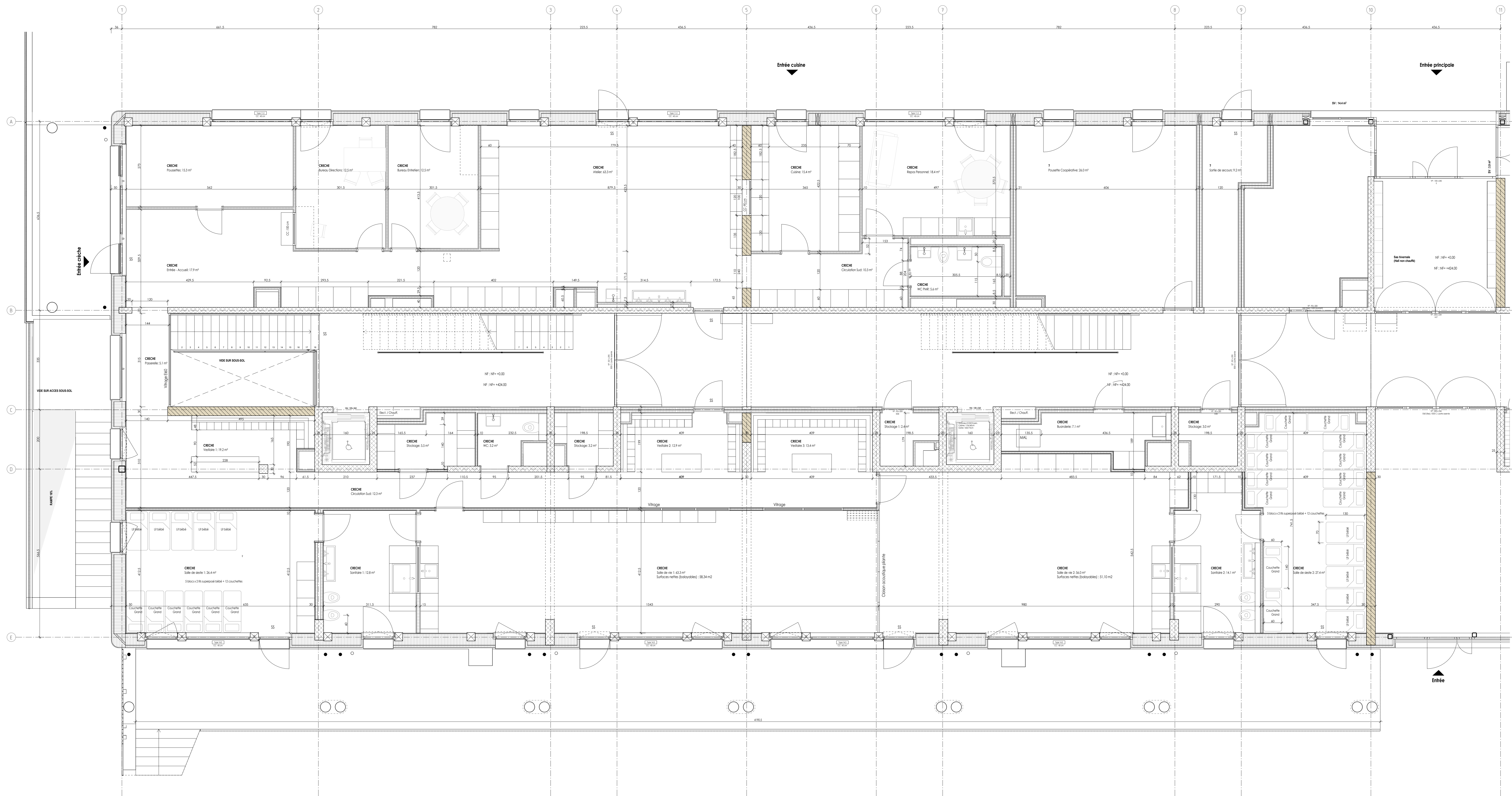
**Travaux d'aménagement intérieur des locaux de
la crèche « La Bistoquette » et à la signature d'un
contrat de bail d'une durée de 20 ans**

Annexe 3

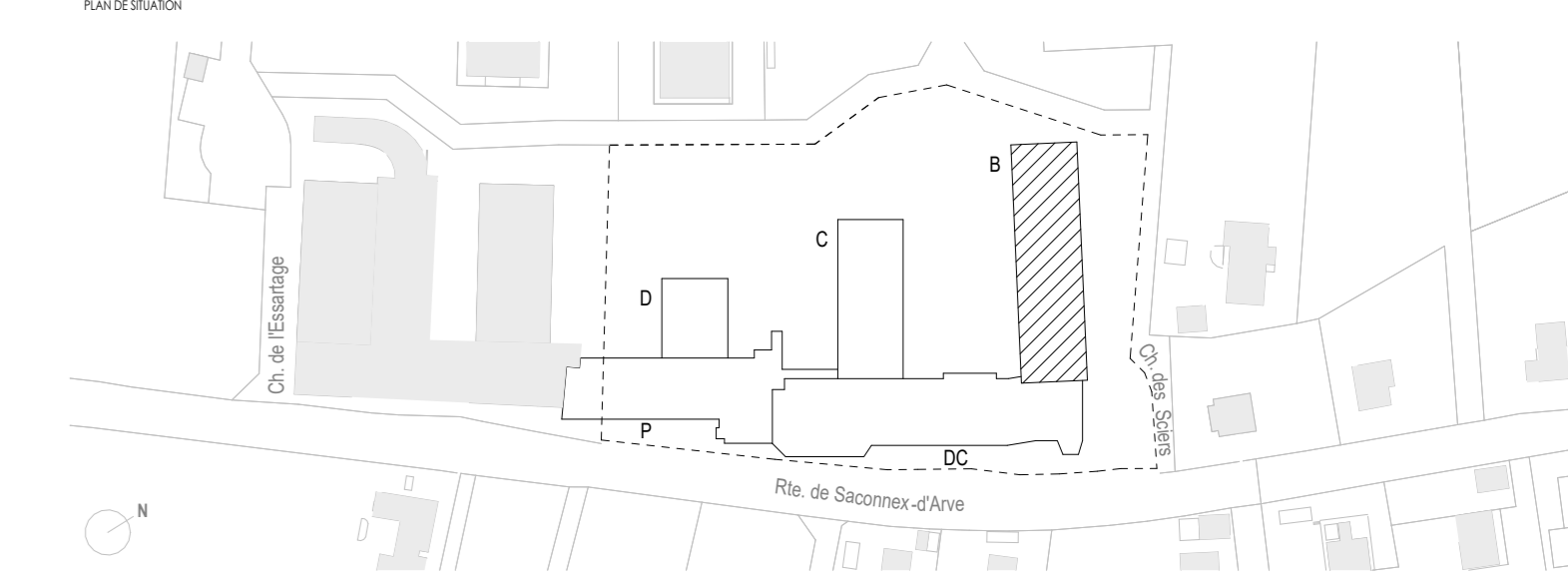
Documents techniques

Plan du rez-de-chaussée

SCA mai 2023



COOPÉRATIVE LA BISTOQUETTE Construction de une crèche		ACCUSE 0208119	03 - AUTORISATION
Rez-de-chaussée - Crèche		03.00 = 424,00	300_AR3_021_050_A - Rez-de-chaussée - Crèche.pdf
596_AR3_021_050		Ech. 050	39A_AR3.rvt
		94.5x45cm	Imprimé le 24/04/2023 09:40:07
DATE D'OUVERTURE	ADRESSE DU PROJET	ISSUE	atba - Architecture
Coopérative La Bistoquette Route de Sarcelles 11 1228 Plan-les-Ouates	10, 12A, 12B, 14A, 14B, 14C - EGD 2952044-31 02/03 Chemin du Bois-Ecard 1228 Plan-les-Ouates	03.00 = 424,00 Ech. 050 94.5x45cm	atba Architecture + énergie
N° DE PARCELLE	7500 N° D'AUTORISATION	DO 114220	atba SA Maison de la rue 1205 Genève +41 22 322 89 00 info@atba.ch www.atba.ch



NOUVEAU	PLAN DE BASE	DATE	14.03.2023	PROJET	AM
A	Affectation suite de travail PMT - Ajout garage	DATE	24.04.2023	PROJET	AM