



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 135-2018 R**  
Séance du 25 septembre 2018

## PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 4 170 000 F pour la réalisation d'une crèche de 32 places au rez-de-chaussée de l'immeuble « Q », propriété de la CPEG, dans le périmètre des 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 passage à l'étape opérationnelle qui consiste en la réalisation des droits à bâtir (DàB) des différents propriétaires, dont la Commune, et la mise en œuvre des projets d'équipements et d'infrastructures,

vu l'immeuble « Q », propriété de la CPEG (Caisse de pension de l'Etat de Genève), au rez-de-chaussée duquel sont prévues des surfaces d'activités,

vu l'opportunité de pouvoir concevoir dans le cadre des premiers immeubles livrés, soit environ 175 logements, une nouvelle structure d'accueil à prestations élargies (crèche) en profitant de la réalisation d'un projet immobilier privé, s'inscrivant dans le plan localisé de quartier (PLQ) de La Chapelle/Les Sciers,

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,

vu le manque de places dans les institutions de la petite enfance existantes sur la commune,

vu l'exposé des motifs EM 135-2018, de juin 2018, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément à l'art. 30, al.1, lettres e, k et m, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

le Conseil municipal

## DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'autoriser le Conseil administratif à acquérir les futurs lots de PPE d'environ 550 m<sup>2</sup> SBP situés dans les rez-de-chaussée de l'immeuble « Q » du périmètre des Sciers, parcelle N° 7'085, propriété de la CPEG, ceci en vue de la réalisation d'une crèche de 32 places, livrée « clés en main », selon le projet d'acte qui sera établi par Me Vallery-Spaethe, notaire à Genève.

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 4 170 000 F, destiné à financer l'acquisition des lots de PPE, la réalisation du projet et les équipements de fonctionnement, dont à déduire les recettes estimées à 160 000 F.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 4 170 000 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.
4. D'amortir le montant net prévu de 4 010 000 F au moyen de 30 annuités qui figureront au budget du compte de résultats, dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2020.
5. De demander l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier et de la mensuration officielle afférents à cette opération, vu le but d'utilité publique de celle-ci.
6. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour procéder à la signature de tous les actes nécessaires à l'acquisition des lots de PPE et à la mise en oeuvre de cette opération.



# Commune de Plan-les-Ouates

## EXPOSE DES MOTIFS N° 135-2018

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

**CRÉDIT D'ENGAGEMENT  
POUR LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES  
AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q »,  
PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS  
A PLAN-LES-OUATES**

**F 4'170'000.-**

**Plan-les-Ouates - juin 2018**

# CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q », PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS A PLAN-LES-OUATES

## EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

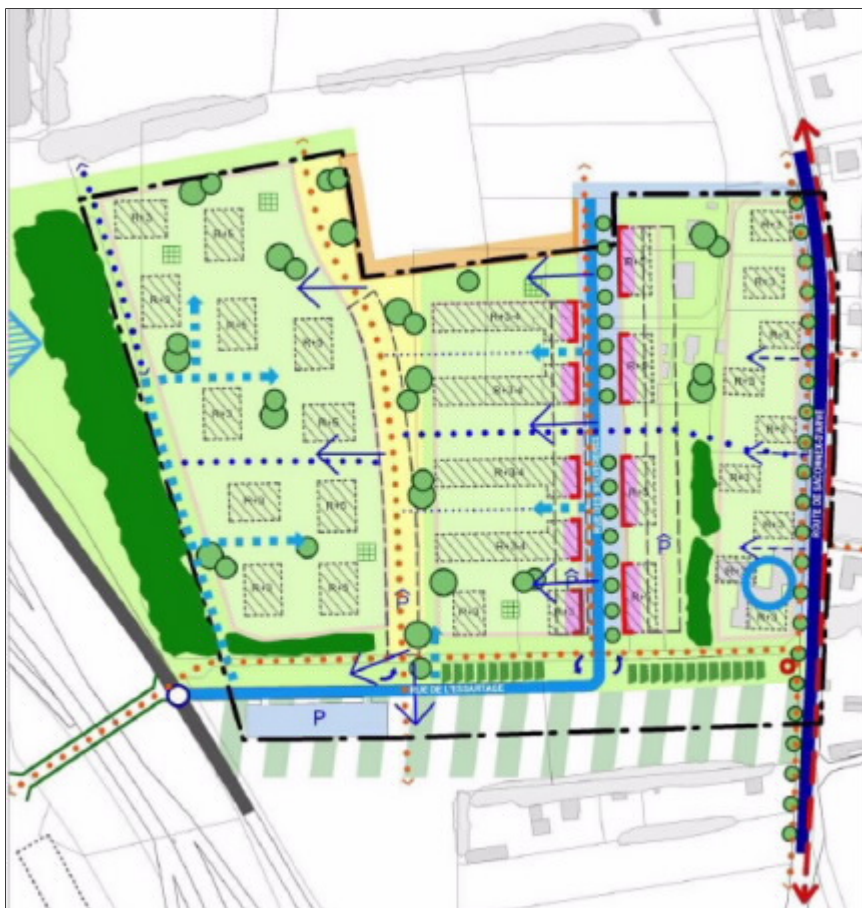
### 1. Historique

#### Historique et objectif du projet

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.

#### PDQ La Chapelle/Les Sciers

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.



Extrait du Plan Directeur de  
Quartier de La Chapelle/les  
Sciars - 2007

## 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<sup>os</sup> 3774, 5709, 5717, 5714 (5/12<sup>ème</sup>), 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 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

- \* 70'666 m<sup>2</sup> d'habitations ;
- \* 3'584 m<sup>2</sup> d'activités, comprenant un magasin de grande distribution et essentiellement des commerces de proximité.

Ces surfaces se répartiront sur 17 bâtiments pour environ 700 logements.



Extrait du Plan Localisé de Quartier des Sciers adopté en Conseil d'Etat le 24 juin 2015

## 2. Préambule

### Généralités et objectif du projet

Les autorités communales, conscientes du besoin et des attentes des familles en matière d'institutions de la petite enfance, sachant les crèches du Serpentin, du VéloRouge et du CielBleu déjà remplies et considérant les inscriptions en liste d'attente très importantes, se doivent de proposer des places d'accueil pour répondre aux besoins des familles appelées à habiter le nouveau quartier des Sciers.

L'opportunité de pouvoir concevoir une nouvelle structure d'accueil à prestations élargies se présente avec la réalisation d'un projet immobilier privé, s'inscrivant dans le PLQ des Sciers, permettant aux premiers arrivants d'avoir les infrastructures nécessaires à l'organisation de la vie familiale et de la vie professionnelle.

Plan-les-Ouates voit ici la nécessité de développer un concept d'accueil de type urbain pour la petite enfance, dès le début de la construction d'un quartier en pleine expansion.

## 3. Explications techniques

### Création d'une crèche de 32 places

Le programme spécifique pour la réalisation d'une crèche de 32 places dans le bâtiment « Q » a été soumis à la CPEG, propriétaire de l'immeuble. Les espaces ont été réfléchis pour 2 groupes de 16 enfants (maximum admis) au rez-de-chaussée, chacun comprenant 1 salle de vie, 1 salle de sieste et des locaux sanitaires attenants destinés à des enfants âgés de 4 mois à 5 ans. Un local poussettes est prévu dans l'entrée de l'immeuble.

Pour l'aménagement des locaux destinés à une institution de la 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 du personnel pour obtenir une autorisation d'exploitation. Ces normes cantonales en vigueur et leurs explicitations figurent dans les documents suivants :

- \* <https://www.ge.ch/ouvrir-exploiter-institution-petite-enfance>
- \* la loi sur les structures d'accueil de la petite enfance et sur l'accueil familial à la journée (LSAPE J 6 29) et son règlement d'application (RSAPE – J 6 29.01)

Un projet conforme à ces dispositions et correspondant aux besoins du quartier selon les prévisions du SRED a été élaboré sur la base d'un programme détaillé décrit ci-après.

Institution de 32 places	
Educateur/trices	5.0
ASE	3.0
Complément (y.compris aide et remplacements formation)	1.2
Sous-total	9.2
Remplacements pendant les vacances du personnel (2 semaines par personne)	0.4
Direction	0.7
Secrétariat	0.3
Cuisinier-ière	0.7
Personnel de maison (GEI)	1.0
<b>TOTAL</b>	<b>12.3</b>

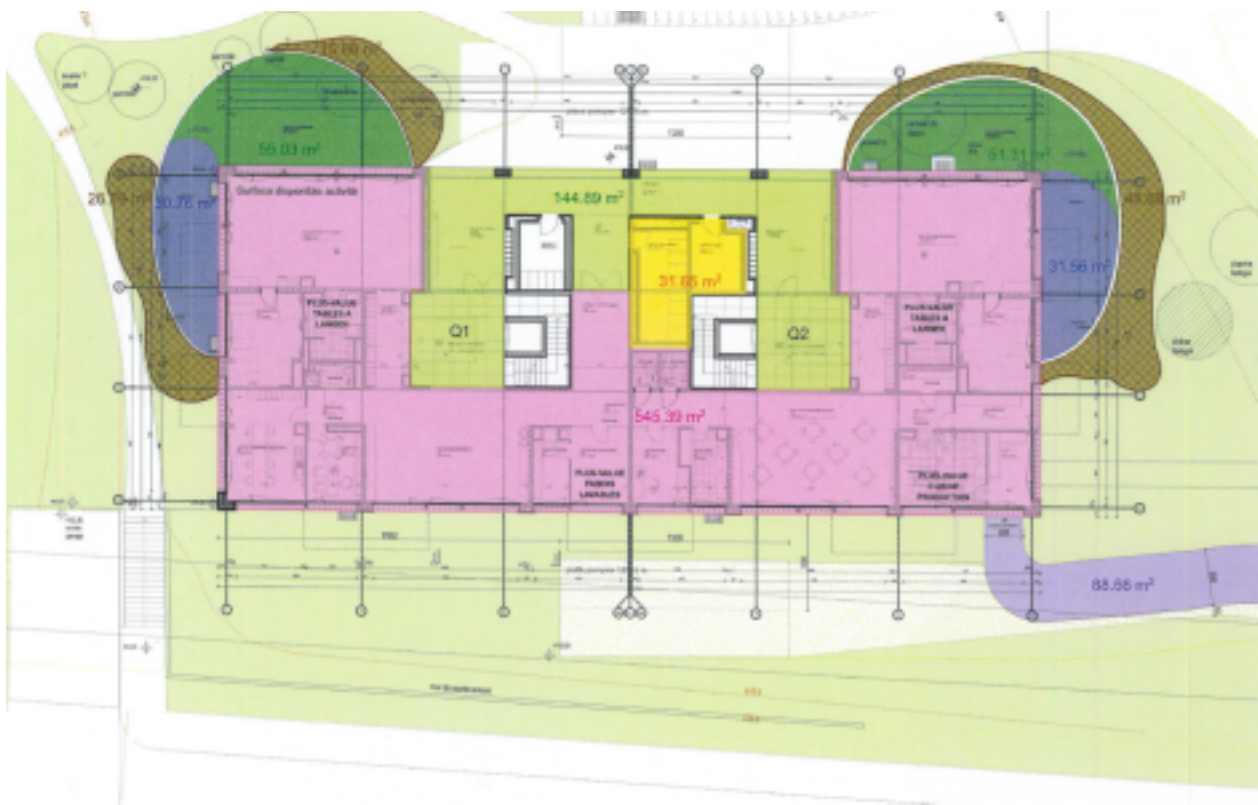
Le personnel de maison pour la buanderie et les nettoyages pourrait être confié en partie à des entreprises.

Soucieuse du bien-être du personnel en matière d'ergonomie et des 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 « normales » 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.

S'agissant des besoins en personnel, ils ont été calculés sur la base d'une ouverture de 7h à 19h, soit 12 heures sur 5 jours, avec une répartition multiâges de 8 enfants pour chaque tranche d'âge (0-1 an, 1-2 ans, 2-3 ans, 3 à 5 ans) en 2 groupes.

De par les contraintes architecturales du bâtiment (accès, murs porteurs, etc.), les espaces du rez-de-chaussée (545 m<sup>2</sup> SBP) de l'immeuble sont adaptés à la création d'une crèche de 32 places (correspondant à l'accueil de 45 enfants environ), destinée à des enfants âgés de 4 mois à 5 ans, avec la création d'une cuisine de production et de locaux annexes nécessaires (administratifs, techniques, vestiaires, local poussettes, etc.).



### Légende

SURFACES CFC 2 :		SURFACES CFC 4 :	
	Surface chauffée (SBP) = 545.39 m <sup>2</sup>		Tartan = 62.32 m <sup>2</sup>
	Surface de circul. (% de SBP pour crèche) = 144.89 m <sup>2</sup>		Pelouse synthétique = 106.34 m <sup>2</sup>
	Surfaces non chauffées = 31.65 m <sup>2</sup>		Arbustes = 91.53 m <sup>2</sup>
			Accès livraison (dur) = 88.66 m <sup>2</sup>

Il est à relever qu'étant situé au rez-de-chaussée et au nord, l'espace de vie enfantine donne dans un quartier propice aux promenades et aux jeux, qui sont à valoriser, mais nécessite un espace extérieur privilégié à proximité du bâtiment avec des accès directs.

En complément, il est impératif de réfléchir à la mobilité des enfants dans le quartier, dans les bois environnant et dans la commune et de pouvoir compléter les promenades à pieds par des

sorties avec des vélos triporteurs comme ceux acquis pour le CielBleu, qui pourront être entreposés sur une des places de parc réservées à la crèche.

Ce lieu de dimension familiale permettrait aux enfants de trouver une place privilégiée au sein d'un quartier en plein développement, de type urbain. Il permettrait également d'apporter des solutions adaptées aux familles qui en ont impérativement besoin pour leurs enfants.

## **Description du projet**

Le projet prévoit la création de deux espaces de vie, pour 16 enfants chacun, accueillant des groupes multiâges. L'éducation en groupes multiâges a l'avantage de ressembler au contexte familial. Elle permet aux fratries d'être accueillies dans le même groupe. Le multiâge est aujourd'hui préconisé dans la mesure où cela correspond à la vie, hors école. Il a été démontré que ce type d'organisation favorise le développement du jeune enfant. Le multiâge encourage une plus grande profondeur dans le développement social et la réussite intellectuelle et scolaire des enfants, tout en intégrant le respect des différences et de la tolérance. Il correspond au choix préconisé pour les crèches VéloRouge et CielBleu de Plan-les-Ouates, qui satisfait pleinement les enfants, les familles et le personnel.

Une salle de vie, une salle de sieste, une salle d'eau et de change, un vestiaire, trois espaces polyvalents permettant les activités créatrices, de mouvement, ou les repas et permettant une collaboration aisée entre les 2 groupes au besoin. Quelques prises de grimpes seraient les bienvenues et des rangements adéquats permettant la polyvalence d'activités.

Il est important de ne pas négliger les aspects d'insonorisation phonique et de ventilation des locaux dans ce type d'institution, ce qui nécessite un choix de matériaux en adéquation avec l'utilisation. De même, il est impératif d'offrir un espace mural permettant la valorisation des travaux des enfants et une décoration au fil des saisons et des activités.

Des espaces de rangements en quantité suffisante sont à prévoir dans chaque groupe et dans les espaces communs.

L'installation d'un réseau permettant l'utilisation des nouvelles technologies d'information (WI-FI) est indispensable.

Ce programme doit être aménagé de manière à offrir notamment à chaque enfant un lit, une table, une chaise, de la vaisselle, du matériel de bricolage, du matériel pédagogique (dont des habits adaptés aux sorties par tous les temps), des jeux éducatifs, sensoriels et de construction, dont l'investissement moyen est évalué, selon la pratique courante à F 6'000.- par place.

S'agissant de la cuisine, son rôle pédagogique est avéré. Par conséquent, le projet prévoit, comme au VéloRouge et à CielBleu, la production des repas sur place par un professionnel. En effet, en regard de la vie des familles actuelles, l'enfant aime être impliqué dans le processus d'élaboration des plats et connaître le principe d'une cuisine.

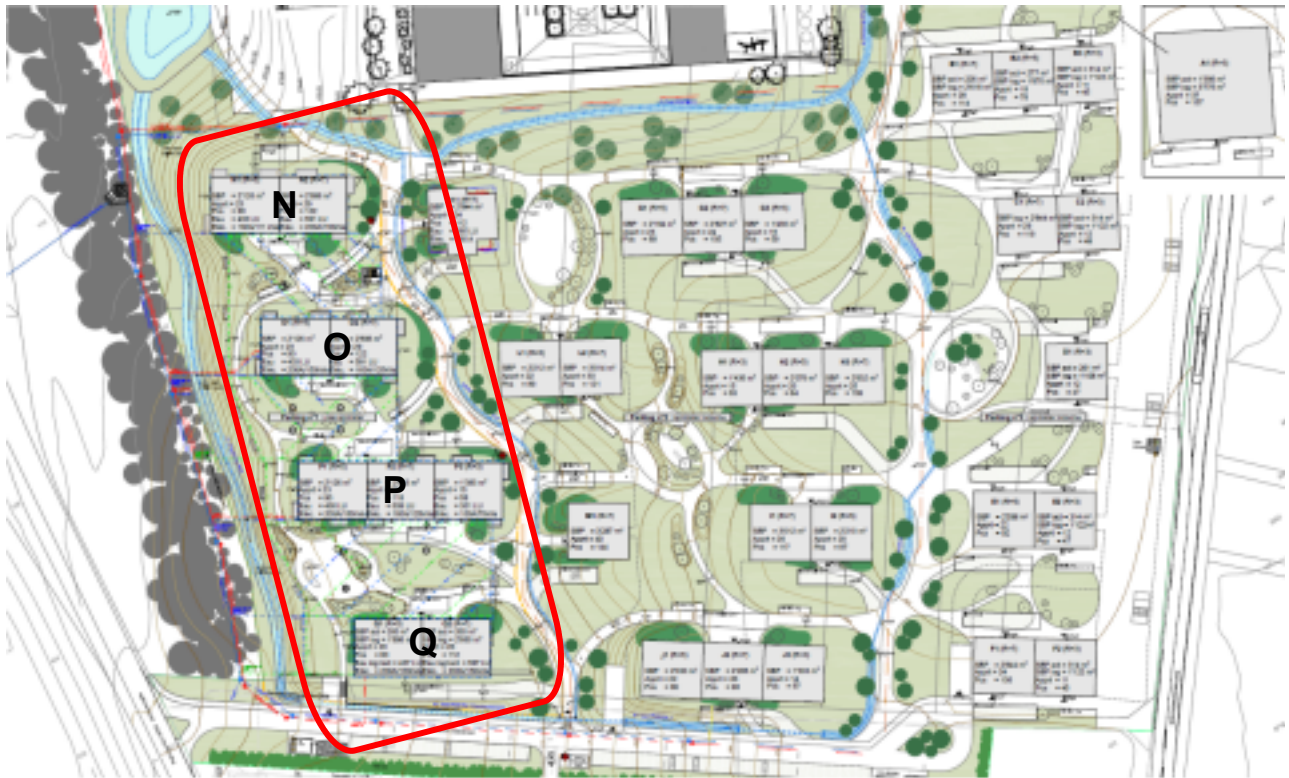
La découverte des produits frais et du terroir (GRTA/FOURCHETTE VERTE/AMA TERRA), les odeurs, la transformation des aliments et leurs propriétés nutritionnelles jouent un rôle primordial dans l'éducation du jeune enfant. La relation entre un parent et son enfant se fait beaucoup autour de la nourriture, le fait que les repas soient préparés par un cuisinier sur place permet de renforcer la confiance des parents dans l'institution, à l'heure où ceux-ci cuisinent moins à domicile.

## **4. Procédure administrative et foncière**

### **Situation et requête en autorisation de construire**



La CPEG (Caisse de Prévoyance de l'Etat de Genève) maîtrise les immeubles N, O, P et Q du périmètre des Sciers.



Les autorisations de construire déposées par la CPEG en date du 14 juin 2016 pour les immeubles O, P et Q et à fin décembre 2016 pour l'immeuble N sont en force.

La CPEG a débuté les travaux de ses immeubles courant avril 2018, en commençant par le groupe d'immeubles N, avec une livraison prévue des logements 24 mois plus tard, soit pour le printemps 2020. Les immeubles de la CPEG vont représenter environ 180 logements pour quelques 450 nouveaux habitants.

La zone dévolue à recevoir la crèche a pour l'instant été déposée avec l'appellation « zone d'activité » comme le prévoit le PLQ. Il sera donc nécessaire de déposer une requête complémentaire en autorisation de construire liée à l'affectation de ces locaux, ainsi qu'au projet d'aménagement intérieur de la crèche.

### Montage juridique et foncier

L'objectif est de mener ce projet selon le même schéma que celui mis en place et utilisé pour SKYLAB, à savoir :

- \* Réalisation par le promoteur de l'immeuble, la CPEG, d'un projet « clés en mains » pour une crèche de 32 places avec acquisition définitive de l'objet une fois ce dernier livré et signature d'une promesse d'acquisition une fois le crédit d'engagement en force.
- \* Organisation de séances maître d'œuvre entre les mandataires du promoteur, le promoteur ou son représentant, et l'administration communale pour le suivi de la réalisation du projet.

Avec au niveau foncier et juridique :

- \* La transformation de cet immeuble en PPE (propriété par étage).

- \* L'inscription au RF d'une mention « PPE avant construction » avec tableau de mutation et cahier PPE provisoire.
- \* La signature entre la Commune et la CPEG d'une promesse d'acquisition-vente une fois le crédit d'engagement en force et l'arrêté présidentiel reçu.
- \* La signature d'un acte définitif d'achat dès les lots de PPE réceptionnés avec versement du total du montant de l'acquisition en parallèle.
- \* La réalisation du cahier PPE définitif après construction.
- \* La mise en œuvre d'un règlement d'administration de la PPE.

## Développement du projet

Le projet est à ce jour au stade d'avant-projet. Il s'agira donc maintenant de le développer afin d'élaborer un projet d'aménagement avec l'architecte mandaté et le promoteur de l'immeuble ou son représentant, ceci en tenant compte des obligations concernant les lieux d'accueil pour la petite enfance et des autorisations spécifiques délivrées par les autorités compétentes.

Pour information, l'architecte en charge du projet des immeubles de la CPEG, est le bureau BASSICARELLA Architectes avec qui nous avons réalisé la crèche CielBleu.

## 5. Calcul du montant du crédit d'engagement

### Coût d'investissement

#### Coûts d'acquisition lots de PPE :

Part terrain	Total H.T	315'171.39
Coût des travaux	Total H.T	2'573'860.18
Aménagements extérieurs	Total H.T	152'260.19
Taxes	Total H.T	174'913.89
Frais divers (financier, juridique,...)	Total H.T	<u>153'151.85</u>
<b>Coût d'acquisition lot de PPE – Crèche</b>	<b>Total H.T</b>	<b>3'369'357.50</b>

#### Coûts d'équipement et frais divers M.O :

Frais d'équipement et de mobilier	Total H.T	302'000.00
Frais divers et imprévus M.O	Total H.T	<u>195'967.88</u>
<b>Coût d'équipement et frais divers M.O</b>	<b>Total H.T</b>	<b>497'967.88</b>
<b>TOTAL DES COUTS H.T</b>		<b>3'867'325.88</b>
<b>TVA 7.7%</b>		<b>297'790.00</b>

**TOTAL DES COUTS TTC ARRONDIS 4'170'000.00**

### Coût de fonctionnement

Le budget de fonctionnement correspond à une moyenne de F 42'700.- par place, amortissement compris (soit F 1'366'000.- pour 32 places). A prendre en considération également qu'une partie

de cet investissement sera contre-financée par la péréquation financière intercommunale à raison de F 10'000.- la place.

Les subventions fédérales à la création de places de crèches viennent d'être supprimées par la confédération en mai 2018.

A noter que pour déterminer les coûts de fonctionnement de cette future crèche, nous nous sommes basés sur les comptes 2017 de la crèche du VéloRouge qui se trouve être quasi identique à celle prévue aux Sciers, que ce soit en taille et en nombre d'enfants accueillis.

## **Conclusion**

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet afin de répondre aux besoins avérés de la petite enfance sur le territoire de Plan-les-Ouates et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de F 4'170'000.- TTC.

**Le Conseil administratif**

SE/DKC/ – SCA/PhZ – SF/PL juin 2018 #31'741

**CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE LA RÉALISATION  
D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE  
DES IMMEUBLES « Q », PROPRIÉTÉS DE LA CPEG,  
DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS A PLAN-LES-  
OUATES**

**Annexe 1**

**Estimation du coût des travaux**

juin 2018



# Commune de Plan-les-Ouates

**CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q », PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS.**

## CREDIT D' ENGAGEMENT

### COUTS D'ACQUISITION LOTS DE PPE "CLES EN MAIN" :

A. Coûts des travaux	
<u>Terrain :</u>	fr. 315'171.39
<i>Prix terrain</i>	fr. 272'549.07
<i>Droits mutation et frais d'acquisition</i>	fr. 10'125.00
<i>Démolition / dépollution</i>	fr. 9'789.91
<i>Frai de déplacement</i>	fr. 22'707.41
<u>Construction :</u>	fr. 2'573'860.18
<i>Hors-sol / sous-sol</i>	fr. 724'268.52
<i>Construction spécifique crèche</i>	fr. 1'728'003.70
<i>Garages (207 places) - 2.25 places</i>	fr. 121'587.96
<i>Aménagements extérieurs</i>	fr. 152'260.19
<i>Taxes</i>	fr. 174'913.89
<b>Total HT</b>	<b>fr. 3'216'205.65</b>

B. Frais divers	
Frais financiers (151-153)	fr. 60'032.41
Honoraires de promotion	fr. 44'400.00
Divers	fr. 48'719.44
<b>Total HT</b>	<b>fr. 153'151.85</b>

<b>TOTAL INTERMEDIAIRE COÛT D'ACQUISITION LOTS PPE CRECHE H.T</b>	<b>fr. 3'369'357.50</b>
---	-------------------------

**TOTAL COÛT D'ACQUISITION LOTS PPE CRECHE H.T**

**3'369'357.50**

### COUTS D'EQUIPEMENT ET FRAIS DIVERS M.O. :

C. Frais d'équipement et de mobiliers	
Mobilier et équipement lié à la petite enfance et à l'administration pour 32 places (Chf 6'000/place)	fr. 192'000.00
Mise en passe électronique, téléphonie Voice IP, raccordement sur la fibre communale	fr. 50'000.00
Acquisition de 6 vélos électriques "Triporteur" pour déplacement des enfants en dehors du périmètre du PLQ Les Sciars	fr. 60'000.00
<b>Total débours et imprévus HT</b>	<b>fr. 302'000.00</b>

D. Frais divers et imprévus M.O	
Honoraires assistance à maîtrise d'ouvrage <i>Prévu dans la D 15-2016 et compris dans le mandat confié à notre pilote, CBRE SA.</i>	fr. -
Frais de notaire liés aux différents actes (uniquement honoraires) <i>Utilité publique donc pas de frais, droits d'enregistrement et émoluments</i> <i>Calculé sur le site de la chambre des notaires de Genève !</i>	fr. 25'000.00
Frais d'avocats liés aux différents actes <i>Prévu dans la D 15-2016</i>	fr. -
Divers et imprévus (5% sur coût d'acquisition et partie technique des frais d'équipement)	fr. 3'419'357.50
<b>Total débours et imprévus HT</b>	<b>fr. 195'967.88</b>

**Coût d'équipement et frais divers H.T**

**497'967.88**

Total des coûts,  
TVA 7.7%

fr. 3'867'325.38  
fr. 297'790.00

**TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT**

**4'170'000.00**

**CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE LA RÉALISATION D'UNE  
CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE DES  
IMMEUBLES « Q », PROPRIÉTÉS DE LA CPEG, DANS LE  
PÉRIMÈTRE DES SCIERS A PLAN-LES-OUATES**

**Annexe 2**

**Financement et coûts induits  
Investissement**

juin 2018

## Financement

### **CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q », PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS.**

<b>1</b>	<b>Crédit brut</b>	4'170'000.00
----------	--------------------	--------------

#### **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 Fond intercommunal ((F5'000- x 32 places) x 1an)	fr. 160'000.00

<b>Crédit net</b>	fr. 4'010'000.00
-------------------	------------------

#### **3 Commentaires**



|

## Evaluation des coûts induits

### CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q », PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS

#### 1 Revenus annuels

Cotisation des bénéficiaires d'une place de crèche	fr. 340'000.00
<b>Total des revenus annuels</b>	<b>fr. 340'000.00</b>

#### 2 Charges annuelles pour la première année (Base = budget fonctionnement VéloRouge 2017)

	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		4'010'000.00	2.00%	fr. 80'200.00
2.2 Amortissements	30	4'010'000.00	3.33%	fr. 133'670.00
2.3 Charges de fonctionnement				fr. 1'492'300.00
<i>Personnel</i>				fr. 1'100'000.00
<i>Frais de personnel</i>				fr. 262'000.00
<i>Autres immobilisations</i>				fr. 5'500.00
<i>Energie</i> (hors chauffage, charges PPE)				fr. 6'000.00
<i>Fournitures</i> (Alimentation, matériel, produits divers)				fr. 53'000.00
<i>Frais des locaux</i> (contrats, charges PPE, entretien)				fr. 54'000.00
<i>Entretien autres immobilisation non activées</i>				fr. 3'800.00
<i>Honoraires, prestations de service</i> (assurances, téléphone, loisirs)				fr. 5'000.00
<i>Cotisation - frais divers</i>				fr. 500.00
<i>Divers et imprévus</i>				fr. 2'500.00
<b>Total des charges pour la première année</b>				<b>fr. 1'706'170.00</b>

#### 3 Coûts induits pour la première année

fr. 1'366'170.00

Coût net à la place (32 places)

fr. 42'692.81



|



# Investissement

## CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q », PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS

### PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global **3'470'000.00**

#### Répartition selon plan des investissements

	2018	2019	2020	2021	Total
Dépenses brutes prévues	800'000.00	1'600'000.00	1'000'000.00	70'000.00	3'470'000.00
Recettes estimées					0.00

**Total dépenses nettes 800'000.00 1'600'000.00 1'000'000.00 70'000.00 3'400'000.00**

### PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation **4'170'000.00**

#### Répartition selon exécution

	2020	2021	2022	Ultérieur	Total
Dépenses brutes prévues	3'800'000.00	370'000.00			4'170'000.00
Recettes estimées		-160'000.00			-160'000.00

**Total dépenses nettes 3'800'000.00 210'000.00 0.00 0.00 4'010'000.00**

Le montant lié à l'acquisition sera libéré au moment de la signature de l'acte définitif et de la remise des clés.



**CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE LA RÉALISATION  
D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE  
DES IMMEUBLES « Q », PROPRIÉTÉS DE LA CPEG,  
DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS A PLAN-LES-  
OUATES**

**Annexe 3**

**Documents techniques**

**Annexe 1 : plan rez-de-chaussée**

**Annexe 2 : plan 1er étage**

**Annexe 3 : descriptif architectural de la crèche**

**Annexe 4 : coupes**

**Annexe 5 : schéma finition des surfaces**

juin 2018



Comptes	Désignation	Compte 2016	Budget 2017	Compte 2017			Remarques budget 2017
<b>5</b>	<b>PREVOYANCE SOCIALE</b>						
	<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 633 617.97</b>	<b>1 548 780</b>	<b>1 589 040.81</b>			
	<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>380 783.99</b>	<b>405 000</b>	<b>352 309.51</b>			
<b>54</b>	<b>INSTITUTIONS POUR LA JEUNESSE</b>						
	<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 633 617.97</b>	<b>1 548 780</b>	<b>1 589 040.81</b>			
	<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>380 783.99</b>	<b>405 000</b>	<b>352 309.51</b>			
5413.000.30110.000	Personnel Crèche	1 008 542.55	1 059 000	1 039 254.35			Coût de la vie 0% + annuités 13'100F (Economie formation - 0.3ETP=26'000F), arrondi à
5413.000.30112.000	Indemnités de responsabilité						Subdivision du compte 5413.301.10, pas de budget
5413.000.30116.000	Primes de fidélité						Subdivision du compte 5413.301.10, pas de budget
5413.000.30120.000	Personnel temporaire	79 593.20	13 000	57 881.50	1 097 135.85	1 100 000.00	Pool de remplaçants, estimé à 0.15ETP 13'000F, arrondi à
5413.000.30190.000	Prestation en nature						Pas de budget
5413.000.30300.000	AVS, chômage	69 966.90	69 200	70 246.75			6.455% sur traitement (AVS 5.125%, chômage 1.1%, frais 0.23%), arrondi à
5413.000.30310.000	Allocations familiales	26 570.45	26 270	26 665.05			2.45% sur traitement
5413.000.30315.000	Assurance maternité	446.65	440	451.25			0.041% sur traitement
5413.000.30400.000	Fonds prévoyance - cotisations	111 778.55	117 000	115 287.00	261 928.25	262 000.00	Estimation 12% sur salaire de base, arrondi à
5413.000.30401.000	Fonds prévoyance - rappels	5 712.60	5 900	5 119.20			Ajustement C16, rappels estimés à
5413.000.30510.000	Assurance maladie	24 062.55	23 800	24 166.65			2.22% sur traitement
5413.000.30520.000	Assurance accidents	18 381.10	15 160	17 993.35			Environ 1.414% sur traitement (LAA 1.169% et CLAA 0.245%)
5413.000.30600.000	Frais d'habillement (vêtements)	1 500.00	2 000	1 999.00			Idem B16
5413.000.30800.000	Personnel intérimaire	54 624.95		<b>-8 684.10</b>			Pas de budget
5413.000.30900.000	Autres charges de personnel						Pas de budget
5413.000.31100.000	Autres immobilisations non activées	13 854.75	3 000	3 239.20	5 611.15	5 500.00	Idem B16
5413.000.31150.000	Matériel pédagogique "permanent"	2 434.20	2 500	2 371.95			Idem B16
5413.000.31200.000	Eau, énergie	5 775.80	5 500	5 460.80	5 460.80	6 000.00	Selon document du SEE
5413.000.31210.000	Combustible chauffage						Selon document du SEE
5413.000.31300.000	Fournitures et marchandises	6 701.55	5 500	4 154.80			Idem B16
5413.000.31310.000	Fournitures pour bâtiments	8 392.40	8 500	8 396.80			Selon document du SCA
5413.000.31350.000	Matériel pédagogique "périssable"	3 566.95	3 500	3 643.85	53 082.65	53 000.00	Idem B16
5413.000.31390.000	Produits div., alimentation	34 221.25	38 000	36 887.20			Utilisation plus de produits GRTA
5413.000.31410.000	Contrats d'entretien des bâtiments	5 988.06	2 620	2 258.46			Selon document du SCA
5413.000.31420.000	Entretien courant des bâtiments	19 811.90	22 000	26 691.21			Selon document du SCA
5413.000.31421.000	Nettoyage bâtiments par des tiers	6 290.45	7 100	6 380.65	46 378.71	54 000.00	Selon document du SCA
5413.000.31422.000	Entretien courant des extérieurs	5 286.60	4 970	4 968.00			Selon document du SEE
5413.000.31430.000	Entretien exceptionnel bâtiments	10 679.30		4 824.49			Selon document du SCA
5413.000.31432.000	Entretien exceptionnel extérieurs						Selon document du SEE
5413.000.31500.000	Entret.autres immobilisations non activées	1 756.60	2 500	1 255.90			Selon document du SCA
5413.000.31539.000	Contrats entr. machines, appareils, outillage	120.95	3 930	3 863.15	3 863.15	3 800.00	Selon document du SCA
5413.000.31610.000	Location photocopieur						Pas de budget car achat de l'appareil et pas location
5413.000.31800.000	Honoraires, prestations de service	1 215.70	500	666.50			Ajustement C15
5413.000.31811.000	Téléphones fixes, fax	1 601.07	1 700	1 673.25			Ajustement selon C15 et prévisions C16
5413.000.31821.000	Ass. bâtiments, mobilier, matériel	818.55	850	808.55	4 839.70	5 000.00	Selon C16 arrondi à
5413.000.31860.000	Loisirs, visites, sorties	827.90	640	778.80			Estimé 20F/place

Comptes	Désignation	Compte 2016	Budget 2017	Compte 2017		Remarques budget 2017
5413.000.31861.000	Manifestations spéciales crèche	1 280.04	2 000	912.60		Ajustement C15
5413.000.31900.000	Cotisations, fleurs, frais divers	614.45	500	406.10	500.00	Idem B16
5413.000.33010.000	Pertes sur débiteur			450.35	2 500.00	Pas de budget
5413.000.33100.000	Amortiss. Crèche Vélodrome	101 200.00	101 200	101 200.00		T jusqu'en 2039
5413.000.43420.000	Recettes crèche "VéloRouge"	356 367.99	395 000	339 489.51		Idem B16
5413.000.43429.000	Correctif facturation ex.précédent					Pas de budget
5413.000.43590.000	Ventes diverses					Pas de budget
5413.000.43600.000	Allocations pour pertes de gains	24 416.00	10 000	<del>12 620.00</del>		Estimation
	<b>TOTAL GENERAL</b>					
	<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 633 617.97</b>	<b>1 548 780</b>	<b>1 589 040.81</b>		
	<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>380 783.99</b>	<b>405 000</b>	<b>352 309.51</b>		
		<b>1 252 833.98</b>	<b>1 143 780</b>	<b>1 236 731.30</b>		