Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 137-2018 R**
Séance du 25 septembre 2018

PROJET DE DELIBERATION

relatif à un crédit d'engagement de 76 000 000 F pour la construction des bâtiments E1, E2, F1, F2, H1, H2, H3 et G2 - périmètre Les Sciers à Plan-les-Ouates

Vu la volonté des autorités municipales de procéder à la réalisation du périmètre Les Sciers,

vu la maîtrise par la Commune de 28'527 m^2 de droits à bâtir (DàB), tous situés sur le périmètre du PLQ et représentant au total 38,4 % des droits présents sur le périmètre,

vu la volonté de la Commune de réaliser des immeubles avec une mixité de catégories de logements selon la LGZD, ceci afin de répondre aux besoins de ses communiers notamment,

vu la signature des actes de promesses d'acquisition-vente les 24 novembre et 15 décembre 2016 découlant de la signature d'une convention avec les propriétaires des parcelles N^{os} 3774, 3983, 5709, 5717, 5718 et 5721 qui fixe les termes d'une « dation » comprenant la libération de leur terrain en zone de développement en échange de logements en PPE, notamment dans les immeubles G2, H, E et F conformément aux délibérations N° D 29-2016, D 30-2016, D 31-2016, D 32-2016, D 33-2016 et D 34-2016 votées par le Conseil municipal le 31 mai 2016,

vu la situation de l'immeuble G2 et la volonté de le réaliser en partenariat avec BatiLAC représentée par M. Olivier Laurent et Mme Sandra Laurent ainsi que MM. Gérald et Thierry Rosset, promoteurs des immeubles « G1 » et « G3 » et copropriétaires de la Commune sur les parcelles 5705, 5708, 5710 et 5713 dont sont issus totalement ou partiellement les droits à bâtir de l'immeuble « G » conformément à la délibération N° D 99-2017 votée le 26 septembre 2017 par le Conseil municipal,

vu la délibération n° D 16-2015 du Conseil municipal du 8 décembre 2015 décidant d'ouvrir un crédit d'étude de 460 000 F en vue de la réalisation par la Commune d'un concours d'architecture portant sur les immeubles E, F et H au sein du PLQ Les Sciers,

vu le résultat du concours retenant les bureaux Archiplein et Perraudin pour l'étude et la réalisation des bâtiments E et F, et le bureau Graf & Menoud pour l'étude et la réalisation du bâtiment H,

vu l'appel d'offres public ingénieurs (Civil et CVSE) réalisé par la Commune et portant sur l'étude et la réalisation des immeubles E, F et H au sein du PLQ Les Sciers,

vu la délibération n° D 15-2016 du Conseil municipal du 23 février 2016 décidant d'ouvrir un crédit d'engagement comprenant un montant de 1 815 000 F affecté au patrimoine financier destiné au financement d'un mandat de pilotage pour la mise en œuvre des droits à bâtir communaux du PLQ Les Sciers : mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage,

vu la délibération n° D 42A-2016 du Conseil municipal du 28 juin 2016 décidant d'ouvrir un crédit d'étude de 1 000 000 F en vue de la construction de l'immeuble G2 dans le périmètre des Sciers, selon le plan localisé de quartier No 29'783, approuvé par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015,

vu la délibération n° D 62-2016 du Conseil municipal du 13 décembre 2016 décidant d'ouvrir un crédit d'étude de 4 320 000 F en vue de la construction des immeubles H, E et F selon le plan localisé de quartier No 29'783, approuvé par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015,

vu la délibération n° D 79-2017 du Conseil municipal du 23 mai 2017 décidant d'ouvrir un crédit comprenant un montant de 395 000 F affecté au patrimoine financier destiné à couvrir la réalisation des voiries, noues et dessertes de chantier ainsi que les frais de notaire de la mutation parcellaire,

vu la mutation parcellaire No 28/2017, élaborée par le bureau HKD, géomètre à Genève, créant les nouvelles parcelles N^{os} 7319 et 7317 liées à l'immeuble G2, 7326 et 7327, liées à l'immeuble H et 7330, 7331, 7332 liées aux immeubles E et F,

vu les autorisations de construire des différents immeubles déposées à l'Office des Autorisations des Constructions le 8 juin 2017 pour l'immeuble G2 (N°110'454), le 6 octobre 2017 pour l'immeuble H (N°110'865) et le 9 octobre 2017 pour les immeubles E et F (N°110'860),

vu les plans financiers des bâtiments G2, H et EF, présentés par les mandataires respectivement le 07 juin 2017 pour G2 et le 05 octobre 2017 pour EF et H, joints aux autorisations de construire,

vu les plans financiers des bâtiments G2, H et EF actualisés fin juillet 2018,

vu le projet de convention entre les différents promoteurs du périmètre permettant de mutualiser les coûts et la réalisation d'ouvrages communs nécessaires au quartier,

vu les informations transmises régulièrement aux Conseillers municipaux sur l'avancée du projet lors des commissions aménagement et grands projets tout au long de l'élaboration de celui-ci,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e 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 abstentions

1. De construire sur le périmètre des Sciers, 8 immeubles d'habitations de 3, 5 et 7 étages sur rez, qui se présentent de la manière suivante :

   * **Immeuble E1, sis sur les parcelles 5710 et 5712** - Un bâtiment locatif de 22 logements subventionnés HLM LUP, correspondant à 90 pièces et 14 places de parking ;
   * **Immeuble E2, sis sur la parcelle 5712 -** Un bâtiment locatif de 12 logements subventionnés HM, correspondant à 48 pièces, 9 places de parking et 173.6m^2 de surfaces d'activités ;
   * **Immeuble F1, sis sur les parcelles 5710 et 5712** – Un bâtiment en propriété par étage ZD vente de 2'806.6m^2, soit 22 logements, correspondant à 106 pièces et 30 places de parking ;
   * **Immeuble F2, sis sur la parcelle 5712** - Un bâtiment locatif ZD de 12 logements, correspondant à 45 pièces, 11 places de parking et 190.4m2 de surfaces d'activités ;
   * **Immeuble H1, sis sur les parcelles 5697 et 5702** - Un bâtiment locatif de 15 logements subventionnés HLM LUP, correspondant à 59 pièces et 10 places de parking ;
   * **Immeuble H2, sis sur la parcelle 5702** - Un bâtiment locatif ZD de 18 logements, correspondant à 82 pièces, 22 places de parking ;

* **Immeuble H3, sis sur les parcelles 5702, 5703 et 5709** – Un bâtiment en propriété par étage ZD vente de 2'985.2m^2, soit 22 logements, correspondant à 103 pièces et 35 places de parking ;
* **Immeuble G2, sis sur les parcelles 5705 et 5697** – Un bâtiment en propriété par étage ZD vente de 2'794.2m^2, soit 20 logements, correspondant à 97 pièces et 28 places de parking ;

Soit un total pour ce périmètre de :

* **79 logements locatifs, correspondant à 324 pièces, 66 places de parking**
* **364m2 de surfaces commerciales**
* **8'586m2 de logements en PPE, soit 64 logements, correspondant à 306 pièces, 93 places de parking**

Le coût global de cette opération selon les plans financiers initiaux se monte à 89 634 000 F, y compris, le terrain et les frais d'étude et se décompose de la manière suivante :

-	Terrain, frais annexes	807 040 F
-	Construction	60 069 565 F
-	Aménagements extérieurs	2 562 950 F
-	Taxes	2 049 404 F
-	Frais financiers et divers	4 301 206 F
-	Honoraires de promotion	2 000 000 F
-	Imprévus et divers	1 751 568 F
-	Péréquation	2 446 103 F
	Sous-total	**75 987 836 F**
-	Terrain, acquisition	13 645 969 F
	Total	**89 633 805 F**

Soit :

-	Immeuble E 1	8 842 280 F
-	Immeuble E 2	6 000 812 F
-	Immeuble F 1	16 900 301 F
-	Immeuble F 2	6 574 812 F
-	Immeuble H 1	5 836 600 F
-	Immeuble H 2	10 742 000 F
-	Immeuble H 3	18 050 501 F
-	Immeuble G 2	16 686 499 F
	Total	**89 633 805 F**

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

-	Emprunts (80%)	71 700 000 F
-	Apport commune (20%)	17 933 805 F
	Total	**89 633 805 F**

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de **76 000 000 F** (coût de construction moins acquisition des terrains), pour la construction des bâtiments E1, E2, F1, F2, H1, H2, H3 et G2, sis au périmètre Les Sciers. Les crédits d'engagement votés précédemment sont compris dans ce montant pour la part affectée au patrimoine financier, soit les délibérations D 16-2015, D 15-2016, D 42A-2016, D 62-2016 et D 79-2017.

3. D'autoriser le Conseil administratif à financer ces travaux par un ou des emprunts contractés auprès d'établissements financiers pour un montant maximum de **71 700 000 F.**

4. De destiner les bâtiments E1, E2, F2, H1 et H2 à usage locatif au sein du patrimoine financier de la commune de Plan-les-Ouates.

5. D'autoriser le Conseil administratif à vendre en propriété par étage les immeubles F1, H3 et G2, soit les 64 appartements au prix moyen pondéré de 6'641 F par mètre carré, ainsi que 93 places de parking, selon les plans financiers déposés auprès de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) avec les autorisations de construire et contrôlés fin juillet 2018. Le prix de vente brut étant estimé à 58 136 000 F, duquel il faut déduire les frais de vente de 283 000 F (frais de commercialisation), soit un prix de vente net total estimé de 57 853 000 F. Le gain estimé de 6 216 000 F étant comptabilisé en revenus dans le compte de résultats.

6. De comptabiliser les dépenses et les recettes prévues à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.

7. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer tous les actes authentiques, ainsi que tous les actes en lien avec la réalisation desdits immeubles, notamment :
   - divisions de parcelles, créations de dépendances, ajustements et créations de servitudes et droits de jouissance ;
   - constitutions de cédules hypothécaires ;
   - mises en propriété par étage et établissement du règlement d'administration et d'utilisation des locaux ;
   - promesses de vente, droits d'emption et actes de vente.

8. De charger le Conseil administratif de demander l'exonération partielle du paiement des droits d'enregistrement et des émoluments au Registre foncier vu l'utilité publique de cette opération.

SCA/YG– SF/PL – août 2018 #49'354

Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 137-2018

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

Crédit d'engagement pour la réalisation des immeubles :

- E1 (HLM LUP), E2 (HM), F1 (PPE, F2 (ZDLOC) et leur parking souterrain « P3 » attenant

- H1 (HLM LUP), H2 (ZDLOC), H3 (PPE) et leur quote-part du parking souterrain « P2 »

- G2 (PPE) et sa quote-part du parking souterrain « P2 »

sis dans le périmètre du PLQ Les Sciers

76'000'000 F.

Plan-les-Ouates août 2018

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA RÉALISATION DES IMMEUBLES :

- E1 (HLM LUP), E2 (HM), F1 (PPE, F2 (ZDLOC) et leur parking souterrain « P3 » attenant
- H1 (HLM LUP), H2 (ZDLOC), H3 (PPE) et leur quote-part du parking souterrain « P2 »
- G2 (PPE) et sa quote-part du parking souterrain « P2 »

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Concept architectural et constructif

1.1 Concept architectural et structurel

Immeubles EF



Dans le site :

Le projet des bâtiments E F et le parking P3 s'inscrit dans les volumétries proposées par le PLQ des Sciers. Il se distingue par son concept architectural fort et engagé en faveur du développement durable, que les architectes du consortium Perraudin Archiplein défendent depuis plusieurs dizaines d'années.

Le projet propose ainsi, un ensemble de bâtiments en pierre massive structurelle et apparente. Le parti de ce projet est de démontrer la faisabilité économique, constructive et technique d'édifices de grandes dimensions en pierre, au XXIème siècle.

L'expression minérale qui en découle semble particulièrement adaptée aux immeubles en bordure de la plaque urbaine (E et F), qui marquent ainsi un point d'attache fort au nouveau quartier. En outre, la perméabilité du rez-de-chaussée permet le double accès et met en valeur l'idée « d'habiter dans un parc ».

Le projet accueille 68 logements répartis en 4 bâtiments (E1, E2, F1, F2) de hauteurs variables de 4, 6 et 8 niveaux. Des locaux d'activités sont prévus au rez-de-chaussée, du côté de la route de Saconnex-d'Arve.

Les bâtiments :

Les particularités typologiques du projet découlent directement des gabarits imposés (environ 20x20m) qui correspondent à des dimensions usuelles pour des plots autonomes, mais qui sont ici mitoyens.

Le projet minimise les logements mono-orientation et développe des typologies traversantes lorsque cela est possible pour de grands appartements (PPE et ZD LOC). Ces derniers s'articulent autour d'une vaste loggia d'environ 10 m², véritable "pièce en plus". Ces loggias d'angle, de proportion carrée, offrent une double orientation aux logements ainsi qu'un prolongement de l'habitat vers le parc, tout en assurant l'intimité des usagers et une protection solaire passive sur les grands vitrages.

La diversité des types de prestations de logements (HLM LUP-HM-ZDLOC-PPE-relogement de plusieurs propriétaires) se combine avec la nécessité d'une grande rationalité constructive. Le projet se propose de résoudre cette diversité en offrant une certaine flexibilité du plan grâce à un système de couronnes de murs en pierre massive, qui forment la structure verticale de tout l'édifice.

Elles sont au nombre de trois : une couronne qui définit les paliers des communs, une couronne intermédiaire qui permet la reprise des charges de plancher et enfin la couronne extérieure, la façade en pierre apparente.

Ainsi, depuis le centre du bloc jusqu'à la façade, le projet propose une distribution claire entre les locaux de service et sanitaires, situés dans le noyau central, et les espaces de vie, situés en périphérie.

Mais l'usage de la pierre est également vertueux du point de vue des usagers, par la beauté intrinsèque de cette matière, mais également en conférant aux appartements un confort d'usage exceptionnel en profitant au maximum de l'inertie thermique. En complément de la création d'une enveloppe extérieure isolante de très haute performance, le projet intègre tous les dispositifs techniques de chauffage, ventilation et d'économie d'énergie pour répondre au standard souhaité THPE.

L'emploi de matériaux naturels est favorisé pour les aménagements intérieurs et l'enveloppe. Ainsi les menuiseries seront en bois/métal, les planchers seront en parquet bois et les revêtements muraux en faïence ou en gré-cérame. L'environnement intérieur créé se veut calme, domestique et intemporel, au service de l'appropriation par ses futurs habitants.

Construire en pierre ;

Le projet propose de minimiser le recours à l'usage du béton armé dans la construction au regard du caractère énergivore que nécessite sa fabrication. Au-delà de la simple pollution que génère la production du ciment, il est estimé qu'à l'échelle mondiale, les ressources des gravières seront épuisées dans les 30 années à venir. L'utilisation de la pierre massive taillée répond en tous points et de manière raisonnable aux préoccupations du développement durable, d'un point de vue social et écologique, mais également économique.

- C'est une ressource abondante et disponible localement.
- Il n'y a aucune dépense énergétique pour sa fabrication : c'est un matériau déjà fabriqué.
- Elle se taille sur son lieu d'extraction : circuit court.
- L'eau nécessaire au sciage est entièrement recyclée.
- Elle est sans adjuvant chimique.
- Elle est pérenne.
- Elle est totalement recyclable à faible coût : une construction devient une nouvelle carrière.
- Sa maintenance est faible.
- Elle a de grandes qualités thermiques dues à son inertie.
- Son montage s'effectue à sec sans utilisation d'eau.
- Les chantiers sont sans déchets et silencieux.
- Son usage s'inscrit dans un continuum culturel et selon les techniques de l'art de bâtir.
- Son usage raisonné la rend concurrentielle aux constructions en béton préfabriqué.

Ce constat oblige à repenser en profondeur les modalités de production industrielle du bâtiment. Cela exige un travail conséquent pour réussir ce chalenge, car il faut s'interroger tant sur la manière de concevoir, de dessiner, de décrire, de chiffrer, de mettre en œuvre, que de communiquer.

Fort de ce concept, le projet développe un langage architectural simple et rationnel qui met clairement en relation forme et matière, sans artifice décoratif.
Le bâtiment est donc pensé pour être construit avec le maximum d'éléments mégalithiques de dimensions identiques. Les longueurs des franchissements, la dimension des pièces, leur hauteur, étant dictés par les possibilités physiques de la matière, mais également par les modalités d'extraction en carrière.

Construction, qui, à la différence de nombreuses autres, ne sera pas vécue comme une nuisance mais comme un fantastique outil de communication et d'éducation pour les jeunes et les moins jeunes, pour les professionnels ou les néophytes, et devrait faire l'objet de nombreuses visites. Ce projet est une première en Suisse.

Immeuble H



Le projet définit la volumétrie générale des immeubles en modules de hauteur, la disposition des parkings, les règles des aménagements paysagers ainsi que le type de logements.

L'immeuble est divisé en 3 parties, H1, H2, H3 disposant chacune de sa cage d'escalier et de son ascenseur : H1 et H2 sont prévues pour la location - HLM respectivement ZD-LOC et H3 est prévue pour la vente (ZD-Vente PPE).

Le projet comporte également un parking souterrain en commun avec les immeubles voisins. L'accès au parking souterrain se fait par la cage d'escalier et l'ascenseur de l'immeuble H1. L'accès véhicule, commun aux autres immeubles, se trouve sur le chemin de l'Essartage.

Une unité architecturale réunissant ces trois parties est mise en place par les balcons continus en façade Sud-Ouest. Les avant-toits, en prolongement des balcons, appuient le découpage volumétrique singulier.

Le projet, répondant au standard énergétique THPE, s'articule autour de trois principes :

- Deux patios :

Les typologies traversantes au centre de l'immeuble s'organisent autour de deux patios végétalisés, ouverts en partie supérieure. L'apport de lumière et d'air et l'aménagement paysager prévu amènent une diversité d'habitabilité, de confort et d'ambiance au centre des logements. Les vues entre logements sont évitées par la mise en place de dispositifs architecturaux simples.

- Un hall commun au rez-de-chaussée :

Une galerie de plain-pied marque l'entrée commune au Nord-Est. Celle-ci donne accès à un grand hall ouvert, véritable espace de convivialité ponctué par les patios, qui réunit les locaux communs des immeubles (buanderie, salle commune et locaux à vélos), puis donne accès aux 3 allées.

- Une façade bois :

Le principe structurel en plan libre avec poteaux-dalle et noyaux centraux composés des cages d'escaliers permet une flexibilité d'organisation des appartements et la mise en œuvre d'une façade préfabriquée, non porteuse, en ossature bois. Le revêtement de façades est un bardage à lames verticales en épicéa pré grisaillé, qui amène unité et chaleur à l'ensemble.

Immeuble G :



L'immeuble G est implanté en bordure du PLQ des Sciers, à l'opposé de la circulation automobile et de l'entrée du parking souterrain. De fait, son parking en sous-sol est en bout, aucun véhicule des bâtiments voisins n'a besoin de transiter par les circulations propres à l'immeuble G.

L'immeuble est composé de trois montées :

- La première de 5 étages sur rez en régime ZD-LOC,
- La seconde de 7 étages sur rez en PPE
- La troisième de 3 étages sur rez en HM.

Le sous-sol sous immeuble contient les locaux usuels et permet d'accéder aux deux niveaux de parking qui sont situés hors assiette de la bâtisse. L'ensemble des places de parking du 2ème sous-sol est attribué à la montée G2, le premier sous-sol est partagé par les montées G1 et G3.

Le parti architectural est une mosaïque de cadre préfabriqué inscrit dans trois parallélépipèdes de hauteurs différentes. Dans ces cadres sont inscrits, soit des fenêtres à contre cœur vitré, soit des gardes corps vitrés des loggias. Aucun élément n'est saillant à ces trois volumes. Afin d'alléger la silhouette, chaque angle de l'immeuble porte des balcons sans meneau.

Les deux volumes les moins hauts, soit les montées G1 et G3, sont chapeautés par une toiture jardin accessible aux habitants des montées respectives et aux appartements attenants de l'immeuble G2. La volonté de planter des arbres boules de petites hauteurs sur ces toitures casse la rigidité du volume général en rapport au ciel et rapproche les surfaces arborées des appartements des niveaux supérieurs de la montée G2.

Les préfabriqués de façade sont d'une teinte claire, les menuiseries et les gardes corps sont d'une teinte foncée.
La grande majorité des appartements sont traversant ou d'angle. Sur les 56 appartements que totalise l'immeuble, seuls 3 sont mono-orientés au Sud. Les rez-de-chaussée des montées G1 et G3 ont des appartements qui surplombent de 1 mètre le terrain environnant. Le rez-de-chaussée de la montée du G2 est de plain-pied, un grand couloir transversal lie le côté « rue » au côté « jardin ». Une salle polyvalente de même dimension offre une transparence, symétriquement au couloir. La perte en surface brute de plancher du rez-de-chaussée de la montée G2 est compensée par un élargissement de l'immeuble sur les montées G1 et G3.

Le résultat est d'avoir un bâtiment structuré et aérien, de couleur claire dans un grand parc verdoyant.

1.2 Matérialité

Le descriptif des matériaux des appartements des immeubles EF, G2 et H sont présentés en annexe n°1.

1.3 Concept énergétique (THPE)

Les trois projets sont conçus avec un concept à très haute performance énergétique.

Chauffage :

Le concept énergétique pour l'ensemble des bâtiments de la Commune du quartier des Sciers permet d'atteindre la Très Haute Performance Energétique "THPE" des 8 allées, soit E1, E2, F1, F2, G2, H1, H2 et H3.

Le CET "Concept Energétique Territorial" est respecté en intégralité et une demande de subvention pour bâtiment THPE a été sollicitée lors de la dépose d'autorisation auprès de l'OCEN "Office Cantonal de l'Energie".
Ces principes permettent à la Commune de Plan-les-Ouates de respecter son engagement énergétique « Cité de l'énergie "GOLD" ».

Les bâtiments seront alimentés par la centrale de chauffe du "CAD-SIG" Conduite à Distance des Services Industriels de Genève. La production de chaleur du réseau de chauffage à distance CAD-SIG intègre actuellement déjà 50% d'énergie renouvelable.

Une dérogation pour la pose de panneaux solaires thermiques a été accordée par l'OCEN. Néanmoins, des conduites en réserve allant de la sous-station de chauffage au sous-sol, jusqu'en toiture de l'immeuble, seront installées. Ceci dans l'éventualité de la mise en place de panneaux solaires thermiques à moyen ou long terme "Mesures conservatoires".

Les besoins de chauffage seront faibles puisque les bâtiments respecteront le standard THPE (bâtiment à faible consommation).

L'émission de chaleur pour l'ensemble des bâtiments se fera au moyen d'un chauffage de sol avec température de départ-retour très basse (30°C/25°C), qui s'intégrera à la masse de l'immeuble avec un confort d'utilisation amélioré. La température de surface du sol sera la plus basse possible, ce qui permettra un fonctionnement autorégulant, lors d'apports naturels externes.

Ventilation :

Un monobloc de ventilation simple flux, équipé d'une pompe à chaleur "PAC" pour la récupération d'énergie sera installé dans une centrale au sous-sol de chaque allée des immeubles. Ce sont donc 3 centrales qui sont prévues au sous-sol. Des réseaux collecteront l'énergie jusqu'aux centrales.
Les locaux sanitaires, cuisines et borgnes seront ventilés par des grilles d'aspiration réglables.
L'air neuf sera introduit par des grilles intégrées aux menuiseries.

L'installation de ventilation fonctionnera en permanence avec programme horaire et garantira un climat sain aux occupants, avec une consommation d'énergie électrique minimale.

Sanitaires :

Compte tenu des possibilités, ainsi que des besoins en eau, l'installation d'un préparateur d'eau chaude, combinée à l'installation de chauffage et la production CAD-SIG est prévu. La robinetterie et les équipements seront économes en consommation d'eau, soit mélangeurs à butée, chasses bi-commande, bains/douches avec réglage du débit. Réseau d'eau avec optimisation des circuits.

Les installations sanitaires des bâtiments alimentent les utilisateurs suivants :

- Salles de bains / salles de douches
- Cuisines

D'une manière générale, la distribution d'eau dans les bâtiments est étudiée pour répondre aux considérations économiques et techniques. Elle est rationnelle et son dimensionnement est optimisé.

On peut relever les critères minimaux à respecter pour l'établissement de la distribution d'eau potable :

- Limitation de la longueur des bras morts pour éviter les problèmes de santé publique.
- Eviter la stagnation d'eau par un dimensionnement et un schéma de distribution adéquats.
- Optimisation des vitesses d'écoulement de l'eau pour assurer un rinçage efficace des conduites.

Eau chaude :

- Maintenir une température optimum en tous points lors de l'exploitation des bâtiments.
- Assurer une circulation au plus près des points de consommation.
- Optimiser le dimensionnement des conduites pour assurer un renouvellement d'eau maximal à chaque soutirage.
- Gérer le temps de fonctionnement du circulateur par horloge programmable.

Eau froide :

- Les bâtiments sont alimentés en eau depuis les dessertes internes du périmètre.
- La défense incendie est assurée par une borne hydrante située à proximité de l'accès pompiers de chaque immeuble.
- Les bâtiments sont équipés d'une nourrice principale de distribution d'eau avec comptage général SIG.

Sécurité :

- Le concept sécurité prévoit des extincteurs appropriés aux risques.

Eaux usées :

* L'ensemble des étages et du rez-de-chaussée est évacué de manière gravitaire sur les collecteurs en attente soit sur le chemin de l'Essartage, soit en bordure de l'école du Sapay et en direction de l'autoroute.

Eaux pluviales :

* La toiture est évacuée de manière gravitaire sur les attentes en direction des collecteurs situés sous le chemin de l'Essartage ou en bordure de l'école du Sapay.

Capteurs solaires :

* Dérogation accordée à la pose de panneaux solaires en toiture, car chauffage à distance CAD-SIG ainsi que récupération d'énergie sur monobloc simple flux avec PAC "Pompe à Chaleur".

Dérogation gaz ménager :

* Conformément à la loi sur l'énergie et à THPE, une dérogation à l'installation du gaz domestique pour les cuisines (L 5 05.01 "Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses"), est accordée.

Electricité :

Les indices de dépense d'énergie électrique seront ceux figurant dans la norme SIA 380/4 et répondront au standard THPE. Ainsi, l'éclairage artificiel ne se substituera pas aux apports de lumière naturelle, car le concept architectural le permet, ils seront exploités de manière optimale.
Le niveau d'automatisme permettra une gestion simple et efficace des éclairages et des installations électriques, ceci en fonction des critères d'occupation et de luminosité. Il sera primordial de gérer l'occupation des locaux en économisant l'énergie dans les zones communes.

Les luminaires seront exclusivement équipés de lampes LED ou fluorescentes avec ballasts électroniques ; ils seront conçus de façon à offrir des performances élevées aussi bien sur le plan de l'exploitation et du confort visuel que sur le plan énergétique. Les niveaux d'éclairement, l'implantation et la puissance des luminaires seront étudiés de manière à atteindre les valeurs fixées par les standards SIA 380/4 et THPE.

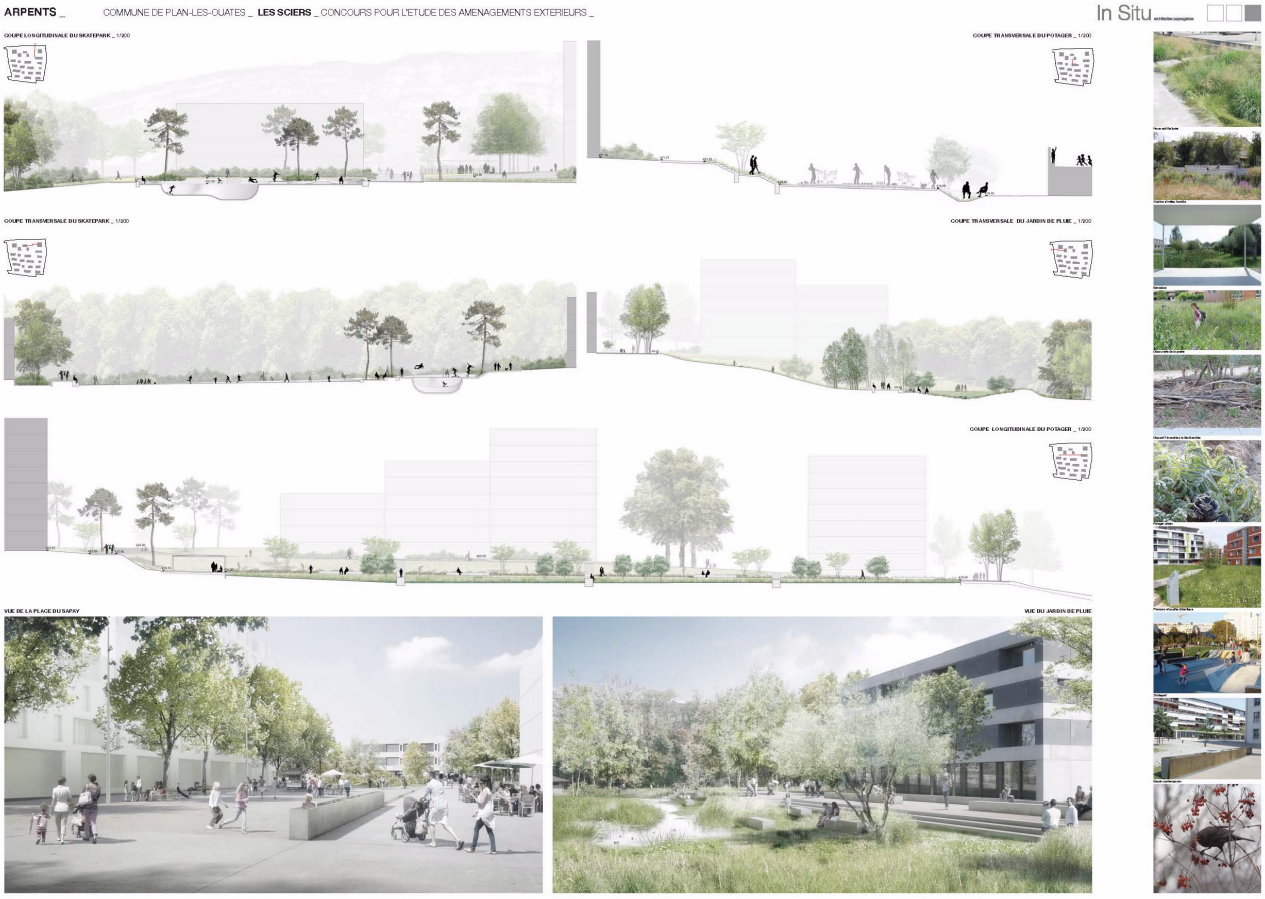
Signature énergétique :

Des compteurs permettront d'effectuer la signature énergétique des bâtiments lors de l'exploitation, en particulier :

- Compteur général CAD-SIG

- Compteurs sur départ des secteurs
- Compteur général pour la production d'eau chaude sanitaire
- Compteurs d'eau chaude sanitaire
- Compteur général d'eau froide
- Relevés des heures de fonctionnement des différentes installations CV
- Compteur électrique sur tableau chauffage et ventilation
- Compteurs sanitaires par appartements et locaux d'activité

➢ Dérogation à la pose de compteurs de chaleur pour le chauffage par



appartement, conformément aux conditions pour bâtiments THPE.

1.4 Concept paysager

Les espaces paysagers seront traités de la même manière sur l'ensemble du PLQ selon un cahier de matérialité commun.

Le périmètre du projet des aménagements extérieurs des bâtiments E et F est orienté au Nord-Ouest sur le parc et au Sud-Est sur la plaque urbaine et la route de Saconnex-d'Arve.

L'enjeu du projet est donc de traiter graduellement, par la végétation, le changement d'univers, du parc vers la plaque urbaine.

Le parc, est à dominante végétale et sa vocation est récréative. Les surfaces vertes seront majoritairement en gazon fleuri. En limite avec le périmètre E et F, l'arborisation d'arbres majeurs de la desserte 2 (pin sylvestre et tilleul à petites feuilles) apporte de la hauteur et contraste avec les arbustes multi-troncs de seconde hauteur. Les pieds des immeubles sont traités par des massifs arbustifs et des plantes tapissantes (lierres) indigènes, traitant ainsi la privacité avec les rez-de-chaussée.
Le long de la route de Saconnex-d'Arve, la plaque urbaine accueillera diverses activités (association de quartier, commerces).
Le traitement des aménagements paysagers est donc pensé pour être en adéquation avec les usages futurs (parking, livraison, etc.).

Les massifs de plantation sont travaillés avec une palette de végétation rudérale et indigène.

L'objectif de ce choix est double :

* Il est proposé de révéler et exploiter les qualités ornementales de ces espèces rudérales, qui sont des espèces de plantes vivaces supportant les sècheresses et les sols pauvres.

* Ces espèces ne génèrent que très peu d'entretien. Les essences arbustives, telles que le cerisier de Sainte-Lucie ou l'argousier sont également des essences indigènes demandant peu d'entretien.

La réflexion menant au choix des revêtements tient compte du contexte, de la fonctionnalité, de la durabilité, des questions d'entretien et d'économie. Ainsi l'essentiel des surfaces est en enrobé bitumineux grenaillé (parc et en grande partie la plaque urbaine). Au Nord-Est du bâtiment E, et côté plaque urbaine, débute un jeu d'alternance entre l'enrobé et le béton, marquant un séquençage tout au long de cette plaque urbaine et participe à la modération de la circulation des services.

Ce qui offre le potentiel de développement de zones de rencontre, le long de la route de Saconnex-d'Arve en relation avec le jardin voisin des Serves.

Le choix des équipements a été pensé afin d'uniformiser le vocabulaire de l'ensemble du quartier par le choix de bancs qui se matérialisent de deux manières : soit de type Burri modèle Landi, soit en béton coulé sur place.

Les luminaires sont eux composés de mâts équipés de plusieurs spots dirigeables permettant de mettre en scène de façon efficace et esthétique, les éléments du projet à mettre en valeur.

Ces mobiliers urbains étant encore sujets à discussion et soumis aux aléas des changements de gammes des fabricants.

2. Plan financier

2.1 Coût global de l'opération (étape 1 et 2)

Le coût global de l'opération est de 89'633'805 F. répartis entre les 3 projets et parkings attenants. Ces montants sont décomposés comme suit, dans les plans financiers :

Postes des plans financiers		Immeubles EF + P3	Immeuble H + P2	Immeuble G2 + P2	Total par poste
Poste 11	Foncier	6'477'145	5'379'833	2'596'031	14'453'008
Poste 12	Construction	26'072'002	23'759'043	10'238'520	60'069'565
Poste 13	Aménagements extérieurs	1'092'062	1'067'243	403'645	2'562'950
Poste 14	Taxes	934'571	787'475	327'358	2'049'404
Poste 15	Frais financiers	1'884'995	1'661'308	754'904	4'301'206
Poste 16	Honoraires de promotions	914'359	754'668	330'972	2'000'000
Poste 17	Imprévus	756'617	678'753	316'198	1'751'568
	Péréquation	186'454	540'778	1'718'871	2'446'103
Poste 18	Coût total	38'318'205	34'629'101	16'686'499	89'633'805

Prix de revient :

A ce jour, environ 70% des montants sont consolidés sur le prix de revient de l'opération de 89'633'805 F.

Coût de construction :

Sur la base des rentrées de soumissions, le coût de construction est consolidé à hauteur de 63%, hors honoraires des mandataires, sur la base des montants estimés. Il en résulte une économie d'environ 2.5% sur les offres reçues.

2.2 Plans financiers

Le tableau de synthèse des prix de revient de l'opération est joint en annexe n°2.

Les plans financiers par immeuble sont présentés en annexe n°3. Ci-après un récapitulatif :

Immeubles	E1	E2	F1	F2	H1	H2	H3	G2	**TOTA**
Catégories	HLM LUP	HM	PPE	ZD LOC	HLM LUP	ZDLOC	PPE	PPE	
Nb log.	22	12	22	12	15	18	22	20	**143**
Nb pièces	90	48	106	43.5	59	82	103	97	**628.5**
Prix de revient	8'842'280	6'000'812	16'900'301	6'574'812	5'836'600	10'742'000	18'050'501	16'686'499	**89'633'8**
Etat locatif	486'060	323'480	-	345'907	320'870	565'648	-	-	**2'041'9**
CHF/pièce	4'990	5'340	-	6'190	4'990	6'190	-	-	**-**
Rendement brut sur FP (CHF)	486'060	323'480	-	345'907	320'810	565'648	-	-	**2'041'9**
Rendement nets sur FP (CHF)	106'107	70'010	-	78'898	70'039	128'904	-	-	**453'95**
CHF / m2 PPE	-	-	6'641	-	-	-	6'641	6'641	

Récapitulatif du nombre d'appartements et du nombre de pièces :

Nb pièces	**E1**	**E2**	**F1**	**F2**	**H1**	**H2**	**H3**	**G2**	**Total**
2 pièces	0	0	0	3	0	0	0	0	3
3 pièces	6	4	0	3	4	5	2	3	27
4 pièces	8	4	7	0	8	4	5	4	40
5 pièces	8	4	13	6	3	6	13	9	62
6 pièces	0	0	1	0	0	0	2	3	6
7 pièces et plus	0	0	1	0	0	3	0	1	5
Nb logements total	**22**	**12**	**22**	**12**	**15**	**18**	**22**	**20**	**143**
Nb de pièces total	**90**	**48**	**106**	**43.5**	**59**	**82**	**103**	**97**	**628.5**

2.3 Coût de construction

Les devis généraux de chaque projet sont présentés en annexe n°4.

2.4 Financement de l'emprunt

			< 2017	2017	2018	2019	2020	2021
PLANNING INTENTIONNEL	% PR	% PV						
Achat terrains hors dations + frais d'avant projets (pm)	15%		15.0%					
Dépôt autorisations	3%			4.0%				
Autorisations en force	2%				2.3%			
Travaux	70%				7.8%	35.0%	26.0%	
Livraisons	10%						5.0%	5.0%
PPE Promesses de vente		20%			20.0%			
PPE Vente définitives		80%					80.0%	
PR total	100%							

DEPENSES	PR	Avant 2017	2017	2018	2019	2020	2021
Bâtiment H 1	7'560'997	1'134'150	302'440	759'880	2'646'349	2'340'128	378'050
Bâtiment H 2	10'800'228	1'620'034	432'009	1'085'423	3'780'080	3'342'671	540'011
Bâtiment H 3	15'727'098	2'359'065	629'084	1'580'573	5'504'484	4'867'537	786'355
Bâtiment E1	9'856'364	1'478'455	394'255	990'565	3'449'727	3'050'545	492'818
Bâtiment E2	6'838'269	1'025'740	273'531	687'246	2'393'394	2'116'444	341'913
Bâtiment F1	14'370'730	2'155'610	574'829	1'444'258	5'029'756	4'447'741	718'537
Bâtiment F2	7'066'387	1'059'958	282'655	710'172	2'473'236	2'187'047	353'319
Bâtiment G2	14'967'628	2'245'144	598'705	1'504'247	5'238'670	4'632'481	748'381
Péréquation étape 2	2'446'103						2'446'103
Compensation dations en espèces H (Tribolet + Maitre)	1'097'554						
Compensation dations en espèces E-F							
Compensation dations en espèces G2 (Praplan)	1'060'169						
Montant Total des dépenses	89'633'805	13'078'155	3'487'508	8'762'364	30'515'696	26'984'594	6'805'488
Dépenses Cumulées yc foncier et crédit d'étude		13'078'155	16'565'663	25'328'027	55'843'723	82'828'317	89'633'805
		14.6%	18.5%	28.3%	62.3%	92.4%	100.0%
Dépenses cumulées hors foncier et crédit d'étude		0	0	6'757'047	37'272'743	64'257'336	71'062'825
		0.0%	0.0%	7.5%	41.6%	71.7%	79.3%

RECETTES		PV hors dations						
Promesses de vente déduit les dations	20%	42'415'546			8'483'109			
Ventes définitives déduit les dations	80%						33'932'437	
Montant total des recettes déduit les dations		42'415'546	0	0	8'483'109	0	33'932'437	0
Montant des recettes cumulées déduit les dations			0	0	8'483'109	8'483'109	42'415'546	42'415'546
			0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	100.0%	100.0%

2.5 Cash-flow

BILAN CASH-FLOW							
Bilan cash-flow yc foncier et crédit d'étude		-13'078'155	-3'487'508	-279'255	-30'515'696	6'947'843	-6'805'488
Bilan cash-flow cumulé yc foncier et crédit d'étude		-13'078'155	-16'565'663	-16'844'918	-47'360'614	-40'412'771	-47'218'259
Financement maximum yc foncier et crédit d'étude	0					-40'412'771	
Financement résiduel yc foncier et crédit d'étude	47'218'259						-47'218'259
Bilan cash-flow hors foncier et crédit d'étude		0	0	1'726'062	-30'515'696	6'947'843	-6'805'488
Bilan cash-flow cumulé hors foncier et crédit d'étude		0	0	1'726'062	-28'789'633	-21'841'790	-28'647'278
Financement maximum hors foncier et crédit d'étude	0					-21'841'790	
Financement résiduel hors foncier et crédit d'étude	28'647'278						-28'647'278

3. Planification des travaux

Les plannings intentionnels des travaux dépendent de la délivrance des autorisations et de l'entrée en force du crédit de construction.

Ces derniers sont également dépendants de la réalisation des dessertes de chantier et respectivement des réseaux SIG. Les immeubles G et H sont également dépendants de la réalisation de l'accès commun du parking P2.

Immeubles EF :

Début des travaux	Hiver 2018 - 2019
Hors d'eau / hors d'air	Printemps 2020
Livraison	Printemps – été 2021

Immeuble H :

Début des travaux	Hiver 2018 - 2019
Hors d'eau / hors d'air	Printemps 2020
Livraison	Printemps 2021

Immeuble G2 :

Début des travaux	Hivers 2018 - 2019
Hors d'eau / hors d'air	Printemps 2020
Livraison	Printemps 2021

4. Commercialisation

4.1 Locatifs

4.1.1 Critères de sélection pour l'attribution des logements à la location.

L'attribution des logements locatifs sera traitée selon la procédure en vigueur au sein de l'administration communale pour ses logements locatifs existants.

4.2 Propriétés par étage (PPE)

4.2.1 Critères de sélection pour l'attribution des logements à la vente.

Ces logements sont situés en zone de développement, dont les prix sont fixés par l'Etat pendant une période de 10 ans. La sélection est basée sur des critères en conformité avec le respect de la Loi Générale sur les Zones de Développement (LGZD), ainsi que ceux établis par la Commune afin de donner l'opportunité aux candidats y répondant d'acquérir un logement, dont les prix sont inférieurs à ceux du marché. Dans le cas d'un nombre de points total similaire, les candidats seront sélectionnés par tirage au sort.

Les critères développés par la Commune visent à favoriser les primo-accédants de son territoire en valorisant les liens actuels et passés avec la Commune de Plan-les-Ouates : scolarité, famille, appartenance à une société communale, etc.
Ceci afin de permettre à des personnes qui connaissent, fréquentent et agissent déjà pour la Commune de profiter en premier lieu de ces logements. Ainsi, l'intégration de la population dans ces nouveaux quartiers ne pourra qu'être favorisée.

Par ailleurs, la question de la localisation de l'emploi est également importante afin de favoriser la mobilité douce, la grille d'analyse privilégiera ainsi les ménages avec un emploi proche du lieu de domicile futur.

Critères d'attribution logements PPE				Justificatifs
Obligatoires	Occupation du logement	Oui Non	recevable éliminatoire	Attestation sur l'honneur
Nécessaires	Déjà propriétaire d'un logement sur le Canton de Genève	Non	5	Attestation sur l'honneur
		Oui logement actuel issu de la zone de développement en période de contrôle, volonté de le vendre si dossier retenu pour les Sciers	3	
		Oui logement actuel issus de la zone ordinaire, ou de la zone de développement hors période de contrôle, volonté de le vendre si dossier retenu pour les Sciers	2	
		Oui, volonté de le conserver si dossier retenu pour les Sciers	1	
	Taux d'occupation	Si le nombre de personnes est supérieur au nombre de pièces	1	Nombre de personnes déclaré dont enfants (âges)
		0 à 2 pièces de plus que nb pers.	5	
		3 pièces de plus que le nb pers.	1	
		Plus de 3 pièces de plus que le nb de pers.	0	
	Localisation emploi actuel	Plan-les-Ouates	3	Fiche de salaire des 3 mois précédents la demande
		Commune limitrophes (Lancy, Veyrier, Troinex, Bardonnex, Perly-Certoux, Confignon et Onex, carouge)	1	
	Localisation logement actuel	Plan-les-Ouates	2	Adresse déclarée
	Durée d'habitation sur la commune de Plan-les-Ouates	Durant 15 ans et plus	5	Attestation contrôle de la population
		Durant 9 à 14 ans	4	
		durant 4 à 8 ans	3	
		durant 1 à 3 ans	1	
	Ecole primaire sur la Commune de Plan-les-Ouates (hors durée d'habitation)	3 ans à 5 ans et +	2	Attestation du DIP
		1 à 2 ans	1	
	Membre d'une société communale /comité à Plan-les-Ouates	Oui, membre du comité	2	Attestation de la société/comité
		Oui, membre simple	1	
		Non	0	
	Parenté directe habitant la commune de Plan-les-Ouates (Grands parents et enfants)	de 15 ans et +	5	Attestation contrôle de la population
		de 8 à 15 ans	4	
		de 5 à 8 ans	3	
		de 3 à 5 ans	2	
		de 1 à 3 ans	1	
Note maximun			29	

4.2.2 Prix de vente.

Sur la base des plans financiers déposés dans le cadre des autorisations de construire, le prix de vente moyen au m2 pondéré, s'élève à 6'641F. Les prix de vente des appartements PPE des 3 immeubles (G2, F1 et H3), comprenant les surfaces de logement à 100%, les balcons à 50% et / ou les terrasses à 30%, sont pondérés sur la base des critères relatifs aux :

1- Etages
2- Exposition / orientation / dispositions

Ces pondérations s'appliquent aux surfaces des logements PPE à travers un taux en pourcentage.

D'une manière générale, les appartements bénéficiant d'une orientation principalement au Sud et à l'Ouest sont pondérés avec un taux plus élevés et a contrario, ceux situés au Nord et à l'Est sont pondérés avec un taux plus bas. Les appartements jouissant de plusieurs orientations, tels que les pignon-traversants ou les doubles pignon-traversants, ont un taux légèrement supérieur à ceux traversants ou d'angle car leur lumière naturelle est plus généreuse.

Les taux de pondérations indiqués ci-dessous, correspondent aux règles d'usage et sont admis par l'OCLPF.

1. Etages :

Pondérations d'étages	
Rdc	-2%
1er	0%
2ème	2%
3ème	4%
4ème	6%
5ème	8%
6ème	10%
7ème	12%

2. Exposition / orientation / dispositions :

Pondérations exposition / orientations				
Disposition	Points cardinaux	PPE F1	PPE G2	PPE H3
Mono-orienté	SO	-	5%	5%
Angle	NO-SO	5%	5%	5%
Angle	NO-NE	-2%	-2%	-2%
Traversant	NE-SO	4%	4%	4%
Angle	NE-SE	-	3%	3%
Angle	SE-SO	-	8%	8%
Pignon-traversant	NO-NE-SO	9%	9%	9%
Pignon-traversant	SE-NE-SO	10%	10%	10%
Double pignon-traversant	4 orientations	12%	12%	12%

4.2.3 Dation avec le regroupement des propriétaires privés :

Les appartements faisant l'objet d'une vente en dation sont les suivants :

	Numéros de parcelles des propriétaires privés	N° de lot	Nb de pièces	Surface PPE
F1	5709	6.2	5	113.1
		7.1	5	143.0
		7.2	5	113.1
	3983	4.1	7	225.3
		4.2	5	112.5
		5.2	5	113.1
H3	5721	3.62	5	121.8
		3.72	6	251.2
	5718	3.22	3	57.6
		3.51	4	94.1
		3.63	5	121.6
	3774	3.31	4	94.1
		3.41	4	94.1
G2	5717	71	9	256.0

4.2.4 Mise en œuvre des ventes :

La commercialisation des logements PPE s'effectuera à l'aide d'une page dédiée sur le site internet « aménagementplo.ch » dans lequel, toutes les informations utiles et nécessaires seront renseignées, à savoir :

- La présentation générale des projets
- Le concept architectural et paysager
- Le descriptif de vente de chaque immeuble
- La liste des prix de vente
- Les plans de vente de chaque appartement
- Les modalités d'acquisition détaillées ci-après :
    - Inscription impérative des personnes intéressées via le site internet, sans exception.
    - Sélection des futurs acquéreurs, basée sur des critères en conformité avec le respect de la Loi Générale sur les Zones de Développement (LGZD) et de ceux établis par la Commune cités ci-dessus (cf. 6.2.1) et notamment l'obligation d'habiter le logement.
    - Obtention du financement bancaire.
    - Signature devant notaire d'une promesse de vente et d'achat, et versement sur le compte de l'étude de notaires d'un acompte correspondant à 20 % du prix de vente, à réception de l'accord provisoire de mise en vente par le Canton.
    - Signature de l'acte définitif de vente à la livraison de l'appartement et paiement du solde (80 %) du prix de vente.

* Au prix de vente s'ajoutent les frais d'achat (frais de notaire, frais d'inscription au RF, droits de mutation, frais de constitution des cédules hypothécaires) soit environ 5 % du prix de vente.
* Il est rappelé que la loi Casatax prévoit une réduction des droits d'enregistrements.
* Les fonds propres doivent s'élever à 20 % du prix d'achat au minimum, dont 10 % de fonds propres en apport personnel au minimum, hors LPP. A ce montant s'ajoutent des frais d'achats d'environ 5 % du prix d'achat, qui doivent être ajoutés à l'apport personnel, hors LPP.
* La charge mensuelle admise par les banques ne doit pas dépasser 30 % des revenus des candidats.
* Les charges annuelles de copropriété représentent usuellement environ 1 % du prix de vente.

4.3 Montage foncier (type de propriété choisie)

Le montage juridique des immeubles se présente comme suit :

- Immeuble H : Création d'une seule copropriété pour les 3 allées qui sera décomposée en 3 lots distincts, soit un lot pour H1, un lot pour H2 et un lot pour H3. L'immeuble H3 étant une PPE, les appartements seront également scindés en lots. Les aménagements extérieurs seront rattachés aux immeubles sous la forme d'une dépendance.
- Immeubles EF : Création de deux copropriétés, soit une par bloc d'immeuble, qui seront décomposées en 2 lots de chaque, soit E1 et E2 puis F1 et F2. L'immeuble F1 étant une PPE, les appartements seront également scindés en lots. Les aménagements extérieurs seront rattachés aux immeubles sous la forme d'une dépendance.
- Immeuble G : Les trois allées seront décomposées de trois parcelles distinctes. Les aménagements extérieurs seront rattachés aux immeubles sous la forme d'une dépendance.

4.4 Règlements (PPE, RAU,...)

Le Règlement contient entre autres :

* La distinction entre les parties privées et les parties communes
* L'usage de ces parties
* La description des charges communes de l'immeuble
* Les directives et pouvoirs concernant l'Assemblée Générale
* Les directives et les compétences concernant l'administrateur, l'organe de révision et le Comité des délégués

* Les dispositions finales, telles que : annotation au Registre foncier, rappel concernant la possibilité de modifier le Règlement, obligation de chaque acquéreur d'une PPE d'accepter le Règlement etc.

Ce règlement sera complété par des stipulations particulières répondant aux caractéristiques des immeubles.

5. Rappel Historique

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 PDQ, entré en force le 27 juin 2007, et en deux PLQ sur les communes concernées de Plan-les-Ouates et Lancy.

5Différents plans d'aménagement

5.1.1 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 Sciers - 2007

Le projet de plan localisé de quartier « La Chapelle » N° 29591, élaboré par le Département du Territoire en mars 2008, a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique ouverte du 27 juin au 11 août 2008, portant le N° 1617.

Ce PLQ a finalement été adopté par le Conseil d'Etat lors de sa séance du 26 août 2009.

L'ensemble des immeubles prévus dans le cadre de ce PLQ est désormais finalisé, seuls quelques aménagements extérieurs restent à réaliser et notamment la partie de la coulée verte débordant sur la commune de Plan-les-Ouates.

Sur l'ensemble de ce périmètre, à ce jour 692 logements ont été réalisés sur les 1'400 environ que prévoyait le PDQ La Chapelle/Les Sciers.

Les 700 logements restants seront donc réalisés sur le PLQ Les Sciers.



Extrait du Plan Localisé de Quartier de La Chapelle adopté en août 2009

5.1.2 PLQ Les Sciers

Sur le secteur de Plan-les-Ouates, la démarche de Plan Localisé de Quartier 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°3774, 5709, 5717, 5714 (5/12ème), 5718, 5721, 3983).

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 surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

- 70'666 m2 d'habitations ;
- 3'584 m2 d'activités, comprenant un magasin de grande distribution, une crèche 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 juin 2015

5.2 Les droits à bâtir (DàB) propriétés et maîtrisés par la commune de Plan-les-Ouates

La commune de Plan-les-Ouates maîtrise directement ou indirectement des parcelles et donc des Droits à Bâtir (DàB) sur le périmètre du PLQ Les Sciers.

Elle est propriétaire des parcelles suivantes :
A 100 % : 5702, 5703, 5711, 5712, 5689, 4236.
A 50% (en copropriété) : 5705, 5708, 5710, 5713.
A 9/24ème : 5714 (dépendance).
Et à 100%, par le biais d'une convention avec 6 propriétaires privés : 5709, 3983, 5721, 5718, 5717, 3774 et 5714 (10/24ème).

Les droits à bâtir de la Commune représentent donc la quantité suivante :

N° de parcelle	*Superficie*	*Nombre de m2 de DàB*	*+10% HPE*
5702	4'903 m2	4'576 m2	5'034 m2
5703	2'318 m2	2'163 m2	2'379 m2
5711	783 m2	731 m2	804 m2
5712	5'025 m2	4'690 m2	5'159 m2
5689	1'386 m2	1'294 m2	1'423 m2
4236	463 m2	432 m2	475 m2
5705 (50%)	594 m2	554 m2	609 m2
5708 (50%)	571 m2	532 m2	586 m2
5710 (50%)	1'418 m2	1'323 m2	1'456 m2
5713 (50%)	682 m2	636 m2	700 m2
5714 (9/24ème)	270 m2	252 m2	277 m2
5709 (convention propriétaires privés)	2'281 m2	2'129 m2	2'342 m2
3983 (convention propriétaires privés)	1'164 m2	1'086 m2	1'195 m2
5721 (convention propriétaires privés)	3'625 m2	3'383 m2	3'722 m2
5718 (convention propriétaires privés)	909 m2	848 m2	933 m2
5717 (convention propriétaires privés)	2'710 m2	2'529 m2	2'782 m2
3774 (convention propriétaires privés)	1'167 m2	1'089 m2	1'198 m2
5714 (10/24ème) (convention propriétaires privés)	300 m2	280 m2	308 m2
TOTAL SANS PROPRIETAIRES PRIVES	***18'413 m2***	***17'183 m2***	***18'902 m2***
TOTAL conventionnement avec les privés	***12'156 m2***	***11'344 m2***	***12'478 m2***
TOTAL GENERAL	**30'569 m2**	**28'527 m2**	**31'380 m2**

Ces droits à bâtir se répartissent entre plusieurs bâtiments. La répartition par immeuble et l'affectation des droits à bâtir mentionnées dans le tableau ci-dessous, découlent du PLQ adopté.

Ce tableau tient compte de la maîtrise par la commune de Plan-les-Ouates des DàB issus des parcelles 5709, 5717, 5718, 5721, 3774, 3983 et 10/24ème de la parcelle 5714 suite à la signature d'une convention précisant l'application de la pratique administrative PA/SI/032.01 de l'OCLPF entre les propriétaires des parcelles susmentionnées et la Commune.

En raison des accords passés avec ces propriétaires, les immeubles G2, H3 et F1 seront réalisés en PPE.

Bâtiment	Régime prévu	SBP	**SBP (+10%)**	Nbre de niveau
G1	*Copropriétaire PLO (Promolac SA)*	*1'985.00*	*2183.5*	*R+5*
G2	PPE	2'570.00	**2827**	R+7
G3	*Copropriétaire PLO (MM Rosset)*	*1'305.00*	*1435.5*	*R+3*
H1	ZDLOC	1'305.00	**1435.5**	R+3
H2	HM/HLM	1'890.00	**2079**	R+5
H3	PPE	2'665.00	**2931.5**	R+7
E1	HM/HLM	1'905.00	**2095.5**	R+5
E2	LUP (HBM)	1'305.00	**1435.5**	R+3
F1	PPE	2'585.00	**2843.5**	R+7
F2	ZDLOC	1'305.00	**1435.5**	R+3
SOUS-TOTAL		***18'820.00***	***20'702.0***	
N1	*Vente part DàB PLO à la CPEG*			*R+5*
N2	*Vente part DàB PLO à la CPEG*			*R+7*
B1	LUP (HBM)	2'585.00	**2843.5**	R+7
B2	HM/HLM	1'952.00	**2147.2**	R+5
B3	ZDLOC	1'305.00	**1435.5**	R+3
C1	LUP (HBM)	2'585.00	**2843.5**	R+7
C2	HM/HLM	1'305.00	**1435.5**	R+3
D1	ZDLOC	1'244.00	**1368.4**	R+3
SOUS-TOTAL		***10'976.00***	***12'073.6***	
TOTAL		***29'796.00***	***32'775.6***	

5.3 Regroupement des propriétaires privés

Les propriétaires privés regroupés sous cette appellation, sont les personnes ayant fait valoir leur opposition lors de la procédure d'adoption du PLQ Les Sciers.

Ce sont les propriétaires des parcelles 2709, 5714, 5717, 5718, 3983, 3774 et 5721.

Plus de deux années de négociation se sont déroulées avec ces propriétaires afin de parvenir à la signature d'une convention le 27 novembre 2015.

Celle-ci fixe les modalités de mise en œuvre d'une « dation », selon les termes de la pratique administrative de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière PA/SI/032.01 permettant la libération des terrains bâtis en zone de développement en échange d'appartements en PPE.

Des signatures de promesses d'acquisition/vente ont été conclues en 2016 pour tous les propriétaires, sauf celui de la parcelle 5709, qui a bénéficié d'une vente à terme et d'un relogement temporaire. Le chantier devant se dérouler sur sa parcelle.

Les ventes définitives seront conclues lors de la remise des appartements en dation.

5.4 Concours d'architecture :

Le concours d'architecture portait sur les deux groupes d'immeubles E-F et H.

Le concours s'est organisé en deux phases :

* Une première phase pour recevoir les candidatures des bureaux ou groupements d'architectes et sélectionner en fonction des compétences, références et motivations 6 à 7 bureaux pour la phase 2 ;

* Une seconde phase pour que les équipes retenues réalisent leurs projets d'architecture.

Le jury était constitué de 12 membres, composés majoritairement de professionnels de la construction et de représentants des autorités de la Commune, secondés par des suppléants.

Ce concours s'est réalisé durant l'année 2016 et lors du jury final du 16 septembre, le choix s'est porté sur les projets des équipes suivantes :

* Le consortium Perraudin Archiplein pour les immeubles EF avec un bâtiment en pierre masse ;

* Le bureau d'architectes Graf & Menoud pour l'immeuble H avec un bâtiment comportant une façade bois.

6. Regroupement des promoteurs

6.1 Convention

En 2014, un groupe de travail a été mis en place sur l'initiative de la Commune, avec les différents promoteurs/propriétaires des DàB du secteur afin de réfléchir ensemble aux études techniques préalables nécessaires avant les différents dépôts de requêtes en autorisation de construire.

De nombreuses études ont ainsi été réalisées depuis cette date, afin de permettre le dépôt des autorisations de construire des différents promoteurs (études géotechniques, pollution des sols, aménagements paysagers extérieurs, géomètres, notaires…).

Les autorisations de construire déposées, le groupement s'est ensuite attelé à la réalisation d'une convention permettant de régler la répartition des travaux, des financements et de l'exploitation de certains objets communs au quartier.

La convention reprend l'ensemble de ces objets et les liste dans différents articles avec un montant ensuite réparti entre les signataires sur la base de clefs de répartition spécifiques. Une répartition de la réalisation, voire de l'entretien et de l'exploitation est également indiquée.

Les clefs de répartition sont toutes basées sur la quantité de Surface Brute de Plancher (SBP) détenue par chacun des signataires, cependant certains objets ne bénéficiant pas à tous, des répartitions différentes sont parfois prévues, que ce soit pour la réalisation ou pour l'entretien.

Les thématiques suivantes sont intégrées dans cette convention :

* Les voiries, noues et dessertes de chantier ;
* La gestion des terres ;
* Les aménagements extérieurs et notamment le cahier de matérialité des aménagements, ainsi que le catalogue des plantations ;
* Les études communes, la sécurité des chantiers, les installations et suivi de chantier communs ;

La réalisation de cette convention a nécessité près de 4 années de discussions et elle est désormais prête à être signée par les différents promoteurs.

Pour plus de détail, se référer à l'exposé des motifs de la D 79-2017.

6.2 Mutation parcellaire

Le PLQ Les Sciers, adopté en juin 2015, prévoit un aménagement passablement différent de la situation actuelle du secteur.

En effet, si auparavant il comprenait à la fois des jardins familiaux, des villas et des champs, il est prévu d'y construire un quartier entier comprenant des immeubles dans un parc.

Ces constructions se réaliseront sous l'égide de plusieurs Maitres d'Ouvrage, chacun propriétaire de parcelles sur le périmètre actuel.

Seulement, les propriétés parcellaires actuelles, qui permettent à chacun de ces propriétaires de disposer de droits à bâtir (DàB), ne sont pas nécessairement les parcelles sur lesquelles se situeront les futurs immeubles contenant les DàB de chacun.

En effet, le PLQ prévoit une localisation des DàB regroupant les différents propriétaires dans les différents immeubles prévus sur le quartier, sans prendre en compte le parcellaire initial.

Par ailleurs, en fonction des propriétaires futurs, caisse de pension, immeubles en PPE, coopératives sur DDP communal, le découpage parcellaire s'adapte.

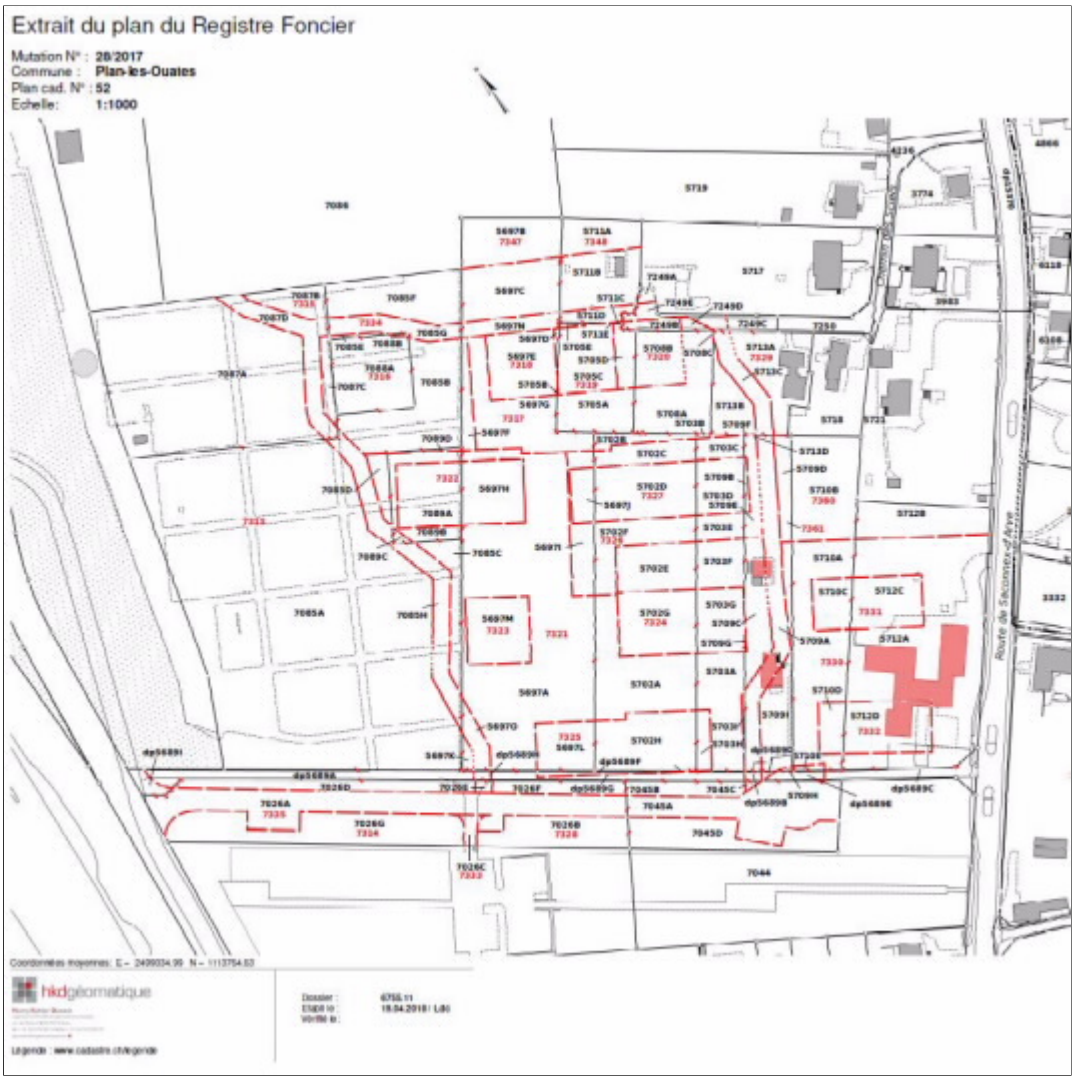
Enfin, il faut également prendre en compte le déplacement ou la création de nouveaux domaines publics. Le chemin de l'Essartage est ainsi décalé vers le Sud, au plus proche des jardins familiaux, et modifie de fait le futur domaine public. La création de dessertes publiques internes au quartier, sous lesquelles passent les différents réseaux, nécessite également la création d'un nouveau domaine public communal.

Il est donc nécessaire de réaliser une mutation parcellaire sur le périmètre.

La réalisation du périmètre en plusieurs étapes implique plusieurs mutations qui permettront d'accompagner l'évolution du quartier.

Ainsi, dans une première étape, seul le secteur comprenant les immeubles E à Q sera concerné par la mutation. Elle permettra ainsi aux immeubles EF, H et G de se réaliser sur des parcelles appartenant aux différents promoteurs concernés.

Un projet d'acte accompagné d'un nouveau plan a été préparé par le notaire et le géomètre en charge de l'affaire et une première mutation permettant la réalisation de l'étape 1 des Sciers devrait être signée en septembre 2018 (Cf. D136-2018).



Plan de la première étape de mutation parcellaire des Sciers.

6.3 Servitude d'usage public

Le Plan Localisé de Quartier des Sciers prévoit la mise en place d'une servitude d'usage public sur l'ensemble du périmètre du quartier, hormis bien entendu les surfaces sous domaine public communal.

L'idée est de permettre de déambuler librement dans le quartier toujours dans l'esprit originel de sa conception, à savoir des logements dans un parc.

C'est donc la Commune qui sera le bénéficiaire de cette servitude qui s'accompagnera d'un règlement de quartier, permettant de limiter néanmoins certains usages incompatibles avec un quartier d'habitation : barbecue, camping, etc.

Autour des immeubles de la Commune, les aménagements extérieurs seront donc accessibles à tous, seul l'aménagement paysager, par des plantations, permettra de mettre à distance les appartements des rez-de-chaussée.

Les habitants ne se rendront ainsi pas compte de la limite administrative entre le domaine public et le domaine privé.

Une servitude d'interdiction de clôture accompagnera cette servitude d'usage public afin d'éviter la fermeture de certaines parcelles, que ce soit par des clôtures végétales ou minérales.

Un projet de servitude est actuellement en préparation par un notaire accompagné du règlement de quartier, qui intégrera également les règles de gestion en commun de cet espace sous servitude.

Cette servitude d'usage public fera l'objet d'une délibération au Conseil municipal en temps utile.

6.4 Gestion en commun (gérance centrale)

Les frais d'entretien de l'ensemble des espaces extérieurs seront assumés par les propriétaires des parcelles au prorata de leurs droits à bâtir. Une entreprise ou une régie sera mandatée pour gérer ces postes communs qui concernent notamment :

* L'entretien des cheminements (nettoyage, déneigement, réparations, etc.)
* L'entretien des dessertes (nettoyage, déneigement, réparations, etc.)
* L'entretien des espaces verts (taille des arbres, tontes des gazons fleuris, etc.)
* Tous les frais inhérents à la gestion de ces espaces.

6.5 Gestion en commun du parking souterrain

Les frais d'entretien des parties communes du parking P2 (rampe d'accès, porte de garage, circulations, locaux techniques communs, pompes de relevage), des servitudes de passage concernant l'accès au parking depuis la rampe et les voies de circulation, seront assumés par les propriétaires des parcelles au prorata du nombre de places de parking.

7. Conclusion

Afin de mettre en œuvre la réalisation des immeubles H1 (ZDLOC), H2 (HM) et H3 (PPE) ainsi que leur quote-part du parking souterrain « P2 » ; les immeubles E1 (HLM), E2 (HM), F1 (PPE), F2 (ZDLOC) ainsi que leur parking souterrain « P3 » ; l'immeuble G2 (PPE) ainsi que sa quote-part du parking souterrain « P2 », sis dans le périmètre du PLQ « Les Sciers », avec votre accord et collaboration, le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'étude de 76'000'000 F.

Le Conseil administratif

SCA/#49'354/Août 2018

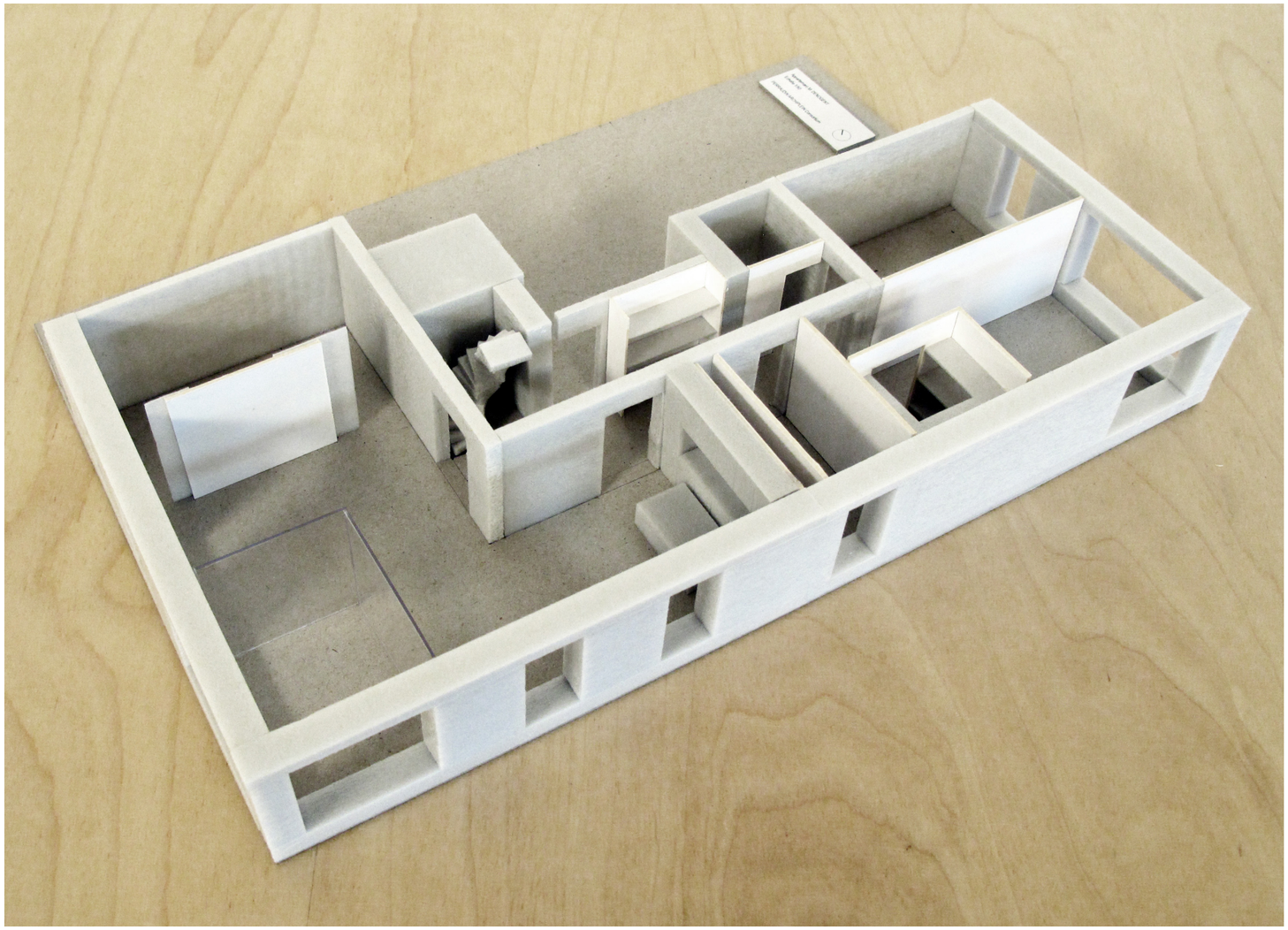
Liste des annexes :

- Annexe n°1 : Descriptif des matériaux des appartements EF, G2 et H.
- Annexe n°2 : Tableau de synthèse des plans financiers des immeubles EF, G2 et H.
- Annexe n°3 : Plans financiers de chaque allée des immeubles EF, G2 et H.
- Annexe n°4 : Devis généraux des 3 projets EF, H et G2.

Annexe 1

Immeubles E & F



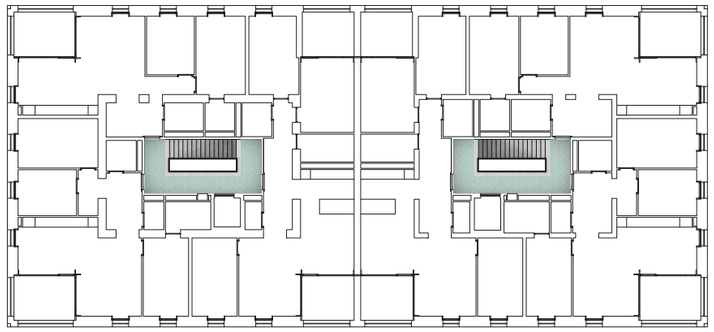


LES SCIERS - LOT E,F

11.04.2018

PRINCIPE DE MATÉRIAUX E et F

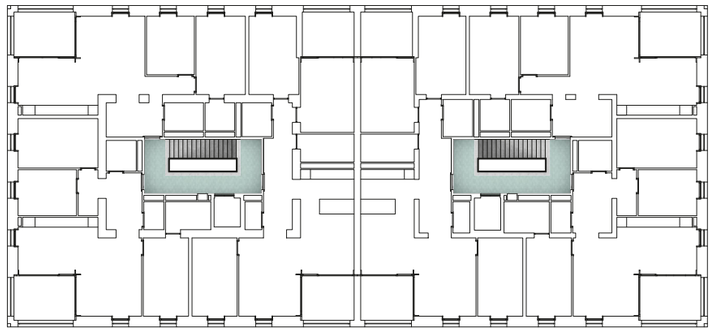
Cohérence avec le plan en couronnes



PALIERS

carrelage: couleur pour identification
des zones communes

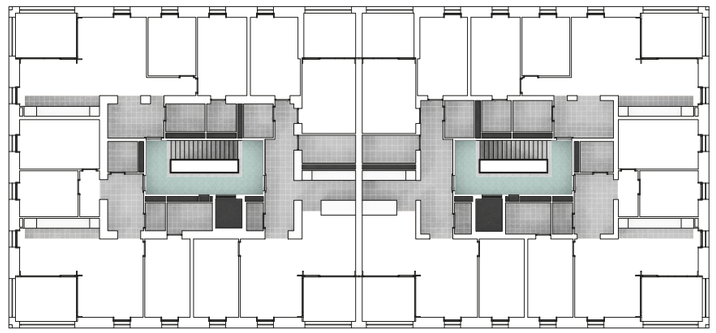
sol dimension 10x10



PALIERS

carrelage: couleur pour identification des zones communes

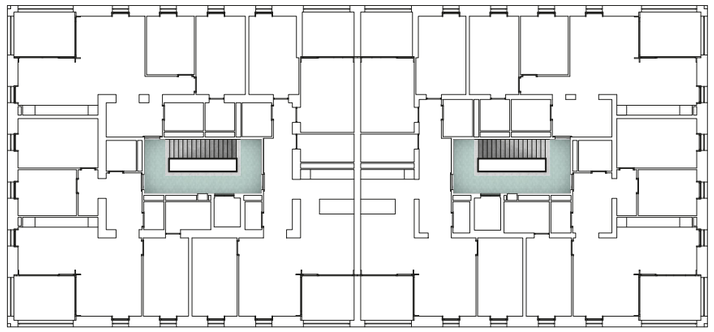
sol dimension 10x10



CUISINES, SANITAIRES

carrelage: teinte neutre pour mise en valeur de la pierre apparente

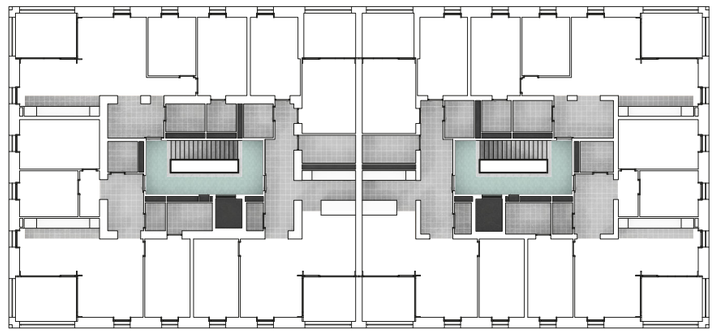
sol dimension 10X10 ou 30 x 30
mur dimension 10 x10



PALIERS

carrelage: couleur pour identification des zones communes

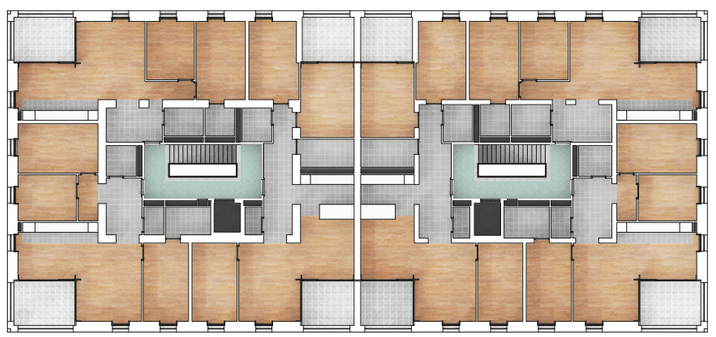
sol dimension 10x10



CUISINES, SANITAIRES

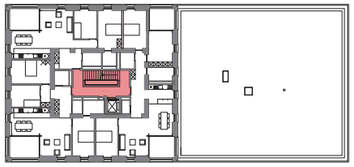
carrelage: teinte neutre pour mise en valeur de la pierre apparente

sol dimension 10X10 ou 30 x 30
mur dimension 10 x10



LIEUX DE VIE

parquet bois





porte palière
peinte

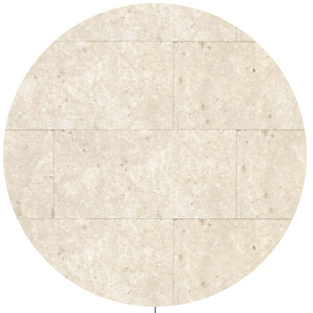


luminaire
diamètre 530mm

main courante
acier à peindre







mur pierre
(à définir)

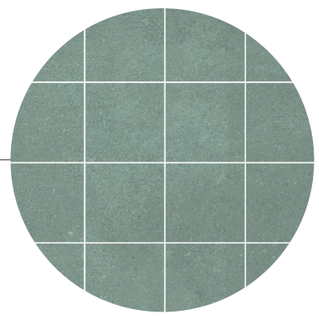
escaliers
béton préfabriqué

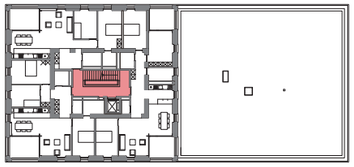




paillasson encastré
cadre alu

carrelage
grès cérame
10x10





PALIER
EXEMPLE DE VARIANTES DE TEINTES



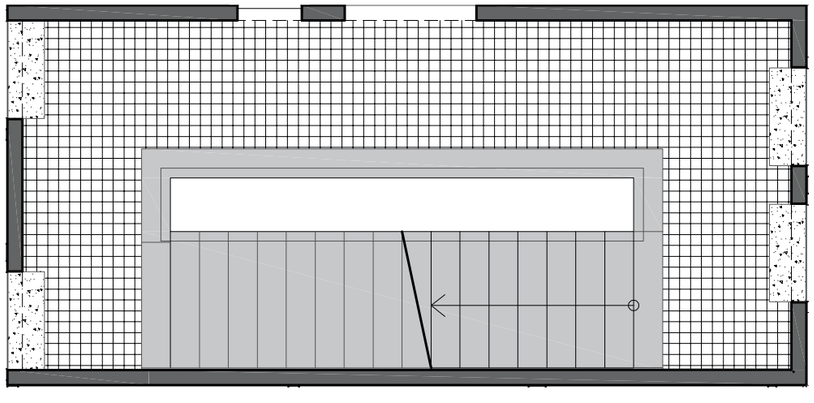


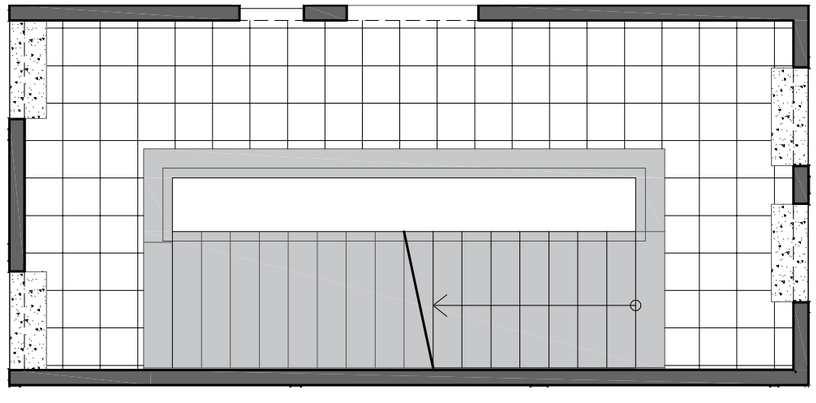


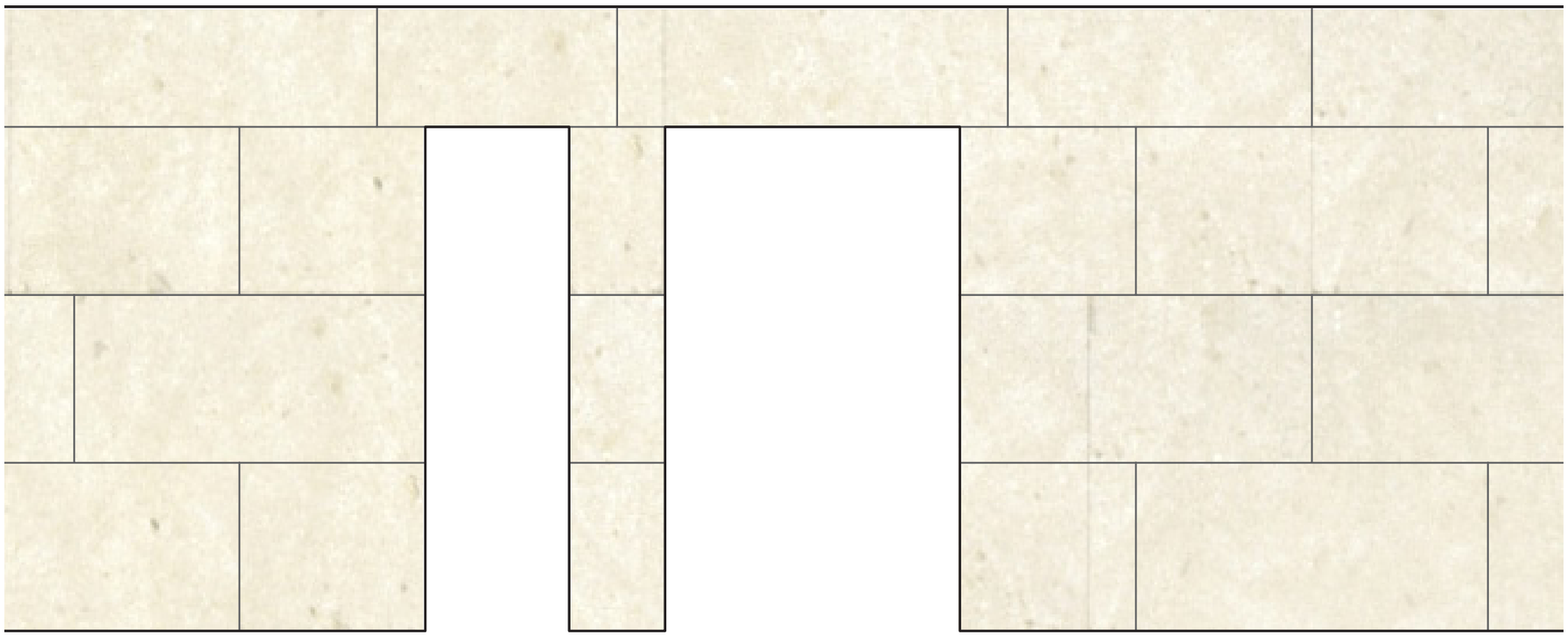




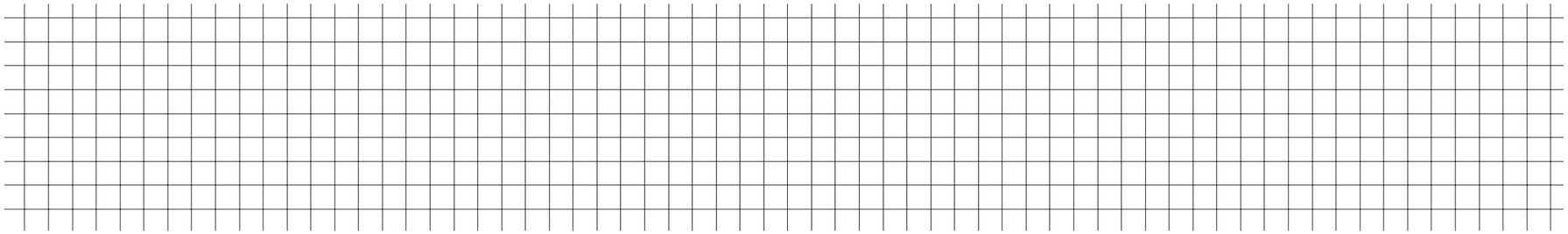




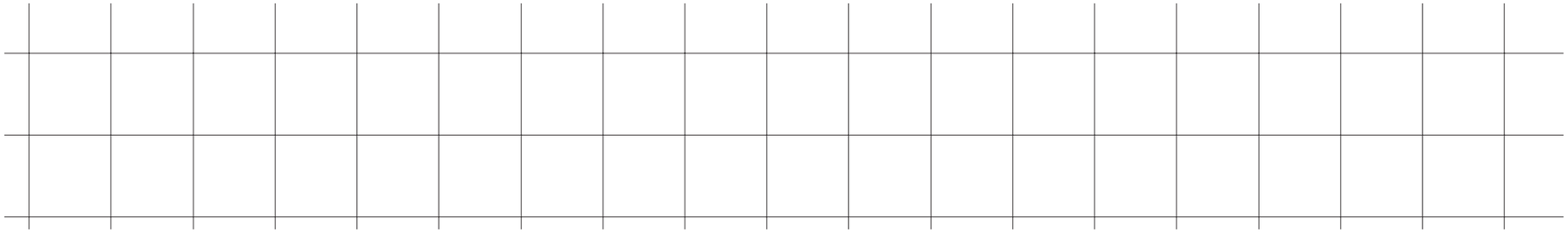




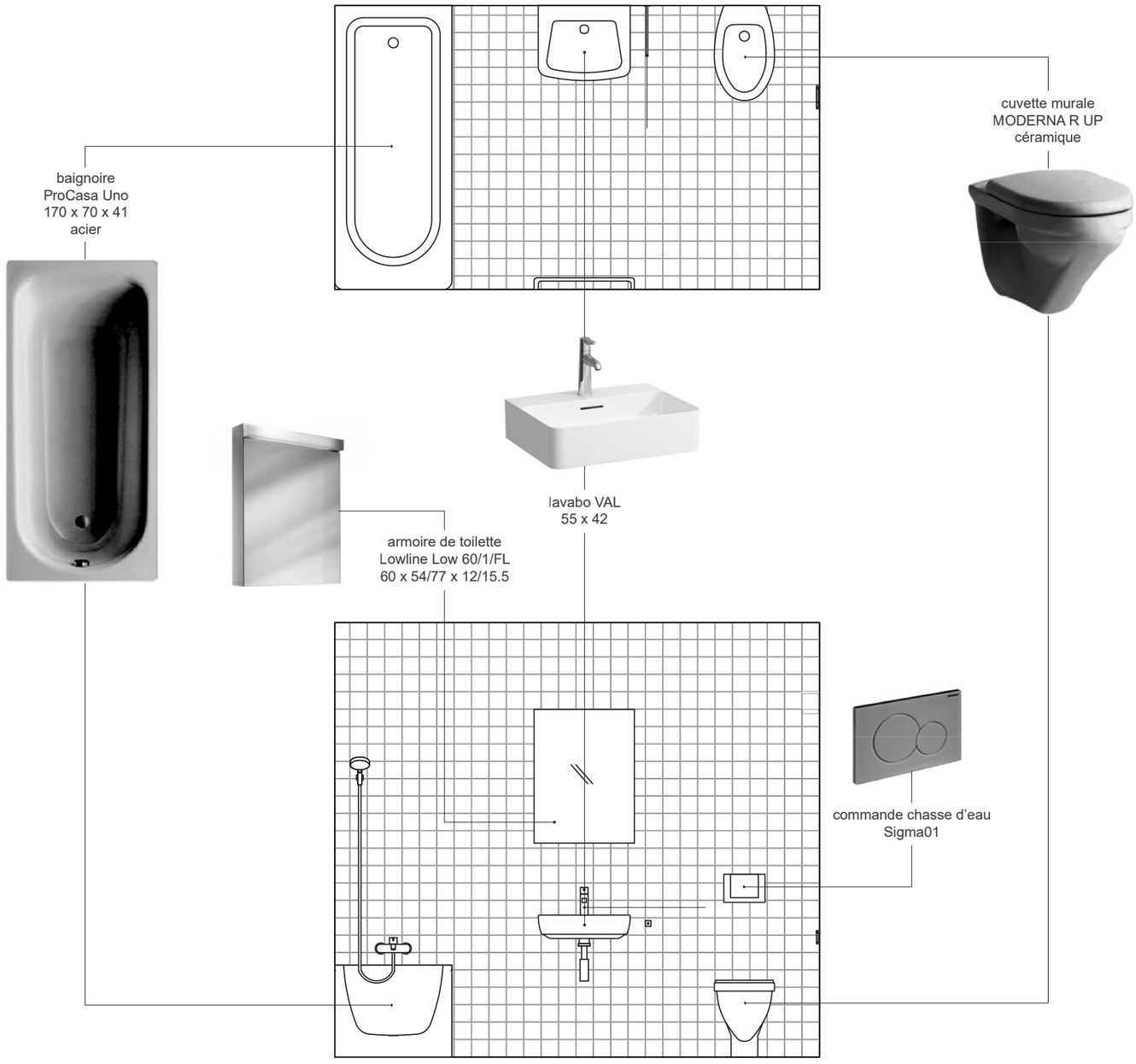
70x150

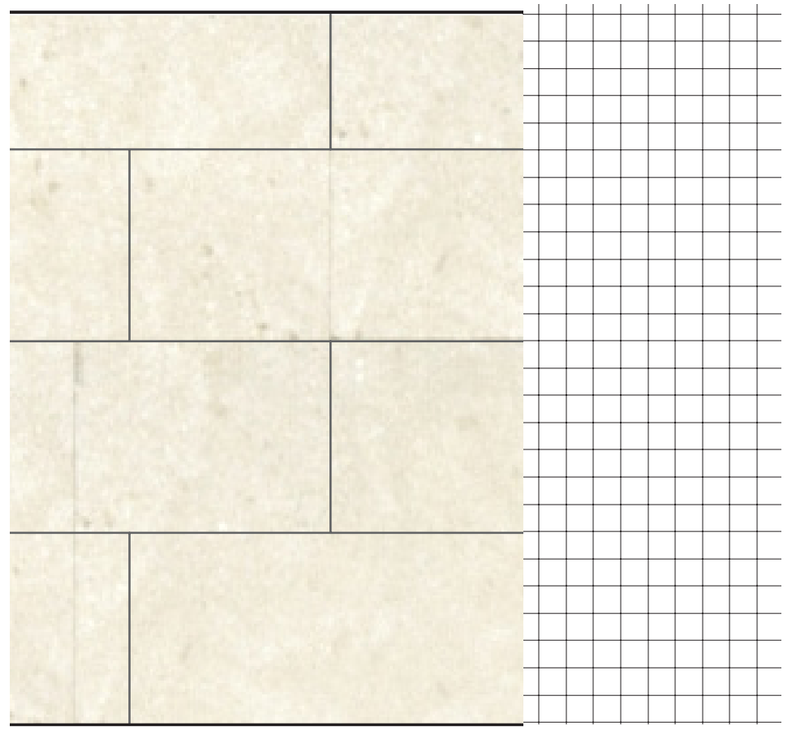


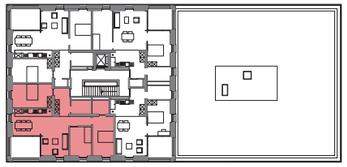
10X10

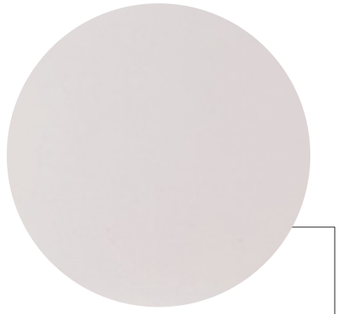


30X30

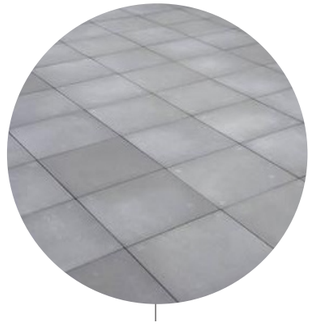

baignoire
ProCasa Uno
170 x 70 x 41
acier
cuvette murale
MODERNA R UP
céramique
lavabo VAL
55 x 42
armoire de toilette
Lowline Low 60/1/FL
60 x 54/77 x 12/15.5
commande chasse d'eau
Sigma01







mur plaques de platre
peintes mat ou satiné



dallettes sur plots
béton



menuiseries
bois - alu



menuiseries
épicéa





mur pierre
(à définir)

faïence
10x10

garde-corps
acier thermolaqué





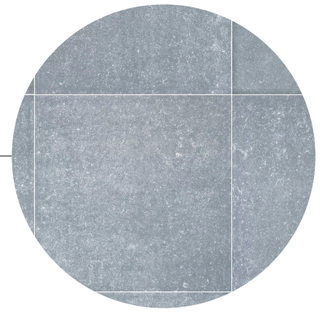
plinthe
peinte en blanc

parquet chêne multi-pli

parquet mosaique



carrelage
grès cérame
10X10 ou 30x30

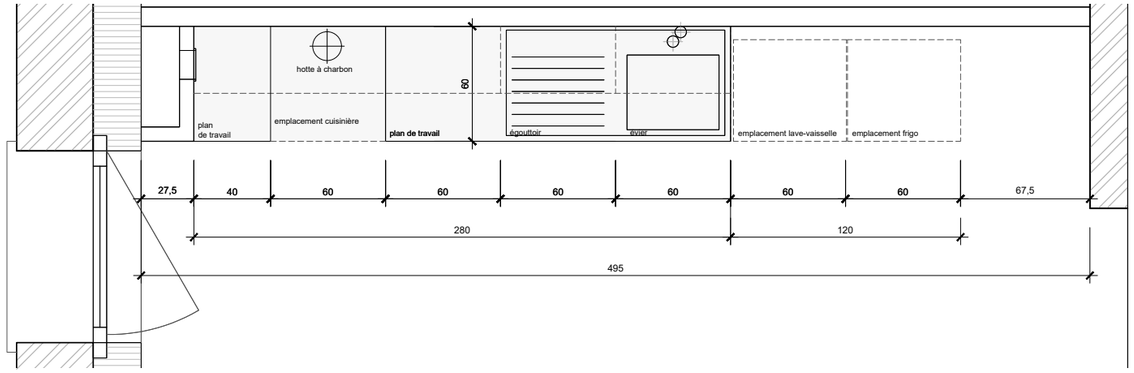


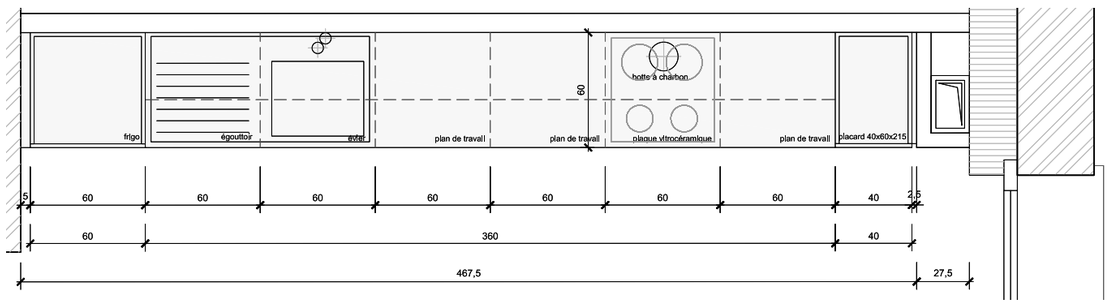


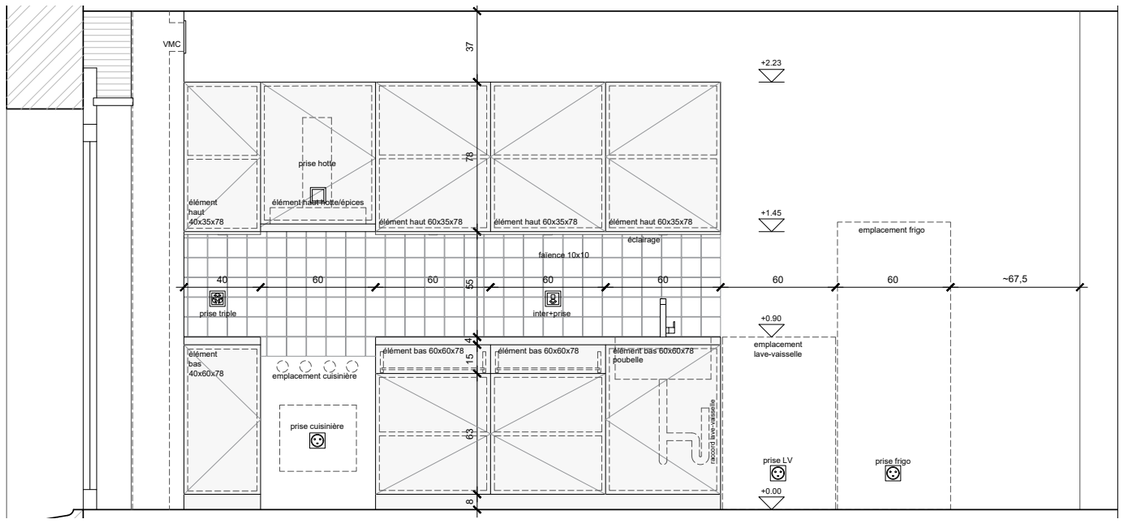
VARIANTE
TOUT
BOIS

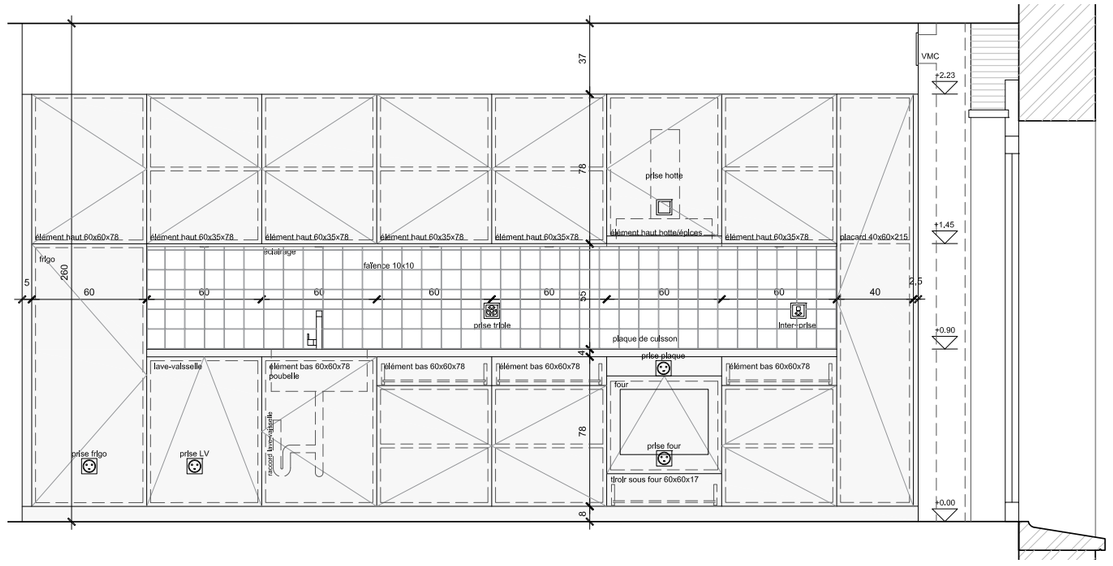


VARIANTE
ENCADREMENT
MDF









CUISINE TYPE LOCATIF E1 / E2

caisson : panneau mélaminé
porte: panneau mélaminé
poignée: inox
plinthe:panneau mélaminé

plan de travail: stratifié postformé
crédence: Faience 10x10 blanc
évier: inox pose encastrée + égoutoire
mitigeur: chromé pivotant

lave vaisselle: non fourni
cuisson: non fourni ***(en variante équipée)***
hotte: à charbon
frigo: non fourni



meubles

locatif plan de travail



PPE plan de travail

CUISINE TYPE ZD LOC / PPE

caisson : panneau stratifié
porte: panneau stratifié
poignée: inox
plinthe: panneau stratifié

plan de travail: stratifié postformé (zd loc) granit (ppe)
crédence: Faience 10x10 blanc
évier: inox pose encastrée + égoutoire
mitigeur: chromé pivotant

lave vaisselle: intégré 12 couverts classe A++
cuisson: four +plaque vitro céram. classe A
hotte: à charbon A++
frigo: 200L avec congénation A++

Points à valider:

- Principes de finition: taille de modules et type
- Variantes proposées en appels d’offres
- Paillassons encastrés souhaités?
- Composition et prestation des cuisines
- Exposition SIA

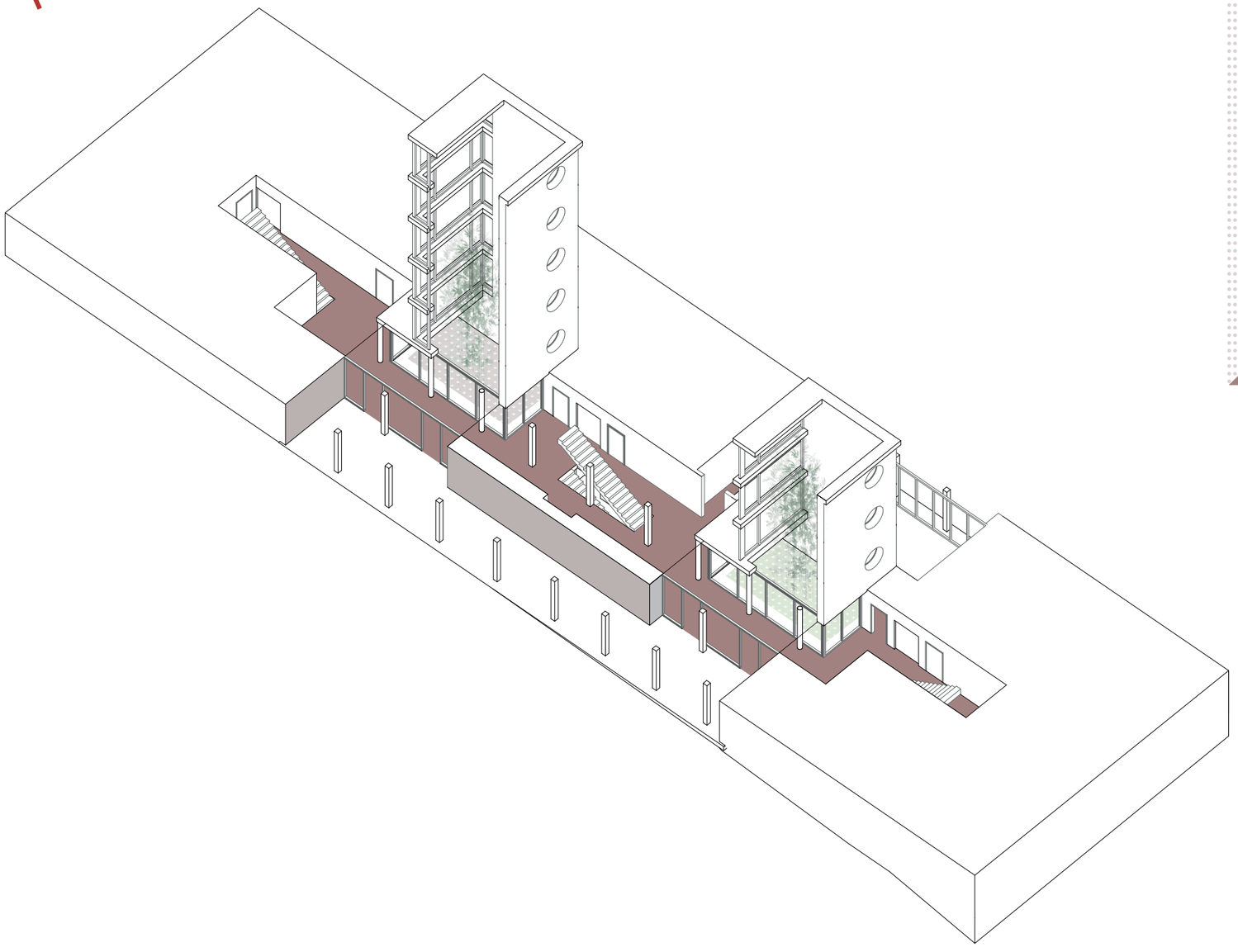
Immeuble H



COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES
«Les Sciers» Immeuble d'habitation H

Pool des Sciers : C. Graf & J. Menoud / Beric
23 nov. 2017

PROVISOIRE





le hall, une fenêtre végétale sur patio (vue principe perspective)



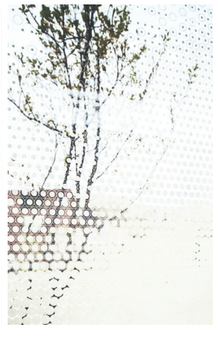


6

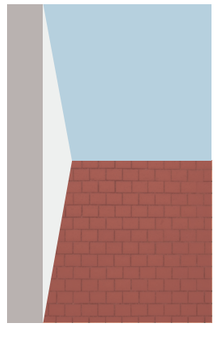
1



2



3



4



5



matérialité

1. contraste de lumière intérieur / extérieur, réflexion des matériaux sombres intérieur assurant mise en valeur des matériaux à teinte claire extérieurs
2. verre traité, option de sérigraphie ou de verre structuré transparence zone basse (vision cadrée, jeu de vision sur patio et suggestion végétale)
3. dallage zone commune de teinte chaude (sol, hall)
4. béton brut / chape ciment, traitement anti-salissure (sol extérieur des entrées)
5. panneau fibrociment type duripanel (plafond)
6. matériaux sol teinte chaude, contraste avec murs et plafonds finitions brut, présence de finition plaquage bois main courante et porte palière

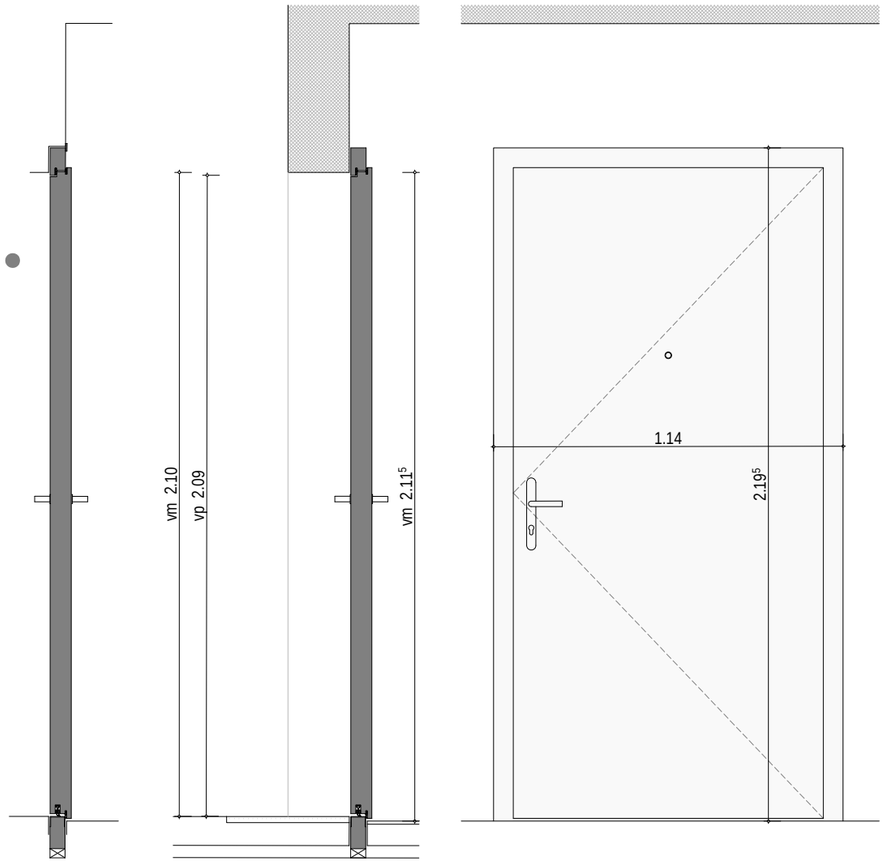
portes palières H1, H2, H3



finition variante

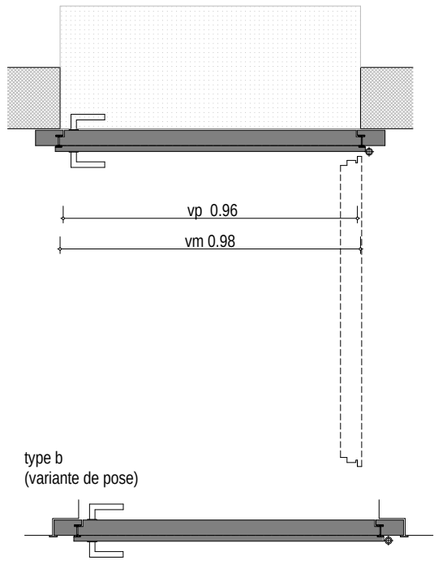


finition base



type b
(variante de pose)

type a



type b
(variante de pose)

Portes palières en bois

. classe de résistance au feu EI30 selon AEAI
. indice d'affaiblissement acoustique apparent pondéré : R'_w+C dB > 37 (R'w > 39 dB)
. pose en applique sur mur en BA
. cadre et vantail affleurés une face (côté palier)
. cadre en chêne - chants aboutés ; face sans abouts
. panneau stratifié - chants en chêne
. cadre à double battues et doubles joints en caoutchouc type Deventer DS 155a et DS 112a ;
joints de seuil type Deventer DS 155a
. ferrements : 3 fiches inox type Simons VX 7859/160-FD
. serrure tribloc type Glutz 1838 PZ, entailless pour cylindre et gâche ; bouton intérieur
. poignées type Glutz 5073 Bank, entrées longues type Glutz 5345 PZ
. judas OPO 66.424.17
. buttoir de porte OPO 66.294.03
. plaquette d'identification ; N° d'homologation ……
. seuil inox, y compris support jusqu'à la dalle
. y compris joitoyage ignifuge, joints spéciaux d'étanchéité, joint silicone, etc.
. couvre-joint 25x5mm teinte RAL 9010 (portes type b uniquement)
. finition startifié (faces uniquement) ; teinte différente par face, dans la gamme du fabricant
chants et faces en chêne vernis mat d'usine
. Dim. HT (lxh) hors seuil 114x219.5cm
. VP (lxh) 96x209cm

En variante
. vantail et cadre plaqué 2 faces en bois de chêne ; traitement de surface : verni à 2 composants en 2 couches;
verni incolore satiné mat y compris chants, y compris couvre-joint 25x5mm en chêne ; verni dito porte

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES
«Les Sciers» Immeuble d'habitation H

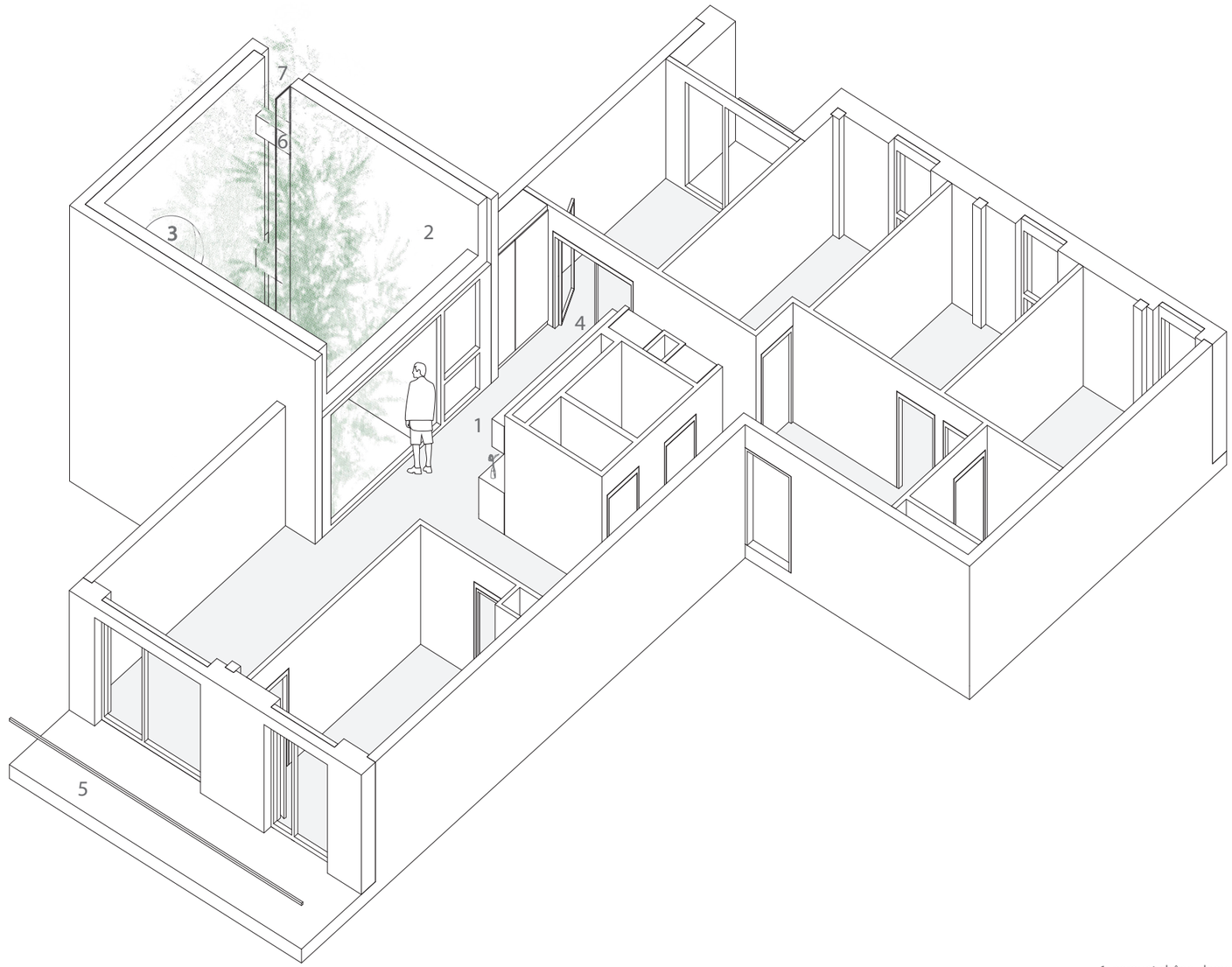
Pool des Sciers / F. Graf & J. Menoud / Beric
23.10.2024

PROVISOIRE

lumière / tableaux visuels sur extérieur du patio et sur extérieur des immeubles riverains
usages et finitions

- cuisine et séjour donnant sur une fenêtre végétale aux dimensions généreuses (vue sur patio)
- orientation transversale du logement ou bi-orienté (vues sur quartier)
- îlot sanitaire central groupant cuisine sur patio et salles d'eau structurant le coeur du logement
- logements finitions standards pour le locatif (cuisines non-équipées pour les logements hlm-lup)





matérialité

1. parquet chêne - lame courte (ppe)
1'. parquet chêne - mosaïque (hlm-lup+zd-loc)
2. faïence murale réfléchissante pour conduire la lumière (paroi extérieure patio)
3. ouverture de lumière intérieure, verre émaillé ou structuré (entrée logement 5pces)
4.grande ouverture de la pièce pour usage divers
5. béton préfabriqué teinte naturelle finition lisse (balcon)
6. parevue en verre émaillé ou structuré
7. vitrage transparent (logement 5pces)

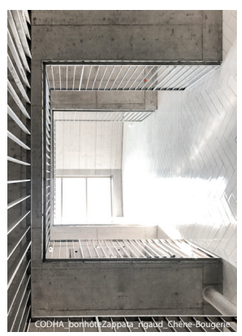
1



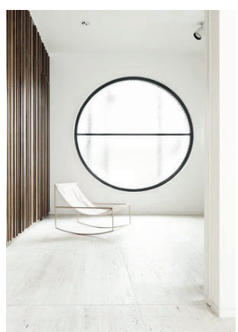
1′



2



3



4

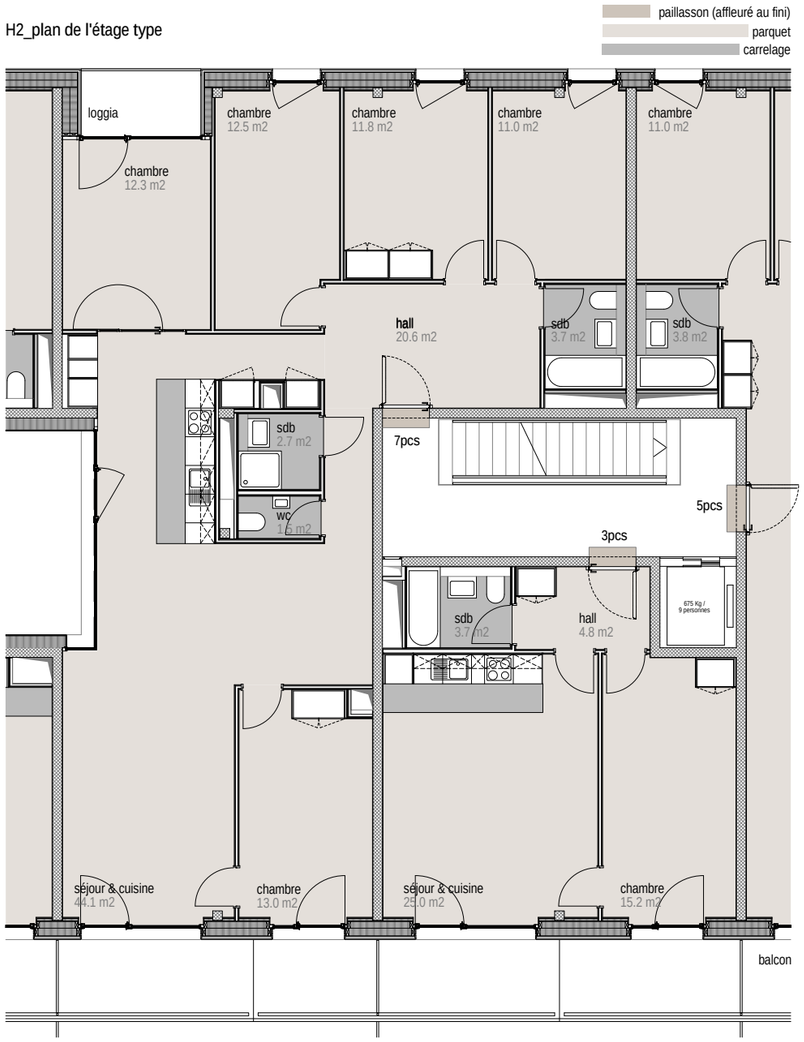


5



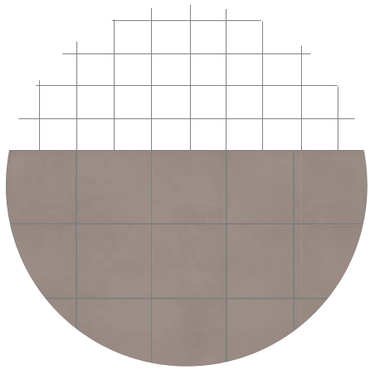
parquet / carrelage / revêtement de murs H1, H2, H3

H2_plan de l'étage type

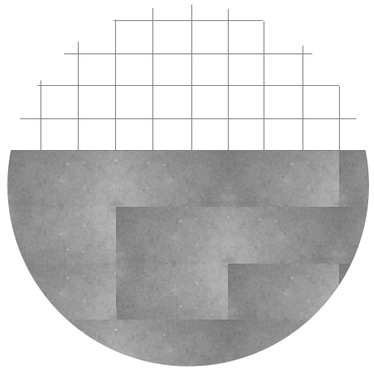


CARRELAGE

H1_H2
Mur : faience type Vogue 10x10cm, blanc brillant
Sol : grès pleine masse type Casalgrande
granitogres, unicolore, grigio cenere 20x20cm



H3
Prix public (mur et sol) : fourniture TTC (pour simple encollage) : 40.00 TTC
Exemple :
Mur : faience type Vogue 10x10cm, blanc brillant
Sol : grès pleine masse, gris anthracite, 30x60cm à double encollage



PARQUET



H1_H2
Parquet mosaïque
Chêne, 15, verni mat (sur place)
160x23x8mm, pose parallèle



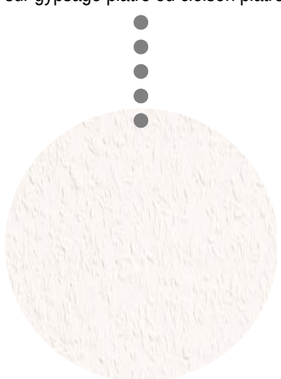
H3
Prix public : fourniture et pose : 76.00 TTC

Exemple 1 :
Parquet type Bauwerk Monopark
Chêne, 15, verni d'usine mat
470x70x9.6mm

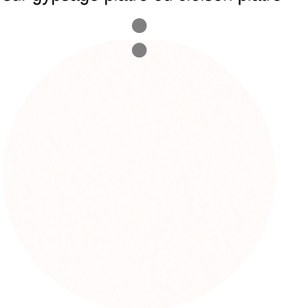
Exemple 2 :
Parquet sur chant
Chêne, 15, verni mat (sur place)
160x8x10mm

REVETEMENT DE MURS

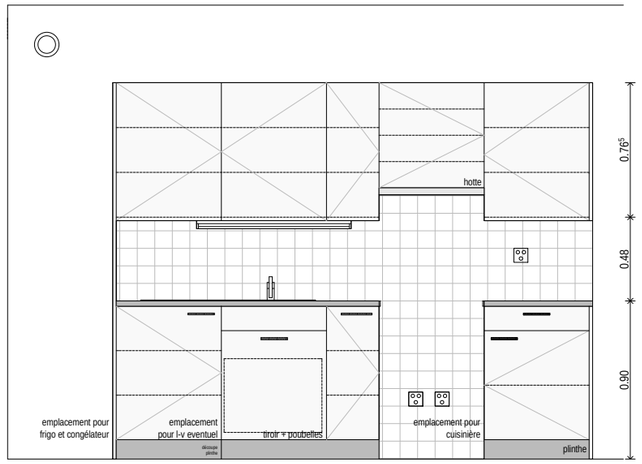
H1_H2_H3 base
sur gypsage plâtre ou cloison plâtre : papier ingrain + peinture

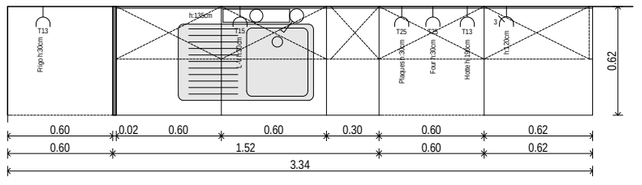


H1_H2_H3 variante
sur gypsage plâtre ou cloison plâtre : Erfurt Variovlies m 140 (lisse) + peinture

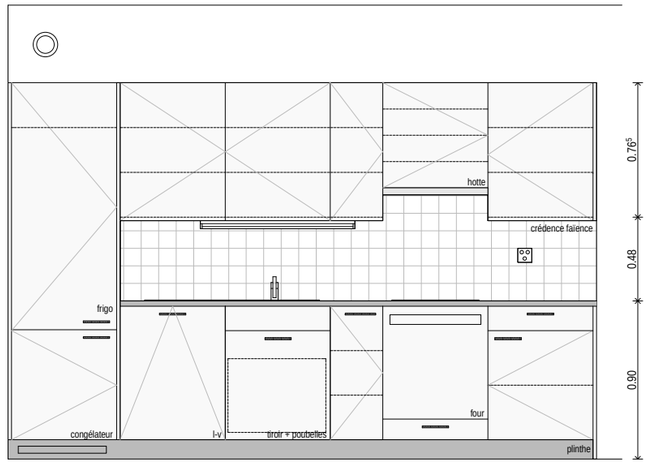


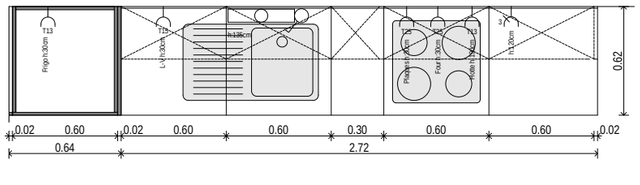
H1 / TYPE T2* HLM-LUP



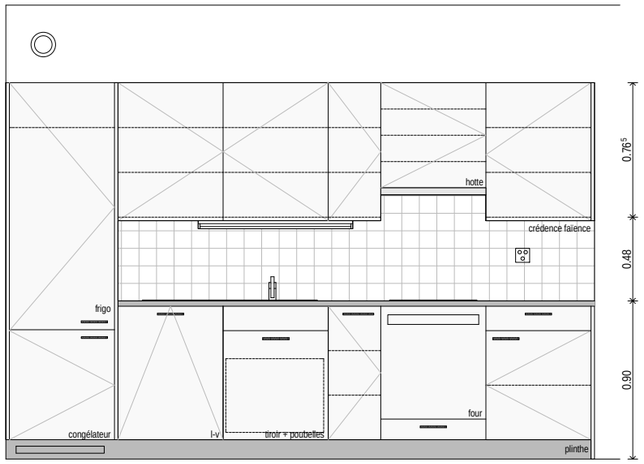


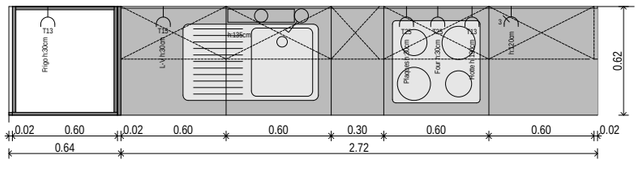
H2 / TYPE T2 ZD-LOC





H3 / TYPE T2 ZD - PPE



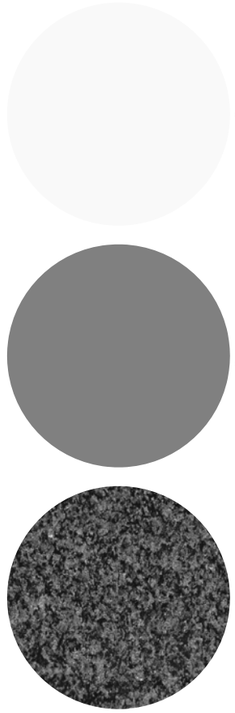




CUISINE H1, H2, H3

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES
«Les Sciers» Immeuble d'habitation H

Pool des Sciers : F. Graf & J. Menoud / Beric



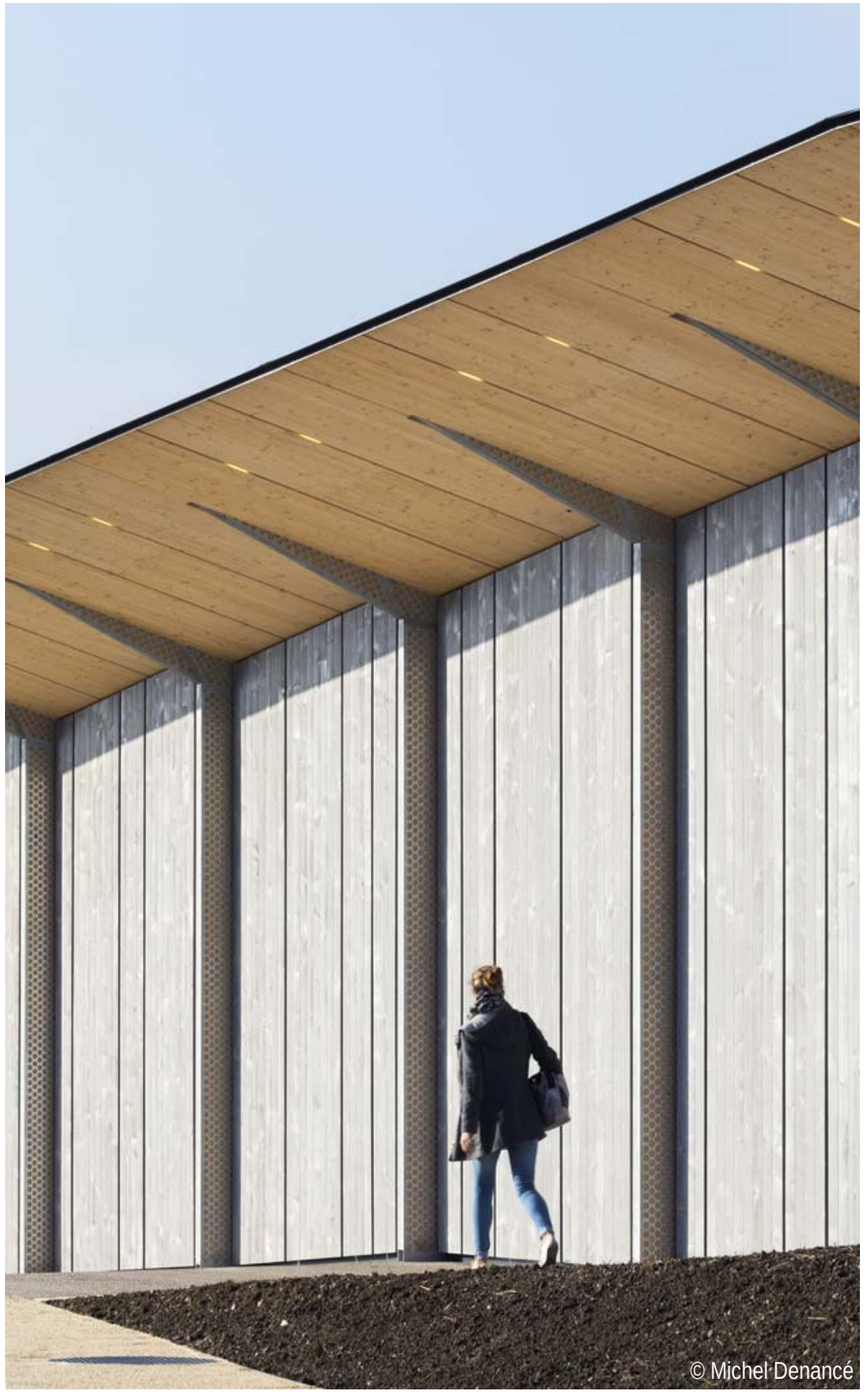
	H1	H2	H3*
meubles	type Euro60 - panneau mélaminé - corps, faces et rayons : résine synthétique; teinte blanche - chants sans joint visible ; matière synthétique teinté blanche - meubles supérieurs sans poignées - meubles inférieurs : poignée inox - tiroir : charnière encastrée avec amortisseurs, système de frein - socle - pieds réglables, panneaux mélaminés, revêtement en résine synthétique ; teinte à choix	dito H1 grille de ventilation	dito H1 dito H2
plan de travail	stratifié, chant postformé, teinte à choix	dito H1	granit cat.2, finition polie (>5pcs) stratifié, chant postformé (<5pcs)
crédence	carrelage (par carreleur)	dito H1	dito H1
evier	type Suter COM 100-45	dito H1	dito H1
mitigeur	type Hansgrohe monocommande Logis 260 s 145	dito H1	dito H1
set séparateur de déchets	à 3 compartiments, type Mullex Comfort	dito H1	dito H1
lave - vaisselle	non équipé	A++	dito H2
frigo	non équipé	A++	dito H2 (A+++ variante)
plaques de cuisson	non équipé	A++	dito H2
four	non équipé	A++	dito H2
luminaire (hors hotte)	type Siteco - mn batt	dito H1	dito H1

* sous réserve de la confirmation du budget prévu dans le DG

façades H1, H2, H3

Base
. lame en épicéa suisse, rift mi rift, ep. 24mm, classe 4
. largeur utile des lames rainées-crêtées : 100, 120 et 140mm - mélange (3x1/3)
. type de joint : joint négatif de 7mm / surface : poncée
. traitement de la surface : pré grisaillement type Owatrol Aquadecks teinte "gris vieux bois" & nacre 5%

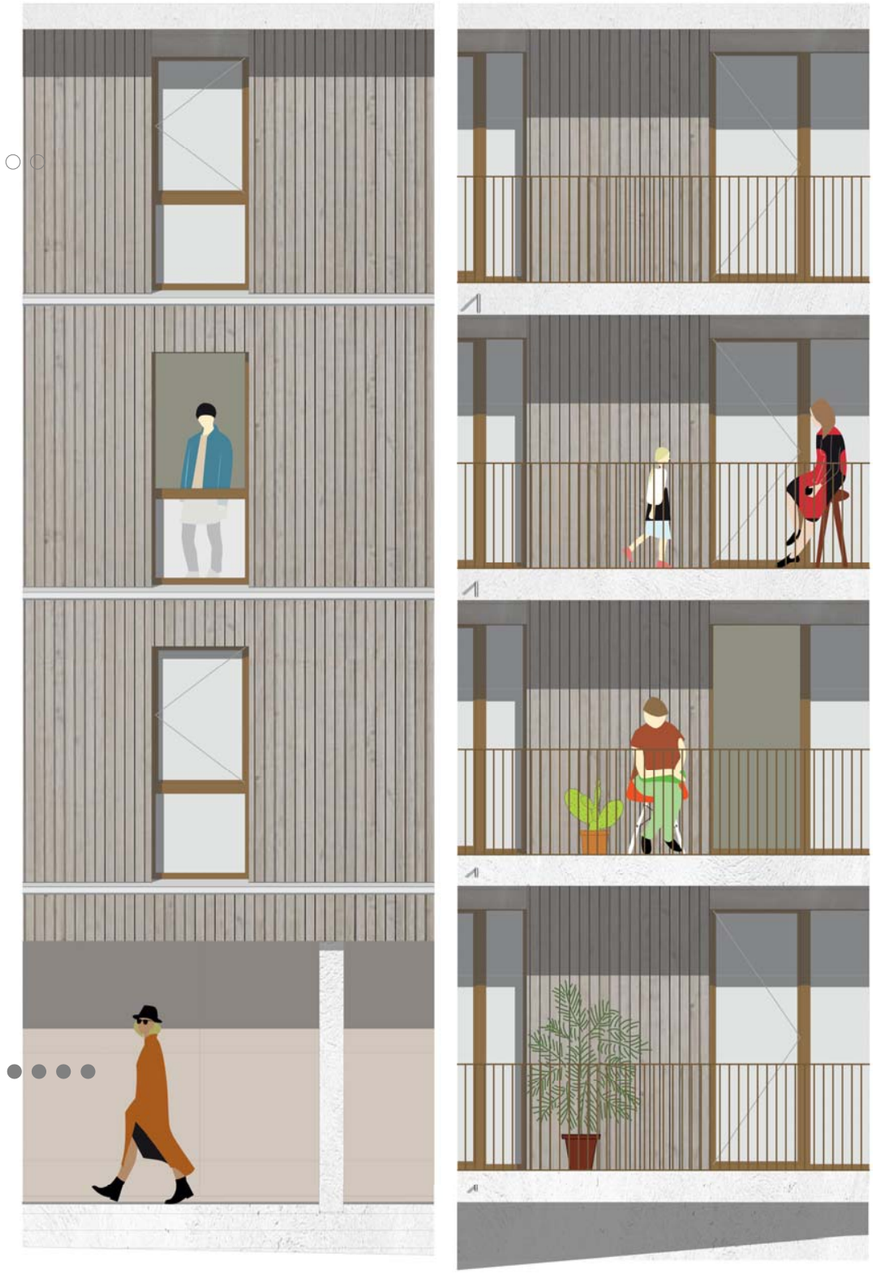
Variante
. lame en épicéa nordique, dos, ep. 20mm, classe 4
. largeur utile des lames rainées-crêtées : 112 et 136mm - mélange (50/50)
. type de joint : joint négatif de 7mm / surface : poncée
. traitement de la surface : pré grisaillement type Owatrol Aquadecks teinte "gris vieux bois" & nacre 5%



ArtLab_EPFL_Kengo Kuma_2012-2017
Epicéa pré grisaillement Owatrol Aquadecks, teinte "gris vieux bois" & nacre 5%



Caserne pompier_Bernex_Bunq architectes_2011-2013
Panneaux Duripanel



Immeuble G



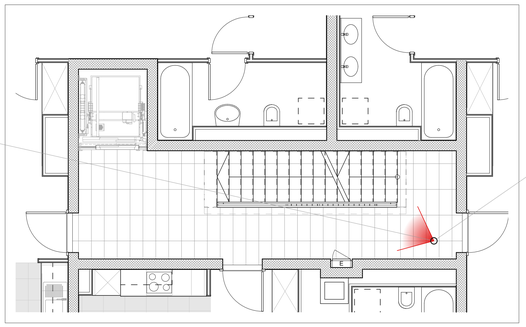
Entrée palier escalier

Carrelage 30/60 fournit. 43.-/m^2 double encoll. 10.-/m^2 HT



Variante cage en béton brut



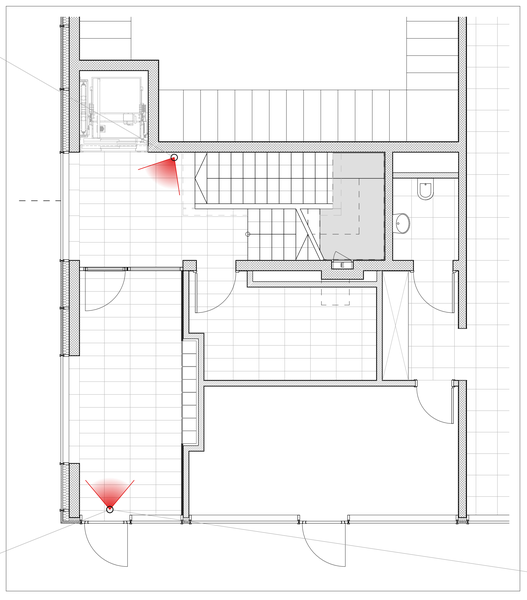


Variante cage en béton brut et un mur en Argolit



Variante cage en béton brut





Variante cage en béton brut et un mur en Argolit



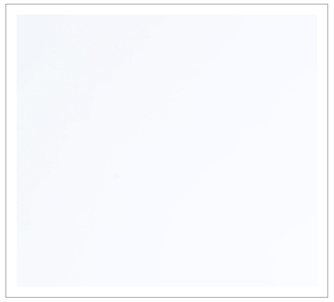
Variante hall en béton brut



Variante hall en béton brut et un mur de la cage en Argolit



Appartement



Cuisine

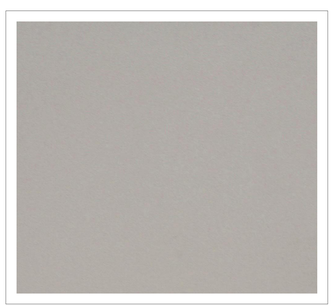
Face meuble haut



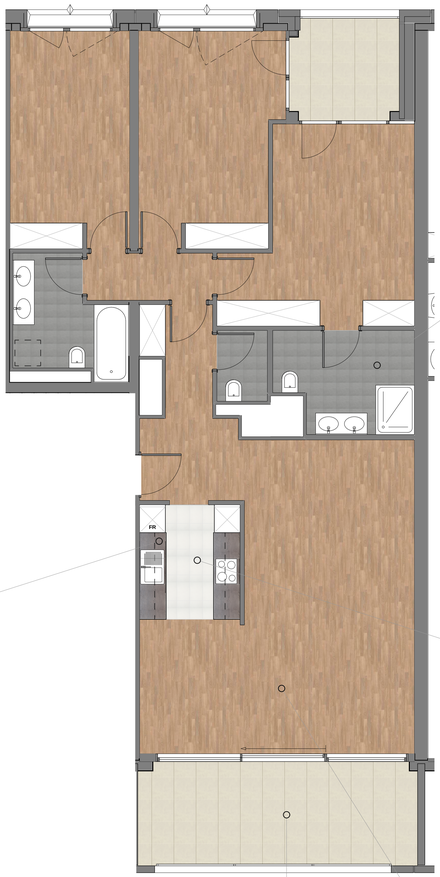
Crédence



Plateau de travail



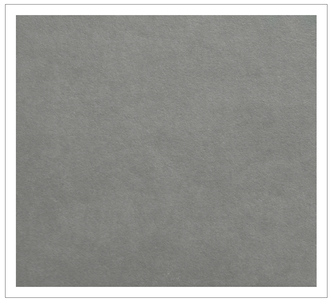
Meuble bas





Salle de bains

Faïence 25/45
Fourniture
~ 30.-/m^2 HT



Carrelage 30/30
Fourniture
~ 30.-/m^2 HT



Sol cuisine

Carrelage 30/60
Fourniture
~ 43.-/m^2 HT
Double encollage
~ 10.-/m^2 HT



Parquet

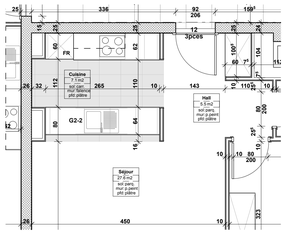


Sol balcon-terrasse

Dallette ciment 50/50

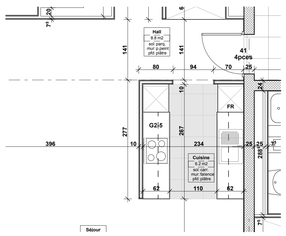
CUISINE

Appartement 3pces Budget CHF 11'000.-



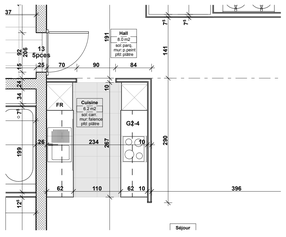
Finition face LASSO Laser Soft
Plan de travail mélaminé
Nombre d'élément bas 9
Nombre d'élément haut 2
Lave-vaisselle sans
Frigo 204l

Appartement 4pces Budget CHF 12'500.-

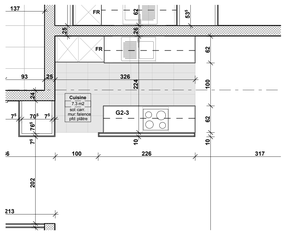


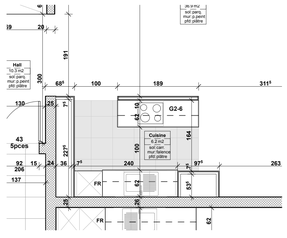
Finition face LASSO Laser Soft
Plan de travail mélaminé
Nombre d'élément bas 8
Nombre d'élément haut 6
Lave-vaisselle sans
Frigo 204l

Appartement 5pces Budget CHF 15'000.-

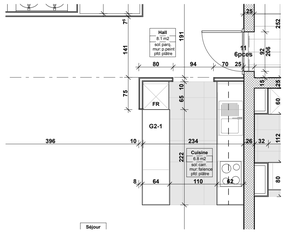


Finition face LASSO Laser Soft
Plan de travail mélaminé
Nombre d'élément bas 8
Nombre d'élément haut 6
Lave-vaisselle avec
Frigo-congélateur 268-74l
Spot sous élément haut



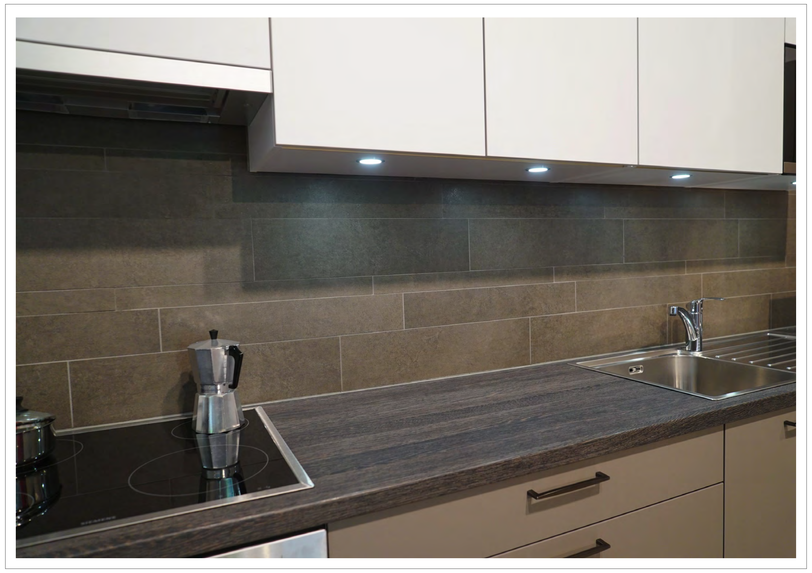


Appartement 6pces Budget CHF 16'000.-



Finition face LASSO Laser Soft
Plan de travail mélaminé
Nombre d'élément bas 9
Nombre d'élément haut 5
Lave-vaisselle avec
Frigo-congélateur 268-74l
Spot sous élément haut







Meuble bas
Gris Basalt
avec poignée

Plan de travail
Chêne nougat





Meuble haut
Blanc Polaire
sans poignée

Crédence
Brune à définir



Sanitaire

Baignoire 70/170 ProCasa Uno



Mélangeur ProCasa Uno



Barre d'appui ProCasa Uno



Variante barre à linge ProCasa Uno



Faïence



Variante ProCasa Cinque



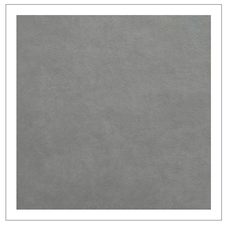
Variante ProCasa Cinque



Variante barre à linge ProCasa Cinque

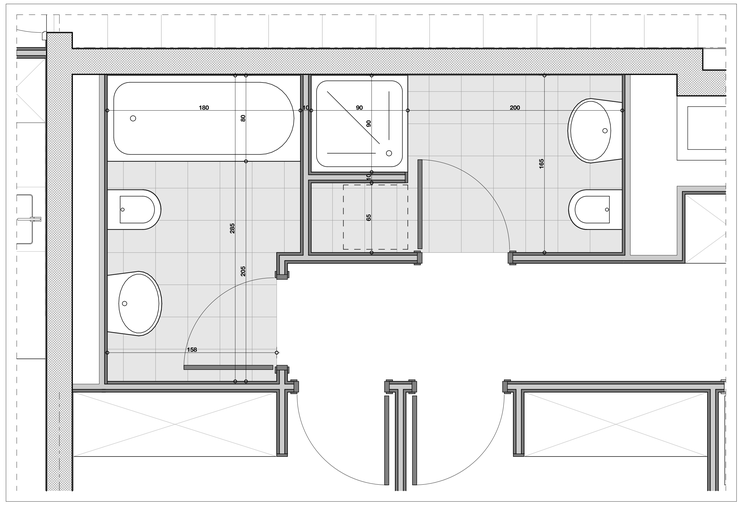


Carrelage



Receveur de douche 90/90/6.5 ProCasa Uno





Cuvette de WC Moderna



Mélangeur de douche ProCasa Uno



Variante ProCasa Cinque



Glissière de douche ProCasa Uno



Variante ProCasa Cinque



Lavabo Moderna ProCasa Uno



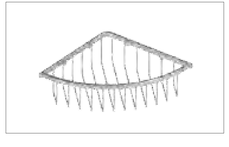
Mélangeur ProCasa Uno



Armoire de toilette ProCasa Uno



Porte savon à barrette ProCasa Uno



Variante à poser VAL



Variante ProCasa Cinque



Variante ProCasa Cinque



Annexe 2

Commune de Plan les Ouates

PLQ Les Sciers

CBRE, le 22.03.2018

SYNTHESE GLOBALE DES PLANS FINANCIERS INITIAUX

PRIX DE REVIENT

						HLM LUP	HM	PPE	ZDLOC			HLM LUP	ZDLOC	PPE	PPE			
			Clé	TOTAL E-F	% PR	E1	E2	F1	F2	TOTAL H	% PR	H1	H2	H3	G2	% PR	TOTAL étape 1	% PR
11	**TERRAIN**																	
111	Prix			**5'998'926**	14.9%	1'609'852	1'102'549	2'183'976	1'102'549	**4'950'909**	13.8%	1'102'549	1'596'795	2'251'565	**2'171'303**	13.8%	**13'121'138**	
112	Droit de mutation et frais d'acquisition	4%		**239'942**	0.6%	64'379	44'102	87'359	44'102	**198'036**	0.6%	44'102	63'872	90'063	**86'852**	0.6%	**524'830**	
113.1	Préétudes PLQ (ph. 1 et2)		sbp ph. 1 et 2	**82'800**	0.2%	22'216	15'219	30'146	15'219	**68'339**	0.2%	15'219	22'041	31'079	**29'971**	0.2%	**181'109**	
113.2	Concours d'architectes		SBP Ph. 1 hors G2	**202'471**	0.5%	54'325	37'215	73'717	37'215	**167'110**	0.5%	37'215	53'897	75'998		0.0%	**369'581**	
114	Désamiantage / Démolitions / dépollution			**105'489**	0.3%	28'304	19'389	38'407	19'389	**87'065**	0.2%	19'389	28'081	39'595	**86'768**	0.6%	**279'322**	
115	Relogement provisoire (Denogent)		SBP Phase 1	**91'436**	0.2%	24'533	16'806	33'290	16'806	**75'467**	0.2%	16'806	24'340	34'321	**33'097**		**200'000**	
116.1	Achat servitudes (terasses, parking)																	
116.2	Achat servitudes terrasses G1 et G3														**170'000**	1.1%	**170'000**	
116.4	Reprise droit à bâtir G1-G3 LUP		m2 dàb PLQ	**-243'918**		-243'918				**-167'094**	-0.5%	-167'094					**-411'012**	
116.5	Compensation Dàb G1 et G3														**18'039**		**18'039**	
TOTAL	POSTE 11			**6'477'145**	16.1%	1'559'690	1'235'280	2'446'895	1'235'280	**5'379'833**	15.0%	1'068'186	1'789'026	2'522'621	**2'596'031**	16.5%	**14'453'008**	**16.6%**
12	**CONSTRUCTION**																	
121.1	Logements HLM LUP			**5'836'564**	14.5%	5'836'564				**4'576'696**	12.8%	4'576'696					**10'413'260**	
121.2	Logements HM			**3'360'510**	8.4%		3'360'510			-							**3'360'510**	
121.3	Logements ZDLOC			**3'423'462**	8.5%				3'423'462	**5'851'507**	16.4%		5'851'507				**9'274'969**	
121.4	Logements PPE			**7'882'609**	19.6%			7'882'609		**8'559'543**	23.9%			8'559'543	**8'267'388**	52.6%	**24'709'540**	
122	Commercial			**1'051'637**	2.6%		499'000		552'637	-							**1'051'637**	
123.1	Garage P2			-						**2'738'278**	7.7%	408'698	899'136	1'430'444	**1'410'240**	9.0%	**4'148'518**	
123.2	Garage P3		CHF/ pl	**2'634'317**	6.6%	576'257	370'451	1'234'836	452'773								**2'634'317**	
125	Travaux préparatoires, travaux spéciaux			**140'959**	0.4%	36'264	26'656	51'920	26'119	**955'528**	2.7%	235'585	314'888	405'055	**135'120**	0.9%	**1'231'607**	
126	Radier + canalisation sous radier			**1'741'944**	4.3%	422'051	327'118	652'171	340'604	**773'055**	2.2%	151'721	239'812	381'522	**293'471**	1.9%	**2'808'470**	
126	Végétalisation patios									-	0.0%							
127	Participation rampe et accès parking P2				0.0%	-	-	-	-	**304'436**	0.9%	45'438	99'964	159'034	**132'301**	0.8%	**436'737**	
TOTAL	POSTE 12			**26'072'002**	64.9%	6'871'136	4'583'735	9'821'536	4'795'595	**23'759'043**	66.4%	**5'418'138**	**7'405'307**	**10'935'598**	**10'238'520**	65.2%	**60'069'565**	**68.9%**
						11.26%	7.5%	16.1%	7.9%			8.7%	11.9%	18.0%	**18.8%**			
13	**AMENAGEMENTS EXTERIEURS**																	
131	Selon convention de mutualisation			**1'200'911**	3.0%	322'216	220'731	437'233	220'731	**1'010'211**	2.8%	224'970	325'819	459'422	**443'045**	2.8%	**2'654'167**	
132	Collectifs privés		SBP Ph1 et 2	**144'460**	0.4%	38'760	26'552	52'596	26'552	**119'231**	0.3%	26'552	38'455	54'224	**52'291**	0.3%	**315'982**	
133	Part FIE			**-253'309**	-0.6%	-67'965	-46'559	-92'226	-46'559	**-209'069**	-0.6%	-46'559	-67'430	-95'080	**-91'691**	-0.6%	**-554'069**	
134	Abris vélo - végétalisaion patios									**146'870**		30'598	69'125	47'147			**146'870**	
TOTAL	POSTE 13			**1'092'062**	2.7%	293'011	200'724	397'603	200'724	**1'067'243**	3.0%	235'561	365'969	465'713	**403'645**	2.6%	**2'562'950**	**2.9%**
14	**TAXES**									-	0.0%				**327'358**	2.1%	**327'358**	
TOTAL	POSTE 14			**934'571**	2.3%	237'115	190'228	329'659	177'569	**787'475**	2.2%	183'246	260'526	343'703	**327'358**	2.1%	**2'049'404**	**2.4%**
15	**FRAIS FINANCIERS ET DIVERS**																	
151	Intérêts intercalaires	2.50%		**766'364**	1.9%	176'846	120'016	338'006	131'496	**692'578**	1.9%	116'732	214'840	361'006	**333'732**	2.1%	**1'792'674**	
152	Création de cédules			**520'869**	1.3%	120'778	84'763	223'128	92'200	**487'423**	1.4%	100'610	144'630	242'183	**222'715**	1.4%	**1'231'007**	
153	Intérêts sur fonds propres	2.50%	SBP ph. 1	**437'762**	1.1%	117'456	80'462	159'382	80'462	**361'307**	1.0%	80'462	116'531	164'315	**158'457**	1.0%	**957'525**	
154	Frais divers (assurance, notaire, géomètre)			**160'000**	0.4%	40'000	40'000	40'000	40'000	**120'000**	0.3%	40'000	40'000	40'000	**40'000**	0.3%	**320'000**	
TOTAL	POSTE 15			**1'884'995**	4.7%	455'080	325'241	760'516	344'158	**1'661'308**	4.6%	337'804	516'001	807'504	**754'904**	4.8%	**4'301'206**	**4.9%**
16	**HONORAIRES DE PROMOTION**		SBP ph. 1	**914'359**	2.3%	245'332	168'062	332'904	168'062	**754'668**	2.1%	168'062	243'400	343'207	**330'972**	2.1%	**2'000'000**	**2.3%**
17	**IMPREVUS**	2%		**756'617**	1.9%	195'000	135'000	281'617	145'000	**678'753**	1.9%	150'000	220'000	308'753	**316'198**	2.0%	**1'751'568**	**2.0%**
18	**PR total**			**38'131'751**		9'856'364	6'838'269	14'370'730	7'066'387	**34'088'323**		7'560'997	10'800'228	15'727'098	**14'967'628**		**87'187'702**	**100.0%**
	PR Total yc péréquation 1ère et 2ème étapes			**38'318'205**		8'842'280	6'000'812	16'900'301	6'574'812	**34'629'101**		5'836'600	10'742'000	18'050'501	**16'686'499**		**89'633'805**	**102.8%**
	Péréquation			**186'454**		-1'014'084	-837'457	2'529'571	-491'575	**540'778**		-1'724'397	-58'228	2'323'403	**1'718'871**		**2'446'103**	**2.8%**
				0.5%						**1.6%**								

Annexe 3

Plan financier
Immeuble E1

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLQ-CBRE
Date : 22-mars-18
Dossier No : HLM 1273 LUP

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL **1**

Loi : LUP du 24 mai 2007 et LGL du 4 décembre 1977 catégorie : HLM

Requérant : Commune de Plan-les Ouates
Domicile élu : Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates
Architecte : Consortium Perraudin Archiplein
Situation de l'immeuble : Les Sciers - Immeuble E1
Parcelle(s) No : 5709 - 5710 - 5712 - 5689 Zone : ZD3
Autoris. constr. No : DD 110860 PLQ No : 29'783 Commune : Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	2'096	m² à	768 F	=	1'609'852 F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	64'394 F				
113. PLQ + concours architectes				=	76'541 F	=	1'750'787 F	=	17.8 %
114. Démolition / désamiantage / dépollution						=	28'304 F	=	0.3 %
115 Relogement Denogent						=	24'533 F	=	0.2 %
116 Reprise DàB LUP						=	-243'918 F	=	-2.5 %

12. Construction

121. Logements	8'840	m³ à	660 F	=	5'836'564 F				
122.		m³ à	F	=	F				
123. Commercial		m³ à	F	=	F				
124. Garages	1'776	m³ à	324 F	=	576'257 F				
Total	10'616	m³							
125. Radier, canalisations				=	422'051 F				
126. Travaux préparatoire				=	36'264 F	=	6'871'136 F	=	69.9 %

13. Aménagements extérieurs

131. Cf. convention de mutualisation	2'096	m² à	154 F	=	322'216 F				
132. Collectifs privés					38'760 F				
133 Participation FIE					-67'965 F	=	293'011 F	=	3.0 %

14. Taxes = 237'115 F = 2.4 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires
(2.50 %s/ 7'073'824 F $\frac{24}{2}$ mois) 176'846 F
152. Frais de notaire et de création de cédules 120'778 F
153. Int. Sur FP 117'456 F
154. Frais divers 40'000 F = 455'080 F = 4.6 %

16. Honoraires de promotion = 245'332 F = 2.5 %

17. Imprévus = 195'000 F = 2.0 %

18. Coût total 9'856'379 F = 100.0 %

Péréquation -1'014'099

OCLPF - 2014 Les Sciers - Immeuble E1 8'842'280 F = 89.7 %

Forfaitisation fin de chantier demandée (FFC) ? **Non**

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: 4.000 % ; amortissement :	)	5'305'368 F	=	60.0 %
(créancier :	)				
22. 2ème rang	(taux: 4.000 % ; amortissement : 5 %	)	1'768'456 F	=	20.0 %
(créancier :	)				
23. 3ème rang	(taux: % ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)				
24 4ème rang	(taux: % ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :	)				
25. Total des hypothèques			7'073'824 F	=	80.0 %
26.			F	=	%
27. Fonds propres			1'768'456 F	=	20.0 %
	dont demande de dotation pour construction de logement LUP		*1'326'342 F*	=	*15.0 %*
28. Financement total			8'842'280 F	=	100.0 %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

3111.	22 logts	90 pièces	à	4'990 F	=	449'100 F	Logements subventionnés
3112.	logts		à	F	=	F	
3113.			à	F	=	F	
3114.			à	F	=	F	
3115.			à	F	=	F	
Total	22 logts	90 pces			=	449'100 F	

312. Surfaces commerciales

3121.	m²		à	F	=	F
3122.	m²		à	F	=	F
3123.	m²		à	F	=	F
3124.	m²		à	F	=	F
Total	m²				=	F

313. Garages

3131.	14		à	2'640 F	=	36'960 F
3132.			à	F	=	F
3133.			à	F	=	F
3134.			à	F	=	F
3135.	park. visiteurs		p.m.			
Total	14	emplacements			=	36'960 F

Total état locatif	=	486'060 F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (0 F/pce) = 0 F

33. RENDEMENT BRUT	5.497 %	486'060 F

Rendement brut: 486'060 F

34. Intérêts et charges

341.	1 er rang	4.000	% s/	5'305'368	F	=	212'215	F
342.	2ème rang	4.000	% s/	1'768'456	F	=	70'738	F
343.	3ème rang		% s/		F	=		F
344.	4ème rang		% s/		F	=		F
345.			% s/		F	=		F
346.	Réserve sur int. hyp.		% s/		F	=		F
	Réserve sur int. hyp.		% s/		F			F
347.	Rente foncière		% s/		F	=		F
348.	Charges	1.097	% s/	8'842'280	F	=	97'000	F

Total des intérêts et charges 379'953 F

35. RENDEMENT NET 6.00 % 106'107 F

36. Amortissements

361.	rang		% s/		F	=		F
362.	2ème rang	5.00	% s/	1'768'456	F	=	88'423	F
363.	rang		% s/		F	=		F
364.	rang		% s/		F	=		F
365.			% s/		F	=		F

Total des amortissements 88'423 F

37. DISPONIBLE 1.00 % 17'684 F

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 165 F par m³ construit

42. Surfaces et volumes :

421. SBP	logements	= 2'072 m²	100.0%	%
	locaux commerciaux	= m²		%
	Total	2'072 m²	100.0%	%
422. SBP par pièce		= 23.02 m²		
423. Surface nette par pièce		= m²		
424. Coefficient d'utilisation		=		
425. Volume moyen par pièce		= 98.23 m³		
426. Nombre moyen de pièces par logement		= 4.09 pces		

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

	par pièce			par m² brut			par m² net
4311. Loyer	= 4'990 F	100.0	% =	217	F =		F
4312. Subvention	= 0 F		% =		F =	#DIV/0!	F
Total	= 4'990 F	100.0	% =	217	F =	#DIV/0!	F
432. Logts hors prest.	= F		=		F =		F

Date et signature du requérant

……

Plan financier
Immeuble E2

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLQ-CBRE
Date : 22-mars-18
Dossier No : HM 356

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL **1**

Loi : LGL du 4 décembre 1977 catégorie : HM

Requérant	: Commune de Plan-les Ouates			
Domicile élu	: Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates			
Architecte	: Consortium Perraudin Archiplein			
Situation de l'immeuble	: Les Sciers - Immeuble E2			
Parcelle(s) No	: 5709 - 5710 - 5712 - 5689		Zone :	ZD3
Autoris. constr. No	: DD 110860	PLQ No : 29'783	Commune :	Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	1'436	m² à	768	F =	1'102'549	F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	44'102	F				
113. PLQ + concours architectes				=	52'434	F	=	1'199'085	F =	17.5 %
114. Démolition, désamiantage, dépollution							=	19'389	F =	0.3 %
115. Relogement Denogent							=	16'806	F =	0.2 %

12. Construction

121. Logements	5'644	m³ à	595	F =	3'360'510	F				
122.		m³ à		F =		F				
123. Commercial	838	m³ à	595	F =	499'000	F				
124. Garages	1'142	m³ à	324	F =	370'451	F				
Total	7'623	m³								
125. Travaux préparatoires, spéciaux				=	26'656	F				
126. Radier, canalisations				=	327'118	F	=	4'583'735	F =	67.0 %

13. Aménagements extérieurs

131. Cf. convention de mutualisation	1'436	m² à	154	F =	220'731	F				
132. Collectifs privés					26'552	F				
133 Participation FIE					-46'559	F	=	200'724	F =	2.9 %

14. Taxes = 190'228 F = 2.8 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires										
(2.50 %s/	4'800'650	F	24 / 2	mois)	120'016	F				
152. Frais de notaire et de création de cédules					84'763	F				
153. Int. Sur FP					80'462	F				
154. Frais divers					40'000	F	=	325'241	F =	4.8 %

16. Honoraires de promotion = 168'062 F = 2.5 %

17. Imprévus = 135'000 F = 2.0 %

18. Coût total 6'838'269 F = 100.0 %

Péréquation -837'456 F = 12.2 %

Forfaitisation fin de chantier demandée (FFC) ? **Non**

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: 4.000 % ; amortissement :)	3'600'487 F	=	60.0 %
(créancier :)				
22. 2ème rang	(taux: 4.000 % ; amortissement : 5 %)	1'200'163 F	=	20.0 %
(créancier :)				
23. 3ème rang	(taux: % ; amortissement :)	F	=	%
(créancier :)				
24 4ème rang	(taux: % ; amortissement :)	F	=	%
(créancier :)				
25. Total des hypothèques		4'800'650 F	=	80.0 %
26.		F	=	%
27. Fonds propres		1'200'163 F	=	20.0 %
28. Financement total		6'000'812 F	=	100.0 %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

3111.	12	logts	48 pièces	à	5'340 F	=	256'320 F	Logements subventionnés
3112.		logts		à	F	=	F	
3113.				à	F	=	F	
3114.				à	F	=	F	
3115.				à	F	=	F	
Total	12	logts	48 pces			=	256'320 F	

312. Surfaces commerciales

3121.	173.6	m²		à	250 F	=	43'400 F
3122.		m²		à	F	=	F
3123.		m²		à	F	=	F
3124.		m²		à	F	=	F
Total	173.6	m²				=	43'400 F

313. Garages

3131.	9			à	2'640 F	=	23'760 F
3132.				à	F	=	F
3133.				à	F	=	F
3134.				à	F	=	F
3135.		park. visiteurs		p.m.			
Total	9	emplacements				=	23'760 F

Total état locatif = 323'480 F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (0 F/pce) = 0 F

33. RENDEMENT BRUT	5.391 %	323'480 F

Rendement brut: 323'480 F

34. Intérêts et charges

341.	1 er rang	4.000	% s/	3'600'487	F	=	144'020	F
342.	2ème rang	4.000	% s/	1'200'163	F	=	48'006	F
343.	3ème rang		% s/		F	=		F
344.	4ème rang		% s/		F	=		F
345.			% s/		F	=		F
346.	Réserve sur int. hyp.		% s/		F	=		F
	Réserve sur int. hyp.		% s/		F			F
347.	Rente foncière		% s/		F	=		F
348.	Charges	0.991	% s/	6'000'812	F	=	59'444	F

Total des intérêts et charges 251'470 F

35. RENDEMENT NET 6.00 % 72'010 F

36. Amortissements

361.	rang		% s/		F	=		F
362.	2ème rang	5.00	% s/	1'200'163	F	=	60'008	F
363.	rang		% s/		F	=		F
364.	rang		% s/		F	=		F
365.			% s/		F	=		F

Total des amortissements 60'008 F

37. DISPONIBLE 1.00 % 12'002 F

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 157 F par m³ construit

42. Surfaces et volumes :

421. SBP	logements	= 1'127 m²	82.0%	%
	locaux commerciaux	= 248 m²	18.0%	%
	Total	1'375 m²	100.0%	%
422. SBP par pièce		= m²		
423. Surface nette par pièce		= m²		
424. Coefficient d'utilisation		=		
425. Volume moyen par pièce		= 117.57 m³		
426. Nombre moyen de pièces par logement		= 4.00 pces		

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

	par pièce			par m² brut		par m² net
4311. Loyer	= 5'340 F	100.0	% =	F	=	F
4312. Subvention	= F		% =	F	=	F
Total	= 5'340 F	100.0	% =	#DIV/0! F	=	#DIV/0! F
432. Logts hors prest.	= F		=	F	=	F

Date et signature du requérant

……

Plan financier
Immeuble F1

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLO-CBRE
Date : 22-mars-18
Dossier No : ZD 1132 PPE

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL **1**

Loi : LGZD du 29 juin 1957 catégorie : ZD vente

Requérant	: Commune de Plan-les Ouates		
Domicile élu	: Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates		
Architecte	: Consortium Perraudin Archiplein		
Situation de l'immeuble	: Les Sciers - Immeuble F1		
Parcelle(s) No	: 5709 - 5710 - 5712 - 5689	Zone :	ZD3
Autoris. constr. No	: DD 110860 PLQ No : 29'783	Commune :	Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	2'844	m² à	768	F =	2'183'976	F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	87'359	F				
113. PLQ + concours architectes				=	103'863	F	=	2'375'198 F	=	16.5 %
114. Démolition, désamiantage, dépollution							=	38'407 F	=	0.3 %
115. Relogement provisoire Denogent							=	33'290 F	=	0.2 %

12. Construction

121. Logements	11'638	m³ à	677	F =	7'882'609	F				
122.		m³ à		F =		F				
123. Commercial		m³ à		F =		F				
124. Garages	3'833	m³ à	322	F =	1'234'836	F				
Total	15'471	m³								
125. Travaux préparatoires, spéciaux				=	51'920	F				
126. Radier, canalisations sous radier				=	652'171	F	=	9'821'535 F	=	68.3 %

13. Aménagements extérieurs

131. Cf. convention de mutualisation	2'844	m² à	154	F =	437'233	F				
132. Collectifs privés					52'596					
133 Participation FIE					-92'226	F	=	397'603 F	=	2.8 %

14. Taxes = 329'659 F = 2.3 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires										
(2.50 %s/	13'520'241 F	24 / 2	mois)		338'006	F				
152. Frais de notaire et de création de cédules					223'128	F				
153. Int. Sur FP					159'382	F				
154. frais divers					40'000	F	=	760'516 F	=	5.3 %

16. Honoraires de promotion = 332'904 F = 2.3 %

17. Imprévus = 281'617 F = 2.0 %

18. Coût total 14'370'730 F = 100.0 %

Péréquation 2'529'571 F = 17.6 %

OCLPF - 2014 Les Sciers - Immeuble F1 16'900'301 F = 117.6 %

Forfaitisation fin de chantier demandée (FFC) ? **Non**

Prix de vente

Prix de revient total		=	16'900'301 F
Marge de bénéfice et risques	18.000%	=	3'042'054 F
Prix de vente total		=	19'942'355 F

Plan de vente résumé

22	logements	106 pièces à	175'824	F/ Pce ou		
2'806.6	m2 de vente pondérés à		6'641	F/ m2 en moy.	=	18'637'355
	logt(s) concierge	pièces soit		m2 de vte pond. à	=	

Surfaces commerciales

m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
			Total:		F

Garages	1	Box double	à	95'000	F/Pce	=	95'000 F
	6	Boxes simples	à	55'000	F/Pce	=	330'000 F
	22	Parkings	à	40'000	F/Pce	=	880'000 F
			à		F/Pce	=	F

Prix de vente total **Total:** = **19'942'355 F**

Détail et pondération des surfaces de vente

		m^2	Pondération des surfaces %	surf. pondérées	Dont concierg
Surfaces logt hors sous-pente	PLQ + concours architectes	2'599.7	100.0	2'599.7	
Surfaces logt en sous-pentes					
Surfaces en sous-sol					
Surfaces galeries					
Surfaces greniers					
Surfaces balcons		341.8	50.0	170.9	
Surfaces terrasses attique		120.0	30.0	36.0	
Surfaces terrasses rez					
Surfaces jardins					
Total des surfaces pondérées (m^2)		3'061.5		2'806.6	

Date et signature du requérant

……

Plan financier
Immeuble F2

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLO-CBRE
Date : 22-mars-18
Dossier No : ZD 1133 LOC

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL **1**

Loi : LGZD du 29 juin 1957 catégorie : ZD locatif

Requérant	: Commune de Plan-les Ouates				
Domicile élu	: Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates				
Architecte	: Consortium Perraudin Archiplein				
Situation de l'immeuble	: Les Sciers - Immeuble F2				
Parcelle(s) No	: 5709 - 5710 - 5712 - 5689			Zone :	ZD3
Autoris. constr. No	: DD 110860	PLQ No :	29'783	Commune :	Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	1'436	m² à	768	F =	1'102'549	F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	44'102	F				
113. PLQ + concours architectes				=	52'434	F	=	1'199'085	F =	17.0 %
114. Démolition, désamiantage, dépollution							=	19'389	F =	0.3 %
115. Relogement provisoire Denogent							=	16'806	F =	0.2 %

12. Construction

121. Logements	5'693	m³ à	601	F =	3'423'462	F				
122.		m³ à		F =		F				
123. Commercial	919	m³ à	601	F =	552'637	F				
124. Garages	1'395	m³ à	324	F =	452'773	F				
Total	8'007	m³								
125. Travaux préparaoires, spéciaux				=	26'119	F				
126. Radier et canalisation sous radier				=	340'604	F	=	4'795'595	F =	67.8 %

13. Aménagements extérieurs

131. Cf. convention de mutualisation	1'436	m² à	154	F =	220'731	F				
132. Collectifs privés					26'552	F				
133 Participation FIE					-46'559	F	=	200'724	F =	2.8 %

14. Taxes = 177'569 F = 2.5 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires
(2.50 %s/ 5'259'850 F 24/2 mois) 131'496 F

152. Frais de notaire et de création de cédules					92'200	F				
153. Int. Sur FP					80'462	F				
154. Frais divers					40'000	F	=	344'158	F =	4.9 %

16. Honoraires de promotion = 168'062 F = 2.4 %

17. Imprévus = 145'000 F = 2.1 %

18. Coût total 7'066'387 F = 100.0 %

Péréquation -491'575 F = 7.0 %

6'574'812 F = 93.0 %

Forfaitisation fin de chantier demandée (FFC) ? **Non**

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: 4.000 % ; amortissement :	)	3'944'887 F	=	60.0 %
(créancier :		)			
22. 2ème rang	(taux: 4.000 % ; amortissement : 5 %	)	1'314'962 F	=	20.0 %
(créancier :		)			
23. 3ème rang	(taux: % ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :		)			
24 4ème rang	(taux: % ; amortissement :	)	F	=	%
(créancier :		)			
25. Total des hypothèques			5'259'850 F	=	80.0 %
26.			F	=	%
27. Fonds propres			1'314'962 F	=	20.0 %
28. Financement total			6'574'812 F	=	100.0 %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

3111.	12	logts	43.5 pièces	à	6'190 F	=	269'267 F	Logements non subventionnés
3112.		logts		à	F	=	F	
3113.				à	F	=	F	
3114.				à	F	=	F	
3115.				à	F	=	F	
Total	12	logts	43.5 pces			=	269'267 F	

312. Surfaces commerciales

3121.	190.4	m²		à	250 F	=	47'600 F	
3122.		m²		à	F	=	F	
3123.		m²		à	F	=	F	
3124.		m²		à	F	=	F	
Total	190.4	m²				=	47'600 F	

313. Garages

3131.	11		à	2'640 F	=	29'040 F	
3132.			à	F	=	F	
3133.			à	F	=	F	
3134.			à	F	=	F	
3135.		park. visiteurs		p.m.			
Total	11	emplacements			=	29'040 F	

Total état locatif = 345'907 F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (F/pce) = F

33. RENDEMENT BRUT 5.261 % 345'907 F

Rendement brut: 345'907 F

34. Intérêts et charges

341.	1 er	rang	4.000	% s/	3'944'887	F =	157'795	F
342.	2ème	rang	4.000	% s/	1'314'962	F =	52'598	F
343.	3ème	rang		% s/		F =		F
344.	4ème	rang		% s/		F =		F
345.				% s/		F =		F
346.	Réserve sur int. hyp.			% s/		F =		F
	Réserve sur int. hyp.			% s/		F		F
347.	Rente foncière			% s/		F =		F
348.	Charges		0.861	% s/	6'574'812	F =	56'616	F

Total des intérêts et charges 267'009 F

35. RENDEMENT NET 6.00 % 78'898 F

36. Amortissements

361.		rang		% s/		F =	F
362.	2ème	rang	5.00	% s/	1'314'962	F =	65'748 F
363.		rang		% s/		F =	F
364.		rang		% s/		F =	F
365.				% s/		F =	F

Total des amortissements 65'748 F

37. DISPONIBLE 1.00 % 13'150 F

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 150 F par m³ construit

42. Surfaces et volumes :

421. SBP	logements	=	1'149	m²	80.9% %
	locaux commerciaux	=	272	m²	19.1% %
	Total		1'421	m²	100.0% %
422. SBP par pièce		=	26.41	m²	
423. Surface nette par pièce		=		m²	
424. Coefficient d'utilisation		=			
425. Volume moyen par pièce		=	130.87	m³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	3.63	pces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

	par pièce		par m² brut		par m² net
4311. Loyer	= F	%	= F	=	F
4312. Subvention	= F	%	= F	=	F
Total	= F	100.0 %	= F	=	F
432. Logts hors prest.	= 6'190 F		= 234 F	=	F

Date et signature du requérant

……

Plan financier
Immeuble H1

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLO-CBRE
Date : 22-mars-18
Dossier No : HLM 1272 LU

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL **1**

Loi : LUP du 24 mai 2007 et LGL du 4 décembre 1977 catégorie : HLM

Requérant	: Commune de Plan-les Ouates			
Domicile élu	: Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates			
Architecte	: Graf & Menoud			
Situation de l'immeuble	: Les Sciers - Immeuble H1			
Parcelle(s) No	: 5697 - 5702 - 5703 - 5705 - 5708 - 5709 - 5713		Zone :	ZD3
Autoris. constr. No	: DD 110865	PLQ No : 29'783	Commune :	Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	1'436	m² à	768	F =	1'102'549	F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	44'102	F				
113. PLQ + concours architectes				=	52'434	F =	1'199'085	F =	15.9	%
114. Démolition / désamiantage / dépollution						=	19'389	F =	0.3	%
115. Reprise Droit à bâtir LUP de G1 et G3						=	-167'094	F =	-2.2	%
116 Relogement provisoire Denogent						=	16'806	F =	0.2	%

12. Construction

121. Logements	6'785	m³ à	675	F =	4'576'696	F				
122.		m³ à		F =		F				
123. Commercial		m³ à		F =		F				
124. Garages	929	m³ à	440	F =	408'698	F				
Total	7'714	m³								
125. Travaux spéciaux, préparatoires				=	235'585	F				
126. Radier, canalisation sous radier				=	151'721	F				
126. Participation rampe et accès parking				=	45'438	F =	5'418'138	F =	71.8	%

13. Aménagements extérieurs

131. Cf. convention de mutualisation	1'436	m² à	157	F =	224'970	F				
132. Collectifs privés					26'552	F				
133 Participation FIE					-46'559	F =				
134 Abris vélo, végétalisation patios					30'598		235'561	F =	3.1	%

14. Taxes = 183'246 F = 2.4 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires										
(2.50 %s/	4'669'280	F	24 / 2	mois)	116'732	F				
152. Frais de notaire et de création de cédules					100'610	F				
153. Int. Sur FP					80'462	F				
154. Frais divers					40'000	F =	337'804	F =	4.5	%

16. Honoraires de promotion = 168'062 F = 2.2 %

17. Imprévus = 150'000 F = 2.0 %

18. Coût total 7'560'997 F = 100.0 %

Péréquation -1'724'397 F = 22.8 %

OCLPF - 2014 Les Sciers - Immeuble H1 5'836'600 F = 77.2 %

Forfaitisation fin de chantier demandée (FFC) ? **Non**

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: 4.000 % ; amortissement :)		3'501'960	F =	60.0	%
(créancier :)						
22. 2ème rang	(taux: 4.000 % ; amortissement : 5 %)		1'167'320	F =	20.0	%
(créancier :)						
23. 3ème rang	(taux: % ; amortissement :)			F =		%
(créancier :)						
24 4ème rang	(taux: % ; amortissement :)			F =		%
(créancier :)						
25. Total des hypothèques			4'669'280	F =	80.0	%
26.				F =		%
27. Fonds propres			1'167'320	F =	20.0	%
	dont demande de dotation pour construction de logement LUP		*875'490*		*15.0*	*%*
28. Financement total			5'836'600	F =	100.0	%

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

3111.	15 logts	59 pièces	à	4'990 F =	294'410 F	Logements subventionnés
3112.	logts		à	F =	F	
3113.			à	F =	F	
3114.			à	F =	F	
3115.			à	F =	F	
Total	15 logts	59 pces			=	294'410 F

312. Surfaces commerciales

3121.	m²	à	F =	F	
3122.	m²	à	F =	F	
3123.	m²	à	F =	F	
3124.	m²	à	F =	F	
Total	m²			=	F

313. Garages

3131.	10	à	2'640 F =	26'400 F	
3132.		à	F =	F	
3133.		à	F =	F	
3134.		à	F =	F	
3135.	park. visiteurs	p.m.			
Total	10 emplacements			=	26'400 F

Total état locatif	=	320'810 F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (0 F/pce) = 0 F

33. RENDEMENT BRUT	5.497 %	320'810 F

Dossier No : HLM 1272 LUP Date : 22.mars.18

Rendement brut: 320'810

34. Intérêts et charges

341.	1 er	rang	4.000	% s/	3'501'960	F =	140'078	F
342.	2ème	rang	4.000	% s/	1'167'320	F =	46'693	F
343.	3ème	rang		% s/		F =		F
344.	4ème	rang		% s/		F =		F
345.				% s/		F =		F
346.		Réserve sur int. hyp.		% s/		F =		F
		Réserve sur int. hyp.		% s/		F		F
347.		Rente foncière		% s/		F =		F
348.		Charges	1.097	% s/	5'836'600	F =	64'000	F

Total des intérêts et charges 250'771

35. RENDEMENT NET 6.00 % 70'039

36. Amortissements

361.		rang		% s/		F =		F
362.	2ème	rang	5.00	% s/	1'167'320	F =	58'366	F
363.		rang		% s/		F =		F
364.		rang		% s/		F =		F
365.				% s/		F =		F

Total des amortissements 58'366

37. DISPONIBLE 1.00 % 11'673

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 155 F par m³ construit

42. Surfaces et volumes :

421. SBP	logements	= 1'409 m²	100.0%	%
	locaux commerciaux	= m²		%
	Total	1'409 m²	100.0%	%
422. SBP par pièce		= 23.88 m²		
423. Surface nette par pièce		= m²		
424. Coefficient d'utilisation		=		
425. Volume moyen par pièce		= 115.00 m³		
426. Nombre moyen de pièces par logement		= 3.93 pces		

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce		par m² brut		par m² net
4311.	Loyer	= 4'990 F	100.0 %	= 209 F	=	
4312.	Subvention	= 0 F	%	= F	=	#DIV/0!
	Total	= 4'990 F	100.0 %	= 209 F	=	#DIV/0!
432.	Logts hors prest.	= F		= F	=	

Date et signature du requérant

……

OCLPF - 2014

Plan financier
Immeuble H2

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLO-CBRE
Date : 22-mars-18
Dossier No : ZD 1131 LOC

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL 1

Loi : LGZD du 29 juin 1957 catégorie : ZD locatif

Requérant : Commune de Plan-les Ouates
Domicile élu : Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates
Architecte : Graf & Menoud
Situation de l'immeuble : Les Sciers - Immeuble H2
Parcelle(s) No : 5697 - 5702 - 5703 - 5705 - 5708 - 5709 - 5713 Zone : ZD3
Autoris. constr. No : DD 110865 PLQ No : 29'783 Commune : Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT										
11. Terrain										
111. Prix	2'079	m² à	768	F =	1'596'795	F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	63'872	F				
113. PLQ + concours architectes				=	75'938	F	=	1'736'605 F	=	16.1 %
114. Démolition / désamiantage / dépollution							=	28'081 F	=	0.3 %
115. Relogement Denogent							=	24'340 F	=	0.2 %
12. Construction										
121. Logements	8'920	m³ à	656	F =	5'851'507	F				
122.		m³ à		F =		F				
123. Commercial		m³ à		F =		F				
124. Garages	2'044	m³ à	440	F =	899'136	F				
Total	10'964	m³								
125. Travaux préparatoires, spéciaux				=	314'888	F				
126. Radier, canalisation sous radier				=	239'812	F				
127 Participation rampe et accès parking P2				=	99'964	F	=	7'405'307 F	=	68.5 %
13. Aménagements extérieurs										
131. Cf. convention de mutualisation	2'079	m² à	157	F =	325'819	F				
132. Collectifs privés				F =	38'455	F				
133 Participation FIE				F =	-67'430	F				
134 Abris vélos, végétalisation				F =	69'125	F	=	365'969 F	=	3.4 %
14. Taxes							=	260'526 F	=	2.4 %
15. Frais financiers										
151. Intérêts intercalaires										
(2.50 %s/ 8'593'600 F 24/2 mois)					214'840	F				
152. Frais de notaire et de création de cédules					144'630	F				
153. Int. Sur FP					116'531	F				
154. Frais divers					40'000	F	=	516'001 F	=	4.8 %
16. Honoraires de promotion							=	243'400 F	=	2.3 %
17. Imprévus							=	220'000 F	=	2.0 %
18. Coût total								10'800'229 F	=	100.0 %
Péréquation								-58'229 F	=	0.5 %
OCLPF - 2014					Les Sciers - Immeuble H2			10'742'000 F	=	99.5 %
Forfaitisation fin de chantier demandée (FFC) ?					**Non**					

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: 4.000 % ; amortissement :)	6'445'200	F =	60.0	%
(créancier :)					
22. 2ème rang	(taux: 4.000 % ; amortissement : 5 %)	2'148'400	F =	20.0	%
(créancier :)					
23. 3ème rang	(taux: % ; amortissement :)		F =		%
(créancier :)					
24 4ème rang	(taux: % ; amortissement :)		F =		%
(créancier :)					
25. Total des hypothèques		8'593'600	F =	80.0	%
26.			F =		%
27. Fonds propres		2'148'400	F =	20.0	%
28. Financement total		10'742'000	F =	100.0	%

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

3111.	18	logts	82 pièces	à	6'190	F = 507'568	F	Logements non subventionnés
3112.		logts		à		F =	F	
3113.				à		F =	F	
3114.				à		F =	F	
3115.				à		F =	F	
Total	18	logts	82 pces				= 507'568	F

312. Surfaces commerciales

3121.		m²		à		F =	F
3122.		m²		à		F =	F
3123.		m²		à		F =	F
3124.		m²		à		F =	F
Total		m²				=	F

313. Garages

3131.	22		à	2'640	F =	58'080	F
3132.			à		F =		F
3133.			à		F =		F
3134.			à		F =		F
3135.		park. visiteurs		p.m.			
Total	22	emplacements				=	58'080 F

Total état locatif = 565'648 F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (F/pce) = F

33. RENDEMENT BRUT	5.266 %	565'648 F

Dossier No : ZD 1131 LOC Date : 22.mars.18

Rendement brut: 565'648

34. Intérêts et charges

341.	1 er	rang	4.000	% s/	6'445'200	F =	257'808	F
342.	2ème	rang	4.000	% s/	2'148'400	F =	85'936	F
343.	3ème	rang		% s/		F =		F
344.	4ème	rang		% s/		F =		F
345.				% s/		F =		F
346.		Réserve sur int. hyp.		% s/		F =		F
		Réserve sur int. hyp.		% s/		F		F
347.		Rente foncière		% s/		F =		F
348.		Charges	0.866	% s/	10'742'000	F =	93'000	F

Total des intérêts et charges 436'744

35. RENDEMENT NET 6.00 % 128'904

36. Amortissements

361.		rang		% s/		F =		F
362.	2ème	rang	5.00	% s/	2'148'400	F =	107'420	F
363.		rang		% s/		F =		F
364.		rang		% s/		F =		F
365.				% s/		F =		F

Total des amortissements 107'420

37. DISPONIBLE 1.00 % 21'484

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : 158 F par m³ construit

42. Surfaces et volumes :

421. SBP	logements	=	2'061	m²	100.0% %
	locaux commerciaux	=		m²	%
	Total		2'061	m²	100.0% %
422. SBP par pièce		=	25.14	m²	
423. Surface nette par pièce		=		m²	
424. Coefficient d'utilisation		=			
425. Volume moyen par pièce		=	108.78	m³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	4.56	pces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce			par m² brut			par m² net
4311.	Loyer	=	F	%	=	F	=	
4312.	Subvention	=	F	%	=	F	=	
	Total	=	F	100.0 %	=	F	=	
432.	Logts hors prest.	=	6'190 F		=	246 F	=	

Date et signature du requérant

……

Plan financier
Immeuble H3

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLQ-CBRE
Date : 22-mars-18
Dossier No : ZD 1130 PPE

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL 1

Loi : LGZD du 29 juin 1957 catégorie : ZD vente

Requérant : Commune de Plan-les Ouates
Domicile élu : Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates
Architecte : Graf & Menoud
Situation de l'immeuble : Les Sciers - Immeuble H3
Parcelle(s) No : 5697 - 5702 - 5703 - 5705 - 5708 - 5709 - 5713 Zone : ZD3
Autoris. constr. No : DD 110865 PLQ No : 29'783 Commune : Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT										
11. Terrain										
111. Prix	2'932	m² à	768	F =	2'251'565	F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	90'063	F				
113. PLQ + concours architectes				=	107'077	F	=	2'448'705 F	=	15.6 %
114. Démolition							=	39'595 F	=	0.3 %
115. Relogement provisoire Denogent							=	34'321 F	=	0.2 %
12. Construction										
121. Logements	12'079	m³ à	709	F =	8'559'543	F				
122.		m³ à		F =		F				
123. Commercial		m³ à		F =		F				
124. Garages	3'251	m³ à	440	F =	1'430'444	F				
Total	15'330	m³								
125. Travaux préparatoires, spéciaux				=	405'055	F				
126. Radier, canalisation sous radier				=	381'522					
127 Participation rampe et accès parking P2				=	159'034	F	=	10'935'599 F	=	69.4 %
13. Aménagements extérieurs										
131. Cf. convention de mutualisation	2'932	m² à	157	F =	459'422	F				
132. Collectifs privés					54'224	F				
133 Part FIE					-95'080	F				
134 Abris vélos, végétalisation patios					47'147	F	=	465'713 F	=	3.0 %
14. Taxes							=	343'703 F	=	2.2 %
15. Frais financiers										
151. Intérêts intercalaires										
(2.50 %s/ 14'440'245 F 24 / 2 mois)					361'006	F				
152. Frais de notaire et de création de cédules					242'183	F				
153. Int. Sur FP					164'315	F				
154. Frais divers					40'000	F	=	807'504 F	=	5.1 %
16. Honoraires de promotion							=	343'207 F	=	2.2 %
17. Imprévus							=	308'753 F	=	2.0 %
18. Coût total								15'727'099 F	=	100.0 %
Péréquation								2'323'207 F	=	14.8 %

Forfaitisation fin de chantier demandée (FFC) ? **Non**

Prix de vente

Prix de revient total		=	18'050'306 F
Marge de bénéfice et risques	18.000%	=	3'249'055 F
Prix de vente total		=	21'299'361 F

Plan de vente résumé

22	logements	103 pièces à	192'470	F/ Pce ou		
2'985.2	m2 de vente pondérés à		6'641	F/ m2 en moy.	=	19'824'361
	logt(s) concierge	pièces soit		m2 de vte pond. à	=	

Surfaces commerciales

	m^2 de vente	à	F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à	F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à	F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à	F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à	F/ m^2	=	F
			Total:		F

Garages	5	Boxes simples	à	55'000	F/Pce	=	275'000 F
			à	95'000	F/Pce	=	F
	30	Places	à	40'000	F/Pce	=	1'200'000 F
			à		F/Pce	=	F

Prix de vente total **Total:** = **21'299'361 F**

Détail et pondération des surfaces de vente

	m^2	Pondération des surfaces %	surf. pondérées	Dont concierg
Surfaces logt hors sous-pentes	2'688.6	100.0	2'688.6	
Surfaces logt en sous-pentes				
Surfaces en sous-sol				
Surfaces galeries				
Surfaces greniers				
Surfaces balcons	496.0	50.0	248.0	
Surfaces terrasses attique	161.9	30.0	48.6	
Surfaces terrasses rez				
Surfaces jardins				
Total des surfaces pondérées (m^2)	3'346.5		2'985.2	

Date et signature du requérant

……

Plan financier
Immeuble G2

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'amenagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Office cantonal du logement et de la planification foncière

Réf. : PLQ - G2
Date : 12-déc-17
Dossier No : G2 - DD 110454

PLAN FINANCIER (C01) INITIAL **1**

Loi : LGZD du 29 juin 1957 catégorie : ZD vente

Requérant	: Commune de Plan-les-Ouates			
Domicile élu	: Route des Chevaliers-de-Maltes 3 1228 Plan-les-Ouates			
Architecte	: PromoLAC SA & Cerutti architectes SA			
Situation de l'immeuble	: Immeuble G2 du PLQ n° 29 7863 - Les Sciers			
Parcelle(s) No	: 5697 5705 5708 5713 5711 5714		Zone :	ZD3
Autoris. constr. No	: DD 110454	PLQ No : 29'783	Commune :	Plan-les-Ouates

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	2'827	m² à	768	F =	2'171'306	F				
112. Droits de mutation et frais d'acquisition				=	86'852	F				
113. Achat servitudes terrasses G1 et G3				=	170'000	F				
114. Préétudes PLQ				=	29'971	F	= 2'458'129	F	= 16.4	%
115. Démolition						=	86'768	F	= 0.6	%
116. Relogement provisoire (Denogent)						=	33'097	F	= 0.2	%
117. Compensation Dàb G1 et G3						=	18'039	F	= 0.1	%

12. Construction

121. Logements	11'548	m³ à	716	F =	8'267'388	F				
122.		m³ à		F =		F				
123. Commercial		m³ à		F =		F				
124. Garages	2'712	m³ à		F =	1'410'240	F				
Total	14'260	m³								
125. Conduites, travaux préparatoires, travaux spéciaux				=	135'120	F				
126. Radier y.c. canalisation sous radier				=	293'471	F =				
127 Participation rampe et accès parking				=	132'301	F =	10'238'520	F	= 68.5	%

13. Aménagements extérieurs

131. Cf. convention de mutualisation		m² à		F =	443'045	F				
132. Collectifs privés				F =	52'291	F				
133 Participation FIE				F =	-91'691	=	403'645	F	= 2.7	%

14. Taxes = 327'358 F = 2.2 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires
(2.50 %s/ 13'349'283 F 24/2 mois) 333'732 F

152. Frais de notaire et de création de cédules					222'715	F				
153. Frais divers (assurance, notaire, géomètre)					40'000	F				
154 Intérêts sur fonds propres					158'457	F =	754'904	F	= 5.0	%

16. Honoraires de promotion = 330'972 F = 2.2 %

17. Imprévus = 316'198 F = 2.1 %

18. Coût total 14'967'630 F = 100.0 %
Péréquation 1'718'974 F = 11.5 %

Prix de vente

Prix de revient total				=	16'686'604 F
Marge de bénéfice et risques			18.000%	=	3'003'589 F
Prix de vente total				=	19'690'193 F

Plan de vente résumé

20	logements	97	pièces à	191'291	F/ Pce ou		
2'794.2	m2 de vente pondérés à			6'641	F/ m2 en moy.	=	18'555'193
	logt(s) concierge		pièces soit		m2 de vte pond. à	=	

Surfaces commerciales

	m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
	m^2 de vente	à		F/ m^2	=	F
				Total:		F
Garages		à		F/Pce	=	F
	1 BOXE DOUBLE	à	95'000	F/Pce	=	95'000 F
	26 PLACES	à	40'000	F/Pce	=	1'040'000 F
		à		F/Pce	=	F

Prix de vente total	**Total:**	=	**19'690'193 F**

Détail et pondération des surfaces de vente

	m^2	Pondération des surfaces %	surf. pondérées	Dont concierg
Surfaces logt hors sous-pentes	2'537.6	100.0	2'537.6	
Surfaces logt en sous-pentes				
Surfaces en sous-sol				
Surfaces galeries				
Surfaces greniers				
Surfaces balcons	417.1	50.0	208.6	
Surfaces terrasses attique	160.0	30.0	48.0	
Surfaces terrasses rez				
Surfaces jardins				
Total des surfaces pondérées (m^2)	3'114.7		2'794.2	

Date et signature du requérant

……

Annexe 4

Devis général Immeubles EF & parking

CFC	LIBELLE	E1 (HLM-LUP)	E2 (HM-LGL)	F1 (PPE)	F2 (ZDLOC)	TOTAL
	DEVIS GENERAL THEORIQUE					
0	**Terrain**	**88 622**	**88 599**	**78 249**	**75 590**	**331 060**
05	Conduites de raccordement aux réseaux					
051	Terrassements	24 590	24 449	28 986	27 948	105 972
052	Canalisations (raccordement au réseau)	39 023	38 801	25 955	25 026	128 805
053	Electricité (raccordement au réseau)	5 450	6 176	5 628	6 185	23 439
055	Eau et gaz (raccordement au réseau)	5 907	5 873	5 116	4 933	21 829
09	Honoraires					
091	Architecte	9 346	9 388	8 186	7 988	34 908
092	Ingénieur civil	2 277	2 169	1 948	1 802	8 197
093	Ingénieur électricien	476	540	492	541	2 049
095	Ingénieur en installations sanitaires	524	521	482	484	2 011
096.0	Géomètre	1 029	682	1 456	683	3 850
1	**Travaux préparatoires**	**16 272**	**13 556**	**10 990**	**10 587**	**51 405**
10	Relevés, études géotechniques					
13	Installations de chantier en commun					
135.1	Installations électriques	7 031	4 841	5 746	5 521	23 139
135.3	eau	6 364	6 328	3 286	3 169	19 147
17	Travaux spéciaux					
19	Honoraires					
191	Architecte	1 667	1 393	1 122	1 081	5 263
193	Ingénieur électricien	638	436	521	503	2 098
195	Ingénieur en installations sanitaires	572	559	315	313	1 758
2	**Bâtiment**	**5 531 276**	**3 672 366**	**7 471 497**	**3 785 199**	**20 460 338**
20	Excavation					
201.0	Installations de chantier	18 759	14 228	19 461	15 663	68 111
201.1	Terrassements	184 951	126 632	188 091	135 043	634 718
21	Gros oeuvre 1					
211.0	Installations de chantier	97 177	65 703	134 154	68 665	365 699
211.1	Echafaudages	65 166	36 376	88 865	37 567	227 974
211.5	Béton et béton armé	750 293	525 030	988 410	534 491	2 798 225
211.6	Maçonnerie	119 175	109 979	134 794	114 846	478 794
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	89 651	55 368	119 150	53 458	317 626
216.0	Travaux en pierre naturelle (fourniture)	188 876	121 318	287 622	124 608	722 424
216.2	Travaux en pierre naturelle (pose)	144 889	98 744	199 022	101 176	543 832
22	Gros oeuvre 2					
221	Fenêtres, portes extérieures	391 195	231 420	525 695	216 069	1 364 380
222	Ferblanterie	19 293	10 998	20 022	11 678	61 991
224	Couverture	172 566	132 581	244 783	130 490	680 420
225	Etanchéités et isolations spéciales	11 433	7 578	15 742	7 589	42 343
227	Traitement des surfaces extérieures	8 165	8 118	8 619	8 310	33 212
228	Fermetures extérieures mobiles protection contre le soleil	45 788	27 111	84 093	24 590	181 582
23	Installations électriques					
231	Appareils à courant fort	12 595	7 673	12 604	7 684	40 556
232	Installations de courant fort	172 651	105 224	251 474	111 014	640 362
233	Lustrerie	37 204	28 163	38 421	28 204	131 991
235	Appareils à courant faible	37 308	22 432	46 391	22 465	128 595
236	Installations à courant faible	18 064	10 875	3 680	10 891	43 509
239	Divers	6 135	4 168	7 714	4 307	22 324
24	Installations chauffage, ventilation				0	
243	Distribution de chaleur	154 121	109 449	185 572	108 348	557 490
244	Installations de ventilation	88 546	75 214	100 042	60 724	324 526
25	Installations sanitaires					

CFC	LIBELLE	E1 (HLM-LUP)	E2 (HM-LGL)	F1 (PPE)	F2 (ZDLOC)	TOTAL
251	Appareils sanitaires courants	103 961	59 631	139 428	68 570	371 589
252	Appareils sanitaires spéciaux	762	758	787	759	3 066
253	Appareils sanitaires d'alimentation et d'évacuation	3 811	2 842	2 952	2 846	12 450
254	Tuyauterie sanitaire	174 023	118 732	203 440	112 531	608 727
255	Isolations d'installations sanitaires	20 960	14 209	24 597	13 281	73 048
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	47 636	28 418	73 792	32 255	182 101
258	Agencements de cuisine	72 978	39 217	178 577	71 720	362 492
259	Installations sanitaires diverses	10 956	7 105	21 154	8 538	47 753
26	Installations de transport		0	0	0	
261	Ascenseurs et monte-charge	45 540	40 544	54 508	40 603	181 194
27	Aménagements intérieurs 1					
271.0	Crépis et enduits intérieurs	44 987	23 815	63 786	24 476	157 064
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	328 459	203 078	444 238	212 521	1 188 296
272.0	Portes et vitrages intérieurs	79 838	79 382	68 184	74 091	301 495
272.1	Eléments métalliques préconfectionnés	12 538	8 014	12 948	8 026	41 526
272.2	Ouvrages métalliques courants (serrurerie)	216 819	88 637	314 787	100 853	721 097
272.4	Eléments préconfectionnés pour abris P.C.	12 938	6 925	17 651	9 164	46 678
273.0	Portes intérieures en bois	161 009	90 939	219 900	99 611	571 459
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	63 108	36 830	87 242	38 250	225 431
273.4	Portes coulissantes	19 054	11 367	5 903	0	36 325
275	Systèmes de verrouillage	7 288	5 399	6 641	4 838	24 167
276	Dispositifs intérieurs de fermeture	15 482	8 346	64 130	7 362	95 319
277	Cloisons en éléments	15 358	8 222	13 155	6 830	43 565
28	Aménagements intérieurs 2					
281.0	Couches de support composées, chapes	82 181	55 293	114 004	59 785	311 263
281.2	Revêtements sol, en matières synthétiques, textiles etc.	4 859	3 410	5 018	3 415	16 702
281.6	Carrelages	51 999	32 567	91 315	41 021	216 903
281.7	Revêtements de sol en bois	66 481	35 182	128 290	45 840	275 792
281.9	Plinthes	15 405	8 090	20 800	7 902	52 197
282.4	Revêtements de paroi en céramique	51 037	24 023	96 028	33 336	204 424
283.2	Plafonds en panneaux de plâtre	12 671	10 079	14 601	11 555	48 906
285	Traitement des surfaces intérieures (peinture)	130 389	86 894	178 626	89 137	485 046
287	Nettoyage du bâtiment	25 723	13 641	31 288	12 807	83 459
289	Budget aménagement surfaces commerciales	0	49 429	0	53 733	103 162
29	Honoraires					
291	Architecte	590 084	390 971	798 322	403 204	2 182 582
292	Ingénieur civil	99 149	70 459	129 126	71 881	370 615
293	Ingénieur électricien	24 990	16 966	31 711	17 494	91 160
294	Ingénieur en chauffage, ventilation conditionnement d'air	32 059	24 392	37 732	22 332	116 515
295	Ingénieur en installations sanitaires	31 335	19 988	42 121	22 540	115 983
296.0	Géomètre	9 518	6 309	13 470	6 318	35 614
296.4	Ingénieur en acoustique	3 744	2 482	5 293	2 486	14 005
296.7	Ingénieur feu	8 146	5 399	11 531	5 407	30 484
5	**Frais secondaires**	**244 534**	**189 380**	**317 070**	**175 542**	**926 526**
51	Autorisations, taxes					
511	Autorisations, gabarits, taxes	110 325	75 900	156 606	73 237	416 069
512.0	Canalisations	29 067	18 420	40 999	18 319	106 805
512.1	Electricité	43 673	33 510	37 093	38 269	152 545
512.4	Eau	18 349	19 260	9 475	9 136	56 220
512.5	chauffage à distance	10 871	18 590	26 211	12 674	68 346

CFC	LIBELLE	E1 (HLM-LUP)	E2 (HM-LGL)	F1 (PPE)	F2 (ZDLOC)	TOTAL
52	Echantillons, maquettes, reproductions					
524	Reproduction de documents,tirages, héliographies	20 674	15 600	30 304	16 222	82 800
56	Frais secondaires					
565	Frais de voyage	1 286	900	1 820	854	4 860
566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	5 145	3 600	7 281	3 415	19 441
569	Frais de publication	5 145	3 600	7 281	3 415	19 441
	Total devis général HT	**5 880 704**	**3 963 901**	**7 877 806**	**4 046 919**	**21 769 330**
	TVA 8%	470 456	317 112	630 224	323 753	1 741 546
	TOTAL DEVIS GENERAL TTC	**6 351 161**	**4 281 013**	**8 508 030**	**4 370 672**	**23 510 876**
	DEDUCTIONS POUR CALCUL m³ OLO					
-0	**Terrain**	**88 622**	**88 599**	**78 249**	**75 590**	**331 060**
-1	**Travaux préparatoires**	**16 272**	**13 556**	**10 990**	**10 587**	**51 405**
-2	**Bâtiment**	**159 300**	**122 445**	**219 471**	**127 532**	**628 748**
-20	Canalisations sous radier	35 200	35 200	35 885	36 562	142 847
-21	Radier	101 090	69 345	152 176	72 380	394 991
-23	Installations électriques dans radier	0	0	0	0	0
-25	Installations sanitaires dans radier	0	0	0	0	0
-29	Honoraires	23 010	17 900	31 410	18 590	90 910
-5	**Frais secondaires**	**212 284**	**165 680**	**270 384**	**151 636**	**799 984**
-51	Autorisations, taxes	212 284	165 680	270 384	151 636	799 984
	Total déductions HT	**476 479**	**390 280**	**579 094**	**365 345**	**1 811 197**
	TVA 8%	38 118	31 222	46 328	29 228	144 896
	TOTAL DEDUCTIONS TTC	**514 597**	**421 502**	**625 422**	**394 573**	**1 956 093**
	TOTAL APRES DEDUCTIONS TTC	**5 836 564**	**3 859 511**	**7 882 608**	**3 976 099**	**21 554 783**
	Cube SIA 116	8 840.3	6 481.5	11 637.7	6 611.8	33 571.3
	SBP logement+commerce	2 072.0	1 375.0	2 876.0	1 421.0	7 744.0
	SBP logement	2 072.0	1 127.0	2 876.0	1 149.0	7 224.0
	Nombre de pièce	90	48	106	45	289
	Nombre de logement	22	12	22	12	68
	Ratio SBP logement+comm/pièce	23.0	28.6	27.1	31.6	
	Ratio SBP logement/pièce	23.0	23.5	27.1	25.5	
	Ratio m3/pièce	98.2	135.0	109.8	146.9	
	Coût par m3 TTC	**660**	**595**	**677**	**601**	
	Coût admis par OLO	640	640	700	680	
	Coût par m2 TTC	**2 817**	**2 807**	**2 741**	**2 798**	
	Coût par pièce TTC	**64 851**	**80 406**	**74 364**	**88 358**	
	Coût par logement TTC	**265 298**	**321 626**	**358 300**	**331 342**	
	Les immeubles E2 et F2 comportent des commerces dont les m2 et m3 sont comptabilisés dans les coûts par m2 SBP et par m3 SIA 116.					
	Selon descriptif du 31.07.2017.					
	Montants sans divers et imprévus.					

CFC	LIBELLE	RAMPE ET TUNNEL			PARKING	TOTAL
	DEVIS GENERAL THEORIQUE	**Phase 1 (pour 64 places/ 152)**	**Phase 2 (pour 88 places/ 152)**	**Total**		
		42.11 %	**57.89 %**			
0	**Terrain**	**7 219**	**9 926**	**17 145**	**150 221**	**167 365**
05	Conduites de raccordement aux réseaux					
051	Terrassements	1 979	2 721	4 701	42 288	46 988
052	Canalisations (raccordement au réseau)	2 409	3 312	5 721	51 510	57 231
053	Electricité (raccordement au réseau)	730	1 004	1 734	15 632	17 366
055	Eau et gaz (raccordement au réseau)	995	1 368	2 363	21 233	23 596
09	Honoraires					
091	Architecte	608	837	1 445	13 031	14 476
092	Ingénieur civil	165	226	391	3 494	3 885
093	Ingénieur électricien	64	89	153	1 377	1 530
095	Ingénieur en installations sanitaires	54	74	128	1 148	1 275
096.0	Géomètre	215	295	510	510	1 020
1	**Travaux préparatoires**	**759**	**1 043**	**1 802**	**78 353**	**80 155**
10	Relevés, études géotechniques					
101	Relevés	179	246	425	3 825	4 250
102	Etudes géotechniques	0	0	0	4 250	4 250
13	Installations de chantier en commun					
135.1	Installations électriques	240	330	570	5 100	5 670
135.3	eau	240	330	570	5 109	5 678
17	Travaux spéciaux					
170	Travaux spéciaux	0	0	0	44 778	44 778
19	Honoraires					
191	Architecte	64	89	153	6 290	6 443
192	Ingénieur civil	0	0	0	6 639	6 639
193	Ingénieur électricien	21	30	51	459	510
195	Ingénieur en installations sanitaires	14	20	34	272	306
196.1	Géologue, géotechnicien	0	0	0	1 632	1 632
2	**Bâtiment**	**163 987**	**225 483**	**389 470**	**2 746 835**	**3 136 305**
20	Excavation					
201.0	Installations de chantier	2 155	2 962	5 117	70 040	75 157
201.1	Terrassements	32 042	44 058	76 101	578 765	654 866
21	Gros oeuvre 1					
211.0	Installations de chantier	6 800	9 350	16 150	119 850	136 000
211.1	Echafaudages	358	492	850	7 650	8 500
211.5	Béton et béton armé	51 025	70 159	121 185	903 355	1 024 539
211.6	Maçonnerie	0	0	0	49 827	49 827
22	Gros oeuvre 2					
222	Ferblanterie	820	1 127	1 947	17 519	19 465
224.1	Etanchéité	3 479	4 783	8 262	74 324	82 586
225	Etanchéités et isolations spéciales	107	148	255	2 295	2 550
227.1	Peinture extérieure	4 907	6 747	11 654	3 502	15 156
23	Installations électriques					
231	Appareils à courant fort	326	448	774	6 979	7 752
232	Installations de courant fort	3 157	4 340	7 497	67 473	74 970
233	Lustrerie	1 063	1 462	2 525	22 738	25 262
235	Appareils à courant faible	136	187	323	2 941	3 264
236	Installations à courant faible	440	605	1 046	9 410	10 455
237	Installations de sécurité	465	640	1 105	9 945	11 050
239	Divers	125	172	298	2 703	3 001
24	Installations chauffage, ventilation					
244	Installations de ventilation	691	950	1 641	14 790	16 431
25	Installations sanitaires			0	0	

CFC	LIBELLE	RAMPE ET TUNNEL			PARKING	TOTAL
251	Appareils sanitaires courants	225	310	536	4 786	5 321
252	Appareils sanitaires spéciaux	86	118	204	1 836	2 040
254	Tuyauterie sanitaire	1 711	2 352	4 063	36 567	40 630
255	Isolations d'installations sanitaires	225	310	536	4 820	5 355
259	Installations sanitaires diverses	2 720	3 740	6 460	58 140	64 600
26	Installations de transport					
261	Ascenseur et monte-charge	0	0	0	26 520	26 520
27	Aménagements intérieurs 1					
272.0	Portes et vitrages intérieurs	1 575	2 165	3 740	18 700	22 440
272.1	Eléments métalliques préconfectionnés	0	0	0	14 756	14 756
272.2	Ouvrages métalliques courants (serrurerie)	8 600	11 825	20 426	44 251	64 677
272.5	Porte de garage	14 316	19 684	34 000	54 400	88 400
275	Systèmes de verrouillage	86	118	204	2 346	2 550
28	Aménagements intérieurs 2					
285.1	Peinture intérieure	6 585	9 055	15 640	161 968	177 608
287	Nettoyage du bâtiment	340	468	808	7 285	8 092
29	Honoraires					
291	Architecte	14 420	19 827	34 247	239 462	273 709
292	Ingénieur civil	4 137	5 689	9 826	88 409	98 235
293	Ingénieur électricien	505	694	1 199	10 787	11 985
294	Ingénieur en chauffage, ventilation conditionnement d'air	93	128	221	1 955	2 176
295	Ingénieur en installations sanitaires	268	369	638	5 746	6 384
5	**Frais secondaires**	**4 424**	**6 082**	**10 506**	**93 959**	**104 465**
51	Autorisations, taxes					
511	Autorisations, gabarits, taxes	387	531	918	8 075	8 993
512.0	Canalisations	773	1 063	1 836	16 150	17 986
512.1	Electricité	1 500	2 062	3 562	32 054	35 615
512.4	Eau	691	950	1 641	14 731	16 371
52	Echantillons, maquettes, reproductions					
524	Reproduction de documents,tirages, héliographies	716	984	1 700	15 300	17 000
56	Frais secondaires					
566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	179	246	425	3 825	4 250
569	Frais de publication	179	246	425	3 825	4 250
	Total devis général HT	**176 388**	**242 534**	**418 923**	**3 069 367**	**3 488 290**
	TVA 8%	14 111	19 403	33 514	245 549	279 063
	TOTAL DEVIS GENERAL TTC	**190 499**	**261 937**	**452 436**	**3 314 916**	**3 767 353**
	DEDUCTIONS POUR CALCUL m³ OLO					
-0	**Terrain**	**7 219**	**9 926**	**17 145**	**150 221**	**167 365**
-1	**Travaux préparatoires**	**759**	**1 043**	**1 802**	**78 353**	**80 155**
-2	**Bâtiment**	**26 246**	**36 088**	**62 334**	**469 418**	**531 752**
-20	Canalisations sous radier	3 532	4 856	8 388	81 100	89 488
-21	Radier	19 607	26 959	46 566	329 128	375 694
-23	Installations électriques dans radier	0	0	0	0	0
-25	Installations sanitaires dans radier	0	0	0	0	0
-29	Honoraires	3 107	4 273	7 380	59 190	66 570
-5	**Frais secondaires**	**3 350**	**4 606**	**7 956**	**71 009**	**78 965**
-51	Autorisations, taxes	3 350	4 606	7 956	71 009	78 965
	Total déductions HT	**37 573**	**51 663**	**89 237**	**769 001**	**858 237**
	TVA 8%	3 006	4 133	7 139	61 520	68 659
	TOTAL DEDUCTIONS TTC	**40 579**	**55 796**	**96 375**	**830 521**	**926 896**
	TOTAL APRES DEDUCTIONS TTC	**149 920**	**206 141**	**356 061**	**2 484 396**	**2 840 457**

CFC	LIBELLE	RAMPE ET TUNNEL			PARKING	TOTAL
	Cube SIA 116	957.0	957.0	957.0	7 736.0	8 693.0
	SBP	235.0	235.0	235.0	1 901.0	2 136.0
	Nombre de places de stationnement	64	88	152	64	
	Coût par m3 TTC	**157**	**215**	**372**	**321**	
	Coût par m2 TTC	**638**	**877**	**1 515**	**1 307**	
	Coût par place de stationnement TTC	**2 343**	**2 343**		**38 819**	
	Coût total TTC/place phase 1 yc 100% rampe et tunnel+parking	**2 343**	**3 221**		**38 819**	**44 382**
	Coût total TTC/place phase 1 hors part phase 2	**2 343**			**38 819**	**41 161**
	Selon descriptif du 31.07.2017.					
	Montants sans divers et imprévus.					

Devis général
Immeuble G2 & parking

PromoLAC SA
Promotion Immobilière
Réalisation

LES SCIERS - IMMEUBLE G

Répartition selon OCLPF - POSTES DE LA DT

CFC	LIBELLE	G1 (ZDLOC)	G2(PPE)	G3 (HM)	TOTAL
	DEVIS ESTIMATIF +-15%				
0	**Terrain**	**57 874**	**78 944**	**37 552**	
05	Conduites de raccordement aux réseaux	21 111	28 796	13 704	
	Dépolution	27 963	38 148	18 148	
09	Honoraires (18%)	8 800	12 000	5 700	
1	**Travaux préparatoires**	**91 870**	**125 211**	**59 656**	
17	Travaux spéciaux	77 870	106 111	50 556	
19	Honoraires (18%)	14 000	19 100	9 100	
2	**Bâtiment**	**6 459 419**	**9 004 459**	**4 562 234**	
20	Excavation	437 592	596 204	284 166	
21	Gros oeuvre 1	1 794 444	2 444 351	1 165 184	
22	Gros oeuvre 2	566 667	931 482	438 889	
23	Installations électriques	306 852	393 611	217 778	
24	Installations chauffage, ventilation	379 630	517 593	253 704	
25	Installations sanitaires	577 593	797 686	404 352	
26	Installations de transport	69 444	75 926	63 889	
27	Aménagements intérieurs 1	711 110	1 015 742	567 592	
28	Aménagements intérieurs 2	512 962	762 964	356 481	
29	Honoraires	1 103 125	1 468 900	810 199	
5	**Frais secondaires**	**194 444**	**237 406**	**134 908**	
51	Autorisations, taxes	149 073	176 296	106 204	
52	Echantillons, maquettes, reproductions	25 000	33 333	15 741	
56	Frais secondaires	20 371	27 777	12 963	
	Total devis estimatif HT	**6 803 607**	**9 446 020**	**4 794 350**	
	TVA 8%	544 293	755 680	383 550	
	TOTAL DEVIS ESTIMATIF TTC	**7 347 900**	**10 201 700**	**5 177 900**	
	DEDUCTIONS POUR PF-OCLPF				
-0	**Terrain**	**57 874**	**78 944**	**37 552**	
-1	**Travaux préparatoires**	**91 870**	**125 211**	**59 656**	
-2	**Bâtiment**	**1 052 703**	**1 410 574**	**738 711**	
-20	Canalisations sous radier	28 703	39 074	18 611	
-21	Radier	145 200	198 700	94 300	
	Parking = Volume * 450.--(./. TVA ./. Honoraires)	718 200	957 600	513 100	
-29	Honoraires	160 600	215 200	112 700	
-5	**Frais secondaires**	**194 444**	**237 406**	**134 908**	
	Total déductions pour OCLPF HT	**1 396 891**	**1 852 135**	**970 827**	
	TVA 8%	111 751	148 171	77 666	
	TOTAL DEDUCTIONS POUR OCLPF TTC	**1 508 642**	**2 000 306**	**1 048 493**	
	TOTAL AVEC DEDUCTIONS OCLPF TTC	**5 839 258**	**8 201 394**	**4 129 407**	

PromoLAC SA
Promotion Immobilière
Réalisation

LES SCIERS - IMMEUBLE G

Répartition selon OCLPF - POSTES DE LA DT

CFC	LIBELLE	G1 (ZDLOC)	G2(PPE)	G3 (HM)	TOTAL
	Cube SIA 116 (yc SS-SI)	8 881	11 548	6 596	
	SBP logement	2 139	2 914	1 389	
	Nombre de pièces	86	96	56	
	Nombre de logements	21	20	15	
	Ratio SBP logement/pièce	24.87	30.35	24.80	
	Coût par m3 TTC (TVA 8%)	**657.50**	**710.20**	**626.05**	
	Coût admis par OCLPF	680.00	700.00	640.00	
	Coût par pièce TTC	**67 898.35**	**85 431.19**	**73 739.41**	
	Coût par logement TTC	**278 059.89**	**410 069.71**	**275 293.79**	
		PF 114 PF 124 PF 141 (avec TE)	PF 114 PF 124 PF 141 (avec TE)	PF 114 PF 124 PF 141 (avec TE)	

Remarques:

-Tous les estimatifs non séparés précisément ont été ventillés selon les SBP
-L'aménagement des terrasses sur toiture G1 et G3 ont été portés dans G2
-Les fenêtres de G2 sont en bois-alu, stores électriques, cuisines selon budget TEK
-Les taxes de raccordement CAD ne sont pas connues, elles sont fixées à 35'000.--
-Aucun poste du tableau de mutualisation ne figure dans le coût ci-dessus
-Places de parking + places motos/4 à Fr. 40'000.-- TTC -> 450.--/m3

Genève, le 10 décembre 2017/OL

Devis général
Immeuble H & parking

Architectes :
Pool les Sciers
F. Graf J. Menoud / Beric SA

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 55 APPARTEMENTS ET PARKING LES SCIERS H1, H2, H3

Estimation du coût des travaux + ou - 10% / Devis Général phase autorisation de construire 27.sept.17

CFC	LIBELLE	PARKING	H1 (HLM-LUP)	H2 (ZDLOC)	H3 (PPE)	TOTAL DG
	DEVIS GENERAL					
0	**Terrain**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
05	Conduites de raccordement aux réseaux	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
09	Honoraires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	**Travaux préparatoires**	**442 791.75**	**152 091.05**	**146 168.65**	**143 741.45**	**884 792.90**
10	Relevés, études géotechniques	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Installations de chantier en commun	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	Adaptation reseaux	26 937.95	148 800.80	142 020.10	137 447.10	455 205.95
17	Travaux spéciaux	415 281.60	0.00	0.00	0.00	415 281.60
19	Honoraires	572.20	3 290.25	4 148.55	6 294.35	14 305.35
2	**Bâtiment**	**2 789 002.30**	**4 315 228.65**	**5 548 922.75**	**8 086 492.30**	**20 739 646.00**
20	Excavation	669 455.30	113 591.20	210 139.00	231 468.30	1 224 653.80
21	Gros oeuvre 1	1 164 014.40	1 225 786.60	1 446 722.70	2 087 748.00	5 924 271.70
22	Gros oeuvre 2	38 426.10	587 106.50	719 886.90	1 176 310.70	2 521 730.20
23	Installations électriques	108 390.70	184 321.65	235 719.80	355 649.20	884 081.35
24	Installations chauffage, ventilation	40 153.20	174 652.20	235 649.25	322 459.85	772 914.50
25	Installations sanitaires	186 827.90	320 792.80	484 312.55	737 402.90	1 729 336.15
26	Installations de transport	0.00	57 984.40	57 984.40	74 769.30	190 738.10
27	Aménagements intérieurs 1	25 544.80	585 557.65	740 778.65	1 128 359.35	2 480 240.45
28	Aménagements intérieurs 2	57 774.00	402 563.45	574 415.70	776 047.30	1 810 800.45
29	Honoraires	498 415.90	662 872.20	843 313.80	1 196 277.40	3 200 879.30
4	**Aménagements extérieurs**	**0.00**	**6 675.80**	**6 675.85**	**6 675.85**	**20 027.50**
	Abris à vélos		6 675.80	6 675.85	6 675.85	20 027.50
5	**Frais secondaires**	**62 713.00**	**207 058.00**	**285 894.00**	**382 278.00**	**937 943.00**
51	Autorisations, taxes	29 308.00	165 298.00	231 604.00	302 933.00	729 143.00
52	Echantillons, maquettes, reproductions	33 405.00	41 760.00	54 290.00	79 345.00	208 800.00
58	Divers et imprévus 0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total HT	**3 294 507.05**	**4 681 053.50**	**5 987 661.25**	**8 619 187.60**	**22 582 409.40**
	TVA 8%	263 560.56	374 484.28	479 012.90	689 535.01	1 806 592.75
	TOTAL TTC	**3 558 067.61**	**5 055 537.78**	**6 466 674.15**	**9 308 722.61**	**24 389 002.15**

	DEDUCTIONS POUR OLO					
-0	**Terrain**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
-1	**Travaux préparatoires**	**442 791.75**	**152 091.05**	**146 168.65**	**143 741.45**	**884 792.90**
-2	**Bâtiment**	**286 963.75**	**119 306.95**	**185 150.35**	**240 334.15**	**831 755.20**

-20	Canalisations sous radier	109 588.55	68 598.00	72 522.40	74 619.60	325 328.55
-21	Radier	174 235.40	23 883.25	46 540.10	114 663.15	359 321.90
-23	Installations électriques dans radier	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-25	Installations sanitaires dans radier	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-288	Végétalisation patios		21 655.40	57 329.35	36 979.10	115 963.85
-29	Honoraires	3 139.80	5 170.30	8 758.50	14 072.30	31 140.90
-4	**Aménagements extérieurs**	**0.00**	**6 675.80**	**6 675.85**	**6 675.85**	**20 027.50**
-5	**Frais secondaires**	**29 308.00**	**165 298.00**	**231 604.00**	**302 933.00**	**729 143.00**
	Total déductions pour OLO HT	**759 063.50**	**443 371.80**	**569 598.85**	**693 684.45**	**2 465 718.60**
	TVA 8%	60 725.08	35 469.74	45 567.91	55 494.76	197 257.49
	TOTAL DEDUCTIONS POUR OLO TTC	**819 788.58**	**478 841.54**	**615 166.76**	**749 179.21**	**2 662 976.09**
	TOTAL AVEC DEDUCTIONS OLO TTC	**2 738 279.03**	**4 576 696.24**	**5 851 507.39**	**8 559 543.40**	**21 726 026.06**
	Cube SIA 116	5 862	7 175	8 951	12 114	34 102
	SBP logement+commerce	0	1 423	2 093	2 937	6 453
	SBP logement	0	1 423	2 093	2 937	6 453
	Nombre de pièce	0	59	82	102	243
	Nombre de logement	0	15	18	22	55
	Ratio m3 / pièce		121.61	109.16	118.76	
	Ratio SBP logement+comm/pièce		24.12	25.52	28.79	
	Ratio SBP logement/pièce		24.12	25.52	28.79	
	Coût par m3 TTC (TVA 8%)	**467.12**	**637.87**	**653.73**	**706.58**	
	Coût admis par OLO	350.00	640.00	680.00	700.00	
	Coût par m2 TTC		**3 216.23**	**2 795.75**	**2 914.38**	
	Coût par pièce TTC		**77 571.12**	**71 359.85**	**83 917.09**	
	Coût par logement TTC		**305 113.08**	**325 083.74**	**389 070.15**	
	Nombre de place de parking	67				
	Coût par places TTC	**40 869.84**				