



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 137-2018 P**  
Séance du 28 août 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<sup>2</sup> 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 communiens 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<sup>os</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> D 99-2017 votée le 26 septembre 2017 par le Conseil municipal,

vu la délibération n<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>os</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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 190.4m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, 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**
- \* **364m<sup>2</sup> de surfaces commerciales**
- \* **8'586m<sup>2</sup> 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         |
|        | <b>Sous-total</b>          | <b>75 987 836 F</b> |
| -      | Terrain, acquisition       | 13 645 969 F        |
|        | <b>Total</b>               | <b>89 633 805 F</b> |
| 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        |
|        | <b>Total</b>               | <b>89 633 805 F</b> |

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

|   |                      |                     |
|---|----------------------|---------------------|
| - | Emprunts (80%)       | 71 700 000 F        |
| - | Apport commune (20%) | 17 933 805 F        |
|   | <b>Total</b>         | <b>89 633 805 F</b> |

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.



# 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 Sciens

**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 COMPLÉMENTAIRES

### 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 m<sup>2</sup>, 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 challenge, 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 grisaille, 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 bagnes 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 :

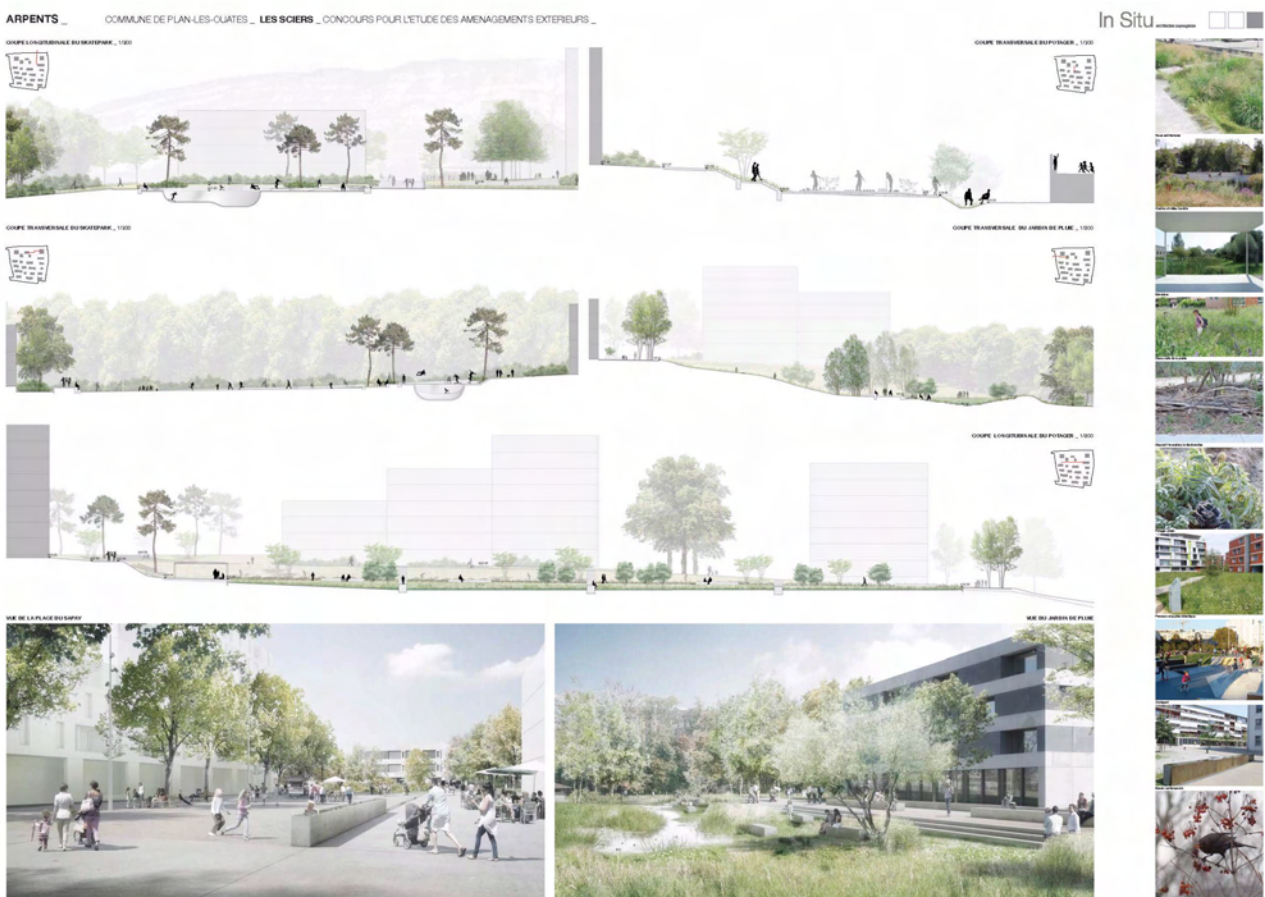
Des compteurs permettront d'effectuer la signature énergétique des bâtiments lors de l'exploitation, en particulier :

- 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 compteurs pour le par

à la pose de de chaleur chauffage



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 (lieries) 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 sécheresses 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 grenailé (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. 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 | 89'633'9 |
| 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        |
|---------------------------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|--------------|
| <b>2 pièces</b>           | 0         | 0         | 0          | 3           | 0         | 0         | 0          | 0         | 3            |
| <b>3 pièces</b>           | 6         | 4         | 0          | 3           | 4         | 5         | 2          | 3         | 27           |
| <b>4 pièces</b>           | 8         | 4         | 7          | 0           | 8         | 4         | 5          | 4         | 40           |
| <b>5 pièces</b>           | 8         | 4         | 13         | 6           | 3         | 6         | 13         | 9         | 62           |
| <b>6 pièces</b>           | 0         | 0         | 1          | 0           | 0         | 0         | 2          | 3         | 6            |
| <b>7 pièces et plus</b>   | 0         | 0         | 1          | 0           | 0         | 3         | 0          | 1         | 5            |
| <b>Nb logements total</b> | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>22</b>  | <b>12</b>   | <b>15</b> | <b>18</b> | <b>22</b>  | <b>20</b> | <b>143</b>   |
| <b>Nb de pièces total</b> | <b>90</b> | <b>48</b> | <b>106</b> | <b>43.5</b> | <b>59</b> | <b>82</b> | <b>103</b> | <b>97</b> | <b>628.5</b> |

## 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       |
|--|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>PLANNING INTENTIONNEL</b>                               |                   |            |            |            |            |            |            |            |
|  | % PR              | % PV       |            |            |            |            |            |            |
| Achat terrains hors datations + 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%              |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>DEPENSES</b>  |                   |            |            |            |            |            |            |            |
|  | 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 datations en espèces H (Tribolet + Maître)    | 1'097'554         |            |            |            |            |            |            |            |
| Compensation datations en espèces E-F                      |                   |            |            |            |            |            |            |            |
| Compensation datations 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%      |
| <b>RECETTES</b>  |                   |            |            |            |            |            |            |            |
|  | PV hors datations |            |            |            |            |            |            |            |
| Promesses de vente déduit les datations                    | 20%               | 42'415'546 |            |            | 8'483'109  |            |            |            |
| Ventes définitives déduit les datations                    | 80%               |            |            |            |            |            | 33'932'437 |            |
| Montant total des recettes déduit les datations            | 42'415'546        |            | 0          | 0          | 8'483'109  | 0          | 33'932'437 | 0          |
| Montant des recettes cumulées déduit les datations         |                   |            | 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

| <b>BILAN CASH-FLOW</b>                                |            |  |             |             |             |             |             |             |
|---|------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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<br>Non  | recevable<br>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 maximum   |   |   | 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 cédulas 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 Sciens 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.

### 5.1 Différents plans d'aménagement

#### 5.1.1 PDQ La Chapelle/Les Sciens

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 Sciens - 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 Sciens.

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



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

### 5.1.2 PLQ Les Sciens

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 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

- 70'666 m<sup>2</sup> d'habitations ;
- 3'584 m<sup>2</sup> d'activités, comprenant un magasin de grande distribution, 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 :

| <b>N° de parcelle</b>   | <b>Superficie</b> | <b>Nombre de m2 de DàB</b> | <b>+10% HPE</b>  |
|---|-------------------|----------------------------|------------------|
| 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 (9/24 <sup>ème</sup> )                                       | 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 (10/24 <sup>ème</sup> )<br>(convention propriétaires privés) | 300 m2            | 280 m2                     | 308 m2           |
| <b>TOTAL SANS PROPRIETAIRES PRIVES</b>                            | <b>18'413 m2</b>  | <b>17'183 m2</b>           | <b>18'902 m2</b> |
| <b>TOTAL conventionnement avec les privés</b>                     | <b>12'156 m2</b>  | <b>11'344 m2</b>           | <b>12'478 m2</b> |
| <b>TOTAL GENERAL</b>  | <b>30'569 m2</b>  | <b>28'527 m2</b>           | <b>31'380 m2</b> |

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<br>(Promolac SA) | 1'985.00         | 2183.5          | R+5            |
| G2                | PPE                                 | 2'570.00         | <b>2827</b>     | R+7            |
| G3                | Copropriétaire PLO<br>(MM Rosset)   | 1'305.00         | 1435.5          | R+3            |
| H1                | ZDLOC                               | 1'305.00         | <b>1435.5</b>   | R+3            |
| H2                | HM/HLM                              | 1'890.00         | <b>2079</b>     | R+5            |
| H3                | PPE                                 | 2'665.00         | <b>2931.5</b>   | R+7            |
| E1                | HM/HLM                              | 1'905.00         | <b>2095.5</b>   | R+5            |
| E2                | LUP (HBM)                           | 1'305.00         | <b>1435.5</b>   | R+3            |
| F1                | PPE                                 | 2'585.00         | <b>2843.5</b>   | R+7            |
| F2                | ZDLOC                               | 1'305.00         | <b>1435.5</b>   | R+3            |
| <b>SOUS-TOTAL</b> |                                     | <b>18'820.00</b> | <b>20'702.0</b> |                |
| 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         | <b>2843.5</b>   | R+7            |
| B2                | HM/HLM                              | 1'952.00         | <b>2147.2</b>   | R+5            |
| B3                | ZDLOC                               | 1'305.00         | <b>1435.5</b>   | R+3            |
| C1                | LUP (HBM)                           | 2'585.00         | <b>2843.5</b>   | R+7            |
| C2                | HM/HLM                              | 1'305.00         | <b>1435.5</b>   | R+3            |
| D1                | ZDLOC                               | 1'244.00         | <b>1368.4</b>   | R+3            |
| <b>SOUS-TOTAL</b> |                                     | <b>10'976.00</b> | <b>12'073.6</b> |                |
| <b>TOTAL</b>      |                                     | <b>29'796.00</b> | <b>32'775.6</b> |                |

### 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.

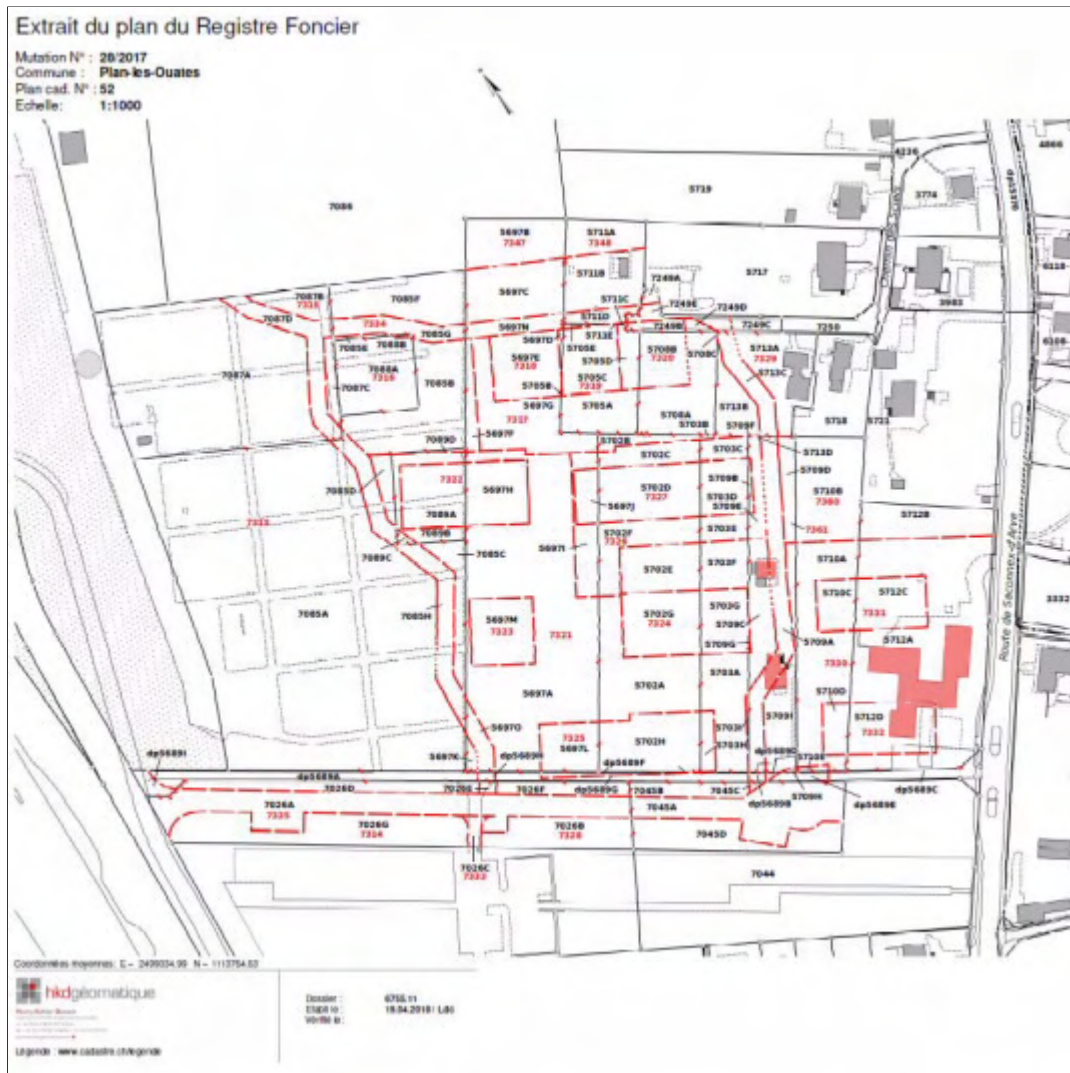
Enfin, il faut également prendre en compte le déplacement ou la création de nouveaux domaines publics. Le chemin de l'Essartage est ainsi décalé vers le Sud, au plus proche des jardins familiaux, et modifie de fait le futur domaine public. La création de dessertes publiques internes au quartier, sous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



### 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

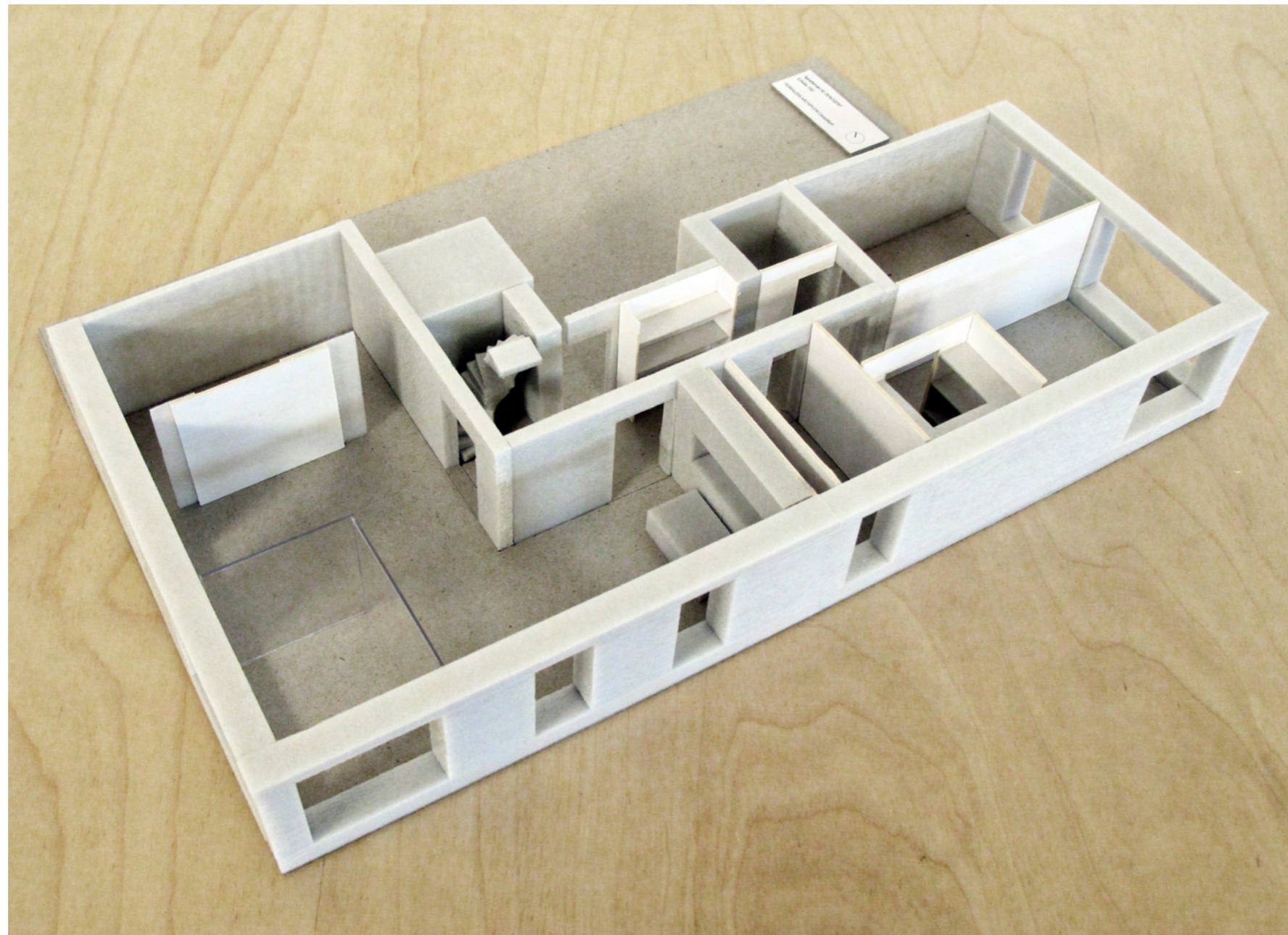


# Immeubles E & F





11.04.2018



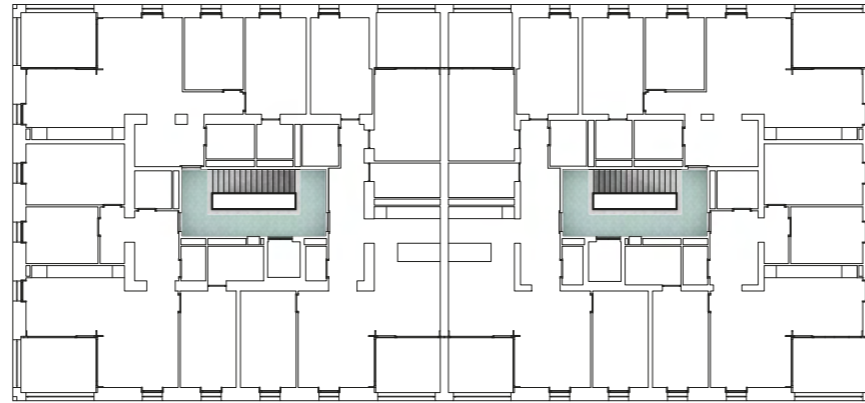
## LES SCIERS - LOT E,F

11.04.2018

11.04.2018

# PRINCIPE DE MATÉRIAUX E et F

Cohérence avec le plan en couronnes

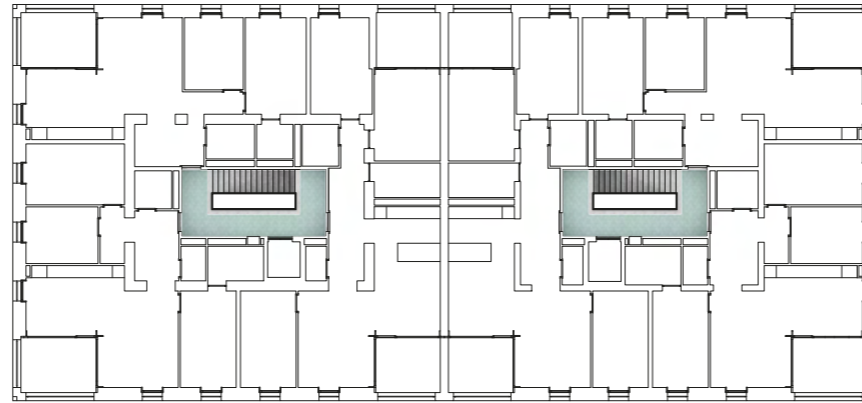


PALIERS

carrelage: couleur pour identification  
des zones communes

sol dimension 10x10

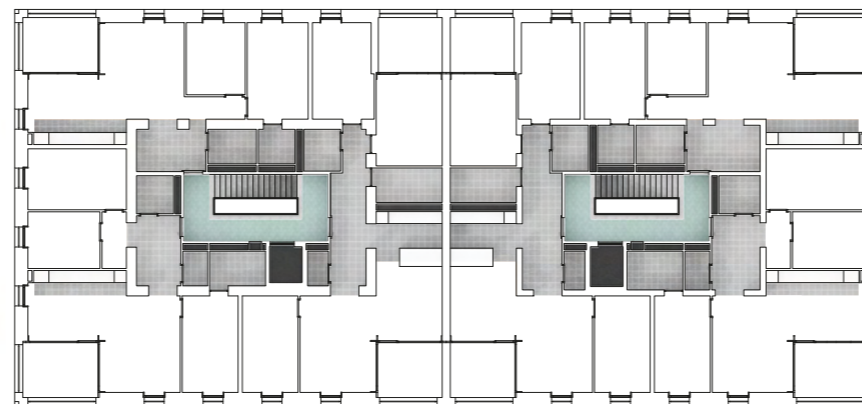
11.04.2018



### PALIERS

carrelage: couleur pour identification  
des zones communes

sol dimension 10x10



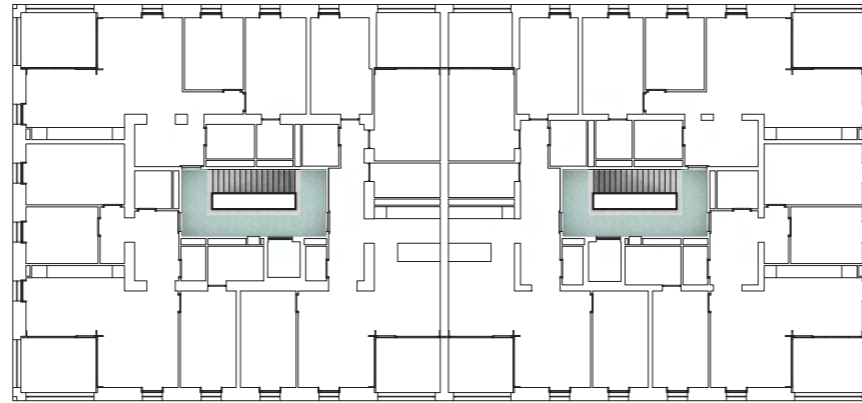
### CUISINES, SANITAIRES

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

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



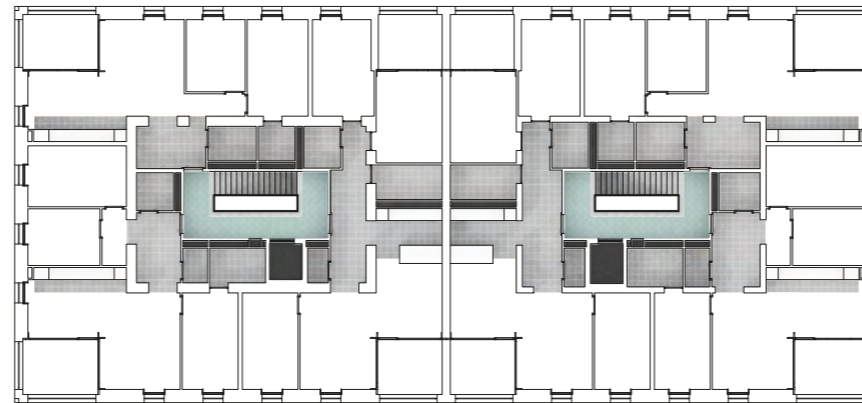
11.04.2018



### PALIERS

carrelage: couleur pour identification  
des zones communes

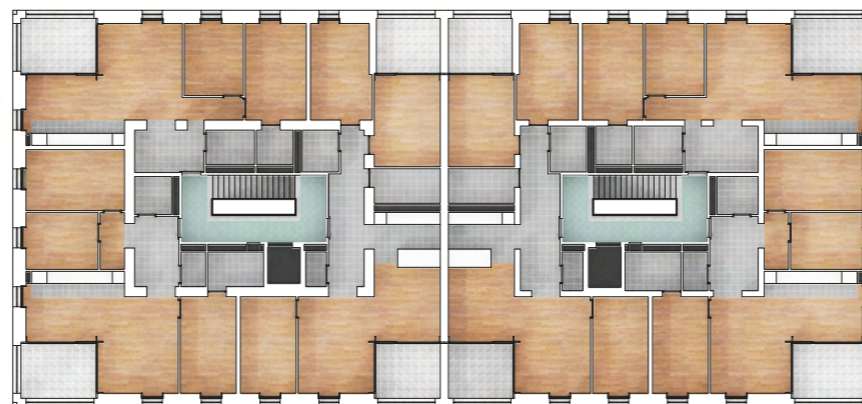
sol dimension 10x10



### CUISINES, SANITAIRES

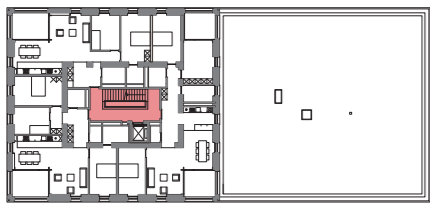
carrelage: teinte neutre pour mise  
en valeur de la pierre apparente

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



### LIEUX DE VIE

parquet bois

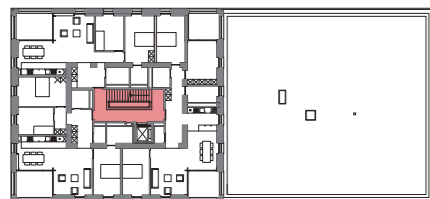


11.04.2018

BÂTIMENTS E ET F  
PALIER





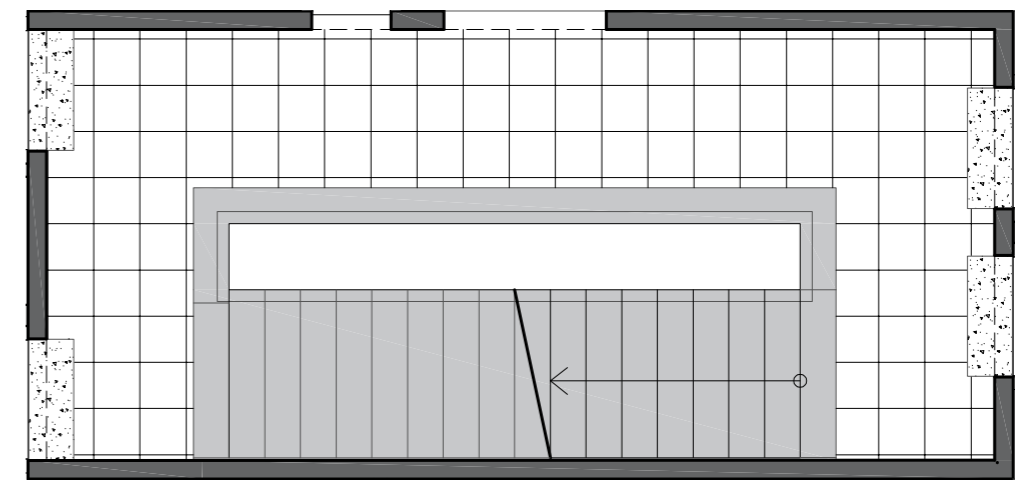
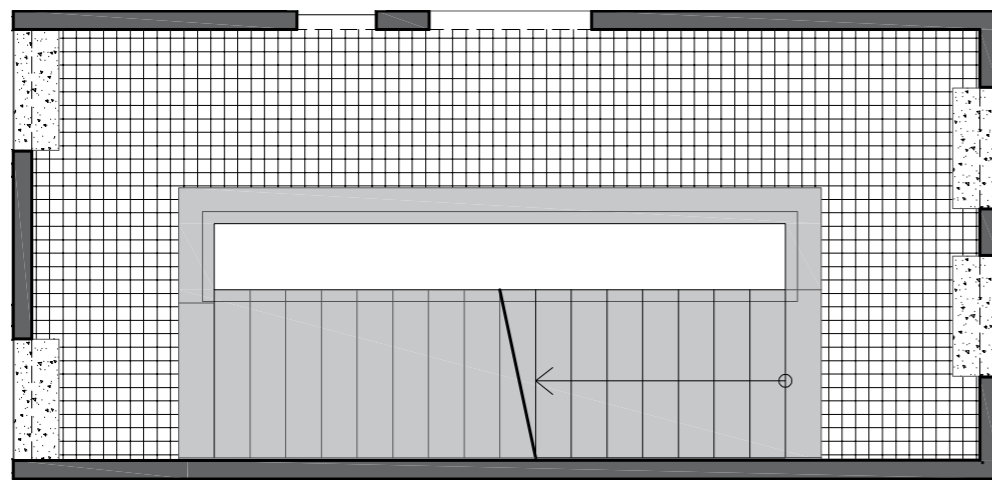


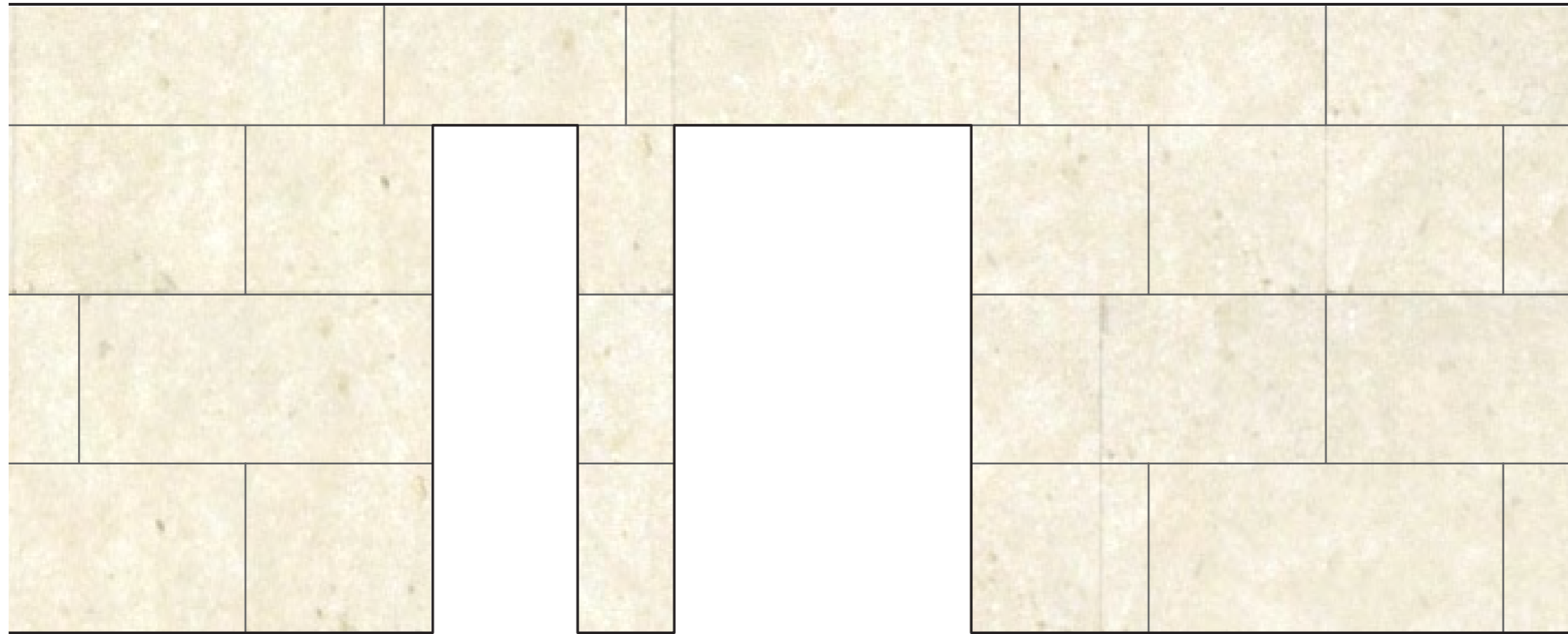
11.04.2018

PALIER  
EXEMPLE DE VARIANTES DE TEINTES

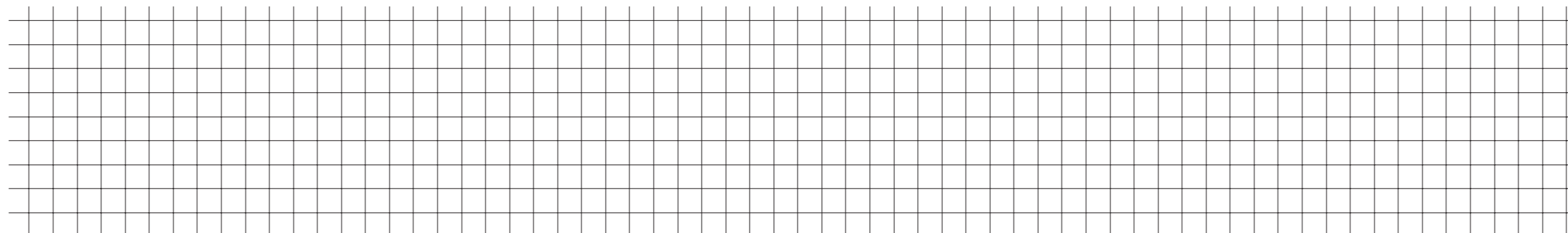




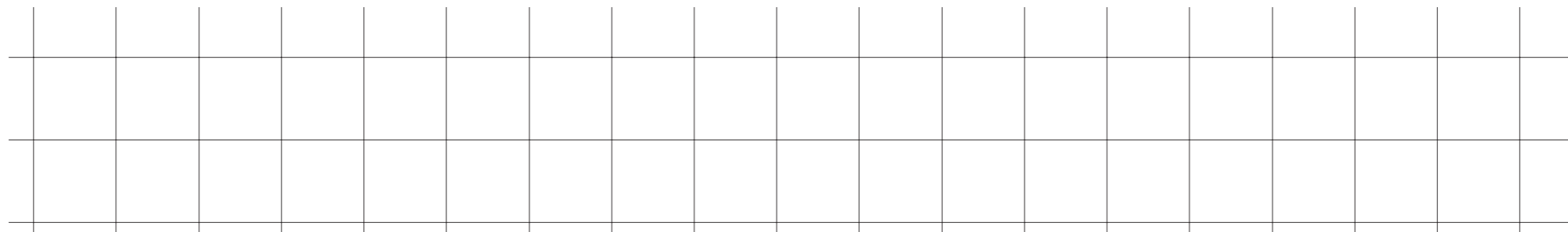




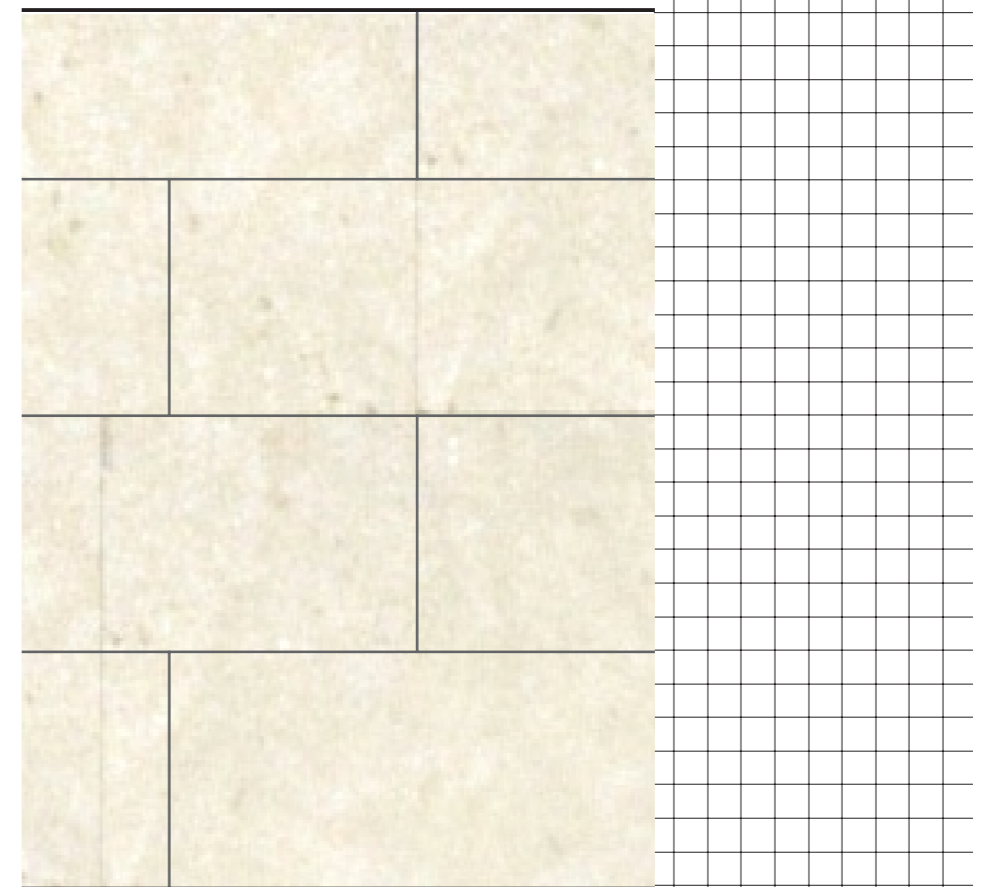
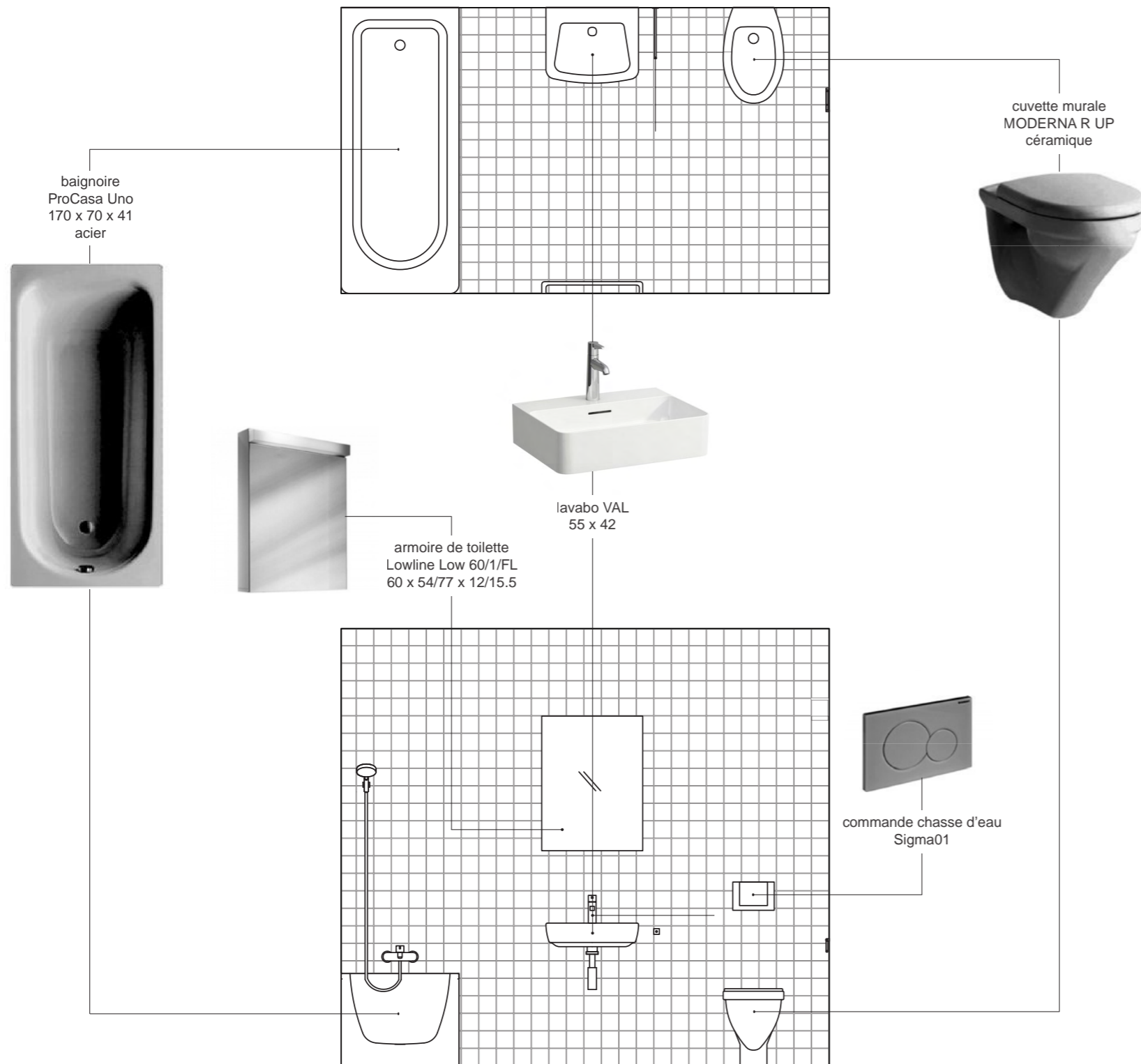
70x150



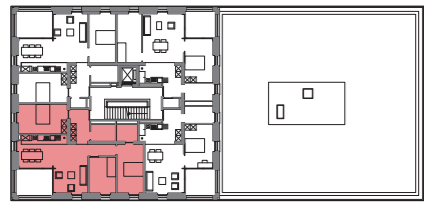
10X10



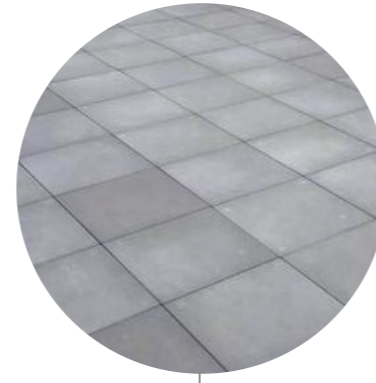
30X30







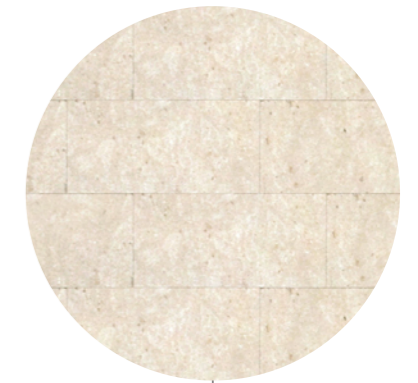
mur plaques de platre peintes mat ou satiné



dallettes sur plots béton



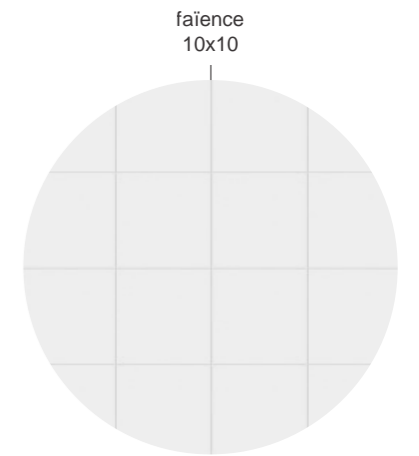
menuiseries bois - alu



mur pierre (à définir)



menuiseries épicea



faïence 10x10



garde-corps acier thermolaqué



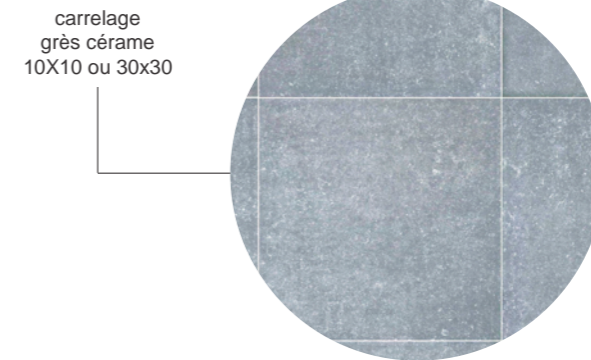
plinthe peinte en blanc



parquet chêne multi-ply



parquet mosaïque



carrelage grès cérame 10X10 ou 30x30



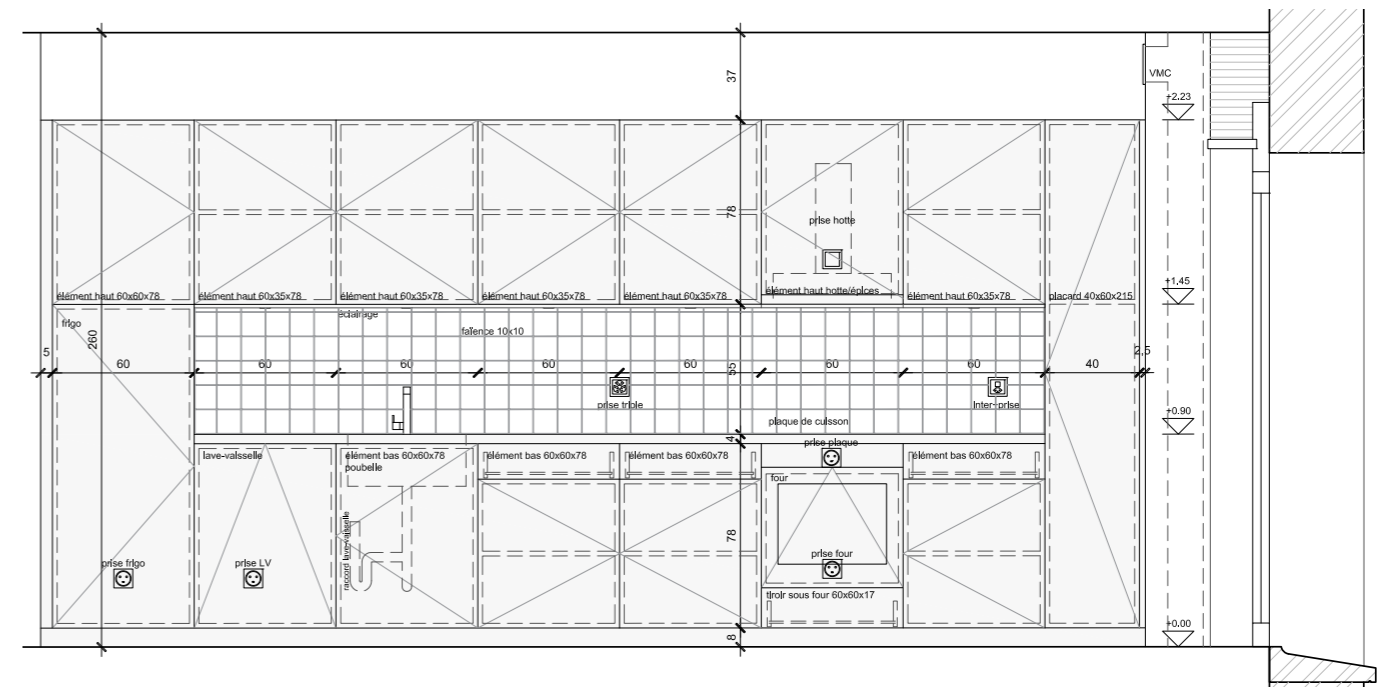
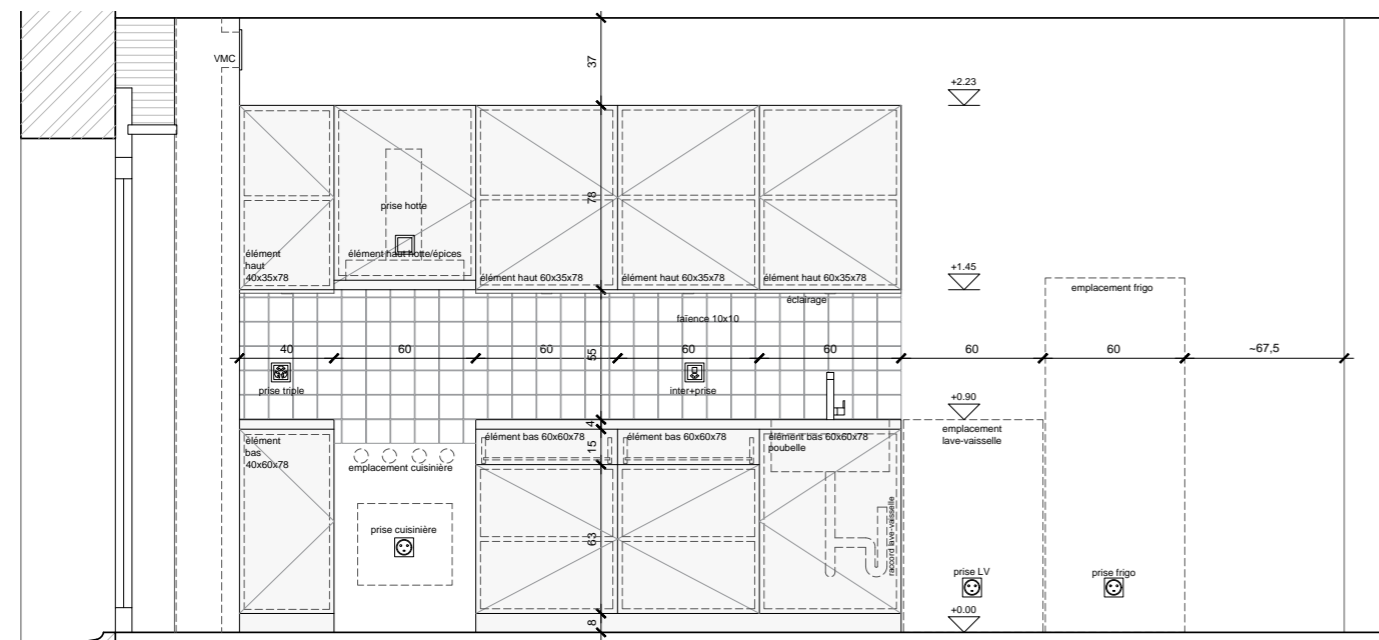
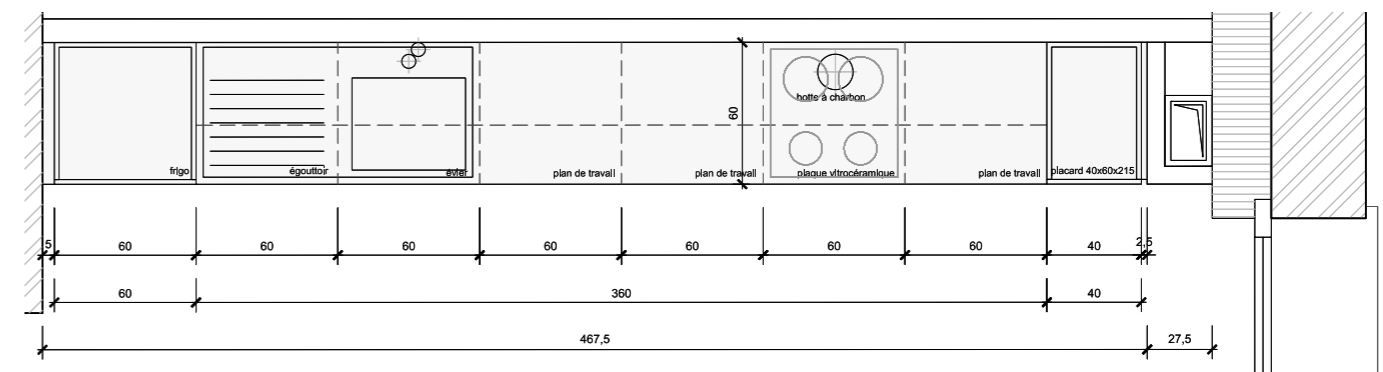
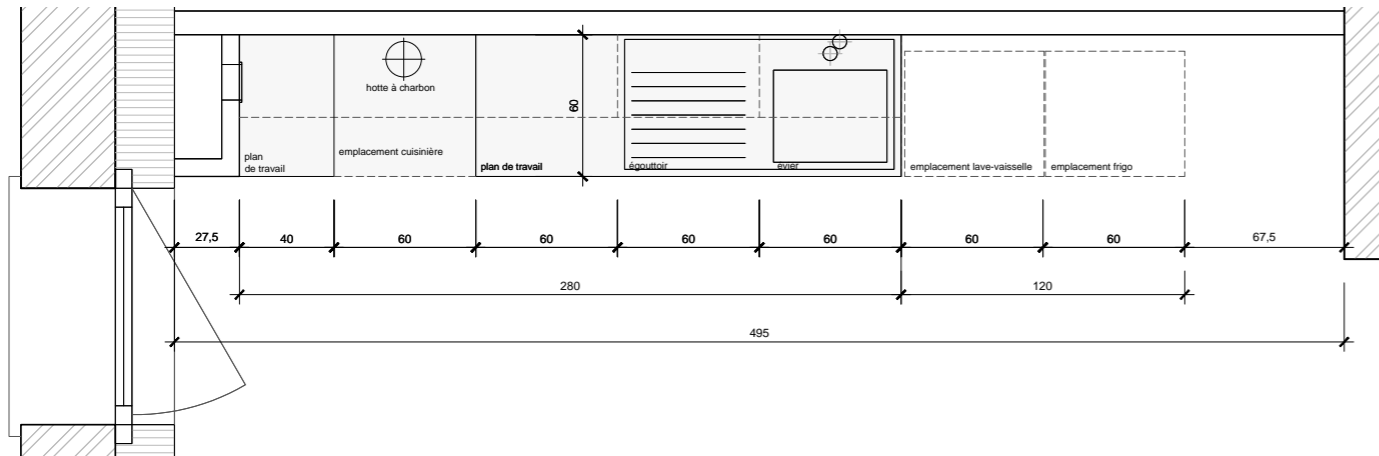


VARIANTE  
TOUT  
BOIS



VARIANTE  
ENCADREMENT  
MDF





**CUISINE TYPE LOCATIF E1 / E2**

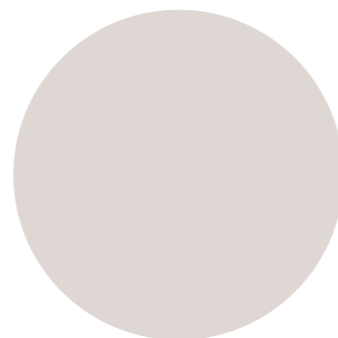
caisson : panneau mélaminé  
 porte: panneau mélaminé  
 poignée: inox  
 plinthe:panneau mélaminé

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

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

## **Points à valider:**

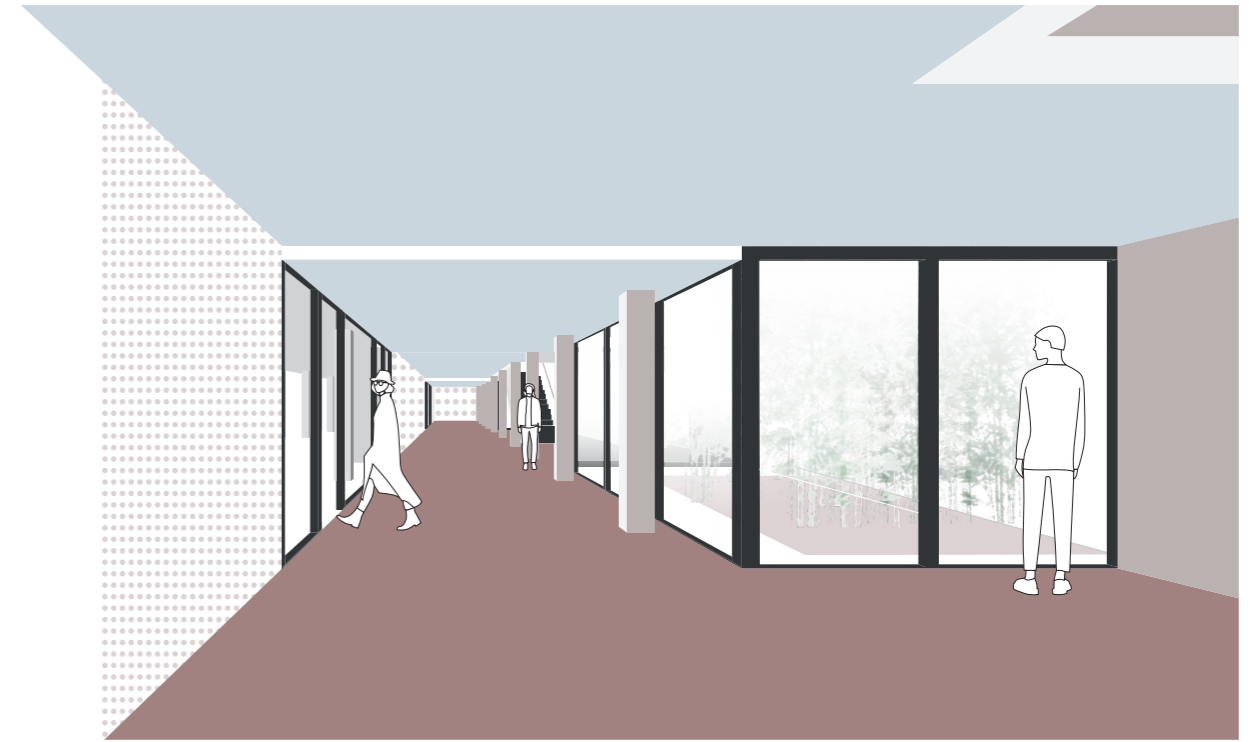
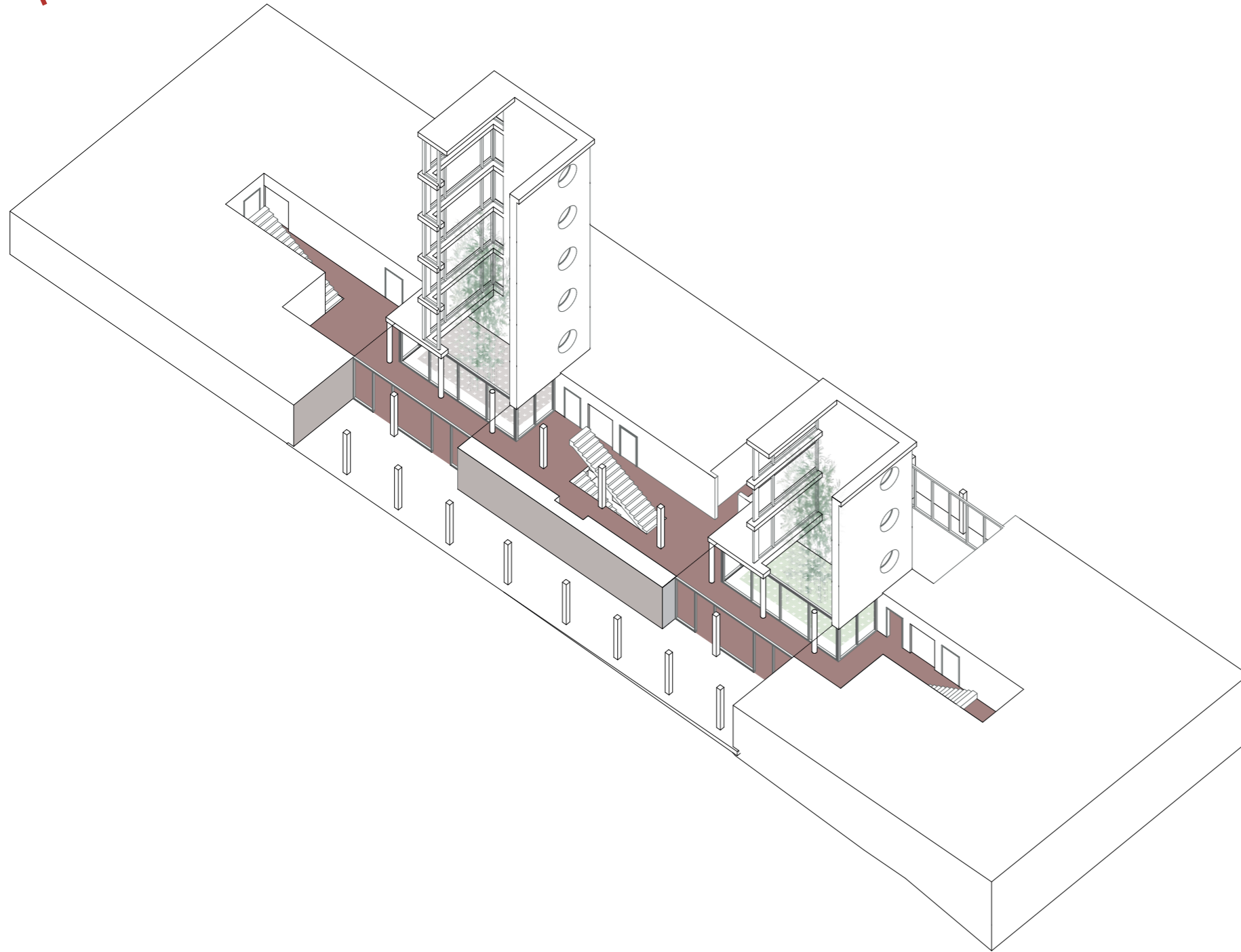
- Principes de finition: taille de modules et type**
- Variantes proposées en appels d'offres**
- Paillasons encastrés souhaités?**
- Composition et prestation des cuisines**
- Exposition SIA**

# Immeuble H





PROVISOIRE



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

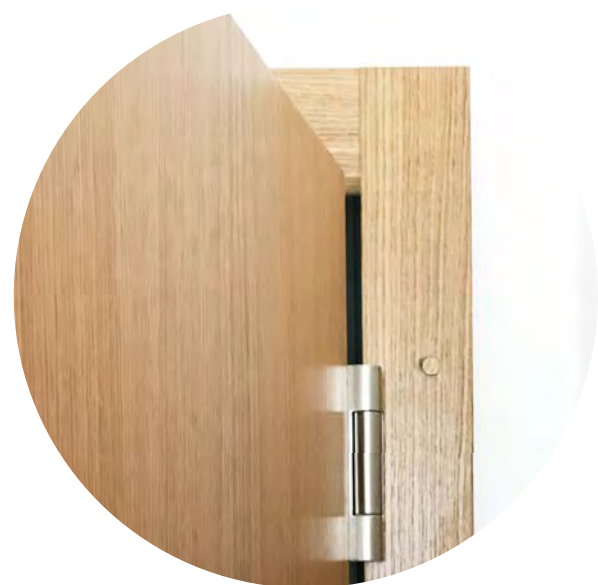


1 2 3 4 5



matérialité

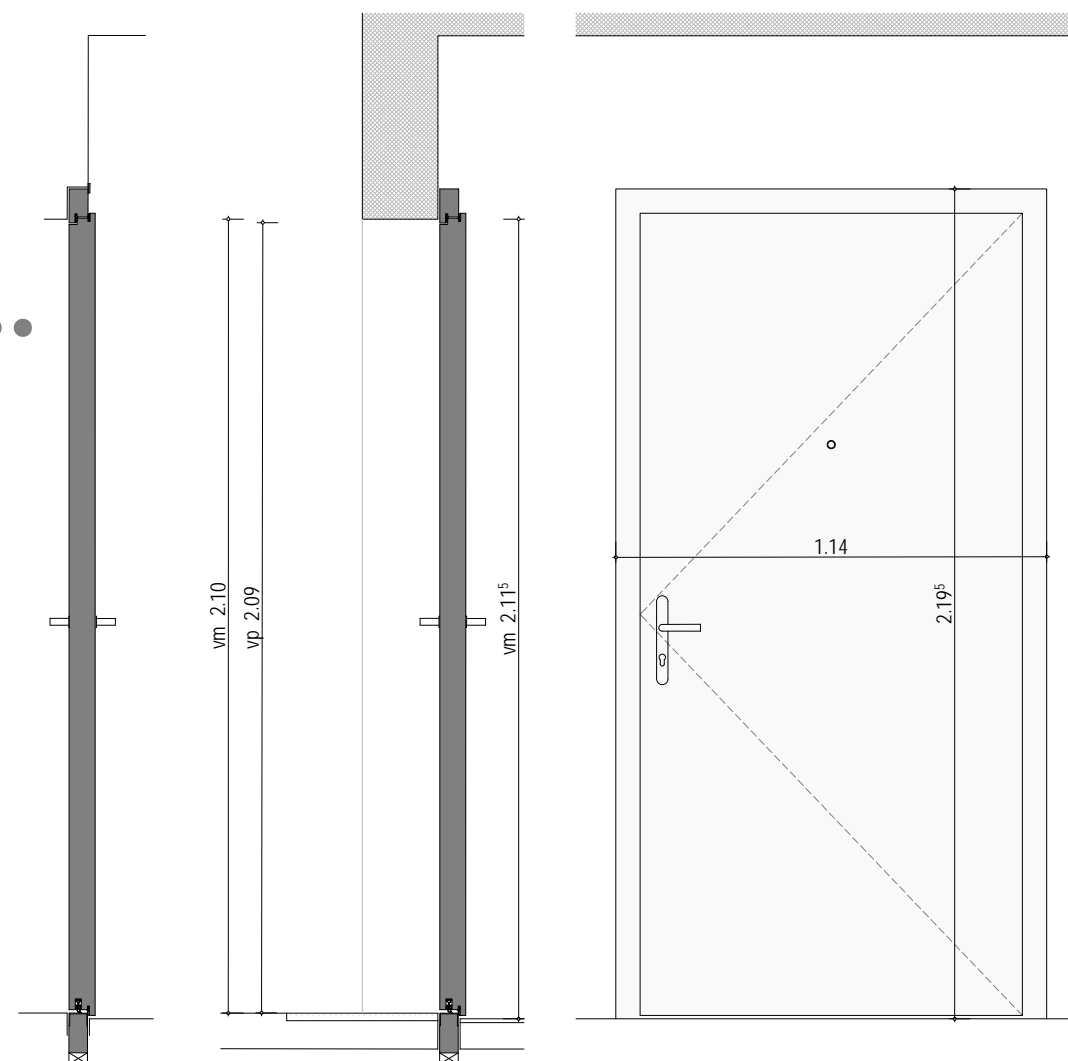
1. contraste de lumière intérieur / extérieur, réflexion des matériaux sombres intérieur assurant mise en valeur des matériaux à teinte claire extérieurs
2. verre traité, option de sérigraphie ou de verre structuré transparence zone basse (vision cadrée, jeu de vision sur patio et suggestion végétale)
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



finition variante

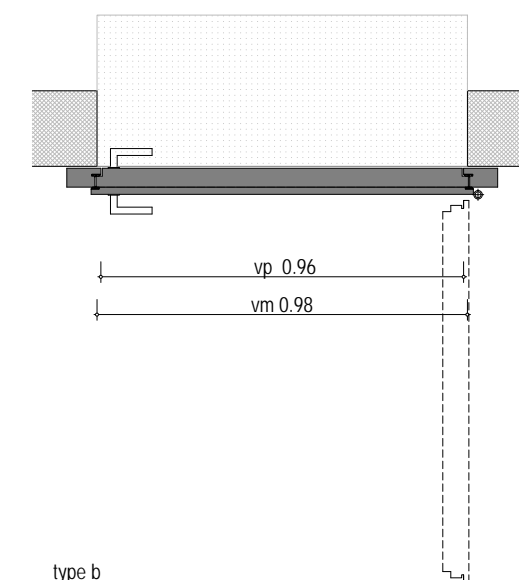


finition base



type b  
(variante de pose)

type a



type b  
(variante de pose)

**Portes palières en bois**

- . classe de résistance au feu EI30 selon AEA1
- . 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, entaillés 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 jointoyage ignifuge, joints spéciaux d'étanchéité, joint silicone, etc.
- . couvre-joint 25x5mm teinte RAL 9010 (portes type b uniquement)
- . finition stratifié (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

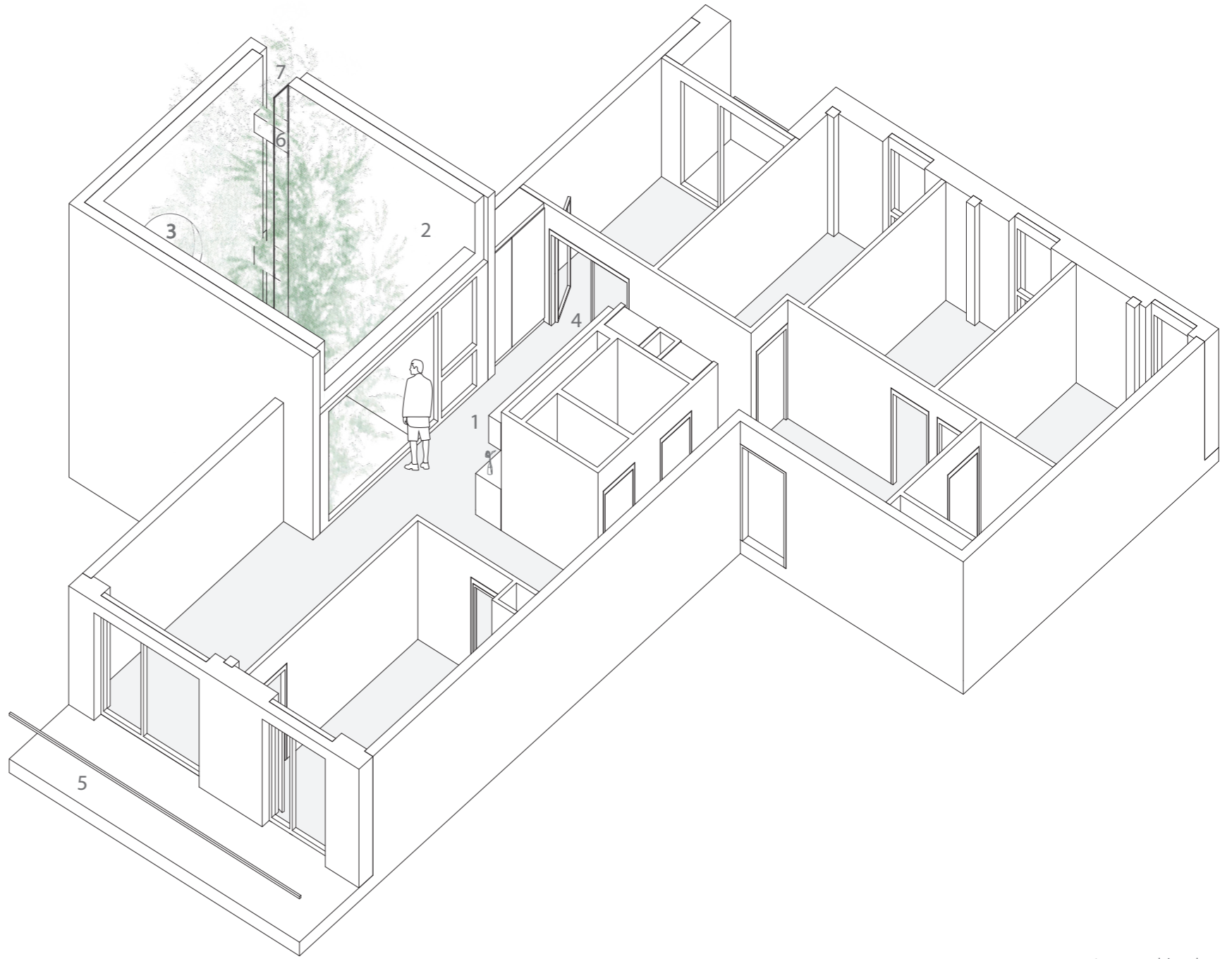


COMMUNE DE PLAN-LES-QUATES  
 «Les Sciers» Immeuble d'habitation H  
 Pool des Sciers / F. Graf & J. Menoud / Beric  
 23.10.2017

**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)



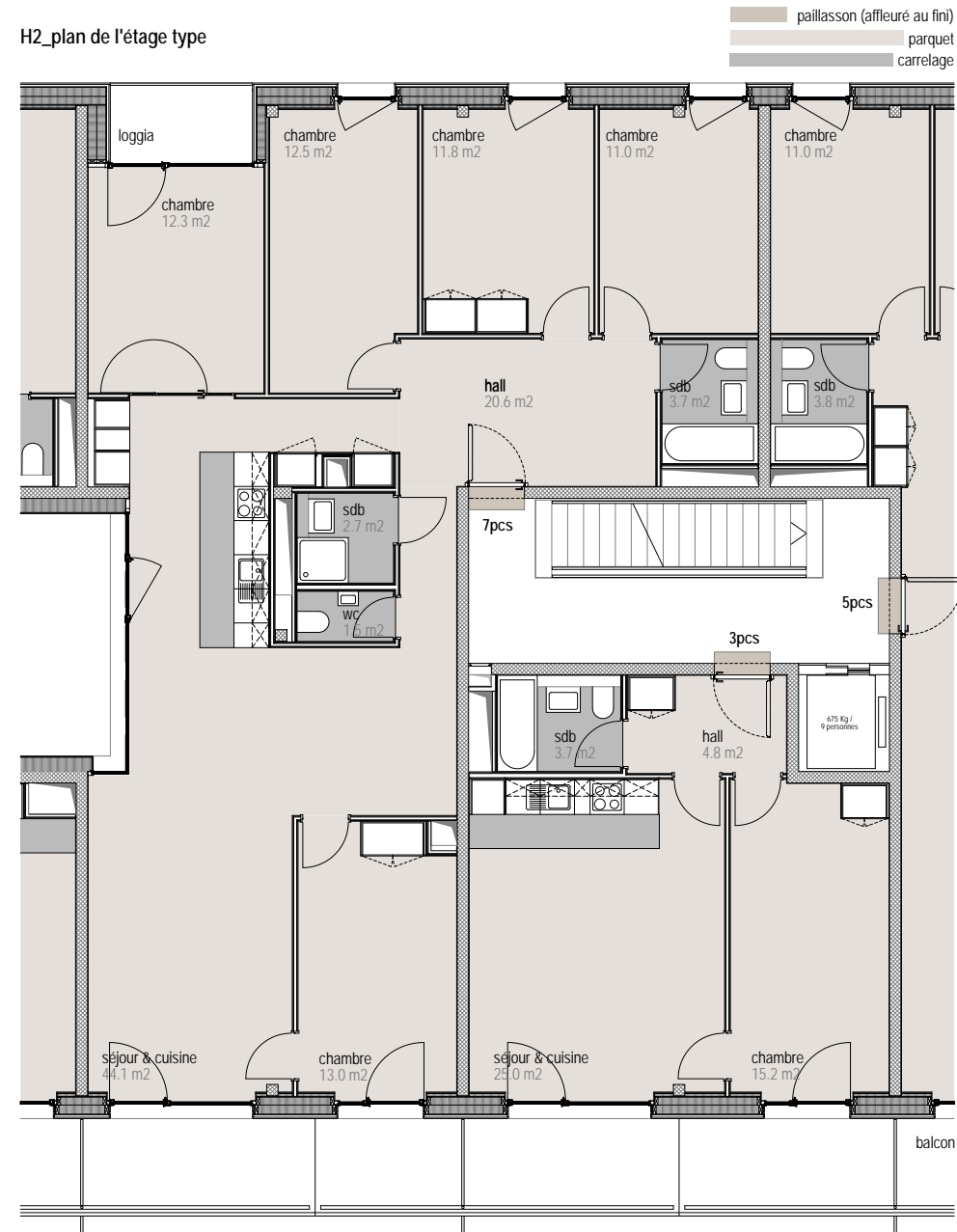
**matérialité**

- 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)





H2\_plan de l'étage type



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

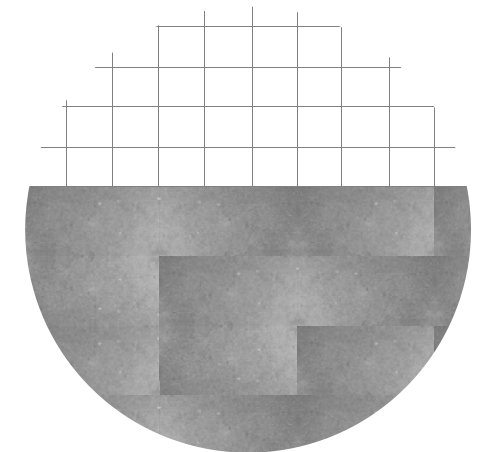
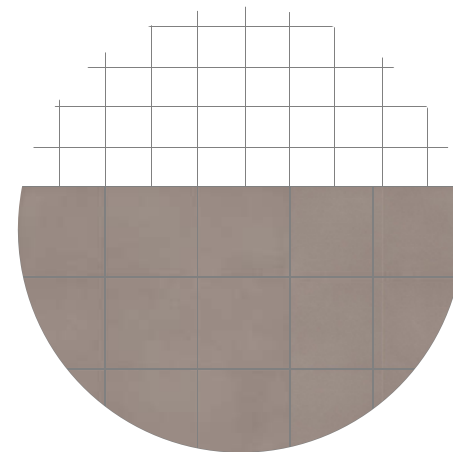
CARRELAGE

H1\_H2

Mur : faïence 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 : faïence 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

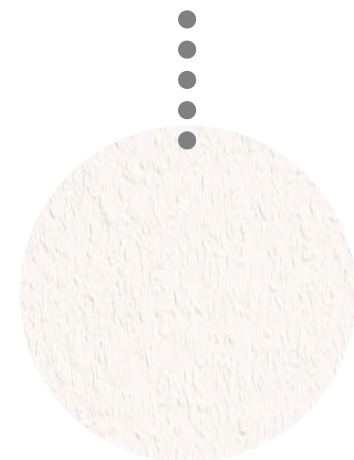
Exemple 2 :

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

REVETEMENT DE MURS

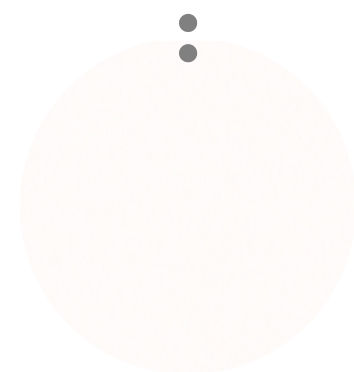
H1\_H2\_H3 base

sur gypsage plâtre ou cloison plâtre : papier inrain + peinture

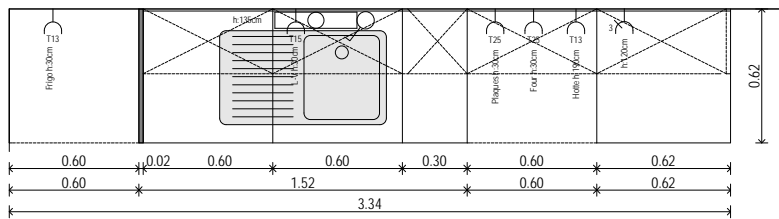
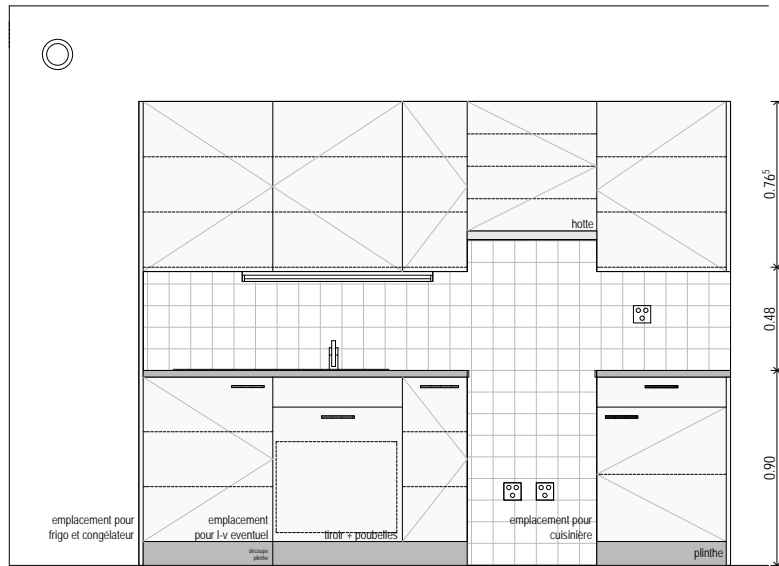


H1\_H2\_H3 variante

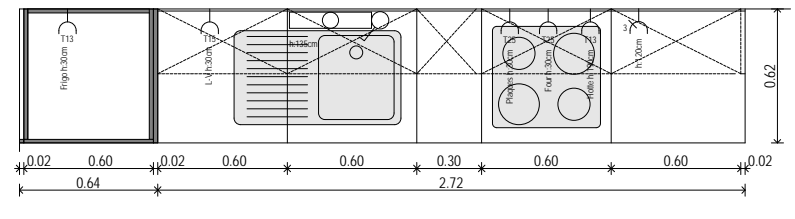
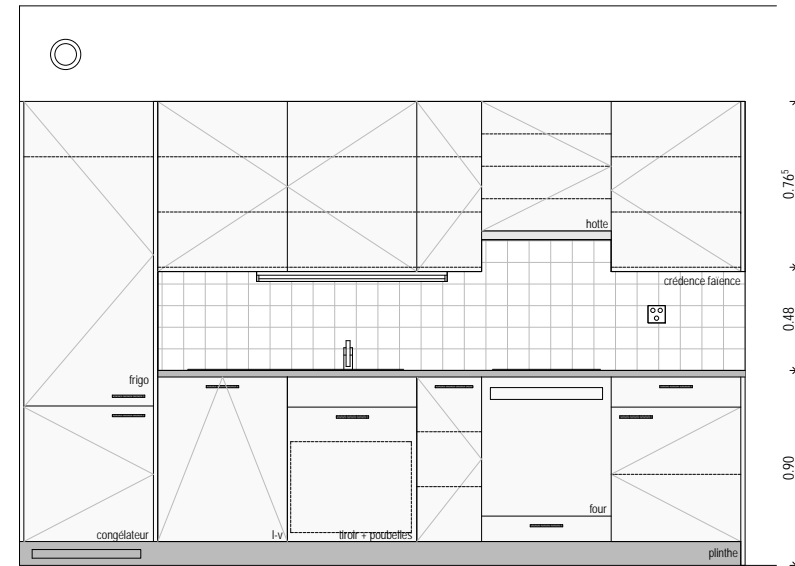
sur gypsage plâtre ou cloison plâtre : Erfurt Variovlies m 140 (lisse) + peinture



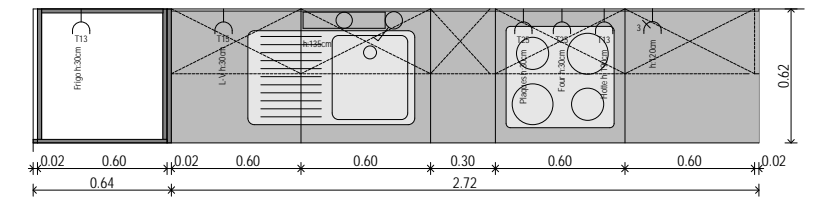
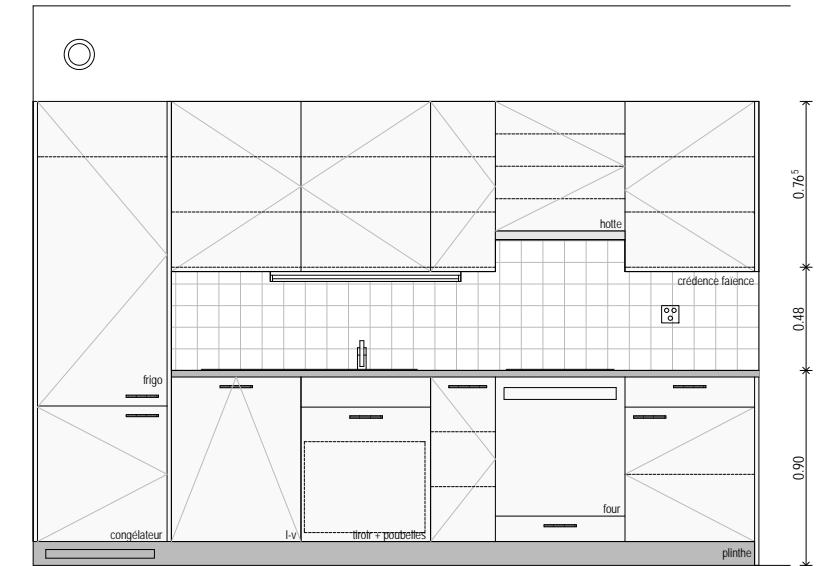
H1 / TYPE T2\* HLM-LUP



H2 / TYPE T2 ZD-LOC

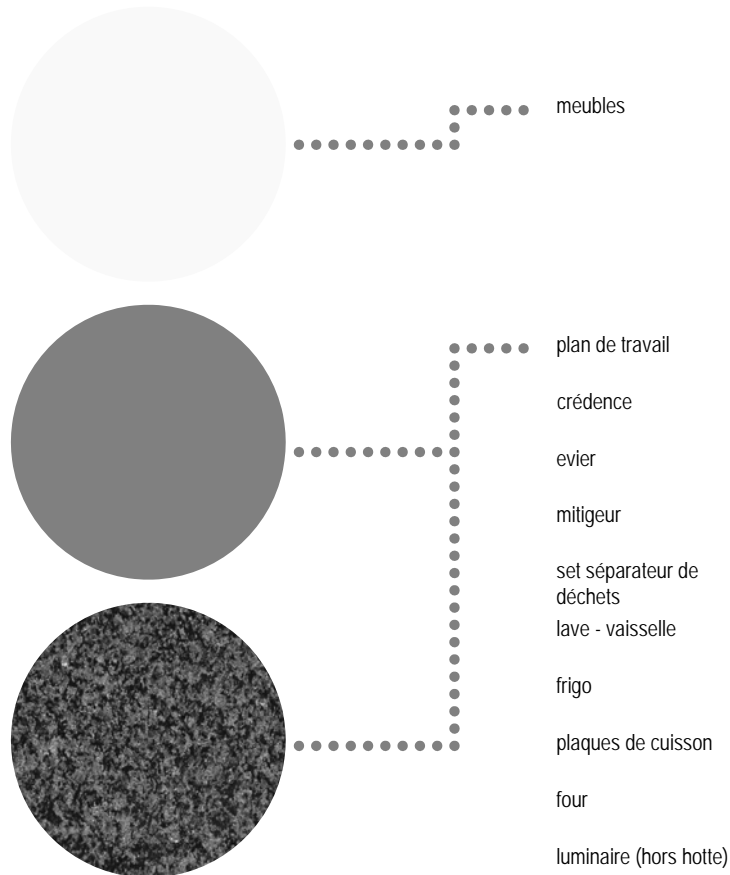


H3 / TYPE T2 ZD - PPE



CUISINE H1, H2, H3

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES  
«Les Sciers» Immeuble d'habitation H  
Pool des Sciers : F. Graf & J. Menoud / Beric



H1

- 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
- stratifié, chant postformé, teinte à choix
- carrelage ( par carreleur )
- type Suter COM 100-45
- type Hansgrohe monocommande Logis 260 s 145
- à 3 compartiments, type Müllex Comfort
- non équipé
- non équipé
- non équipé
- non équipé
- type Siteco - mn batt

H2

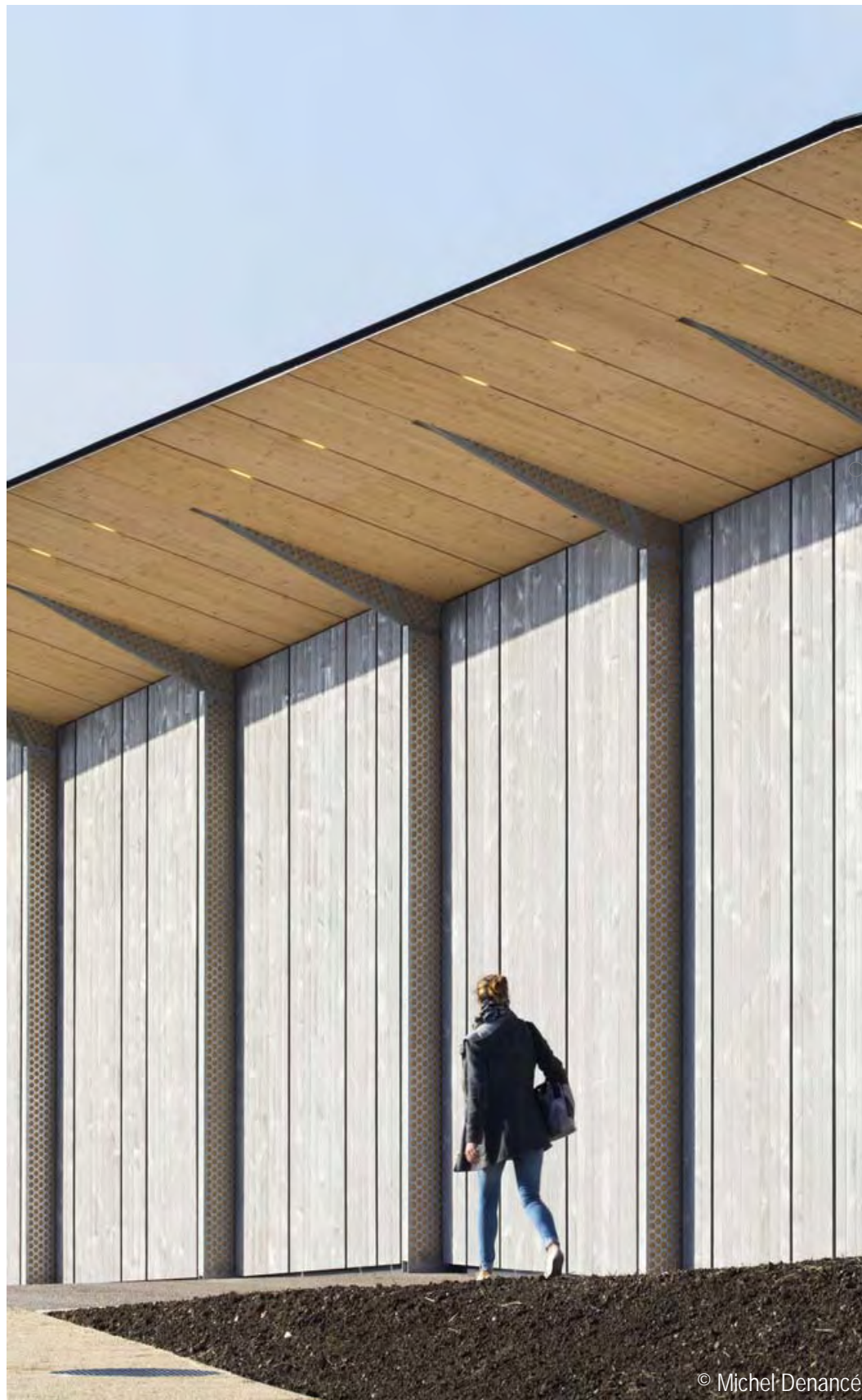
- dito H1
- grille de ventilation
- dito H1
- dito H1
- dito H1
- dito H1
- A++
- A++
- A++
- A++
- dito H1

H3\*

- dito H1
- dito H2
- granit cat.2, finition polie (>5pcs)
- stratifié, chant postformé (<5pcs)
- dito H1
- dito H1
- dito H1
- dito H1
- dito H2
- dito H2 (A+++ variante)
- dito H2
- dito H2
- dito H1

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

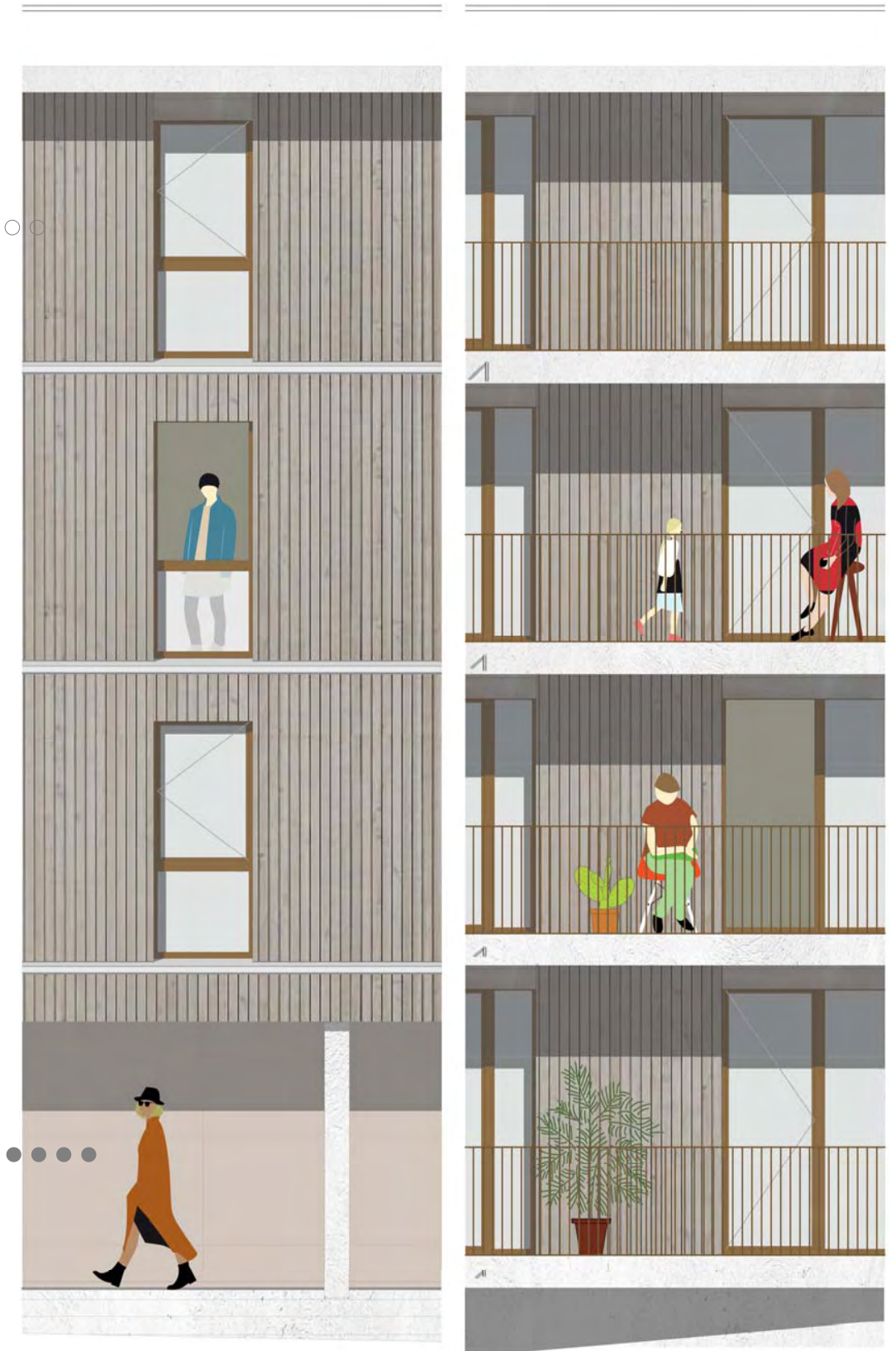




© Michel Denancé

ArtLab\_EPFL\_Kengo Kuma\_2012-2017  
 Epicéa pré grisaillement Owatrol Aquadecks, teinte "gris vieux bois" & nacre 5%

- Base**
- . lame en épicea 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 épicea 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%



Caserne pompier\_Bernex\_Bunq architectes\_2011-2013  
 Panneaux Duripanel



# Immeuble G





# Entrée palier escalier

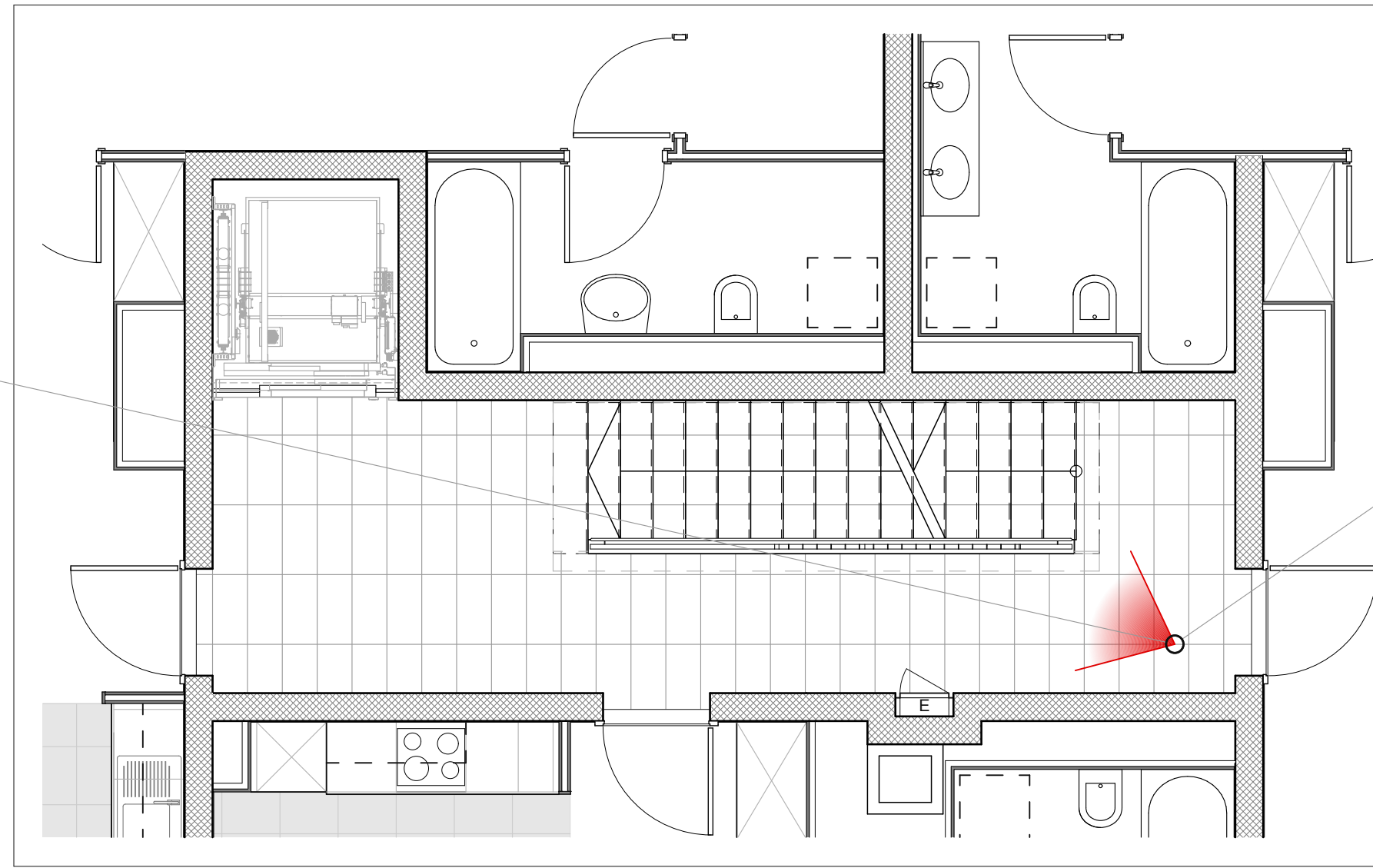
Carrelage 30/60 fournit. 43.-/m<sup>2</sup> double encoll. 10.-/m<sup>2</sup> HT



Variante cage en béton brut



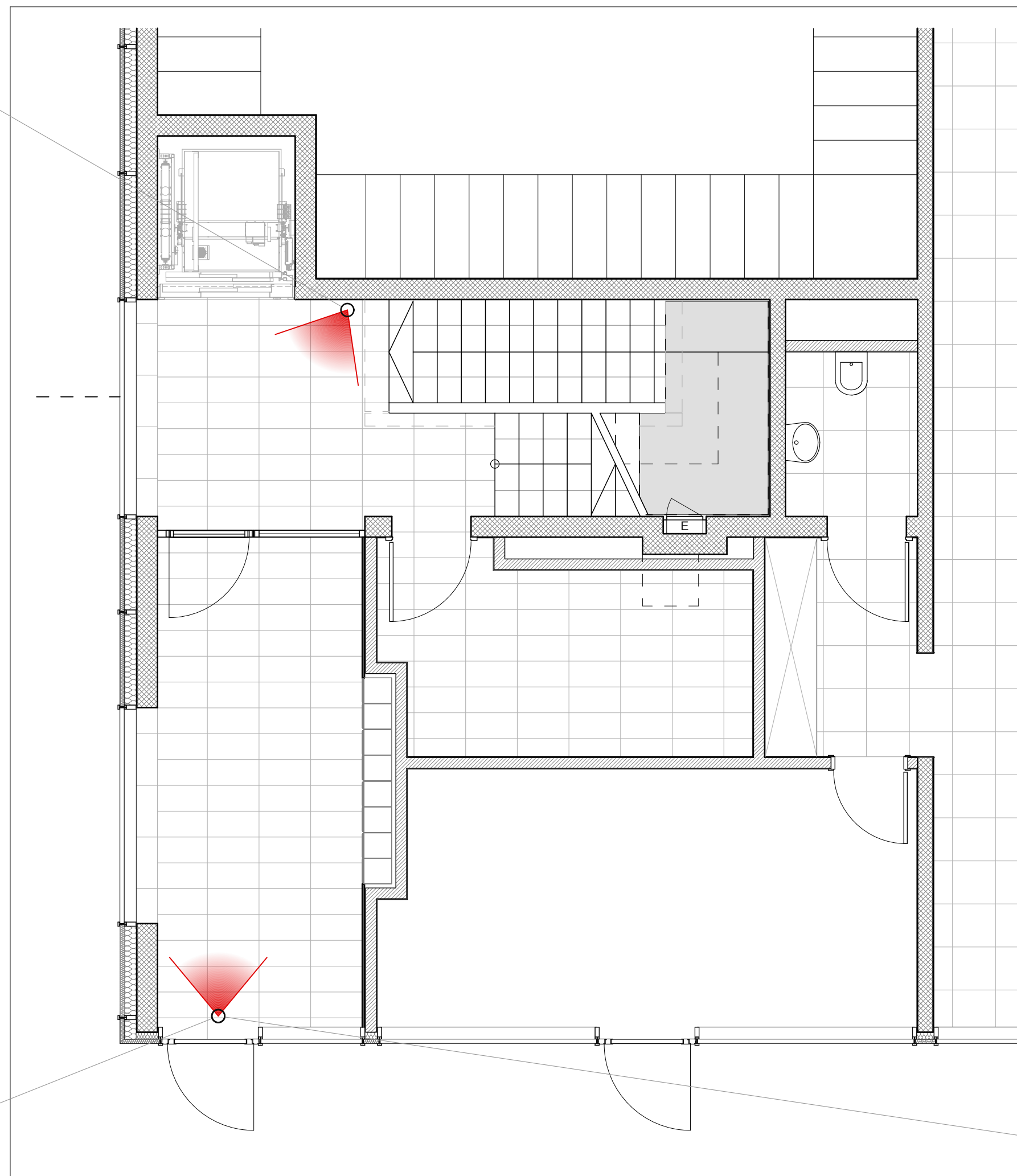
Variante cage en béton brut et un mur en Argolit



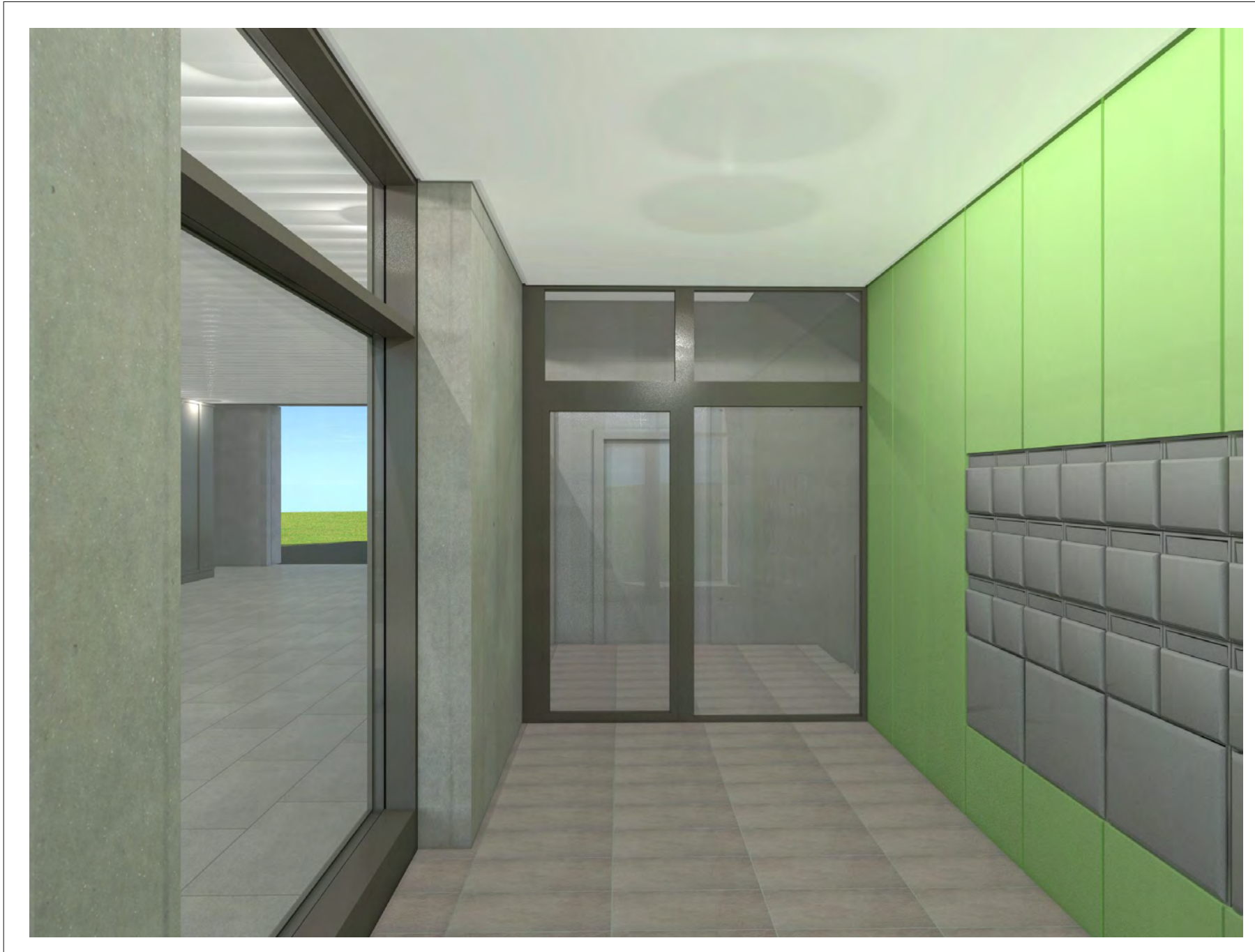
Variante cage en béton brut



Variante cage en béton brut et un mur en Argolit



Variante hall en béton brut

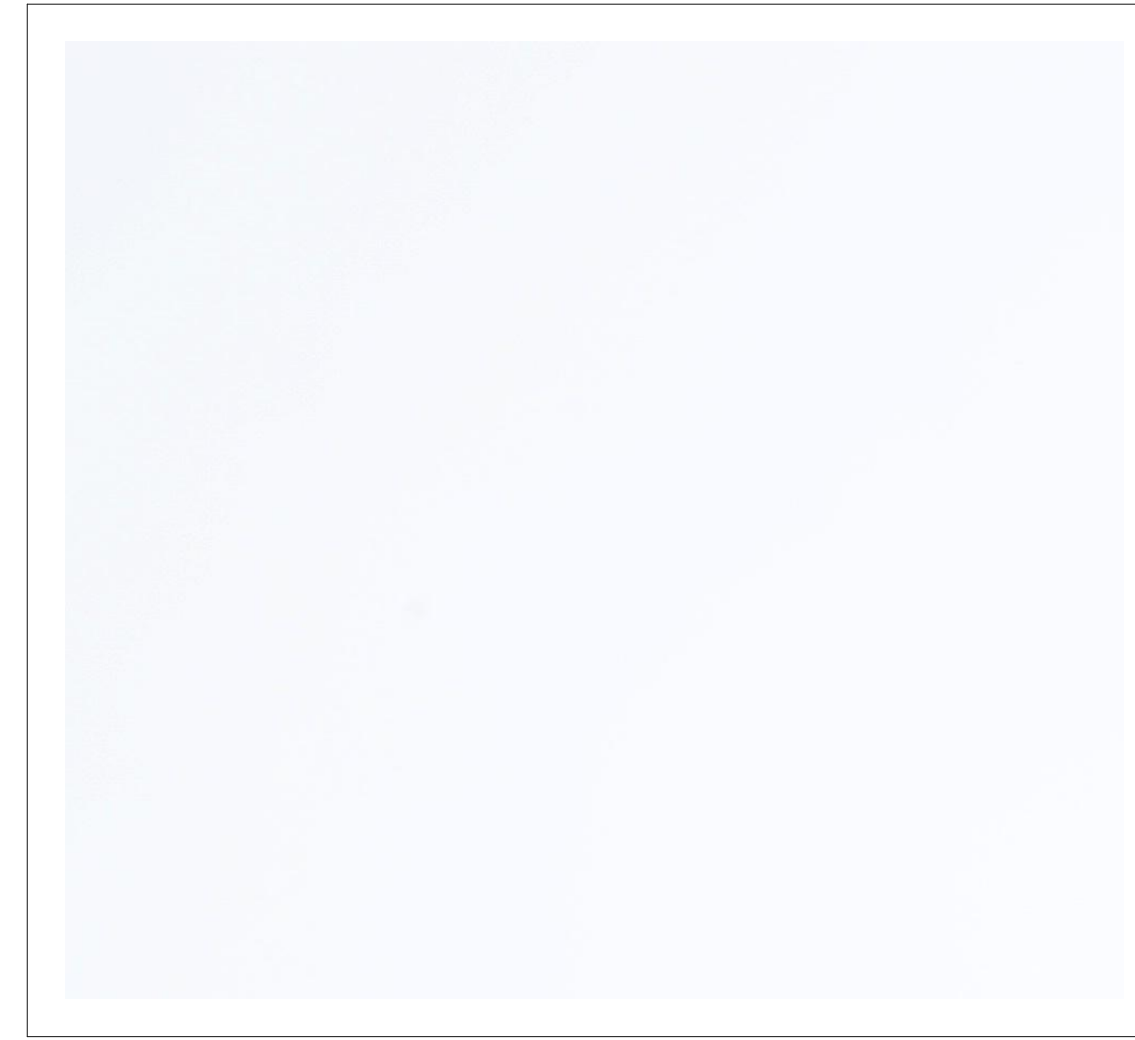


Variante hall en béton brut et un mur de la cage en Argolit



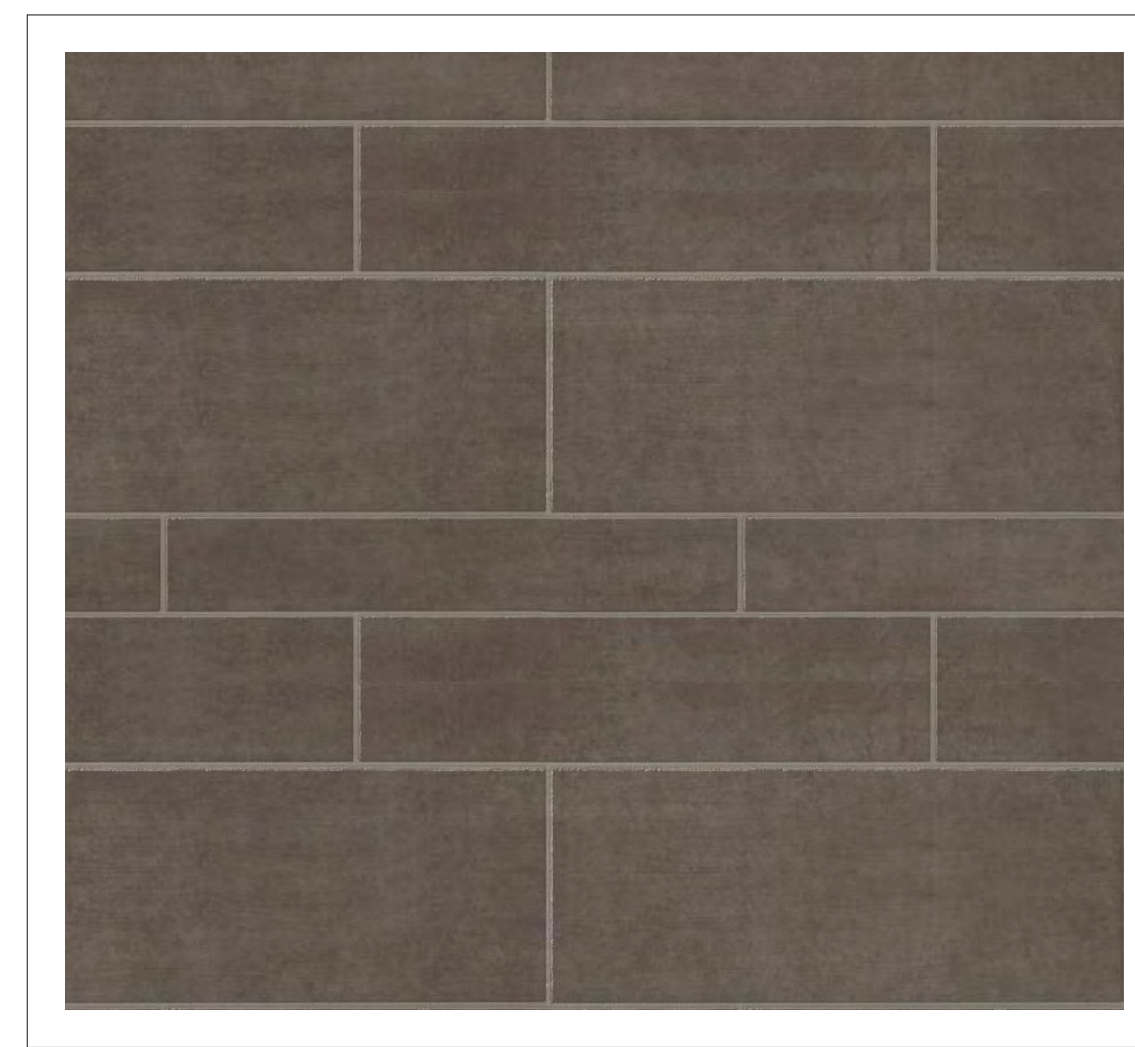


# Appartement

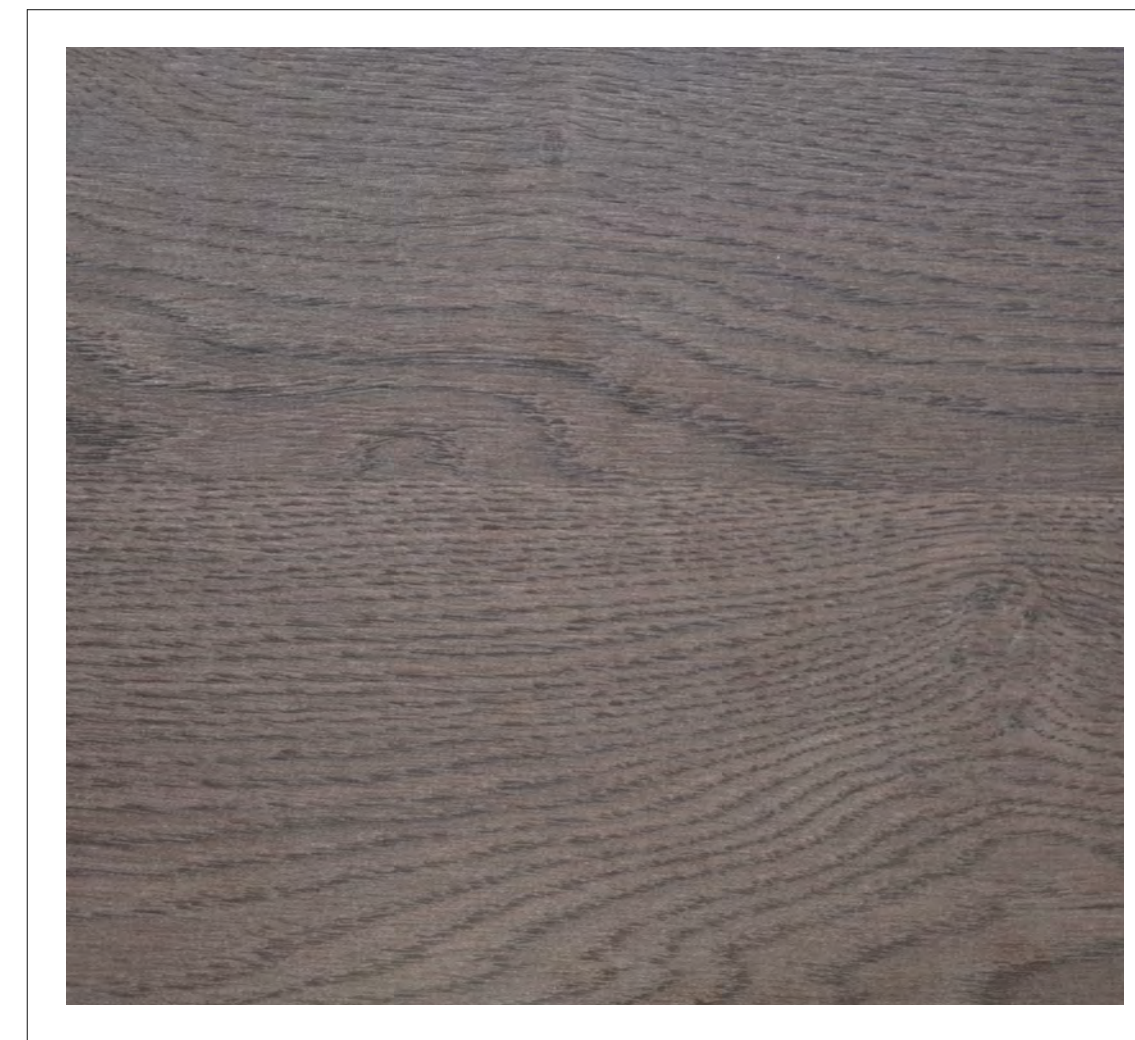


## Cuisine

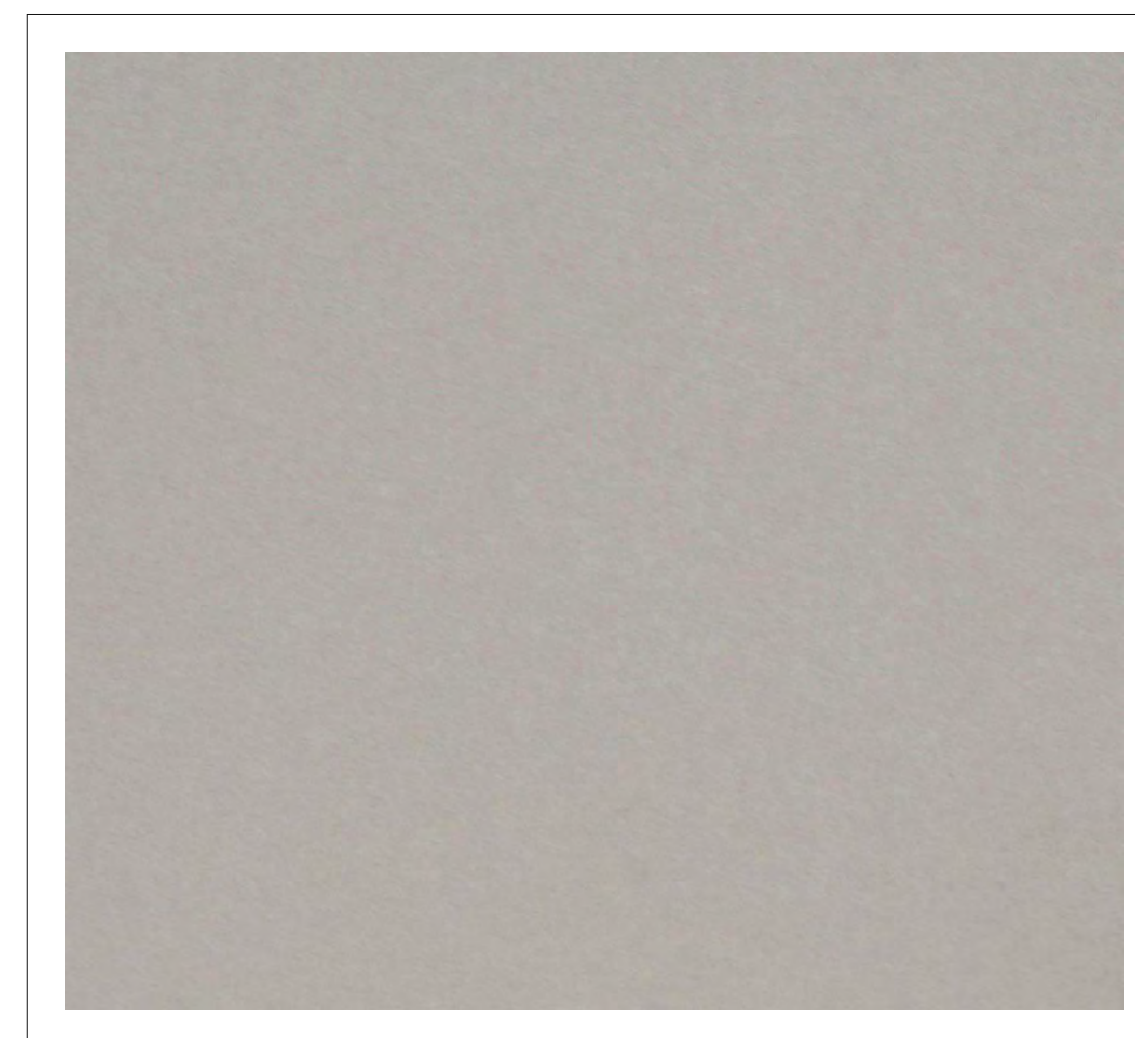
Face meuble haut



## Crédence



## Plateau de travail



## Meuble bas



## Sol balcon-terrasse

Dallette ciment 50/50

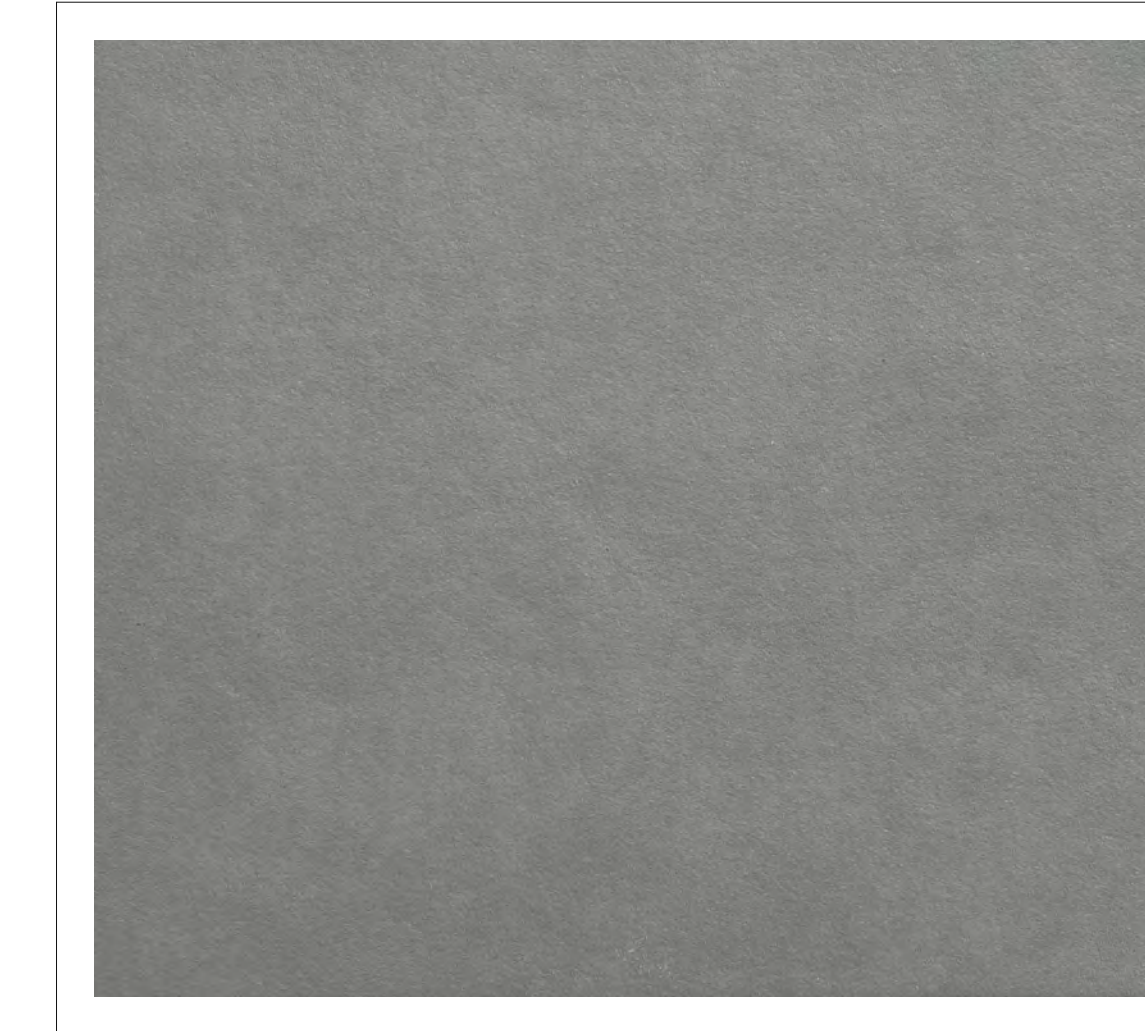


## Salle de bains

Faïence 25/45  
Fourniture  
~ 30.-/m<sup>2</sup> HT



Carrelage 30/30  
Fourniture  
~ 30.-/m<sup>2</sup> HT

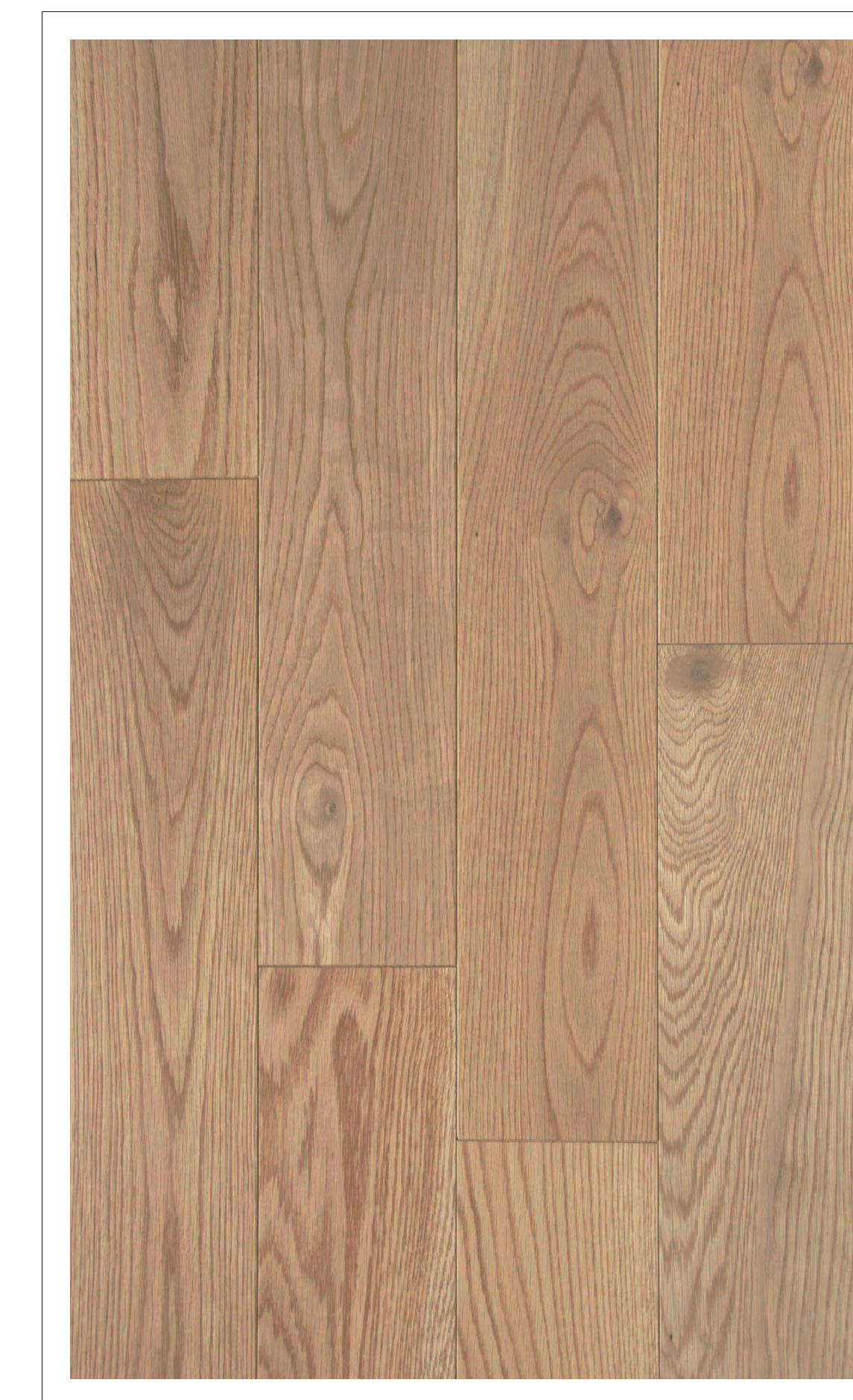


## Sol cuisine

Carrelage 30/60  
Fourniture  
~ 43.-/m<sup>2</sup> HT  
Double encollage  
~ 10.-/m<sup>2</sup> HT



## Parquet

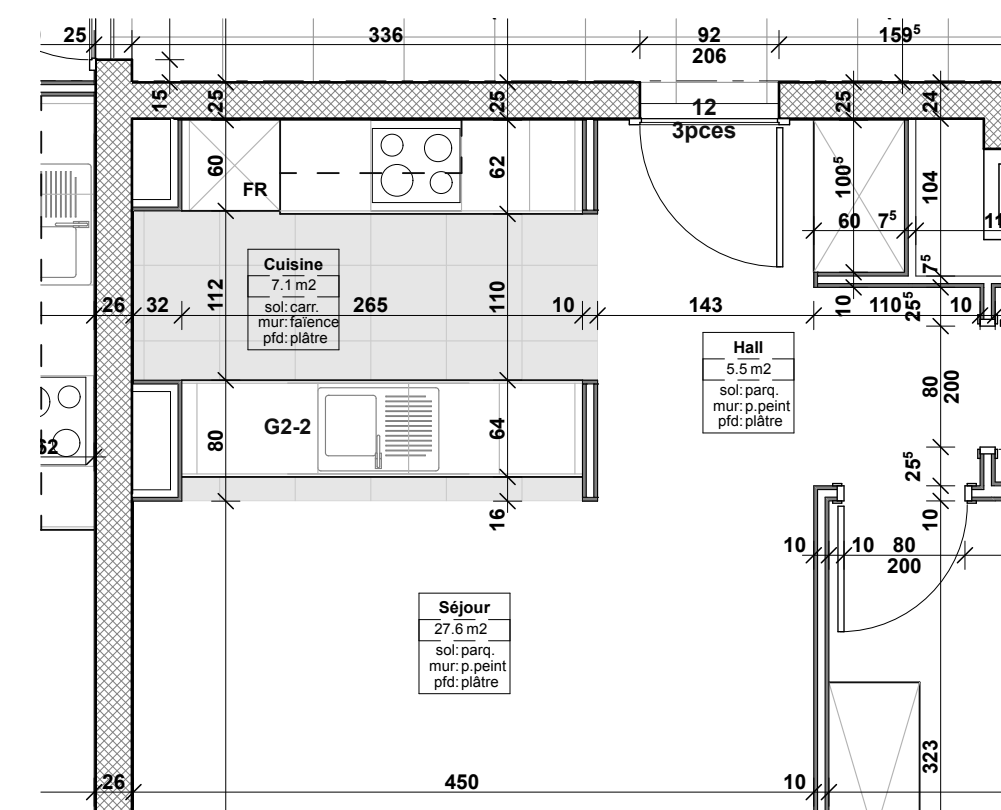




# CUISINE

## Appartement 3pcs

Budget CHF 11'000.-

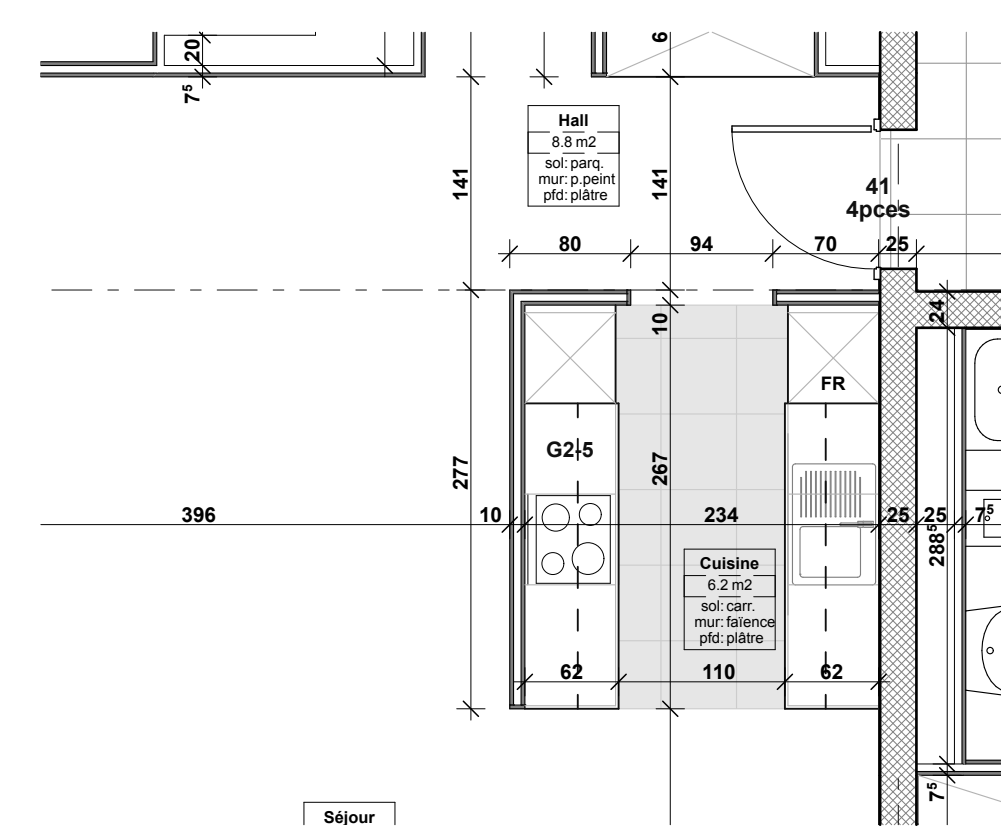


Finition face LASSO Laser Soft  
 Plan de travail mélaminé  
 Nombre d'élément bas 9  
 Nombre d'élément haut 2  
 Lave-vaisselle sans  
 Frigo 204l

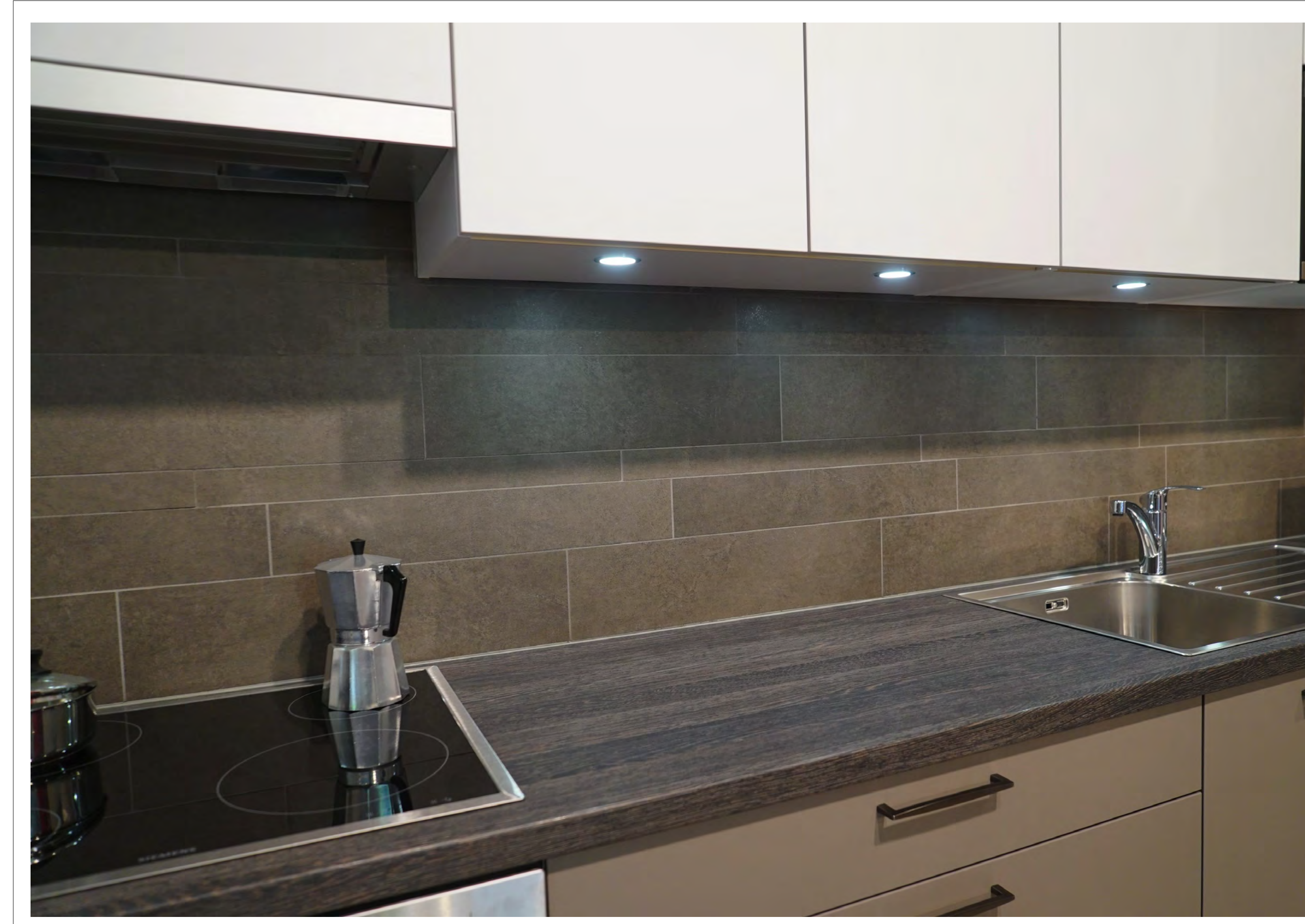


## Appartement 4pcs

Budget CHF 12'500.-

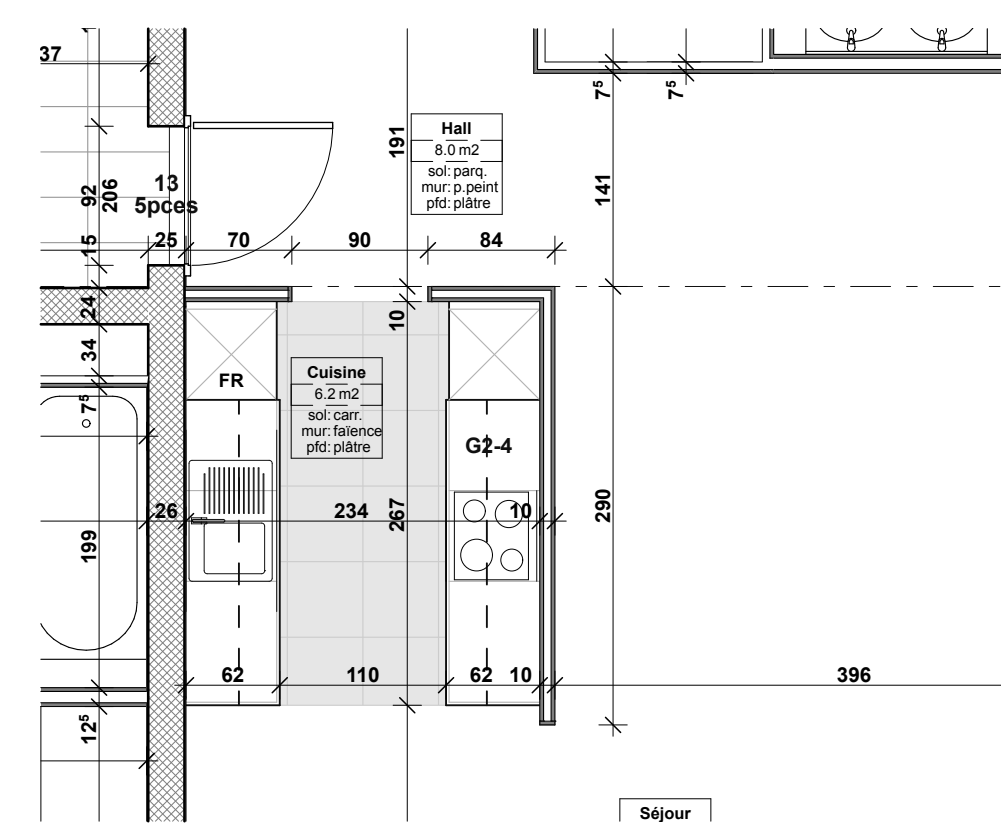


Finition face LASSO Laser Soft  
 Plan de travail mélaminé  
 Nombre d'élément bas 8  
 Nombre d'élément haut 6  
 Lave-vaisselle sans  
 Frigo 204l

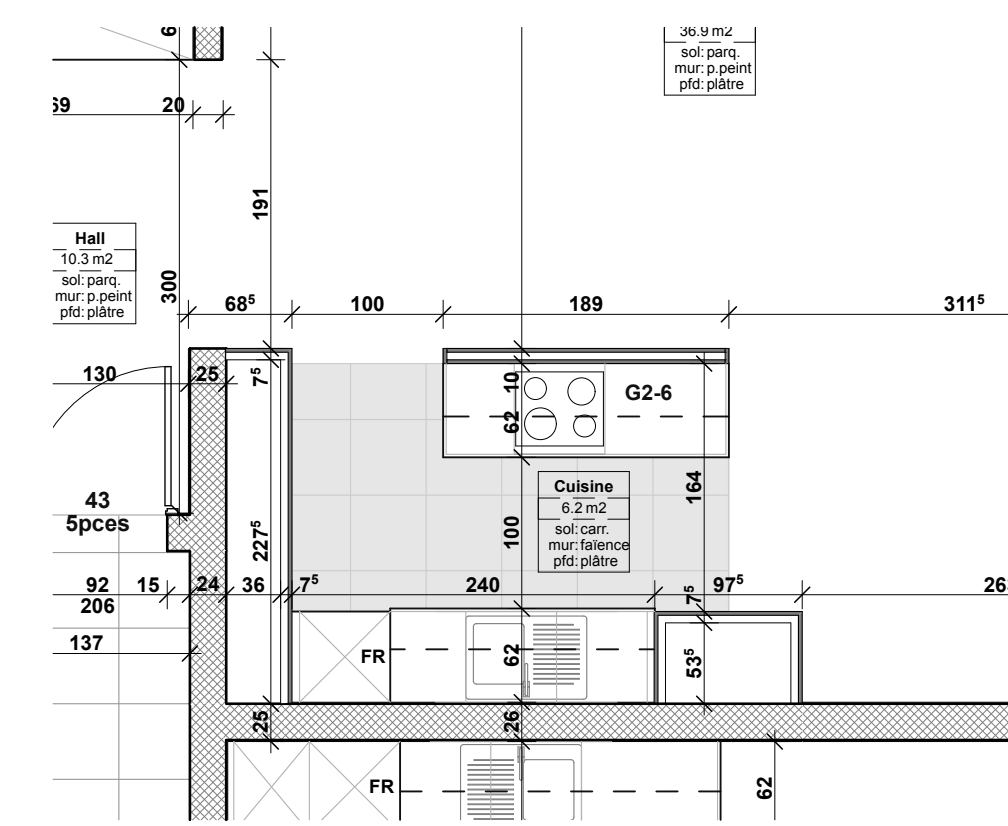
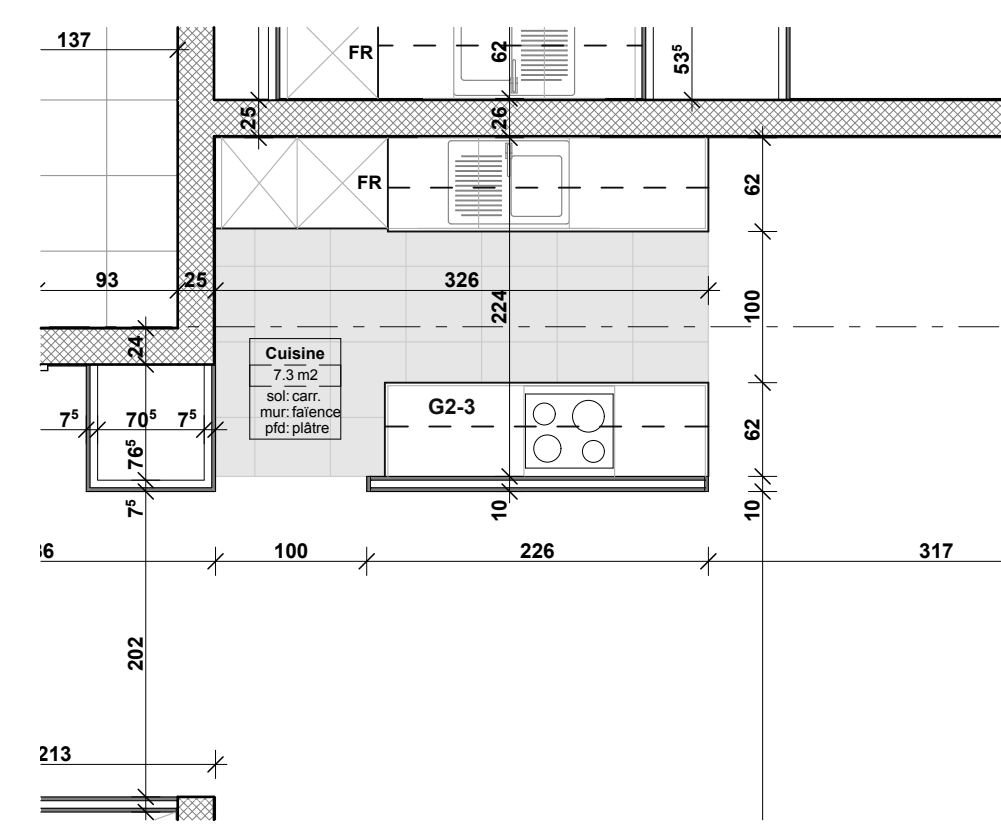


## Appartement 5pcs

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



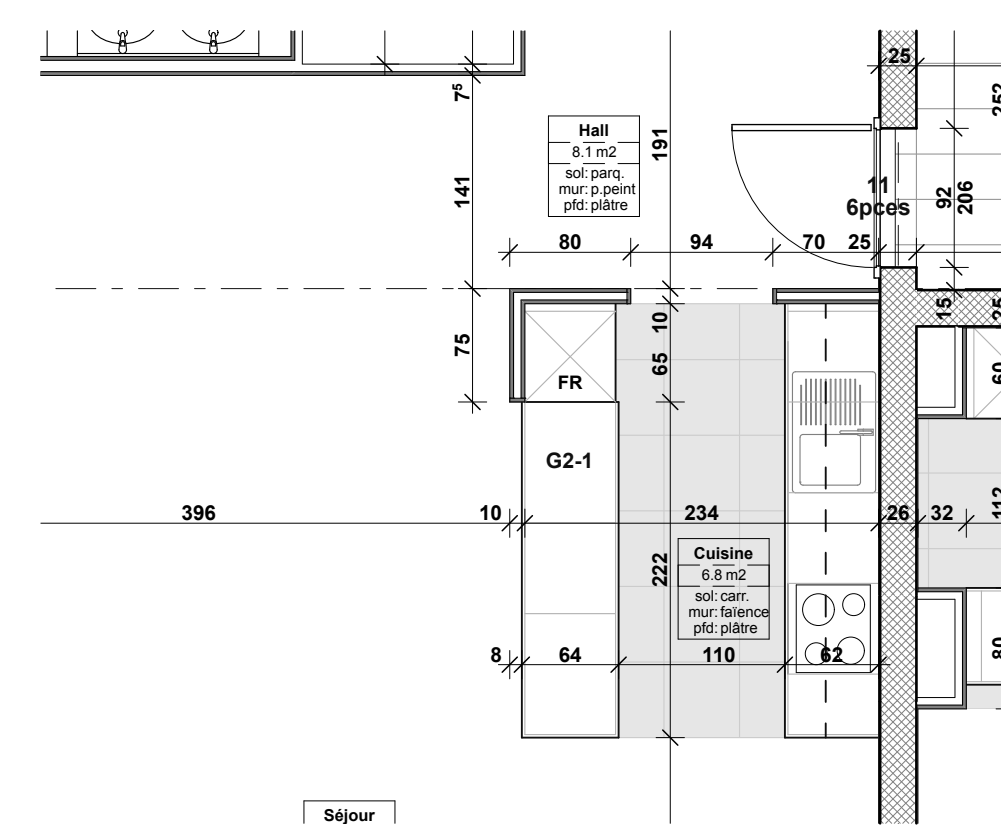
Meuble bas  
**Gris Basalt**  
 avec poignée



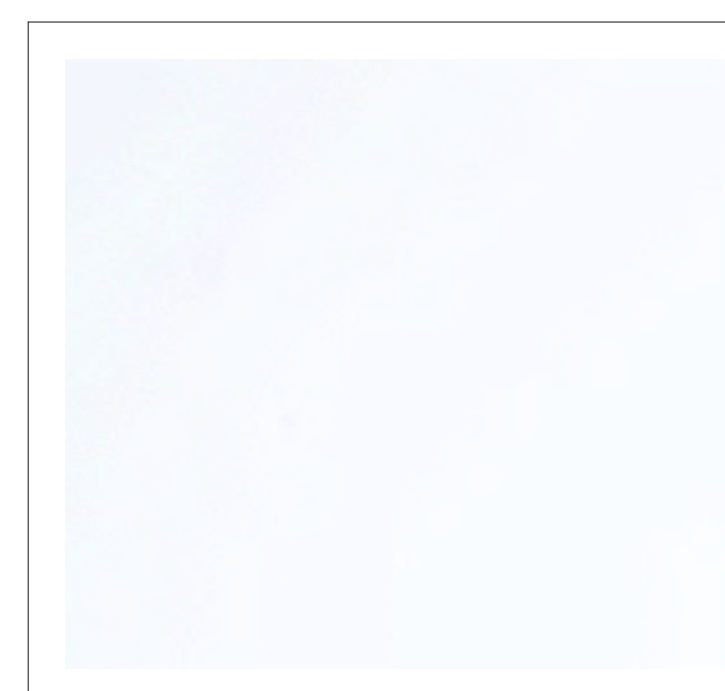
Plan de travail  
**Chêne nougat**

## Appartement 6pcs

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 haut  
**Blanc Polaire**  
 sans poignée



Crédence  
**Brune à définir**



# Sanitaire

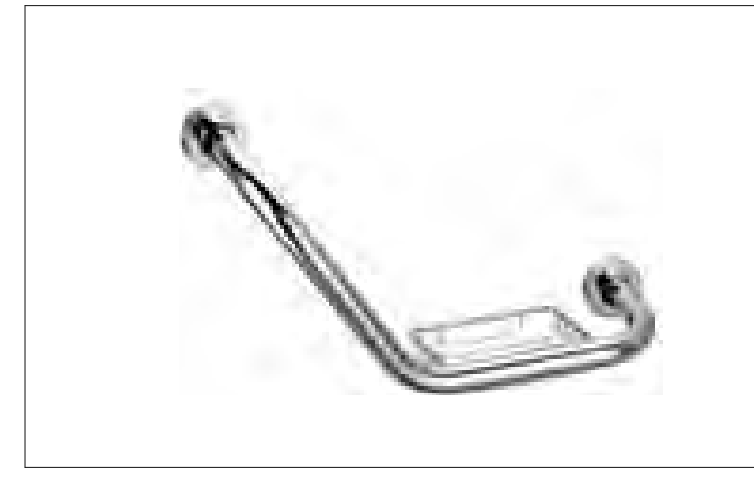
Baignoire 70/170 ProCasa Uno



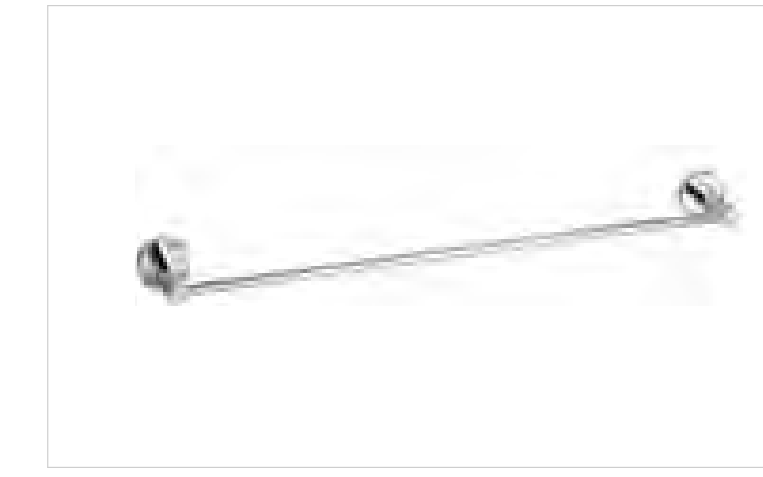
Mélangeur ProCasa Uno



Barre d'appui ProCasa Uno



Variante barre à linge ProCasa Uno



Faïence



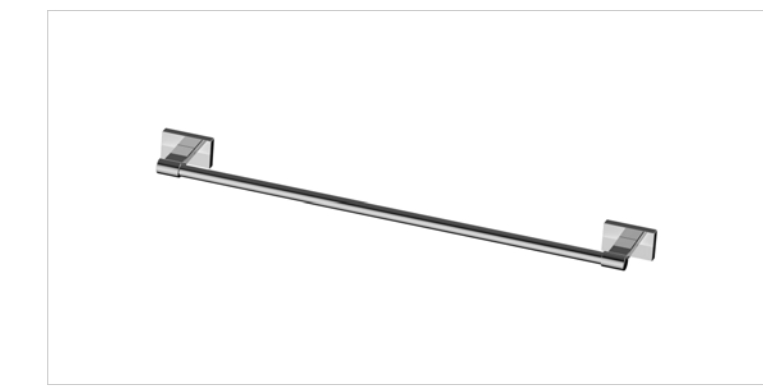
Variante ProCasa Cinque



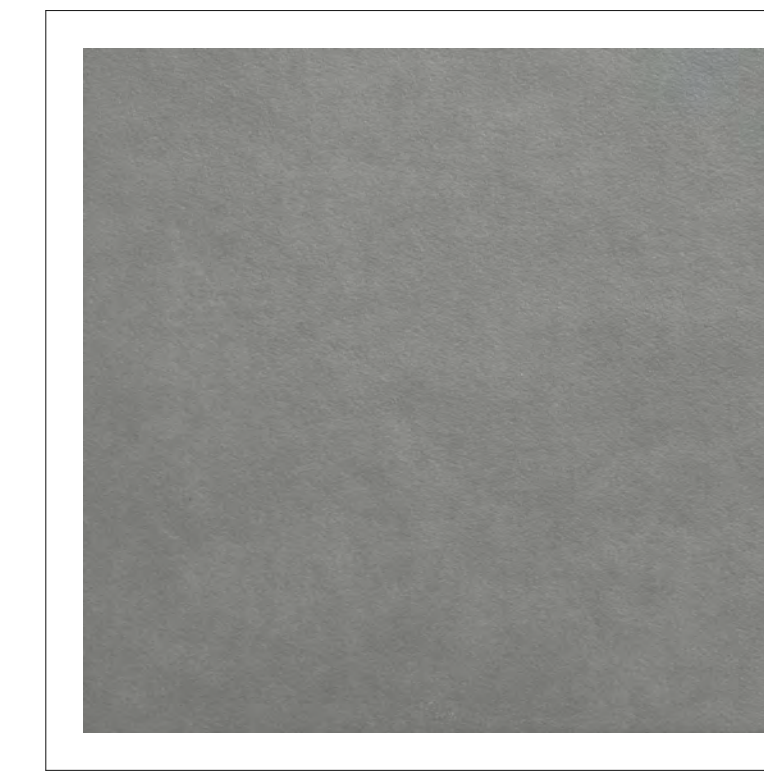
Variante ProCasa Cinque



Variante barre à linge ProCasa Cinque



Carrelage



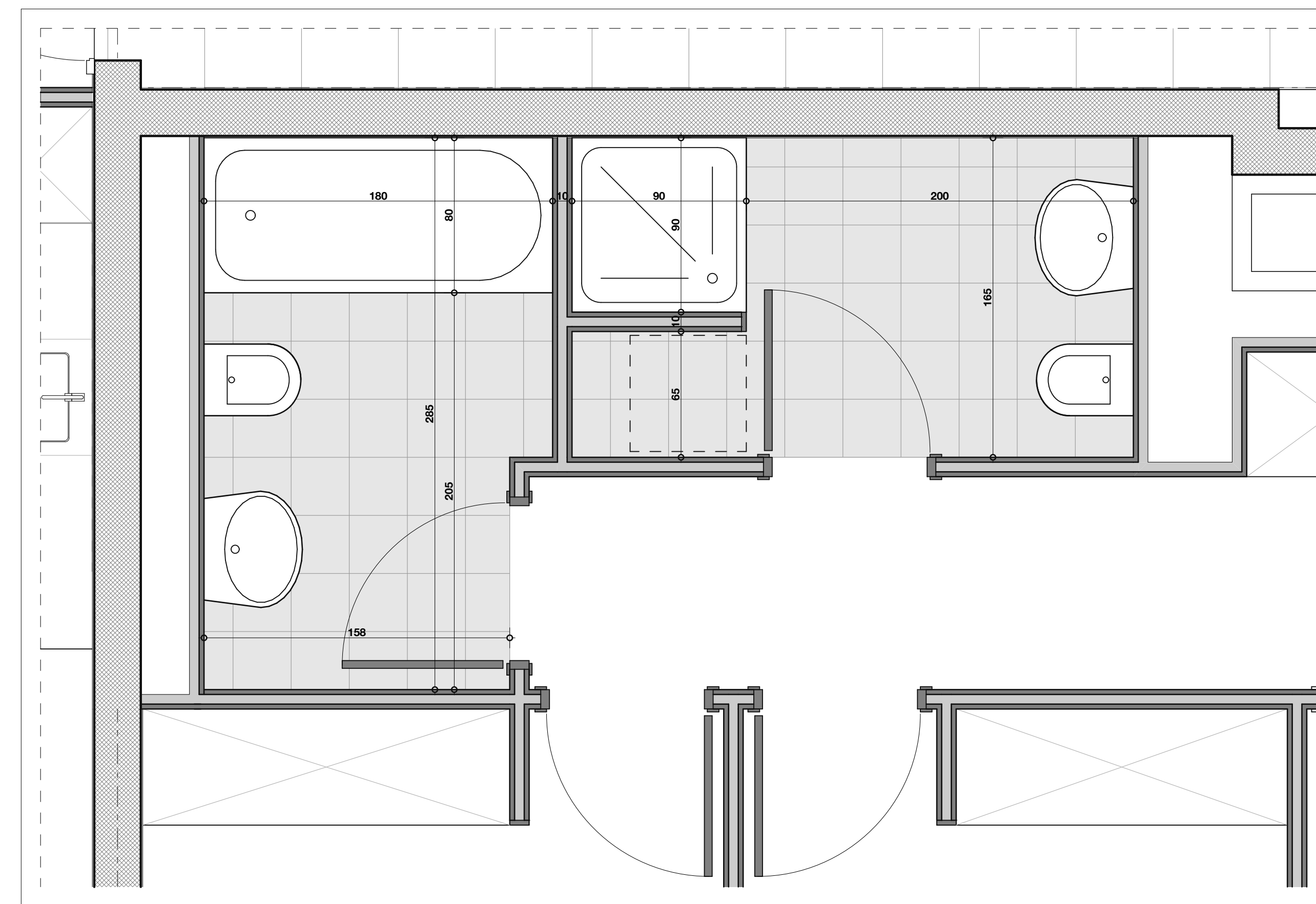
Receveur de douche 90/90/6.5 ProCasa Uno



Mélangeur de douche ProCasa Uno



Variante ProCasa Cinque



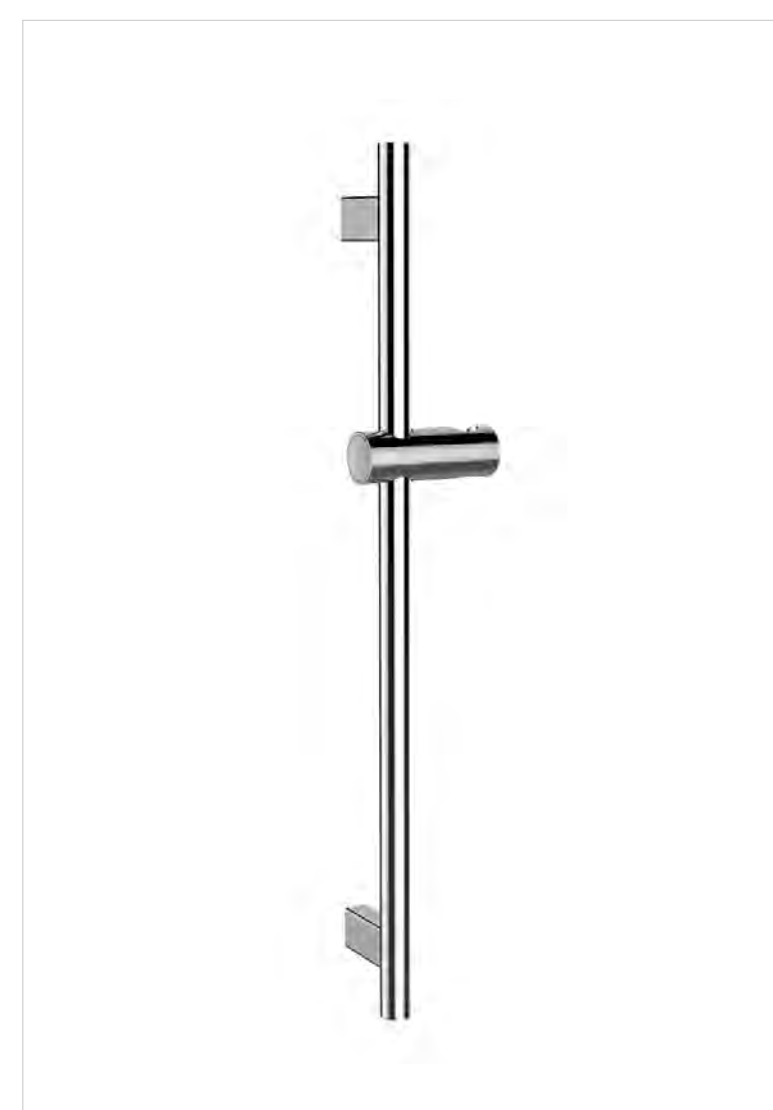
Cuvette de WC Moderna



Glissière de douche ProCasa Uno



Variante ProCasa Cinque



Lavabo Moderna ProCasa Uno



Mélangeur ProCasa Uno



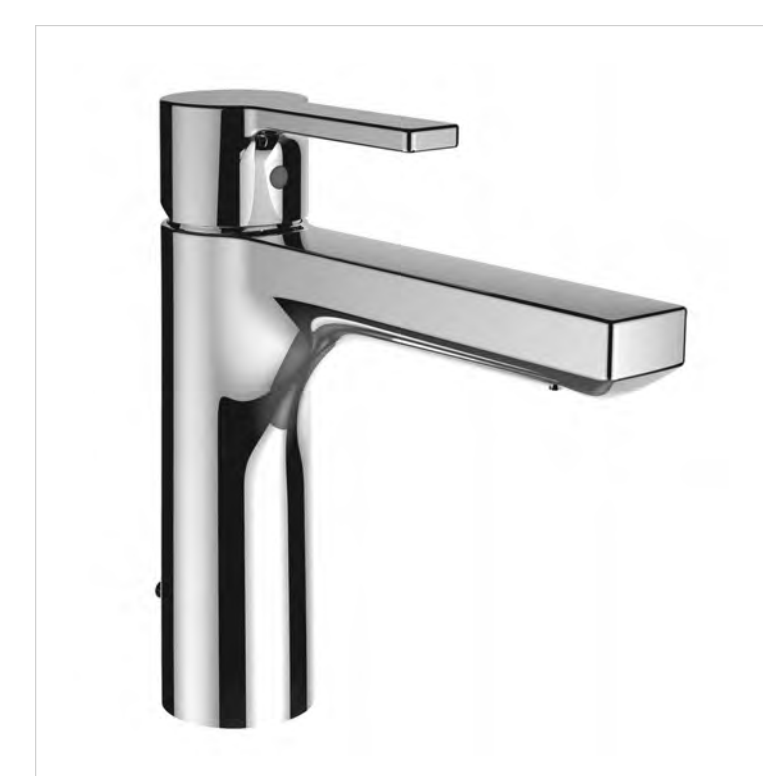
Armoire de toilette ProCasa Uno



Variante à poser VAL



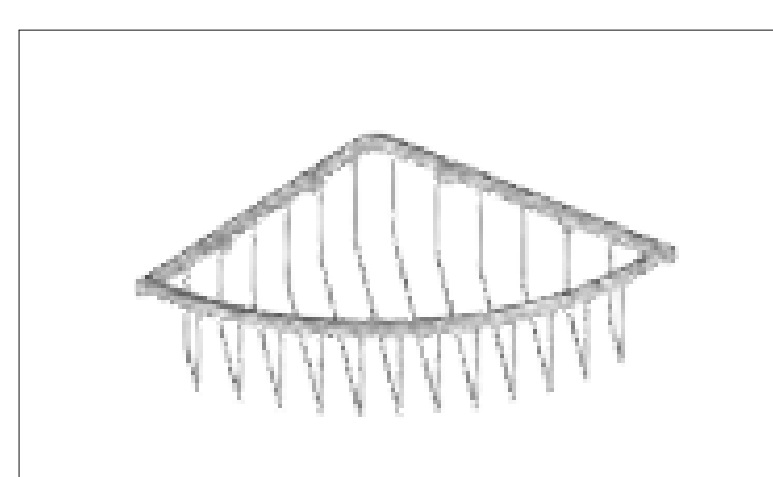
Variante ProCasa Cinque



Variante ProCasa Cinque



Porte savon à barrette ProCasa Uno



# Annexe 2







# Annexe 3

# Plan financier

## Immeuble E1

**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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>3</sup> à | 660 F = | 5'836'564 F                     |  |
| 122.                       | m <sup>3</sup> à       | F =     | F                               |  |
| 123. Commercial            | m <sup>3</sup> à       | F =     | F                               |  |
| 124. Garages               | 1'776 m <sup>3</sup> à | 324 F = | 576'257 F                       |  |
| Total                      | 10'616 m <sup>3</sup>  |         |                                 |  |
| 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 m <sup>2</sup> 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 %  |
| <i>dont demande de dotation pour construction de logement LUP</i> | 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. m <sup>2</sup> | à F = | F   |
| 3122. m <sup>2</sup> | à F = | F   |
| 3123. m <sup>2</sup> | à F = | F   |
| 3124. m <sup>2</sup> | à F = | F   |
| Total m <sup>2</sup> |       | = 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 <sup>er</sup> rang  | 4.000 % s/ | 5'305'368 F = | 212'215 F |
| 342. 2 <sup>ème</sup> rang | 4.000 % s/ | 1'768'456 F = | 70'738 F  |
| 343. 3 <sup>ème</sup> rang | % s/       | F =           | F         |
| 344. 4 <sup>ème</sup> 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

|                          |        |           |
|--------------------------|--------|-----------|
| <b>35. RENDEMENT NET</b> | 6.00 % | 106'107 F |
|--------------------------|--------|-----------|

**36. Amortissements**

|                            |           |               |          |
|----------------------------|-----------|---------------|----------|
| 361. .... rang             | % s/      | F =           | F        |
| 362. 2 <sup>ème</sup> 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

|                       |        |          |
|-----------------------|--------|----------|
| <b>37. DISPONIBLE</b> | 1.00 % | 17'684 F |
|-----------------------|--------|----------|

**4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES**

41. Incidence terrain : 165 F par m<sup>3</sup> construit

**42. Surfaces et volumes :**

|  |                    |   |                            |                 |
|--|--------------------|---|----------------------------|-----------------|
| 421. SBP                                 | logements          | = | 2'072 m <sup>2</sup>       | 100.0% %        |
|  | locaux commerciaux | = | m <sup>2</sup>             | %               |
|  | <b>Total</b>       |   | <b>2'072 m<sup>2</sup></b> | <b>100.0% %</b> |
| 422. SBP par pièce                       |                    | = | 23.02 m <sup>2</sup>       |                 |
| 423. Surface nette par pièce             |                    | = | m <sup>2</sup>             |                 |
| 424. Coefficient d'utilisation           |                    | = |                            |                 |
| 425. Volume moyen par pièce              |                    | = | 98.23 m <sup>3</sup>       |                 |
| 426. Nombre moyen de pièces par logement |                    | = | 4.09 pces                  |                 |

**43. Etat locatif logements**

|                              |   |           |           |                         |  |                        |
|------------------------------|---|-----------|-----------|-------------------------|--|------------------------|
| 431. Logements subventionnés |   | par pièce |           | par m <sup>2</sup> brut |  | par m <sup>2</sup> 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

**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 | m <sup>2</sup> 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 | m <sup>3</sup> à | 595 | F = | 3'360'510 | F |                      |
| 122.                                 |       | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F |                      |
| 123. Commercial                      | 838   | m <sup>3</sup> à | 595 | F = | 499'000   | F |                      |
| 124. Garages                         | 1'142 | m <sup>3</sup> à | 324 | F = | 370'451   | F |                      |
| Total                                | 7'623 | m <sup>3</sup>   |     |     |           |   |                      |
| 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 | m <sup>2</sup> 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<br>( 2.50 %s/ 4'800'650 F $\frac{24}{2}$ 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 m <sup>2</sup> | à 250 F = | 43'400 F   |
| 3122. m <sup>2</sup>       | à F =     | F          |
| 3123. m <sup>2</sup>       | à F =     | F          |
| 3124. m <sup>2</sup>       | à F =     | F          |
| Total 173.6 m <sup>2</sup> |           | = 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 <sup>er</sup> rang  | 4.000 % s/ | 3'600'487 F | = | 144'020 F |
| 342. 2 <sup>ème</sup> rang | 4.000 % s/ | 1'200'163 F | = | 48'006 F  |
| 343. 3 <sup>ème</sup> rang | % s/       |             | = | F         |
| 344. 4 <sup>ème</sup> rang | % s/       |             | = | F         |
| 345.                       | % s/       |             | = | F         |
| 346. Réserve sur int. hyp. | % s/       |             | = | F         |
| Réserve sur int. hyp.      | % s/       |             | = | F         |
| 347. Rente foncière        | % s/       |             | = | F         |
| 348. Charges               | 0.991 % s/ | 6'000'812 F | = | 59'444 F  |

Total des intérêts et charges 251'470 F

|                          |        |          |
|--------------------------|--------|----------|
| <b>35. RENDEMENT NET</b> | 6.00 % | 72'010 F |
|--------------------------|--------|----------|

**36. Amortissements**

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

Total des amortissements 60'008 F

|                       |        |          |
|-----------------------|--------|----------|
| <b>37. DISPONIBLE</b> | 1.00 % | 12'002 F |
|-----------------------|--------|----------|

**4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES**

41. Incidence terrain : 157 F par m<sup>3</sup> construit

**42. Surfaces et volumes :**

|  |                    |   |                            |                 |
|--|--------------------|---|----------------------------|-----------------|
| 421. SBP                                 | logements          | = | 1'127 m <sup>2</sup>       | 82.0% %         |
|  | locaux commerciaux | = | 248 m <sup>2</sup>         | 18.0% %         |
|  | <u>Total</u>       |   | <u>1'375 m<sup>2</sup></u> | <u>100.0% %</u> |
| 422. SBP par pièce                       |                    | = | m <sup>2</sup>             |                 |
| 423. Surface nette par pièce             |                    | = | m <sup>2</sup>             |                 |
| 424. Coefficient d'utilisation           |                    | = |                            |                 |
| 425. Volume moyen par pièce              |                    | = | 117.57 m <sup>3</sup>      |                 |
| 426. Nombre moyen de pièces par logement |                    | = | 4.00 pces                  |                 |

**43. Etat locatif logements**

|                              |   |           |           |                         |             |                        |
|------------------------------|---|-----------|-----------|-------------------------|-------------|------------------------|
| 431. Logements subventionnés |   | par pièce |           | par m <sup>2</sup> brut |             | par m <sup>2</sup> net |
| 4311. Loyer                  | = | 5'340 F   | 100.0 % = | F =                     | F =         | F                      |
| 4312. Subvention             | = | F         | % =       | F =                     | F =         | F                      |
| Total                        | = | 5'340 F   | 100.0 % = | #DIV/0! F =             | #DIV/0! F = | F                      |
| 432. Logts hors prest.       | = | F         | =         | F =                     | F =         | F                      |

Date et signature du requérant

.....

# Plan financier

## Immeuble F1

**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 | m <sup>2</sup> 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 | m <sup>3</sup> à | 677 | F = | 7'882'609 | F                        |
| 122.                                   |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F                        |
| 123. Commercial                        |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F                        |
| 124. Garages                           | 3'833  | m <sup>3</sup> à | 322 | F = | 1'234'836 | F                        |
| Total                                  | 15'471 | m <sup>3</sup>   |     |     |           |                          |
| 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 | m <sup>2</sup> 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 | $\frac{24}{2}$ | 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         |
| <b>Prix de vente total</b>   |         | = | <b>19'942'355 F</b> |

**Plan de vente résumé**

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

**Surfaces commerciales**

|                         |   |                   |   |   |
|-------------------------|---|-------------------|---|---|
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| <b>Total:</b>           |   |                   |   | 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**

|  | Pondération des surfaces |       | surf. pondérées | Dont concierg |
|--|--------------------------|-------|-----------------|---------------|
|  | m <sup>2</sup>           | %     |                 |               |
| 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   |                          |       |                 |               |
| <b>Total des surfaces pondérées (m<sup>2</sup>)</b>      | <b>3'061.5</b>           |       | <b>2'806.6</b>  |               |

Date et signature du requérant

.....

# Plan financier

## Immeuble F2



**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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>3</sup> à | 601 F = | 3'423'462 F |                                  |
| 122.                                    | m <sup>3</sup> à       | F =     | F           |                                  |
| 123. Commercial                         | 919 m <sup>3</sup> à   | 601 F = | 552'637 F   |                                  |
| 124. Garages                            | 1'395 m <sup>3</sup> à | 324 F = | 452'773 F   |                                  |
| Total                                   | 8'007 m <sup>3</sup>   |         |             |                                  |
| 125. Travaux préparatoires, 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 m <sup>2</sup> 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 %/ 5'259'850 F $\frac{24}{2}$ 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 % |
|--|--|--|---|--------------------|

OCLPF - 2014

Les Sciers - Immeuble F2

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 m <sup>2</sup> | à | 250 F = | 47'600 F |          |
| 3122. | m <sup>2</sup>       | à | F =     | F        |          |
| 3123. | m <sup>2</sup>       | à | F =     | F        |          |
| 3124. | m <sup>2</sup>       | à | F =     | F        |          |
| Total | 190.4 m <sup>2</sup> |   |         | =        | 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 <sup>er</sup> rang  | 4.000 % s/ | 3'944'887 | F = | 157'795 | F |
| 342. 2 <sup>ème</sup> rang | 4.000 % s/ | 1'314'962 | F = | 52'598  | F |
| 343. 3 <sup>ème</sup> rang | % s/       |           | F = |         | F |
| 344. 4 <sup>ème</sup> 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. 2 <sup>ème</sup> 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 m<sup>3</sup> construit**42. Surfaces et volumes :**

|  |                    |   |                            |                 |
|--|--------------------|---|----------------------------|-----------------|
| 421. SBP                                 | logements          | = | 1'149 m <sup>2</sup>       | 80.9% %         |
|  | locaux commerciaux | = | 272 m <sup>2</sup>         | 19.1% %         |
|  | <b>Total</b>       |   | <b>1'421 m<sup>2</sup></b> | <b>100.0% %</b> |
| 422. SBP par pièce                       |                    | = | 26.41 m <sup>2</sup>       |                 |
| 423. Surface nette par pièce             |                    | = | m <sup>2</sup>             |                 |
| 424. Coefficient d'utilisation           |                    | = |                            |                 |
| 425. Volume moyen par pièce              |                    | = | 130.87 m <sup>3</sup>      |                 |
| 426. Nombre moyen de pièces par logement |                    | = | 3.63 pces                  |                 |

**43. Etat locatif logements**

## 431. Logements subventionnés

|                        | par pièce |           | par m <sup>2</sup> brut | par m <sup>2</sup> 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

**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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>3</sup> à | 675 F = | 4'576'696 F |                                 |
| 122.                                      |                        |         | =           | F                               |
| 123. Commercial                           |                        |         | =           | F                               |
| 124. Garages                              | 929 m <sup>3</sup> à   | 440 F = | 408'698 F   |                                 |
| Total                                     | 7'714 m <sup>3</sup>   |         |             |                                 |
| 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 m <sup>2</sup> 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 | $\frac{24}{2}$ 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 %

**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 %        |
| <i>dont demande de dotation pour construction de logement LUP</i> | <i>875'490</i> | <i>15.0 %</i> |
| 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. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| 3122. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| 3123. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| 3124. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| Total m <sup>2</sup>       | = 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



Rendement brut: 320'810

**34. Intérêts et charges**

|                            |            |           |     |         |   |
|----------------------------|------------|-----------|-----|---------|---|
| 341. 1 <sup>er</sup> rang  | 4.000 % s/ | 3'501'960 | F = | 140'078 | F |
| 342. 2 <sup>ème</sup> rang | 4.000 % s/ | 1'167'320 | F = | 46'693  | F |
| 343. 3 <sup>ème</sup> rang | % s/       |           | F = |         | F |
| 344. 4 <sup>ème</sup> 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. 2 <sup>ème</sup> 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 m<sup>3</sup> construit

**42. Surfaces et volumes :**

|  |                    |   |                            |                 |
|--|--------------------|---|----------------------------|-----------------|
| 421. SBP                                 | logements          | = | 1'409 m <sup>2</sup>       | 100.0% %        |
|  | locaux commerciaux | = | m <sup>2</sup>             | %               |
|  | <b>Total</b>       |   | <b>1'409 m<sup>2</sup></b> | <b>100.0% %</b> |
| 422. SBP par pièce                       |                    | = | 23.88 m <sup>2</sup>       |                 |
| 423. Surface nette par pièce             |                    | = | m <sup>2</sup>             |                 |
| 424. Coefficient d'utilisation           |                    | = |                            |                 |
| 425. Volume moyen par pièce              |                    | = | 115.00 m <sup>3</sup>      |                 |
| 426. Nombre moyen de pièces par logement |                    | = | 3.93 pces                  |                 |

**43. Etat locatif logements**

431. Logements subventionnés

|                        | par pièce |           | par m <sup>2</sup> brut |   | par m <sup>2</sup> 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

.....

# Plan financier

## Immeuble H2

**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 : 29783 Commune : Plan-les-Ouates

**1. PRIX DE REVIENT**

**11. Terrain**

|  |       |                  |     |     |           |   |                      |
|--|-------|------------------|-----|-----|-----------|---|----------------------|
| 111. Prix                                      | 2'079 | m <sup>2</sup> 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  | m <sup>3</sup> à | 656 | F = | 5'851'507 | F |                      |
| 122.   |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F |                      |
| 123. Commercial                              |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F |                      |
| 124. Garages                                 | 2'044  | m <sup>3</sup> à | 440 | F = | 899'136   | F |                      |
| Total  | 10'964 | m <sup>3</sup>   |     |     |           |   |                      |
| 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 | m <sup>2</sup> 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<br>( 2.50 %s/ 8'593'600 F $\frac{24}{2}$ 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 %



**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. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| 3122. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| 3123. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| 3124. m <sup>2</sup> à F = | F   |
| Total m <sup>2</sup>       | = 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

Rendement brut: 565'648

**34. Intérêts et charges**

|                            |            |            |     |         |   |
|----------------------------|------------|------------|-----|---------|---|
| 341. 1 <sup>er</sup> rang  | 4.000 % s/ | 6'445'200  | F = | 257'808 | F |
| 342. 2 <sup>ème</sup> rang | 4.000 % s/ | 2'148'400  | F = | 85'936  | F |
| 343. 3 <sup>ème</sup> rang | % s/       |            | F = |         | F |
| 344. 4 <sup>ème</sup> 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. 2 <sup>ème</sup> 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 m<sup>3</sup> construit

**42. Surfaces et volumes :**

|  |                    |   |                            |                 |
|--|--------------------|---|----------------------------|-----------------|
| 421. SBP                                 | logements          | = | 2'061 m <sup>2</sup>       | 100.0% %        |
|  | locaux commerciaux | = | m <sup>2</sup>             | %               |
|  | <b>Total</b>       |   | <b>2'061 m<sup>2</sup></b> | <b>100.0% %</b> |
| 422. SBP par pièce                       |                    | = | 25.14 m <sup>2</sup>       |                 |
| 423. Surface nette par pièce             |                    | = | m <sup>2</sup>             |                 |
| 424. Coefficient d'utilisation           |                    | = |                            |                 |
| 425. Volume moyen par pièce              |                    | = | 108.78 m <sup>3</sup>      |                 |
| 426. Nombre moyen de pièces par logement |                    | = | 4.56 pces                  |                 |

**43. Etat locatif logements**

431. Logements subventionnés

|                        | par pièce |           | par m <sup>2</sup> brut |   | par m <sup>2</sup> 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



**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 | m <sup>2</sup> 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 | = 15.6 % |
| 114. Démolition                                |       |                  |     | =   | 39'595    | F | = 0.3 %  |
| 115. Relogement provisoire Denogent            |       |                  |     | =   | 34'321    | F | = 0.2 %  |

**12. Construction**

|   |        |                  |     |     |           |   |                         |
|---|--------|------------------|-----|-----|-----------|---|-------------------------|
| 121. Logements                              | 12'079 | m <sup>3</sup> à | 709 | F = | 8'559'543 | F |                         |
| 122.  |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F |                         |
| 123. Commercial                             |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F |                         |
| 124. Garages                                | 3'251  | m <sup>3</sup> à | 440 | F = | 1'430'444 | F |                         |
| Total                                       | 15'330 | m <sup>3</sup>   |     |     |           |   |                         |
| 125. Travaux préparatoires, spéciaux        |        |                  |     | =   | 405'055   | F |                         |
| 126. Radier, canalisation sous radier       |        |                  |     | =   | 381'522   | F |                         |
| 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 | m <sup>2</sup> 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 | $\frac{24}{2}$ | 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 %

**Prix de vente**

|                              |         |   |                     |
|------------------------------|---------|---|---------------------|
| Prix de revient total        |         | = | 18'050'306 F        |
| Marge de bénéfice et risques | 18.000% | = | 3'249'055 F         |
| <b>Prix de vente total</b>   |         | = | <u>21'299'361 F</u> |

**Plan de vente résumé**

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

**Surfaces commerciales**

|                         |   |                   |   |   |
|-------------------------|---|-------------------|---|---|
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| <b>Total:</b>           |   |                   |   | 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**

|   | Pondération des surfaces |       | surf. pondérées | Dont concierg |
|---|--------------------------|-------|-----------------|---------------|
|   | m <sup>2</sup>           | %     |                 |               |
| 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                                    |                          |       |                 |               |
| <b>Total des surfaces pondérées (m<sup>2</sup>)</b> | <u>3'346.5</u>           |       | <u>2'985.2</u>  |               |

Date et signature du requérant

.....

# Plan financier

## Immeuble G2



**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 | m <sup>2</sup> 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 Dab G1 et G3                 |       |                  |     | =   | 18'039    | F | = 0.1 %                |

**12. Construction**

|   |        |                  |     |     |           |   |                         |
|---|--------|------------------|-----|-----|-----------|---|-------------------------|
| 121. Logements  | 11'548 | m <sup>3</sup> à | 716 | F = | 8'267'388 | F |                         |
| 122. ....   |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F |                         |
| 123. Commercial   |        | m <sup>3</sup> à |     | F = |           | F |                         |
| 124. Garages  | 2'712  | m <sup>3</sup> à |     | F = | 1'410'240 | F |                         |
| Total   | 14'260 | m <sup>3</sup>   |     |     |           |   |                         |
| 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 |  | m <sup>2</sup> à |  | F = | 443'045 | F |                     |
| 132. Collectifs privés               |  |                  |  | F = | 52'291  | F |                     |
| 133 Participation FIE                |  |                  |  | F = | -91'691 | F | = 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 | mois) | 333'732 | F |                     |
|  |            |            |   | 2  |       |         |   |                     |
| 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         |
| <b>Prix de vente total</b>   |         | = | <b>19'690'193 F</b> |

**Plan de vente résumé**

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

**Surfaces commerciales**

|                         |   |                   |   |   |
|-------------------------|---|-------------------|---|---|
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | F |
| m <sup>2</sup> de vente | à | F/ m <sup>2</sup> | = | 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**

|   | Pondération des surfaces |       | surf. pondérées | Dont concierg |
|---|--------------------------|-------|-----------------|---------------|
|   | m <sup>2</sup>           | %     |                 |               |
| 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                                    |                          |       |                 |               |
| <b>Total des surfaces pondérées (m<sup>2</sup>)</b> | <b>3'114.7</b>           |       | <b>2'794.2</b>  |               |

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             |
|----------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|          | <b>DEVIS GENERAL THEORIQUE</b>                             |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>0</b> | <b>Terrain</b>   | <b>88 622</b>    | <b>88 599</b>    | <b>78 249</b>    | <b>75 590</b>    | <b>331 060</b>    |
| 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             |
| <b>1</b> | <b>Travaux préparatoires</b>                               | <b>16 272</b>    | <b>13 556</b>    | <b>10 990</b>    | <b>10 587</b>    | <b>51 405</b>     |
| 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             |
| <b>2</b> | <b>Bâtiment</b>  | <b>5 531 276</b> | <b>3 672 366</b> | <b>7 471 497</b> | <b>3 785 199</b> | <b>20 460 338</b> |
| 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    | Éléments 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    | Éléments 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         |
| <b>5</b> | <b>Frais secondaires</b>                                  | <b>244 534</b> | <b>189 380</b> | <b>317 070</b> | <b>175 542</b> | <b>926 526</b> |
| 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    | Électricité   | 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            |
|     | <b>Total devis général HT</b>  | <b>5 880 704</b> | <b>3 963 901</b> | <b>7 877 806</b> | <b>4 046 919</b> | <b>21 769 330</b> |
|     | TVA 8%   | 470 456          | 317 112          | 630 224          | 323 753          | 1 741 546         |
|     | <b>TOTAL DEVIS GENERAL TTC</b>   | <b>6 351 161</b> | <b>4 281 013</b> | <b>8 508 030</b> | <b>4 370 672</b> | <b>23 510 876</b> |
|     | <b>DEDUCTIONS POUR CALCUL m³ OLO</b>   |                  |                  |                  |                  |                   |
| -0  | <b>Terrain</b>   | <b>88 622</b>    | <b>88 599</b>    | <b>78 249</b>    | <b>75 590</b>    | <b>331 060</b>    |
| -1  | <b>Travaux préparatoires</b>   | <b>16 272</b>    | <b>13 556</b>    | <b>10 990</b>    | <b>10 587</b>    | <b>51 405</b>     |
| -2  | <b>Bâtiment</b>  | <b>159 300</b>   | <b>122 445</b>   | <b>219 471</b>   | <b>127 532</b>   | <b>628 748</b>    |
| -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  | <b>Frais secondaires</b>   | <b>212 284</b>   | <b>165 680</b>   | <b>270 384</b>   | <b>151 636</b>   | <b>799 984</b>    |
| -51 | Autorisations, taxes   | 212 284          | 165 680          | 270 384          | 151 636          | 799 984           |
|     | <b>Total déductions HT</b>   | <b>476 479</b>   | <b>390 280</b>   | <b>579 094</b>   | <b>365 345</b>   | <b>1 811 197</b>  |
|     | TVA 8%   | 38 118           | 31 222           | 46 328           | 29 228           | 144 896           |
|     | <b>TOTAL DEDUCTIONS TTC</b>  | <b>514 597</b>   | <b>421 502</b>   | <b>625 422</b>   | <b>394 573</b>   | <b>1 956 093</b>  |
|     | <b>TOTAL APRES DEDUCTIONS TTC</b>  | <b>5 836 564</b> | <b>3 859 511</b> | <b>7 882 608</b> | <b>3 976 099</b> | <b>21 554 783</b> |
|     | 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            |                   |
|     | <b>Coût par m3 TTC</b>   | <b>660</b>       | <b>595</b>       | <b>677</b>       | <b>601</b>       |                   |
|     | Coût admis par OLO   | 640              | 640              | 700              | 680              |                   |
|     | <b>Coût par m2 TTC</b>   | <b>2 817</b>     | <b>2 807</b>     | <b>2 741</b>     | <b>2 798</b>     |                   |
|     | <b>Coût par pièce TTC</b>  | <b>64 851</b>    | <b>80 406</b>    | <b>74 364</b>    | <b>88 358</b>    |                   |
|     | <b>Coût par logement TTC</b>   | <b>265 298</b>   | <b>321 626</b>   | <b>358 300</b>   | <b>331 342</b>   |                   |
|     | <i>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.</i> |                  |                  |                  |                  |                   |
|     | <i>Selon descriptif du 31.07.2017.</i>   |                  |                  |                  |                  |                   |
|     | <i>Montants sans divers et imprévus.</i>   |                  |                  |                  |                  |                   |



| CFC      | LIBELLE                                | RAMPE ET TUNNEL                              |  |                | PARKING          | TOTAL            |
|----------|--|--|--|----------------|------------------|------------------|
|          | <b>DEVIS GENERAL THEORIQUE</b>         | <b>Phase 1<br/>(pour 64 places/<br/>152)</b> | <b>Phase 2<br/>(pour 88 places/<br/>152)</b> | <b>Total</b>   |                  |                  |
|          |  | <b>42.11 %</b>                               | <b>57.89 %</b>                               |                |                  |                  |
| <b>0</b> | <b>Terrain</b>                         | <b>7 219</b>                                 | <b>9 926</b>                                 | <b>17 145</b>  | <b>150 221</b>   | <b>167 365</b>   |
| 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            |
| <b>1</b> | <b>Travaux préparatoires</b>           | <b>759</b>                                   | <b>1 043</b>                                 | <b>1 802</b>   | <b>78 353</b>    | <b>80 155</b>    |
| 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            |
| <b>2</b> | <b>Bâtiment</b>                        | <b>163 987</b>                               | <b>225 483</b>                               | <b>389 470</b> | <b>2 746 835</b> | <b>3 136 305</b> |
| 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            |
| <b>5</b>  | <b>Frais secondaires</b>                                  | <b>4 424</b>    | <b>6 082</b>   | <b>10 506</b>  | <b>93 959</b>    | <b>104 465</b>   |
| 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            |
|           | <b>Total devis général HT</b>                             | <b>176 388</b>  | <b>242 534</b> | <b>418 923</b> | <b>3 069 367</b> | <b>3 488 290</b> |
|           | TVA 8%  | 14 111          | 19 403         | 33 514         | 245 549          | 279 063          |
|           | <b>TOTAL DEVIS GENERAL TTC</b>                            | <b>190 499</b>  | <b>261 937</b> | <b>452 436</b> | <b>3 314 916</b> | <b>3 767 353</b> |
|           | <b>DEDUCTIONS POUR CALCUL m³ OLO</b>                      |                 |                |                |                  |                  |
| <b>-0</b> | <b>Terrain</b>  | <b>7 219</b>    | <b>9 926</b>   | <b>17 145</b>  | <b>150 221</b>   | <b>167 365</b>   |
| <b>-1</b> | <b>Travaux préparatoires</b>                              | <b>759</b>      | <b>1 043</b>   | <b>1 802</b>   | <b>78 353</b>    | <b>80 155</b>    |
| <b>-2</b> | <b>Bâtiment</b>   | <b>26 246</b>   | <b>36 088</b>  | <b>62 334</b>  | <b>469 418</b>   | <b>531 752</b>   |
| -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           |
| <b>-5</b> | <b>Frais secondaires</b>                                  | <b>3 350</b>    | <b>4 606</b>   | <b>7 956</b>   | <b>71 009</b>    | <b>78 965</b>    |
| -51       | Autorisations, taxes                                      | 3 350           | 4 606          | 7 956          | 71 009           | 78 965           |
|           | <b>Total déductions HT</b>                                | <b>37 573</b>   | <b>51 663</b>  | <b>89 237</b>  | <b>769 001</b>   | <b>858 237</b>   |
|           | TVA 8%  | 3 006           | 4 133          | 7 139          | 61 520           | 68 659           |
|           | <b>TOTAL DEDUCTIONS TTC</b>                               | <b>40 579</b>   | <b>55 796</b>  | <b>96 375</b>  | <b>830 521</b>   | <b>926 896</b>   |
|           | <b>TOTAL APRES DEDUCTIONS TTC</b>                         | <b>149 920</b>  | <b>206 141</b> | <b>356 061</b> | <b>2 484 396</b> | <b>2 840 457</b> |

| 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            |               |
|     |   |                 |              |              |               |               |
|     | <b>Coût par m3 TTC</b>  | <b>157</b>      | <b>215</b>   | <b>372</b>   | <b>321</b>    |               |
|     | <b>Coût par m2 TTC</b>  | <b>638</b>      | <b>877</b>   | <b>1 515</b> | <b>1 307</b>  |               |
|     | <b>Coût par place de stationnement TTC</b>                          | <b>2 343</b>    | <b>2 343</b> |              | <b>38 819</b> |               |
|     | <b>Coût total TTC/place phase 1 yc 100% rampe et tunnel+parking</b> | <b>2 343</b>    | <b>3 221</b> |              | <b>38 819</b> | <b>44 382</b> |
|     | <b>Coût total TTC/place phase 1 hors part phase 2</b>               | <b>2 343</b>    |              |              | <b>38 819</b> | <b>41 161</b> |
|     |   |                 |              |              |               |               |
|     | <i>Selon descriptif du 31.07.2017.</i>                              |                 |              |              |               |               |
|     | <i>Montants sans divers et imprévus.</i>                            |                 |              |              |               |               |

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



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             |       |
|     | <b>Coût par m3 TTC (TVA 8%)</b> | <b>657.50</b>     | <b>710.20</b>     | <b>626.05</b>     |       |
|     | Coût admis par OCLPF            | 680.00            | 700.00            | 640.00            |       |
|     | <b>Coût par pièce TTC</b>       | <b>67 898.35</b>  | <b>85 431.19</b>  | <b>73 739.41</b>  |       |
|     | <b>Coût par logement TTC</b>    | <b>278 059.89</b> | <b>410 069.71</b> | <b>275 293.79</b> |       |

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| PF 114           | PF 114           | PF 114           |
| PF 124           | PF 124           | PF 124           |
| PF 141 (avec TE) | PF 141 (avec TE) | PF 141 (avec TE) |

### Remarques:

- Tous les estimatifs non séparés précisément ont été ventilés 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

## CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 55 APPARTEMENTS ET PARKING LES SCIENS 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             |
|-----|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|     | <b>DEVIS GENERAL</b>                   |                     |                     |                     |                     |                      |
| 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   | <b>Travaux préparatoires</b>           | <b>442 791.75</b>   | <b>152 091.05</b>   | <b>146 168.65</b>   | <b>143 741.45</b>   | <b>884 792.90</b>    |
| 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 réseaux                     | 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   | <b>Bâtiment</b>                        | <b>2 789 002.30</b> | <b>4 315 228.65</b> | <b>5 548 922.75</b> | <b>8 086 492.30</b> | <b>20 739 646.00</b> |
| 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   | <b>Aménagements extérieurs</b>         | <b>0.00</b>         | <b>6 675.80</b>     | <b>6 675.85</b>     | <b>6 675.85</b>     | <b>20 027.50</b>     |
|     | Abris à vélos                          |                     | 6 675.80            | 6 675.85            | 6 675.85            | 20 027.50            |
| 5   | <b>Frais secondaires</b>               | <b>62 713.00</b>    | <b>207 058.00</b>   | <b>285 894.00</b>   | <b>382 278.00</b>   | <b>937 943.00</b>    |
| 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                 |
|     | <b>Total HT</b>                        | <b>3 294 507.05</b> | <b>4 681 053.50</b> | <b>5 987 661.25</b> | <b>8 619 187.60</b> | <b>22 582 409.40</b> |
|     | TVA 8%                                 | 263 560.56          | 374 484.28          | 479 012.90          | 689 535.01          | 1 806 592.75         |
|     | <b>TOTAL TTC</b>                       | <b>3 558 067.61</b> | <b>5 055 537.78</b> | <b>6 466 674.15</b> | <b>9 308 722.61</b> | <b>24 389 002.15</b> |

|    | 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 |



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

|      |                                       |                     |                     |                     |                     |                      |
|------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| -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   | <b>Aménagements extérieurs</b>        | <b>0.00</b>         | <b>6 675.80</b>     | <b>6 675.85</b>     | <b>6 675.85</b>     | <b>20 027.50</b>     |
| -5   | <b>Frais secondaires</b>              | <b>29 308.00</b>    | <b>165 298.00</b>   | <b>231 604.00</b>   | <b>302 933.00</b>   | <b>729 143.00</b>    |
|      |                                       |                     |                     |                     |                     |                      |
|      | <b>Total déductions pour OLO HT</b>   | <b>759 063.50</b>   | <b>443 371.80</b>   | <b>569 598.85</b>   | <b>693 684.45</b>   | <b>2 465 718.60</b>  |
|      | TVA 8%                                | 60 725.08           | 35 469.74           | 45 567.91           | 55 494.76           | 197 257.49           |
|      | <b>TOTAL DEDUCTIONS POUR OLO TTC</b>  | <b>819 788.58</b>   | <b>478 841.54</b>   | <b>615 166.76</b>   | <b>749 179.21</b>   | <b>2 662 976.09</b>  |
|      |                                       |                     |                     |                     |                     |                      |
|      | <b>TOTAL AVEC DEDUCTIONS OLO TTC</b>  | <b>2 738 279.03</b> | <b>4 576 696.24</b> | <b>5 851 507.39</b> | <b>8 559 543.40</b> | <b>21 726 026.06</b> |
|      |                                       |                     |                     |                     |                     |                      |
|      | 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               |                      |
|      |                                       |                     |                     |                     |                     |                      |
|      | <b>Coût par m3 TTC (TVA 8%)</b>       | <b>467.12</b>       | <b>637.87</b>       | <b>653.73</b>       | <b>706.58</b>       |                      |
|      | Coût admis par OLO                    | 350.00              | 640.00              | 680.00              | 700.00              |                      |
|      | <b>Coût par m2 TTC</b>                |                     | <b>3 216.23</b>     | <b>2 795.75</b>     | <b>2 914.38</b>     |                      |
|      | <b>Coût par pièce TTC</b>             |                     | <b>77 571.12</b>    | <b>71 359.85</b>    | <b>83 917.09</b>    |                      |
|      | <b>Coût par logement TTC</b>          |                     | <b>305 113.08</b>   | <b>325 083.74</b>   | <b>389 070.15</b>   |                      |
|      |                                       |                     |                     |                     |                     |                      |
|      | Nombre de place de parking            | 67                  |                     |                     |                     |                      |
|      | <b>Coût par places TTC</b>            | <b>40 869.84</b>    |                     |                     |                     |                      |
|      |                                       |                     |                     |                     |                     |                      |