



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 139-2018 R**  
Séance du 11 décembre 2018

## PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 110 000 F destiné à financer la part communale des études préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines

Vu le déclassement d'une partie du grand projet Cherpines en zone de développement 3 lors d'une modification de zone en septembre 2010,

Vu le Plan Directeur de Quartier des Cherpines approuvé par le Conseil d'Etat le 2 octobre 2013,

Vu l'adoption par le Conseil d'Etat du Plan Localisé de Quartier N°30043-529 dit du « Rolliet », dans sa séance du 18 avril 2018,

vu la possession par la Commune de 4'167m<sup>2</sup> de droits à bâtir activités sur le périmètre du PLQ Rolliet, dont 2'849m<sup>2</sup> affectés à la pièce urbaine Ea,

vu le courrier de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière du 2 mai 2017 validant la cession à la Commune des 797m<sup>2</sup> de droits à bâtir activités, propriété du Canton de Genève, en vue de réaliser un pôle Santé-social,

vu la localisation de ces droits à bâtir dans l'immeuble H1 du PLQ Rolliet, sis le long de la route de Base, devant l'arrêt du tramway,

vu le souhait commun de la Commune et des autres propriétaires de droits à bâtir de réaliser un pôle Santé-social sur cet immeuble,

vu la répartition des frais d'études au prorata des droits à bâtir des différents propriétaires du PLQ Rolliet, soit pour la Commune, 26.2% du total (hors droits à bâtir activités de la pièce D),

vu l'exposé des motifs EM 139-2018, d'août 2018, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e et m de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

## DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'accepter de financer la part communale des études préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines.

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 110 000 F, destiné à couvrir la part communale des frais d'études relatifs à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines.
3. De comptabiliser la dépense de 110 000 F directement à l'actif du bilan de la commune, dans le patrimoine financier.
4. De consolider ce montant conjointement aux crédits d'engagement pour la réalisation des objets en lien avec le patrimoine financier qui seront présentés ultérieurement. Au cas où ces frais ne seront pas suivis d'une réalisation ou non repris intégralement par les plans financiers, les soldes non repris seront amortis au moyen d'une annuité, dès l'année suivant la décision de non-réalisation ou de validation des plans financiers, par le compte de résultats.

SCA/YG – SF/PL - 20.08.2018 #52847



# **Commune de Plan-les-Ouates**

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 139-2018**

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

**OBJET:**

**Crédit d'engagement destiné à financer la part communale des études préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines**

**CREDIT D'ENGAGEMENT**

**110'000 F**

**Plan-les-Ouates – août 2018**

# **Crédit d'engagement destiné à financer la part communale des études préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines**

## **CREDIT D'ENGAGEMENT**

### **EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **1. Préambule**

##### **Généralités et objectif du projet**

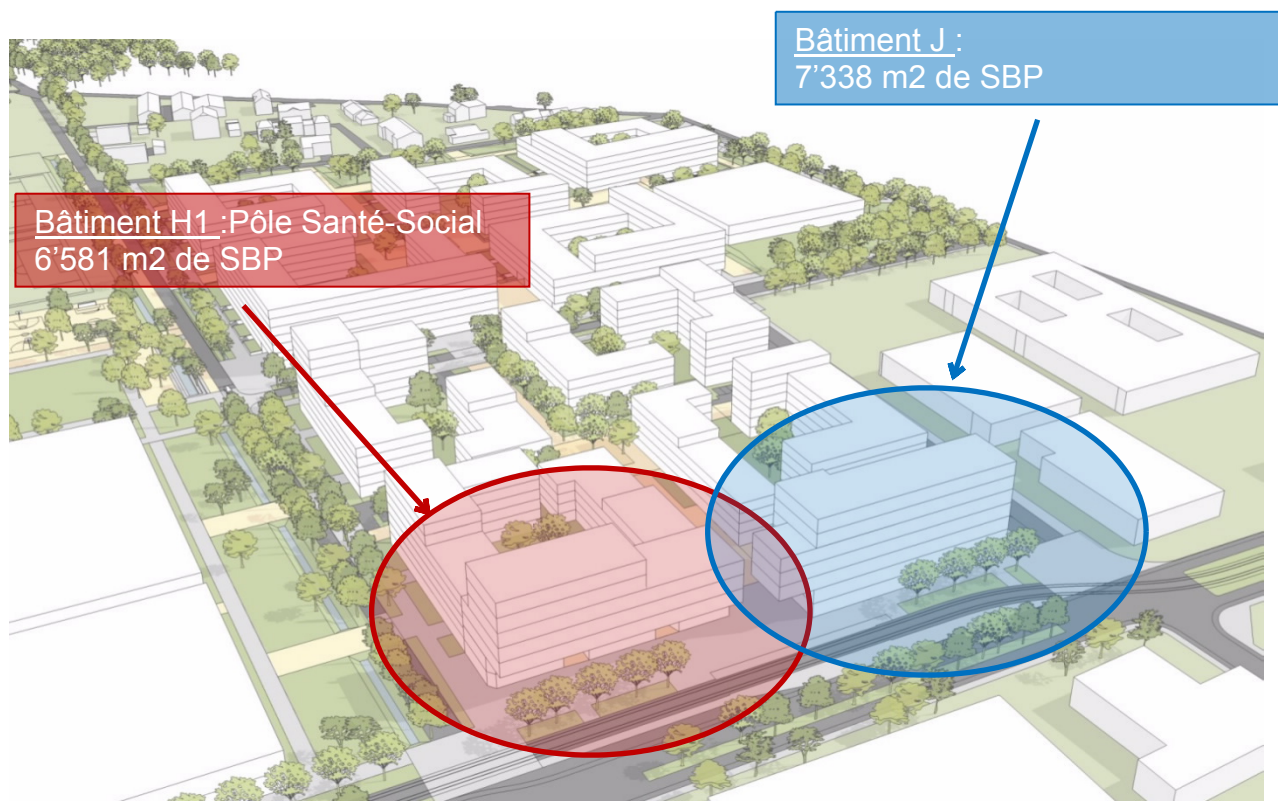
Lors des premières études sur le périmètre des Cherpines, de nombreuses discussions ont eu lieu pour faire du quartier une ville des « courtes distances ». Pour ce faire, il s'agissait d'offrir à la population les commerces et services dont elle a besoin à proximité immédiate, et en tout cas à distance de mobilité douce.

Dans ce cadre, de nombreuses surfaces destinées aux activités ont été prévues sur le futur quartier. Deux secteurs en particulier concentrent ces activités : la future place des Cherpines et le long de la route de Base, notamment au niveau de la pièce dite Ea du Rolliet.



Afin de satisfaire aux besoins des habitants, l'idée d'un pôle Santé-social a germé, sur le modèle du centre médical d'Onex auquel on ajouterait une partie sociale qui n'existe pas dans ce dernier.

Après discussion, il est apparu assez logique de réaliser ce projet sur les immeubles d'activités en bordure de la route de Base, dans le premier PLQ dit du « Rolliet ». En effet, ce seront les premiers à être réalisés, anticipant ainsi la demande globale du quartier, ils sont accessibles par le tramway avec un arrêt juste devant et sont également très accessibles par les cycles et piétons, au débouché du Mail 2000. Par ailleurs, la proximité avec la zone sportive et un futur IEPA peut faire sens en termes de synergie.



Les six propriétaires de droits à bâtir concernés par ce premier PLQ du Rolliet (dont la Commune) se sont donc tous mis d'accord pour porter ce projet.

Afin de concevoir ce Pôle Santé-Social (PSS), il donc est nécessaire de lancer des études qui permettront d'affiner la programmation et, ensuite, de vérifier la compatibilité entre le programme et le volume bâti prévu au PLQ. C'est l'objet de cette délibération.

## 2. Explications techniques

### Description du projet

Le Pôle Santé-Social (PSS) est la conjonction de plusieurs réflexions sur le bassin de vie futur des Cherpines. Il s'agit dans un premier temps d'offrir aux habitants du quartier et alentours les services et soins médicaux nécessaires pour un bassin de population de plus de 20'000 habitants à terme.

Puis, à ce noyau médical s'est rapidement greffée une partie sociale avec des discussions sur l'intégration de l'IMAD, de travailleurs sociaux, etc...

Les promoteurs du périmètre ont très vite été convaincus de l'opportunité de réaliser un tel pôle et ont bien entendu vu dans ce projet l'occasion de rentabiliser leurs droits à bâtir activités facilement.

Une réflexion au sein du groupe des promoteurs du Rolliet s'est donc rapidement développée.

La commune de Plan-les-Ouates a dans ce cadre une double casquette :

- Elle est présente en tant que promoteur car elle détient directement 2'849m<sup>2</sup> de droits à bâtir activités sur les 13'919m<sup>2</sup> que contient le PLQ, plus 797m<sup>2</sup> cédés par le Canton de Genève pour la réalisation de ce Pôle Santé-social.

Elle possède donc directement ou indirectement 26.2% des droits à bâtir « activités » du périmètre du PLQ « Rolliet » (hors pièce D).

- Elle est aussi présente en tant qu'entité publique soucieuse d'offrir à sa population des services de qualité et répondant aux besoins exprimés. En cela, la détermination de la programmation est essentielle et c'est pourquoi le service de l'action sociale travaille actuellement sur ce projet.

Des discussions ont eu lieu avec la direction générale de la Santé, l'IMAD, les HUG, etc... pour préciser les besoins de ce PSS et obtenir l'assentiment du Canton.

Après discussions, il en est ressorti les besoins d'études suivants pour pouvoir aller de l'avant :

#### 1- Mandat d'étude diagnostic Santé-social (HUG/EPFL)

Afin de déterminer une programmation pertinente, l'idée est de confier aux HUG et à l'EPFL une étude de diagnostic santé-social du bassin de vie Cherpines élargi.

Ce mandat, réalisé par le professeur Idriss Guessous des HUG, permettra de déterminer avec précision, à partir d'éléments statistiques ressortis des données HUG, IMAD, EPFL, l'offre de soins et les besoins existants sur le bassin de vie. Il permettra ainsi d'adapter au mieux la programmation du PSS.

La commune de Vernier a bénéficié d'une étude similaire qui a permis d'affiner la programmation de sa maison de santé.

#### 2- Mandat de pilotage global du pôle Santé-social

Le groupement des propriétaires de droits à bâtir va prochainement se saisir de nombreuses études nécessaires à la bonne réalisation du premier PLQ dit du « Rolliet ».

La mise en œuvre de ce projet de PSS est l'une des nombreuses facettes de la construction du quartier qui va demander de nombreuses expertises et un temps consacré important.

Afin de réduire le temps consacré à ce projet par chacun des maitres d'ouvrage, l'idée de confier son pilotage à un mandataire commun externe a été évoquée.

C'est lui qui serait en charge de suivre les différents mandataires, de leur recrutement, de l'organisation et de l'animation des séances du groupe de travail constitué pour ce projet et ce jusqu'à la réalisation ou à un éventuel appel d'offres investisseur.

### 3- Mandat de pilotage de la partie médicale du pôle (Dr Schaller)

Le Dr Schaller est le créateur du centre médical d'Onex.

Il est en relation avec le Canton pour créer un réseau de maisons médicales sur l'ensemble du Canton afin de regrouper un certain nombre de prestations au plus près des patients et désengorger les HUG.

Le PSS accueillerait l'une de ces maisons de santé, c'est la partie « santé du projet ».

Pour la dimensionner, en lien avec l'étude des HUG, un mandat est transmis au Dr Schaller pour programmer de façon plus précise cet établissement en lien avec les praticiens et la direction générale de la Santé.

Son mandat consiste ainsi au développement de la programmation de la maison de santé et à sa réalisation dans une seconde phase. Il sera chargé de représenter les maitres d'ouvrages lors de toutes les séances ayant trait spécifiquement à la partie médicale du projet. Il sera notamment le lien avec le Canton.

### 4- Mandat d'architecte pour l'avant-projet de bâtiment (phase 31 SIA)

Une fois la programmation fixée, il s'agira de la tester dans un volume et pour cela, il est nécessaire de réaliser, à l'aide d'un architecte, un avant-projet de bâtiment.

Il s'agit donc d'une mission de phase avant-projet de la SIA (phase 31) qui doit également comprendre un devis estimatif à + ou - 20%.

Ceci permettra de vérifier la compatibilité entre la programmation et les volumes architecturaux envisagés dans le PLQ et tester les possibilités d'aménagement du bâtiment avant de lancer un appel d'offre investisseur par exemple.

### 5- Mandat d'expert divers (spécialiste appels d'offres, spécialiste plans financiers)

En fonction des choix qui seront effectués suite à l'avant-projet, une étude plus poussée concernant l'aspect économique du projet pourrait être demandée. Il s'agira de vérifier notamment la tenue du projet dans des plans financiers détaillés.

Par ailleurs, en fonction des choix des maitres d'ouvrage, il est possible qu'un appel d'offre investisseur soit réalisé suite à la phase d'avant-projet. Un montant est donc prévu afin de permettre de réaliser cet appel d'offres.

## **3. Procédure administrative**



La première étape consiste à transmettre le mandat aux HUG et au Dr Schaller pour finaliser la programmation d'ici début 2019. Un rendu de l'étude diagnostic est prévu en décembre 2018 par les mandataires, à la suite de quoi, début 2019, des décisions devront être prises pour arrêter une première programmation du PSS.

Une fois cette programmation effectuée et validée par les maitres d'ouvrage, l'étude d'architecture pourra être menée. On peut donc estimer qu'elle sera réalisée au second semestre 2019.

Cependant, la mission financée dans le cadre de cette délibération s'arrête à ce stade de l'avant-projet.

En effet, il est probable qu'ensuite les partenaires propriétaires de droits à bâtir se lancent dans la recherche d'un investisseur qui aura la charge de préciser le projet, de construire le bâtiment, voire de l'exploiter.

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

La Commune dispose donc de 26.2% des droits à bâtir activités du périmètre du PLQ Rolliet (hors pièce D). Il a été convenu entre les différents partenaires que la répartition des frais d'étude se ferait au prorata des droits à bâtir.

Il faut préciser également que les montants ci-dessous proviennent, pour le mandat HUG et celui du Dr Schaller, de rentrées d'offres, mais proviennent d'estimations pour les montants des autres postes.

Les montants affichés sont donc ceux correspondant à la part communale des différentes études listées ci-avant.

<b>1- ETUDES</b>	<b>Montant Communal</b>
<i>Mandat d'étude diagnostic santé-social du bassin de vie (Pr Guessous HUG/EPFL)</i>	fr. 7'000
<i>Mandat de pilotage du projet global de Pôle Santé-social</i>	fr. 20'000
<i>Mandat de pilotage de la partie médicale du pôle (Dr Schaller)</i>	fr. 2'500
<i>Mandat architecte pour avant-projet (phase 31 SIA)</i>	fr. 53'000
<i>Mandat experts divers (spécialiste A.O., économiste de la construction...)</i>	fr. 9'500
<b>Total Travaux HT</b>	<b>fr. 92'000</b>
<b>2- DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS</b>	
Frais de reprographie	fr. 600
Divers et imprévus : 7%	fr. 6'482
<b>Total débours et imprévus HT</b>	<b>fr. 7'082</b>
<b>Total des coûts</b>	<b>fr. 99'082</b>
TVA 7.7%	fr. 7'630
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>fr. 106'712</b>
<b>ARRONDI A</b>	<b>fr. 110'000</b>

#### 5. Conclusion



Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 110 000 F TTC.

**Le Conseil administratif**

SCA/YG/phz – 20.08.2018

**Crédit d'engagement destiné à financer la part  
communale des études préalables à la  
réalisation d'un pôle Santé-social sur le  
périmètre du Rolliet aux Cherpines**

**Annexe 1**

**Estimation du coût des études**

SCA/août 2018



# Commune de Plan-les-Ouates

**Crédit d'engagement destiné à financer la part communale des études  
préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet  
aux Cherpines**

SCA

Aug-18

## CREDIT D' ENGAGEMENT

### 1- ETUDES

<i>Mandat d'étude diagnostic santé-social du bassin de vie (Pr Guessous HUG/EPFL)</i>	fr. 7'000
<i>Mandat de pilotage du projet global de Pôle Santé-social</i>	fr. 20'000
<i>Mandat de pilotage de la partie médicale du pôle (Dr Schaller)</i>	fr. 2'500
<i>Mandat architecte pour avant-projet (phase 31 SIA)</i>	fr. 53'000
<i>Mandat experts divers (spécialiste A.O., montage immobilier...)</i>	fr. 9'500

**Total Travaux HT fr. 92'000**

### 2- DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS

Frais de reprographie		fr. 600
Divers et imprévus : 7%	fr. 92'600	fr. 6'482

**Total débours et imprévus HT fr. 7'082**

<b>Total des coûts, études, frais, débours et hausses</b>	<b>fr. 99'082</b>
<b>TVA 7.7%</b>	<b>fr. 7'630</b>

**TOTAL DU CREDIT D'ETUDE**

**110'000.00**

**Crédit d'engagement destiné à financer la part  
communale des études préalables à la  
réalisation d'un pôle Santé-social sur le  
périmètre du Rolliet aux Cherpines**

**Annexe 2**

**Financement et coûts induits  
Investissement**

SCA/août 2018

# Financement

**Crédit d'engagement destiné à financer la part communale des études préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines**

1 Crédit brut

fr. 110'000.00

2 Recettes

fr. -

Crédit net

fr. 110'000.00

3 Commentaires

|

## Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement destiné à financer la part communale des études préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines**

<b>1 Revenus annuels</b>	0.00
--------------------------	------

**Total des revenus annuels**

<b>2 Charges annuelles pour la première année</b>	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		110'000.00	2.00%	fr. 2'200.00
2.2 Amortissements				fr. -
<b>Total des charges pour la première année</b>				<b>fr. 2'200.00</b>

<b>3 Coûts induits pour la première année</b>	<b>fr. 2'200.00</b>
---	---------------------



## Investissement

**Crédit d'engagement destiné à financer les études préalables à la réalisation d'un pôle Santé-social sur le périmètre du Rolliet aux Cherpines**

### PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global 0.00

Répartition selon plan des investissements	2018	2019	2020	Total
Dépenses brutes prévues				0.00
Recettes estimées				0.00
<b>Total dépenses nettes</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global 110'000.00

Répartition selon exécution	2018	2019	2020	Total
Dépenses brutes prévues	30'000.00	80'000.00	0.00	110'000.00
Recettes estimées				0.00
<b>Total dépenses nettes</b>	<b>30'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>110'000.00</b>

