



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 140-2024 P**
Séance du 19 mars 2024

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 1 400 000 F pour la réalisation des espaces publics de la seconde étape de construction (immeubles B, C et D) du PLQ « Les Sciers », à Plan-les-Ouates

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

vu la réalisation du concours paysagiste visant à définir les aménagements extérieurs du périmètre des Sciers début 2017 et la décision du jury du 31 mars 2017 retenant le bureau d'architectes-paysagistes In Situ,

vu la signature le 16 juin 2022 de l'acte d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) entre la Commune de Plan-les-Ouates et la coopérative d'habitations La Bistoquette et l'autorisation de construire DD 114'020, délivrée le 23 juin 2022, portant sur la réalisation des immeubles B, C et D de ladite coopérative,

vu la modification des aménagements paysagers sur le périmètre desdits immeubles au regard des évolutions des aménagements du quartier et du projet de la coopérative d'habitation La Bistoquette,

vu la convention de mutualisation des frais de réalisation du quartier entre les différents propriétaires et promoteurs du quartier des Sciers, signée le 1^{er} novembre 2018, qui indique notamment la prise en charge de la plaque urbaine par la Commune sur son futur domaine public et la prise en charge des montants dépassant les 150.-/m² sur la partie de la plaque urbaine sous domaine privé,

vu la délibération D 88-2022 votée par le Conseil municipal le 13 décembre 2022 relative au crédit d'engagement de 70 000 F pour les études desdits aménagements,

vu le résultat de la procédure d'appel d'offres lancée en décembre 2023 pour la réalisation de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation des Sciers, menée conjointement avec l'appel d'offres pour la réalisation des aménagements extérieurs de la coopérative La Bistoquette,

vu l'exposé des motifs EM 140-2024, de mars 2024, 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 la réalisation des aménagements des espaces publics de la seconde étape de construction (immeubles B, C et D) du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 1 400 000 F, y compris les études préalables, destiné à la réalisation des aménagements de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de construction (immeubles B, C et D) du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 1 400 000 F dans le compte des investissements, puis de porter la dépense nette à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
4. D'amortir la dépense nette totale prévue de 1 400 000 F, au moyen de 10 annuités dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2025.

SCA/YG/phz/bg #158'198 – SF/PL – Mars 2024



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 140-2024

- Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Crédit d'engagement pour la réalisation des espaces publics de la seconde étape de construction (immeubles B, C et D) du PLQ « Les Sciers » à Plan-les-Ouates

1 400 000 F

Plan-les-Ouates – Mars 2024

Crédit d'engagement pour la réalisation des espaces publics de la seconde étape de construction (immeubles B, C et D) du PLQ « Les Sciers » à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Avec la signature le 16 juin 2022 de l'acte d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent ente la Commune et la coopérative d'habitations La Bistoquette ainsi que l'entrée en force dans le courant du mois de juillet 2023 de la DD 114'020, la seconde étape de réalisation des Sciers a désormais démarré. Elle consiste en la réalisation d'une centaine de nouveaux logements par la coopérative La Bistoquette dans les immeubles B, C et D du périmètre du PLQ les Sciers.

Accompagnant la réalisation de ces logements, les espaces extérieurs du quartier vont aussi être étendus, notamment le secteur appelé « *plaque urbaine* » qui correspond à la bande située entre la route de Saconnex-d'Arve et les immeubles et qui comprend à la fois des espaces plantés et des espaces de déambulation en revêtement minéral.

Pour mémoire, les aménagements extérieurs du quartier, dont la plaque urbaine fait partie, ont fait l'objet d'un concours de paysagistes en 2018 (D 86-2017), remporté par le bureau d'architectes-paysagistes In Situ.

Cette plaque urbaine est déjà préfigurée au droit des immeubles E et F et sera poursuivie sur toute la longueur de la frange du PLQ bordant la route de Saconnex-d'Arve. S'agissant d'un espace public, son financement est essentiellement assuré par la Commune. Cependant la domanialité des Sciers étant complexe, il existe quelques subtilités qui vous seront présentées dans le présent exposé des motifs.

Le présent crédit d'engagement fait suite à la délibération D 88-2022 votée par le Conseil municipal le 13 décembre 2022 qui permettait de financer les études d'aménagements de cette plaque urbaine, mais également d'autres espaces réalisés simultanément avec le projet de la coopérative La Bistoquette que la Commune doit financer, selon notamment la convention de mutualisation des espaces extérieurs conclue avec les promoteurs en 2018.

Il doit désormais permettre de financer la réalisation des aménagements susmentionnés en coordination avec le chantier des aménagements extérieurs de la coopérative La Bistoquette.

2. Explications techniques

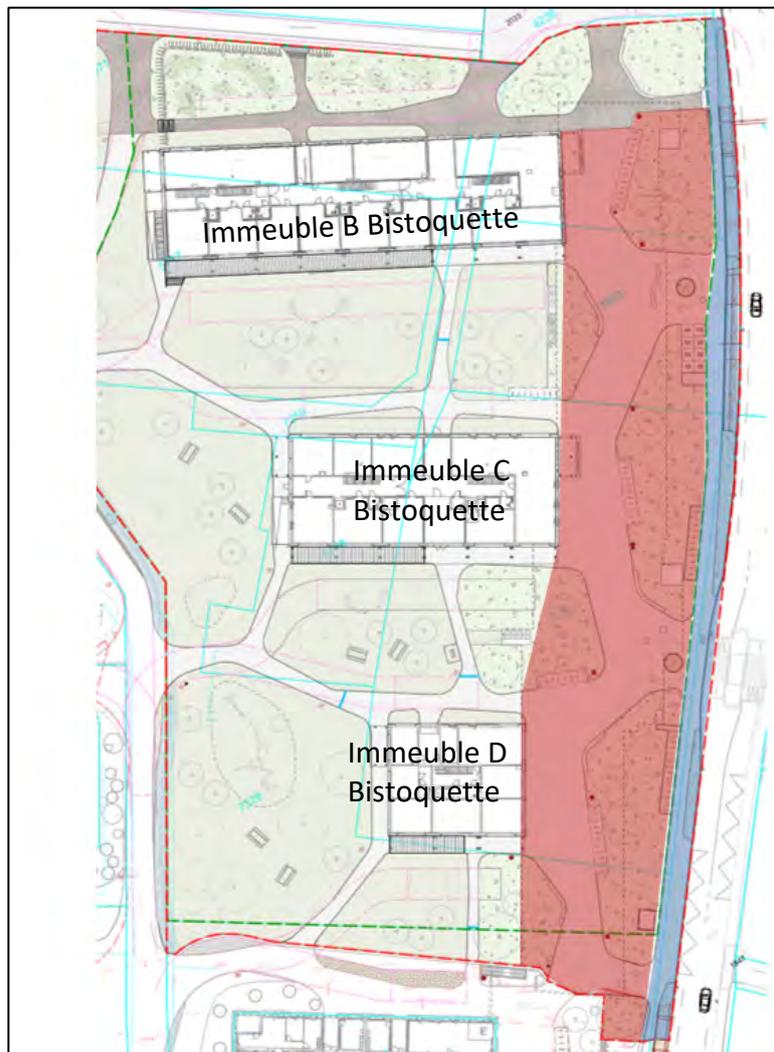
a) Quelques rappels

Les aménagements extérieurs des Sciers ont été réalisés par les différents propriétaires privés (dont la Commune-promoteur) et leur financement a été mutualisé via une convention signée en 2018.

Cette convention prévoyait tout de même quelques exceptions au financement par les privés. Ainsi, le secteur de la plaque urbaine est défini comme étant financé par la Commune-collectivité.

Cependant, il existe deux secteurs de plaque urbaine :

- Un secteur plaque urbaine sous domanialité publique : financé à 100% par la Commune-collectivité, **en bleu** dans la figure ci-dessous ;
- Un secteur plaque urbaine sous domanialité privée : financé par les promoteurs (ici la Bistoquette) jusqu'à concurrence de 150.-/m² TTC dans le cadre de la convention, puis par la Commune-collectivité pour le solde, **en rouge** dans la figure ci-dessous :



D'autres secteurs relevant de « *délaissés* » d'aménagement ou de subtilités parcellaires sont également inclus dans l'étude et seront précisés ci-après.

b) Présentation détaillée des secteurs concernés

Le projet des aménagements extérieurs de La Bistoquette est issu des planches du concours remporté par le bureau In Situ en 2018, cependant il a été quelque peu adapté depuis en fonction de l'évolution du projet : intégration d'une crèche en rez-de-chaussée du bâtiment B, arrivée d'un data-center en sous-sol avec sorties de ventilation, conservation d'un maximum d'arbres du périmètre, etc...

Plan adapté par le bureau In Situ 21.12.2023



a. La zone rétrocédée à l'école du Sapay

Il s'agit d'un secteur (en bleu sur le plan précédent) qui est classé en zone d'équipement public dans le PLQ et doit être rétrocédé à l'école du Sapay à terme et donc aux Communes de Lancy et Plan-les-Ouates. Son aménagement sera simple car il fait physiquement partie du talus entre l'école et le quartier et doit donc rester en prairie avec quelques plantations. Le coût de réalisation de ce secteur est donc limité.

b. La plaque urbaine sous domanialité privée

Il s'agit du secteur en violet rayé de rouge sur le plan précédent. Il représente la partie de la future plaque urbaine au droit des immeubles B, C et D qui sera sous domanialité privée (avec une servitude d'usage public qui se superposera).

Son aménagement se partage entre de grands secteurs plantés et couverts par des massifs de rudérales (plantes pionnières à l'instar des massifs au droit des immeubles E et F) et des espaces en enrobé pour la circulation des piétons et cycles. Des arbres majeurs sont également prévus en bordure de la route de Saconnex-d'Arve : pins sylvestre, celtis australis, etc... Ces arbres majeurs seront plantés en pleine terre et sont relativement onéreux du fait de leur taille (arbres de première grandeur avec un âge entre 10 et 15 ans).

Une partie des aménagements est cependant réalisée sur dalle. En effet, en-dessous, le futur parking de la coopérative ainsi que le Datacenter d'Infomaniak viennent d'être réalisés.

C'est la plus grande surface à aménager et la plus complexe d'où un montant élevé de réalisation dû notamment aux grandes surfaces en enrobé.

Par ailleurs, conformément à la convention signée entre les propriétaires en novembre 2018, le financement de la plaque urbaine sous domanialité privée est assuré par les promoteurs privés jusqu'à concurrence de 150.-/m² TTC, le surplus (le coût de l'aménagement étant proche des 450.-/m²) est pris en charge par la Commune.

c. La plaque urbaine sous domanialité publique

La plaque urbaine sous domanialité publique est essentiellement composée du trottoir élargi de la route de Saconnex-d'Arve ainsi que des futures places de parking. Il s'agit du secteur en vert sur le plan en page précédente.

Ici le financement de la réalisation est 100% public, hormis les places de parking qui seront réalisées qui sont des places visiteurs liées aux logements de La Bistoquette, elles seront donc payées par la coopérative.

Une convention spécifique relative à la réalisation de ces places de stationnement a été signée entre la Commune et la coopérative avant le démarrage des travaux.

d. Secteur PLO privé 1 : zone à définir (en orange sur le plan)

Ce secteur établit la couture entre la parcelle commune des promoteurs privés sur la première étape et le secteur de la Bistoquette. La parcelle appartient à la Commune mais devrait être rétrocédée en partie aux promoteurs dans le cadre des accords sur les parcelles d'équilibrage du PLQ.

Il s'agit d'un secteur qui sera aménagé en prairie avec une noue qui passe sur la partie basse. De futures plantations d'arbres sont également prévues et il contient également un cèdre qui a été préservé lors des abattages et protégé avec un aménagement spécifique (mur de soutènement béton). La desserte Nord du quartier qui rejoindra ensuite le chemin des Sciers est également intégrée dans cet aménagement à la charge de la Commune.

Cette parcelle ne fait partie d'aucune convention, la réalisation sera donc payée par la Commune s'agissant d'une parcelle lui appartenant.

e. Secteur PLO privé 2 (solde aménagements E et F)

Ce secteur correspond à un solde d'aménagement de la parcelle des immeubles E et F. En effet, du fait de la réalisation du parking souterrain de la coopérative, le chantier de cette dernière « déborde » sur le secteur des immeubles E et F déjà réalisés.

Il s'agit d'espaces en gazon fleuri avec quelques plantations d'arbustes, mais aussi une partie de la plaque urbaine et donc de l'enrobé ainsi que des surfaces rudérales.

Afin de ne pas faire deux fois le travail, il avait été décidé de ne pas réaliser les aménagements extérieurs concernés sur E et F. Dès lors, c'est à la coopérative La Bistoquette de réaliser ces aménagements, mais ils seront payés par la Commune-promoteur, dans le cadre du chantier de E et F.

c) Les différentes phases concernées

Le crédit d'engagement qui vous est présenté a donc pour objectif de prendre en charge le montant permettant **la réalisation de l'ensemble des aménagements des espaces publics de la seconde étape des Sciers, dont la plaque urbaine qui représente la majeure partie des surfaces et du coût.**

Dans le cadre de ce crédit, il s'agit de financer également les honoraires des phases 51 à 53 SIA du bureau d'architectes paysagistes In Situ mandaté pour la réalisation du projet. La précédente délibération D 88-2022 (crédit d'étude) couvrait, elle, les phases 31 à 41, c'est-à-dire de l'avant-projet jusqu'à la phase d'appel d'offres.

L'offre du bureau In Situ a été calculée sur la base des rentrées de soumission (offre la mieux disante) et sera réajustée en fonction du montant final des travaux.

Il s'agit donc d'étudier les phases suivantes du projet (phases SIA) sur la base des rentrées de soumissions apportées durant la phase SIA 41:

- Phase 51 : projet d'exécution
- Phase 52 : exécution de l'ouvrage
- Phase 53 : mise en service, achèvement

Phase 51

La phase 51 consiste à reprendre les plans de projet déposés en autorisation de construire afin de les rendre prêts pour l'exécution. Il s'agira également d'intégrer les éléments des projets tiers (SIG par exemple) et d'adapter le projet d'exécution sur la base de données non disponibles en phase projet.

Phase 52

La phase 52 consiste en la réalisation des ouvrages en fonction du cahier des charges et des contrats. Le bureau In Situ veillera à contrôler l'exécution ainsi que certaines tâches spécifiques complémentaires comme le suivi environnemental de réalisation (SER). Il est également demandé de se coordonner avec les autres ingénieurs ou architectes présents sur la zone et d'apporter, au besoin, des modifications au projet en vue de son exécution.

Il établira les procès-verbaux de chantier, le calcul des métrés avec l'entreprise, la vérification des factures, le suivi du trafic des paiements, la commande et le contrôle des travaux en régie.

Il devra également vérifier que les matériaux soient utilisés et traités conformément aux prescriptions en vigueur. Enfin le mandataire organisera une pré-réception des travaux après contrôle des ouvrages et élimination des défauts éventuels avant la mise en service.

Phase 53

Cette phase comprend la mise en service des ouvrages après la réception définitive et l'élimination de tous les défauts éventuels. Le bureau In Situ fournira un dossier de plans conforme à l'exécution. Il établira le décompte final.

d) Résultat de l'appel d'offres sur invitation (phase 4.41)

L'année 2023 a été mise à profit pour établir précisément le projet des aménagements extérieurs et ainsi prévoir des soumissions précises avec un découpage selon les secteurs présentés ci-avant et les prestations pour une réalisation des travaux facilitée (phase 41 SIA).

La phase 4.41 a débuté par la réalisation des cahiers de soumission durant le début de l'année 2023 et s'est poursuivie avec le dépôt, en décembre, d'un appel d'offres sur invitation auprès de 8 entreprises de génie civil et paysagistes en capacité de réaliser les travaux décrits.

Il faut préciser que les travaux étant majoritairement réalisés et payés par la coopérative, la Commune s'est jointe à l'appel d'offres réalisé par La Bistoquette sans avoir à recourir à un marché public parallèle, une séparation des prestations étant physiquement impossible. Cependant, l'appel d'offres a été réalisé selon les normes des marchés publics, même sans y être soumis.

Des questions ont été posées par les concurrents auxquelles il a été répondu fin décembre 2023.

5 offres ont finalement été déposées le 19 janvier 2024.

Suite à l'ouverture des offres du 23 janvier 2024 et à l'analyse multicritères, l'entreprise Jacquet ressort première au regard des différents critères dont le prix pour 35% de la note.

Il est à relever que les cinq entités sont des entreprises connues sur la place et reconnues pour leur capacité à entreprendre des travaux de ce genre.

Les soumissions ont été contrôlées par notre mandataire. Une proposition d'adjudication est en préparation sur la base de l'analyse multicritère établie selon les notations inscrites dans le dossier de soumission. L'audition des deux entreprises ayant les notations la plus élevées (entreprise Jacquet et consortium Boccard/Piasio) a eu lieu le 6 février 2024.

A l'issue de ces auditions, des vérifications doivent encore être entreprises par le bureau In Situ et des précisions apportées par les deux concurrents, ce qui pourrait influencer le choix de l'une ou l'autre, indépendamment du prix (moins de 5% d'écart entre les deux concurrents).

Il faut préciser que le montant total des prestations doit donc être réparti selon les différents secteurs. Le secteur financé en direct par la Bistoquette représente environ 60% des prestations et les secteurs sous financement communal environ 40%.

3. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement comprend l'ensemble des prestations décrites ci-avant.

L'appel d'offres a été réalisé en commun avec la coopérative la Bistoquette selon les modalités décrites ci-avant au point 2, d).

Ainsi, à l'issue de l'appel d'offres, c'est l'entreprise Jacquet qui dispose de l'offre la mieux disante pour un montant total de 2 529 858.56 Fr TTC. Selon la répartition des montants en fonction des secteurs entre la coopérative La Bistoquette et la Commune, la part communale se monte à 1 025 796.12 TTC sur ce montant total, soit environ 40%.

Afin de ne pas attendre l'adjudication et pouvoir présenter ce crédit rapidement pour réaliser les travaux dans les délais prévus (démarrage des travaux en juin 2024), le montant du crédit d'engagement pour les travaux se base sur l'offre de l'entreprise placée au deuxième rang à l'ouverture des offres, à savoir le consortium entre les entreprises Boccard et Piasio pour un montant total de 2 648 031.31 Fr TTC.

Cette offre est d'environ 5% plus élevée que la moins-disante de l'entreprise Jacquet.

Sur cette base, le coût estimatif total de la part communale de ce projet élaboré conjointement avec le bureau In Situ, mandataire pour la Commune et la coopérative La Bistoquette, se monte à 1 400 000 F TTC pour une exécution à partir de juin 2024.

Dans ce montant sont inclus : les travaux (pour 1 100 000 F TTC environ), les honoraires, le suivi environnemental de réalisation (assuré par le bureau In Situ lui-même), les frais administratifs, l'assurance responsabilité civile pour le chantier, les débours et imprévus.

Les études issues de la délibération D 88-2022 sont comprises dans la présente demande de crédit d'engagement pour la réalisation des travaux.

4. Temporalité de réalisation des travaux

La coopérative La Bistoquette a démarré son chantier en 2023 par la réalisation des immeubles et du parking. La finalisation des travaux du gros œuvre des bâtiments est en cours et le second œuvre a démarré.

Le premier bâtiment et aussi le plus petit, le bâtiment D (R+3), sera le premier livré début 2025. Les travaux des aménagements extérieurs démarreront donc autour de ce bâtiment avant de remonter le long de la plaque urbaine pour se terminer par les travaux autour du bâtiment B.

Les travaux doivent donc démarrer en mai 2024 pour une finalisation en mars/avril 2025. Ils seront menés sous la supervision double de la Commune et de la coopérative La Bistoquette.

Il faut préciser que l'entier de ces aménagements fait partie de l'autorisation de construire déposée et obtenue par la coopérative La Bistoquette DD N°114'020.

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 de réalisation 1 400 000 F TTC en vue de réaliser les espaces publics de la seconde étape de construction (immeubles B, C et D) du PLQ Les Sciers.

Le Conseil administratif

SCA/YG/phz/bg #158'198 – Mars 2024

**Crédit d'engagement pour la réalisation des espaces
publics dans la seconde étape de construction
(immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciens" à Plan-les-Ouates**

Annexe 1

Estimation du coût des travaux



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour la réalisation des espaces publics dans la seconde étape de construction
(immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates

SCA

CREDIT D'ENGAGEMENT

A. Secteurs à réaliser

Zone rétrocédée à l'école	fr.	7 480,84
Plaque urbaine en domaine privé	fr.	564 753,52
Plaque urbaine en domaine public	fr.	171 275,05
Secteur PLO privé 1 (zone à définir)	fr.	175 745,35
Secteur PLO privé 2 (solde E et F)	fr.	79 582,12
Régie	fr.	26 842,00
Total secteurs HT	fr.	1 025 678,88

B. Frais annexes

Honoraires bureau d'architecte- paysagiste pour les phases 51 à 53	fr.	117 962,39
Frais de notaire et/ou de conseils juridiques	fr.	10 000,00
Assurance RC	fr.	2 771,20
Total frais annexes HT	fr.	130 733,59

C. Divers & imprévus

Divers & Imprévus 7%	fr.	1 156 412,47	fr.	80 948,87
Total divers et imprévus HT			fr.	80 948,87

Total H.T des coûts	fr.	1 237 361,34
TVA 8.1%	fr.	100 226,27
Total TTC Travaux	fr.	1 337 587,61

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRondi

1 400 000,00

**Crédit d'engagement pour la réalisation des
espaces publics dans la seconde étape de
construction (immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates**

Annexe 2

Financement et coûts induits

Financement

**Crédit d'engagement pour la réalisation des espaces publics dans la seconde étape
de construction (immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciens" à Plan-les-Ouates**

1 Crédit brut

fr. 1 400 000,00

2 Recettes

2,1	Subventions cantonales	fr.	-
2,2	Participation des routes cantonales	fr.	-
2,3	Taxe d'équipement	fr.	-
2,4	Taxe d'écoulement	fr.	-
2,5	Sport-Toto	fr.	-
2,6	Subventions fédérales	fr.	-
2,7	Divers	fr.	-

Crédit net fr. 1 400 000,00

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement pour la réalisation des espaces publics dans la seconde
étape de construction (immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates**

1 Revenus annuels

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année

	Durée	Montant	Taux	
2,1 Charges financières		1 400 000,00	2,50% fr.	35 000,00
2,2 Amortissements	10	1 400 000,00	10,00% fr.	140 000,00

Total des charges pour la première année fr. 175 000,00

3 Coûts induits pour la première année

fr. 175 000,00

Investissement

Crédit d'engagement pour la réalisation des espaces publics dans la seconde étape de construction (immeubles B, C et D) du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates

PREVISION	Plan annuel des investissements			
	Crédit global	1 000 000,00		
	Répartition selon plan des investissements	2022	2023	2024
	Dépenses brutes prévues	30 000,00	170 000,00	800 000,00
	Recettes estimées			
	Total dépenses nettes	30 000,00	170 000,00	800 000,00

PREVISIBLE	Coûts des travaux			
	Crédit pour la réalisation			
	Répartition selon exécution		2024	2025
	Dépenses brutes prévues		400 000,00	1 000 000,00
	Recettes estimées			
	Total dépenses nettes		400 000,00	1 000 000,00

**Crédit d'engagement pour la réalisation des
espaces publics dans la seconde étape de
construction (immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates**

Annexe 3

Plan des aménagements extérieurs