



Conseil municipal

Législature 2020-2025  
Délibération **D 18A-2020**  
Séance du 8 décembre 2020

## **DELIBERATION**

relative au crédit d'investissement de 498 000 F pour la construction d'un rez-de-chaussée inférieur aménagé au sein du pavillon provisoire de l'Ecole du Sapay à Plan-les-Ouates

Vu le projet d'un bâtiment provisoire constitué de six classes supplémentaires à la charge intégrale de la commune de Lancy,

considérant la requête en autorisation de construire sous forme accélérée (APA – 309'731) pour la construction d'un bâtiment scolaire provisoire de 6 classes et un préau couvert provisoire au Sapay autorisée par parution dans la FAO en date du 19 octobre courant,

vu l'opportunité d'utiliser le « sous-sol » du bâtiment pour y réaliser un rez-de-chaussée inférieur d'une surface de 200m<sup>2</sup> afin d'y programmer des activités parascolaires et sociales répondant aux besoins des quartiers des Sciers et de La Chapelle,

considérant la possibilité de travailler sur un projet architectural de rez-de-chaussée inférieur pérenne à la différence des six classes programmées au-dessus de l'objet débattu qui sont, elles, présentes uniquement à titre provisoire,

vu la volonté politique de développer des projets intercommunaux avec la Commune de Lancy, permettant de construire une vision partagée du quartier,

considérant le partage des coûts paritaire entre Lancy et Plan-les-Ouates, permettant la construction du rez-de-chaussée inférieur aménagé et l'engagement financier de Lancy déjà confirmé,

vu les besoins évalués au niveau du public, notamment des 4-12 ans et de leurs familles, en lien avec un lieu de rencontre et d'activités,

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 23 oui (unanimité)

1. D'accepter la construction pérenne d'un rez-de-chaussée inférieur aménagé au sein du pavillon provisoire de l'Ecole du Sapay, pour un lieu de rencontre et d'activités destiné aux 4-12 ans et leurs familles.

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 498 000 F destiné à financer la part de la Commune dans le cadre d'un projet intercommunal et à entreprendre ces travaux.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 498 000 F dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates dans le patrimoine administratif.
4. D'amortir le montant net prévu de 498 000 F au moyen de 30 annuités dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2021.



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

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 18-2020**

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

### **OBJET :**

Construction d'un sous-sol aménagé au sein du pavillon provisoire de l'Ecole du Sapay

**498 000 F**

**Novembre 2020**

# **Crédit d'investissement pour la construction d'un sous-sol aménagé au sein du pavillon provisoire de l'Ecole du Sapay**

## **EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **1. Préambule**

#### **Le Quartier de la Chapelle-les Sciars**

Composé à la fois d'une zone villas, d'une zone de développement 3 dont découle les PLQ des Sciars sur la Commune de Plan-les-Ouates et de la Chapelle sur le territoire de la ville de Lancy, PLQ dans lesquels sont réalisés des immeubles locatifs HM/HLM, loyers libres et LUP, ainsi que d'appartements en PPE, et prochainement une coopérative d'habitations, soit un total d'environ 1'400 logements, les futurs habitants de ce quartier vont donc évoluer dans un environnement d'une grande mixité et densité.

Les locaux du groupement intercommunal offrent une palette d'activités intéressantes, mais l'augmentation importante des effectifs scolaires limitent l'utilisation de certains espaces. Rappelons que l'Ecole du Sapay, initialement réalisée avec 24 classes réparties dans deux bâtiments, un de 16 classes et un autre de 8 classes, sera prochainement dotée d'un total de 34 classes pouvant accueillir jusqu'à 700 élèves au pic des prévisions d'effectifs scolaires réalisés par le SRED (Service de la Recherche en Education).

La présence importante de jeunes familles et le besoin de développer des activités dédiées aux 4-12 ans sont des éléments à prendre prioritairement en considération.

#### **Historique du projet**

L'école intercommunale Le-Sapay a été construite et financée de manière paritaire, conjointement par les communes de Plan-les-Ouates et de Lancy. Afin d'en assurer sa gestion, le Groupement intercommunal Le-Sapay (ci-après GILS) a été créé.

Suite aux problématiques liées aux effectifs scolaires, il a dans un premier temps été décidé d'aménager temporairement 4 locaux existants dans l'école le Sapay en salles de classe, les prévisions du SRED montant clairement que cela ne suffirait pas, la Commune de Lancy, après un processus de négociation favorable, a pris à sa charge la construction d'un pavillon provisoire comprenant 6 classes et augmentant la capacité d'accueil de l'école de 28 à 34 classes. Une convention de partenariat en matière scolaire a été élaborée à cet effet.

La requête en autorisation de construire sous forme accélérée (APA) pour la réalisation des pavillons provisoires de 6 classes au Sapay a été autorisée par parution dans la FAO en date du 19 octobre courant.

La programmation sociale du quartier est en cours d'élaboration avec la Commune de Lancy comprenant l'intégration de Plan-les-Ouates dans le contrat de quartier, la coordination des équipes TSHM, l'engagement d'animateurs socio-culturels...

Le bâtiment provisoire selon les premiers plans transmis par le bureau TK Architecture SA comprenait un vide sanitaire de plus 200 m<sup>2</sup>. Une proposition conjointe d'aménagement de cet espace a donc été retenue pour répondre aux besoins d'animation et de cohésion sociale du quartier.

Un financement partagé et paritaire sur cet objet spécifique a donc été convenu d'entente entre les communes de Lancy et de Plan-les-Ouates.

L'urgence liée à la construction des 6 classes provisoires supplémentaires dont le délai de réalisation est fixé à avril 2021 met sous tension la réalisation du rez inférieur aménagé. En effet, il s'agit de définir la qualité et la pérennité des fondations qui vont supporter les classes supplémentaires mentionnées.

En effet, bien que les 6 salles de classes répondent à un besoin provisoire et qu'elles disparaîtront à terme, il n'en est pas forcément de même pour le socle de cette installation. Le rez-de-chaussée inférieur pourrait être vu comme un élément pérenne dans le sens où ce dernier pourrait jouer un rôle dans la cohésion du quartier à savoir, un belvédère donnant sur les aménagements paysagers situées en contre-bas, ou encore sur le fait que ce premier espace pourrait être un espace en liaison avec la future maison de quartier dont la programmation est actuellement en cours de définition et qui pourrait prendre place de l'ancienne maison des jardins familiaux.

Si cette situation devait être validée comme telle, il nous sera nécessaire de déposer une nouvelle dépose en autorisation de construire afin de pérenniser le lieu. Ce bâtiment serait dans ce cas en lien avec les activités du quartier des Sciers et de la Chapelle et non plus avec les activités scolaires du Groupement intercommunal du Sapay.

Le choix a été porté sur une fondation pérenne permettant de se projeter sur du long terme. C'est donc sans délai que nous avons déposé auprès du Conseil municipal une délibération permettant de financer cette infrastructure intercommunale.

## **Analyse des besoins**

En collaboration étroite avec l'administratrice du groupement intercommunal et la Commune de Lancy et de Plan-les-Ouates, une analyse des besoins scolaires, extra-scolaires, associatifs et communaux a été effectuée.

- \* Concernant les besoins scolaires, la construction de six classes supplémentaires va permettre de répondre à la problématique liée à l'augmentation des effectifs.

- \* Concernant les besoins parascolaires, le GIAP pourra utiliser le sous-sol aménagé durant ses activités de loisirs de 11:30 à 13:30.
- \* Concernant le restaurant scolaire, sa capacité sera augmentée par la libération de salles utilisées par le GIAP entre 11:30 et 13:30.
- \* Les locaux associatifs au sein du groupement ne sont pas impactés et restent réservés à l'usage des associations.

Au regard des différents éléments illustrant l'augmentation importante de l'utilisation des locaux du groupement intercommunal, la création d'un lieu dédié aux activités de loisirs et de rencontre se justifie.

## **Programmation principale du lieu**

- \* Un lieu d'animation socioculturelle pour les enfants (4-12 ans) et leurs familles (projet FASe intercommunal).
- \* Les besoins du GIAP au niveau de leurs animations entre 11:30-13:30, en complément des espaces existants sont compris dans la programmation.

Ce bâtiment se veut évolutif pour répondre à d'autres besoins dans les années futures.

## **Besoins exprimés**

- \* Un grand espace polyvalent pouvant être modulé (paroi amovible)
- \* Une cuisine simple et fonctionnelle permettant l'élaboration de goûters, de repas communautaires
- \* Un bureau permettant aux travailleurs sociaux de la FASe (2 postes à 75%) d'effectuer leurs tâches administratives
- \* Un espace de stockage pour l'entretien des locaux
- \* Un espace de stockage externe pour le matériel plus volumineux
- \* Des armoires fermant à clé en suffisance permettant de stocker le matériel

## **La gestion**

Le mode de gestion du lieu est encore en élaboration en partenariat avec la Commune de Lancy et l'administratrice du groupement.

## **2. Explications techniques**

Profitant de l'opportunité de réalisation des pavillons provisoires et afin d'éviter de réaliser des fondations et un vide sanitaire sans fonction, il est proposé la réalisation d'un sous-sol aménagé formant le socle de la construction provisoire.

Cet ouvrage sera prévu en béton à l'aide d'éléments pré-confectionnés, appelés pré-murs, et qui seront assemblés directement sur site. Les deux dalles constituant ce socle seront bétonnées sur place, tout comme la façade côté Nord (façade donnant sur les aménagements paysagers et le bassin de rétention).

Le bâtiment sera revêtu d'une façade bois dans la continuité de celles des salles de classe.

Il est ainsi prévu d'effectuer les terrassements et l'ensemble des travaux de réseaux au préalable, puis d'effectuer les différentes réservations techniques permettant un aménagement ultérieur des surfaces.

Suite aux travaux structurels suivront les travaux d'aménagement intérieur. Les éléments qui vous sont proposés en annexe vous permettront d'avoir une proposition déjà bien avancée sur les besoins exprimés et sera encore à affiner.

S'agissant d'avoir un lieu multimodal, il est proposé différents éléments d'architecture permettant une réponse optimale à ces différents besoins. Ainsi, nous retrouverons un grand nombre de rangements prévus en partie latérale des locaux et qui seront répartis en fonctions des différents utilisateurs. La mise en place d'une cloison mobile acoustique permettra de scinder le grand volume de 140 m<sup>2</sup> en deux sous-espaces de 70 m<sup>2</sup> chacun.

Les locaux sanitaires seront situés en fond d'espace et accessibles via les deux sous-espaces par l'intermédiaire d'une circulation de distribution des locaux. Le bureau et la cuisine sont proposés chacun dans un angle par symétrie d'espace, tout comme la zone stockage et chaufferie.

Enfin, l'accessibilité à cet espace sera réalisée par l'intermédiaire d'un escalier depuis l'esplanade de l'école du Sapay. Une analyse est actuellement en cours afin d'étudier une possibilité via la façade côté quartier des Sciers, qui proposerait une rampe d'une déclivité à définir en fonction des niveaux de terrain.

L'aménagement de l'accès au bâtiment sera proposé en dalles béton mises en place sur lit de sable.

### **3. Procédure administrative**

La problématique actuelle étant la rapide mise à disposition des salles de classe complémentaires permettant de répondre aux besoins en terme de capacité d'accueil, et le socle devant s'effectuer en premier lieu, le projet a été proposé en demande d'autorisation de construire sans aménagement de l'espace sous-sol.

Un dossier d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA) sera proposé par la suite afin de valider les aménagements intérieurs proposés.

Ce dossier, plus simple, sera coordonné au préalable avec les différents services de l'Etat ayant un rôle dans la validation de ce dernier (police du feu, OCIRT, ...).

Le planning des travaux et la dépose des éléments complémentaires sont ainsi prévus de la manière suivante :

- |                                                     |                           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| - Ouverture du chantier « structurel » :            | Mi-Novembre 2020          |
| - Requête en autorisation pour l'annexe sous-sol :  | d'ici à fin Novembre 2020 |
| - Livraison des pavillons provisoires préconstruits | début Février 2021        |
| - Travaux de finalisation des pavillons             | Février / Mars 2021       |

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

Le montant du crédit d'engagement tient compte de deux éléments :

- Un chiffrage estimatif de la partie structurelle réalisé par l'entreprise générale.
- Un chiffrage estimatif de l'aménagement de l'espace réalisé par le service construction et aménagement, sur une base ratio avec identification d'éléments particuliers.

Partie structurelle :

Le montant proposé par le mandataire et vérifié par les communes nous amène à un coût global et y compris honoraires de 504'000 F TTC, soit **252'000 F TTC** pour la part de Plan-les-Ouates.

Le montant des travaux d'aménagement a été étudié de la manière suivante :

Pour une surface de 200 m<sup>2</sup> et l'utilisation simple de la programmation et des locaux, il est proposé un ratio de 1'000 F/m<sup>2</sup> de coût travaux, soit 200'000 F HT.

A cela, il sera nécessaire d'ajouter quelques particularités à cette estimation à savoir :

- La mise en place d'une cuisine et de ses équipements
- La réalisation d'une paroi mobile acoustique permettant le partage des espaces
- Les 22 mètres linéaires d'armoires pour l'utilisation par tous des lieux
- L'aménagement extérieur pour accéder aux locaux

Ces éléments complémentaires, ainsi que les honoraires des mandataires pour la gestion du dossier nous amènent à un budget de 492'000 F TTC.

Cette partie d'aménagement étant également à partager avec la Ville de Lancy, la part de la commune de Plan-les-Ouates reviendrait à **246'000 F TTC**.

Le total entre la partie structurelle et l'aménagement nous amène donc à un total de 498'000 F TTC (252'000 F + 246'000 F) proposé pour ce crédit d'engagement.

## 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 498 000 F TTC.

**Le Conseil administratif**

SASJ/SCA – Novembre 2020



# **Crédit d'engagement Construction d'un sous-sol aménagé au sein du pavillon provisoire de l'Ecole du Sapay**

## **Annexe 1**

### **Estimation des coûts**

SCA / novembre 2020



# Commune de Plan-les-Ouates

ement Construction d'un ☐ ☐ sous-sol aménagé au sein du pavillon ☐ ☐ provisoire de l'Ecole du Sa

## CREDIT D' ENGAGEMENT

| A. Travaux structurels                     | Total      | Part PLO     |   |
|--------------------------------------------|------------|--------------|---|
| Terrassement et structure béton            | 175'000.00 | 87'500.00    | F |
| Façade bois et isolation périphérique      | 113'000.00 | 56'500.00    | F |
| Menuiseries extérieures et stores          | 25'000.00  | 12'500.00    | F |
| Etanchéité                                 | 17'000.00  | 8'500.00     | F |
| Installations techniques en attente (CVSE) | 62'000.00  | 31'000.00    | F |
| Serrurerie                                 | 10'000.00  | 5'000.00     | F |
| Frais de reproduction                      | 2'500.00   | 1'250.00     | F |
| Honoraires mandataires et EG               | 56'600.00  | 28'300.00    | F |
| Divers et imprévus pour arrondir           | 6'866.57   | 3'433.29     | F |
| TOTAL HT                                   | 467'966.57 | 233'983.29   | F |
| TVA 7.7 %                                  | 36'033.43  | 18'016.71    | F |
| Total structurel TTC                       | 504'000.00 | 252'000.00 F |   |

| B. Travaux aménagements          |            |              |   |
|----------------------------------|------------|--------------|---|
| Estimation de base au ratio      | 200'000.00 | 100'000.00   | F |
| Cuisine et équipement            | 50'000.00  | 25'000.00    | F |
| Cloison mobile acoustique        | 36'000.00  | 18'000.00    | F |
| Menuiseries et armoires          | 31'000.00  | 15'500.00    | F |
| Aménagements extérieurs          | 36'000.00  | 18'000.00    | F |
| Mobiliers                        | 40'000.00  | 20'000.00    | F |
| Frais de reproduction            | 2'500.00   | 1'250.00     | F |
| Honoraires mandataires et EG     | 55'000.00  | 27'500.00    | F |
| Divers et imprévus pour arrondir | 6'324.51   | 3'162.26     | F |
| TOTAL HT                         | 456'824.51 | 228'412.26   | F |
| TVA 7.7 %                        | 35'175.49  | 17'587.74    | F |
| Total aménagements TTC           | 492'000.00 | 246'000.00 F |   |

**TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT**

**498'000.00**

**Crédit d'engagement Construction d'un ☐ ☐ sous-  
sol aménagé au sein du pavillon ☐ ☐ provisoire  
de l'Ecole du Sapay**

**Annexe 2**

**Financement et coûts induits  
Investissement**

SCA / novembre 2020

# Financement

Credit d'engagement Construction d'un sous-sol aménagé au sein du pavillon provisoire de l'Ecole du Sapay

1 Crédit brut

498'000.00

2 Recettes

- 2.1 Subventions cantonales
- 2.2 Participation des routes cantonales
- 2.3 Taxe d'équipement
- 2.4 Taxe d'écoulement
- 2.5 Sport-Toto
- 2.6 Subventions fédérales
- 2.7 Divers

Crédit net

498'000.00

3 Commentaires

## Evaluation des coûts induits

Credit d'engagement Construction d'un ☐ sous-sol aménagé au sein du pavillon ☐ provisoire de l'Ecole du Sapay

### 1 Revenus annuels

0.00

Total des revenus annuels

### 2 Charges annuelles pour la première année

Durée

Montant

Taux

|     |                                   |            |       |           |
|-----|-----------------------------------|------------|-------|-----------|
| 2.1 | Charges financières               | 498'000.00 | 2.00% | 9'960.00  |
| 2.2 | Amortissements                    | 498'000.00 | 3.33% | 16'600.00 |
| 2.3 | Charges de personnel              |            |       | -         |
| 2.4 | Energie                           | 498'000.00 | 1.00% | 4'980.00  |
| 2.5 | Matériel et fournitures           |            |       | -         |
| 2.6 | Maintenance par des tiers         |            |       | 10'000.00 |
| 2.7 | Prestations de tiers              |            |       | 25'000.00 |
| 2.8 | Divers, subvention complémentaire |            |       | 10'000.00 |

Total des charges pour la première année

76'540.00

### 3 Coûts induits pour la première année

76'540.00

## Investissement

**Crédit d'engagement Construction d'un sous-sol aménagé au sein du pavillon provisoire de l'Ecole du Sapay**

### PREVISION Plan annuel des investissements

|                                                   |                   |                   |                     |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Crédit global                                     | 1'000'000.00      |                   |                     |
| <b>Répartition selon plan des investissements</b> | <b>2024</b>       | <b>2025</b>       | <b>Total</b>        |
| Dépenses brutes prévues                           | 500'000.00        | 500'000.00        | 1'000'000.00        |
| Recettes estimées                                 |                   |                   | 0.00                |
| <b>Total dépenses nettes</b>                      | <b>500'000.00</b> | <b>500'000.00</b> | <b>1'000'000.00</b> |

**PREVISIBLE** Coûts des travaux (y compris honoraires complets)  
Crédit brut pour les études

498'000.00  
-

|                                      |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Répartition selon exécution</b>   | <b>2020</b>       | <b>2021</b>       | <b>Total</b>      |
| Dépenses prévues crédit construction | 100'000.00        | 398'000.00        | 498'000.00        |
| <b>Total dépenses nettes</b>         | <b>100'000.00</b> | <b>398'000.00</b> | <b>498'000.00</b> |

# **Crédit d'engagement Construction d'un ☐ ☐ sous-sol aménagé au sein du pavillon ☐ ☐ provisoire de l'Ecole du Sapay**

## **Annexe 3**

### **Documents techniques**

SCA / novembre 2020

