



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 193-2020 P**
Séance du 28 avril 2020

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 190 000 F pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO) à Plan-les-Ouates

Vu la création, le 1^{er} octobre 2002, de l'association « Jardin d'aventures de Plan-les-Ouates », souhaitée par la Commune de Plan-les-Ouates,

vu le vote de la délibération D 05-1999, permettant la réalisation de structures scolaires provisoires sur la parcelle N° 10'437, propriété de la Paroisse catholique romaine de Plan-les-Ouates – Perly-Certoux et sur les parcelles adjacentes Nos 10'029 et 10'030, propriété de la Commune,,

vu l'utilisation de ces infrastructures dès 2002 par le jardin d'enfants « Les Abeilles » et le Jardin d'aventures (JAPLO),

vu la volonté de la paroisse susmentionnée de réaliser un immeuble sur sa parcelle N° 10'437, et son annonce de résiliation de la convention existante, relative à la mise à disposition d'une partie de ladite parcelle, à la date du 31 juillet 2022 nécessitant le démontage des bâtiments existants,

vu la nécessité de pouvoir mettre à disposition du JAPLO un nouveau lieu d'accueil lui permettant d'exercer ses diverses activités,

vu les parcelles N° 10'029 et N° 10'130, situées en zone 5, propriété de la Commune, sur lesquelles se déroulent déjà les activités du JAPLO,

vu l'emploi de l'article 26, alinéa 1 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 – LaLAT (L1 30),

vu la séance du 10 septembre 2019 effectuée avec les utilisateurs du JAPLO afin de définir les besoins liés à leurs activités,

vu les séances de travail entre les membres du conseil de la Paroisse et la Commune concernant le projet d'immeuble sur la parcelle N° 10'437,

vu l'exposé des motifs EM 193-2020, d'avril 2020, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à la présente délibération,,

conformément à l'art. 30, al. 1, let. e et m de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984 – LAC (B 6 05),

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par oui, non et abstention

1. D'accepter de réaliser l'étude d'un nouveau bâtiment pour le JAPLO sur la parcelle N° 10'130, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 190 000 F, destiné à réaliser cette étude.
3. En cas de réalisation du projet, ce crédit d'engagement sera intégré au crédit de réalisation, qui sera voté ultérieurement, afin d'être amorti conjointement à celui-ci.
4. En cas de non-réalisation du projet, ce crédit d'engagement sera amorti au moyen de 1 annuité, dès l'année de son abandon.
5. De comptabiliser la dépense brute prévue de 190 000 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.

SCA/VLM – SF/PL - #80'062



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 193-2020

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

OBJET:

**Crédit d'engagement
pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le Jardin
d'aventures (JAPLO)**

190'000 F

Plan-les-Ouates – avril 2020

Crédit d'engagement pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO)

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Historique du projet

Courant 1999, le retard pris dans la construction de l'école du Vélodrome suite aux procédures encore en cours, avait poussé le Conseil administratif à étudier la mise à disposition d'une structure scolaire provisoire sur le site du Vélodrome.

Des contacts avaient été pris avec la Paroisse catholique qui avait confirmé son accord pour la mise à disposition temporaire de sa parcelle, afin de permettre l'édification du projet.

Le service technique, sur mandat du Conseil administratif, avait été chargé de conduire les études de principe en examinant toutes les solutions potentielles et en particulier celles proposées sur le marché, à savoir :

- * la récupération des pavillons scolaires provisoires appartenant à la Ville de Genève implantés alors à la rue des Ronzades ;
- * des constructions en bois réalisées par des menuisiers ;
- * des systèmes de containers modulaires ;
- * des solutions préfabriquées plus élaborées que les containers modulaires de type Batiflex, plus spécifiquement conçues et développées pour des écoles provisoires.

Finalement et en tenant compte des aspects esthétiques, des coûts, des possibilités de revente ultérieure, des délais de commande et de réalisation, le Conseil administratif avait porté son choix sur des pavillons préfabriqués de la Société « Atlante » dont « Batiflex » fait partie, qui avait déjà réalisé ce type de construction pour le compte de la commune de Veyrier.

→ Une délibération (05-1999) a donc été votée le 16 novembre 1999, ouvrant un crédit d'investissement de 1 716 000 F destiné à la réalisation de structure scolaires provisoires.

En 2001, suite à l'ouverture de l'école du Vélodrome, une moitié des pavillons (deux classes et l'espace central) a été transformée en structure d'accueil pour les activités du jardin d'enfants Les Abeilles, qui devait déménager en prévision de l'agrandissement de la crèche Le Serpentin.

Ces travaux avaient été pris en charge par le budget de fonctionnement pour un montant de 42 000 F.

Dans un premier temps, le service social communal a mené une enquête auprès des familles concernées afin de déterminer le plus précisément possible les besoins et les attentes de la population dans ce domaine. L'intérêt pour un tel lieu ayant été largement confirmé par cette enquête, un groupe de travail, constitué notamment de parents intéressés, s'est alors constitué sous l'égide du service social, afin de créer l'association appelée à gérer le futur lieu et à jeter les bases de ses objectifs d'animation.

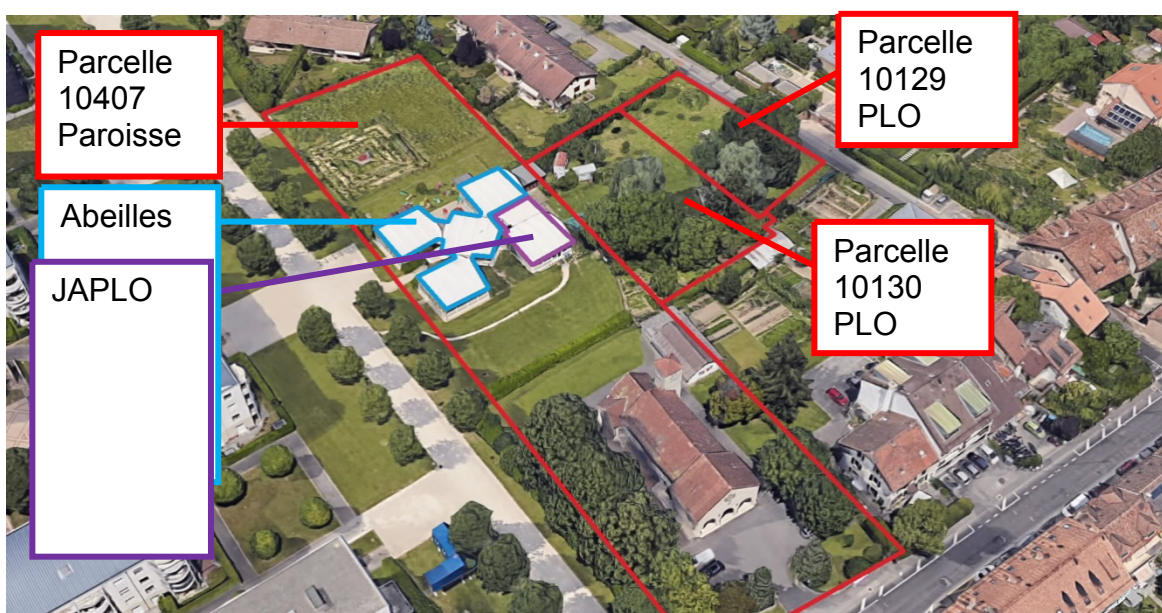
Ainsi naissait, le 1er octobre 2002, l'association du « Jardin d'aventures de Plan-les-Ouates », plus communément appelée le « JAPLO ».

Afin de répondre aux besoins du nouveau Jardin d'aventures qui devait, à terme, pouvoir accueillir une trentaine d'enfants, des transformations des deux classes des pavillons restées inoccupées suite à l'ouverture de l'école du Vélodrome devaient être entreprises. L'objectif était de pouvoir ouvrir cette structure pour l'été 2003.

→ Par délibération 82-2003 et message N° 97, votés par le Conseil municipal le 18 mars 2003, un montant de 178 000 F a permis l'aménagement du pavillon Est pour l'accueil des enfants du JAPLO.

Généralités et objectif du projet

Les bâtiments des Abeilles et du JAPLO ont été mis en place sur une parcelle (N° 10 437) de la Paroisse Catholique Romaine à titre temporaire jusqu'au développement d'un projet sur cette dernière par ses propriétaires.



Plan aérien indiquant la localisation des différents espaces ainsi que des parcelles de la Commune (10'129 et 10'130) utilisées pour les activités extérieures du JAPLO

En novembre 2017, la Commune a été approchée par la Paroisse pour la présentation de son projet d'un bâtiment de logements sur sa parcelle N° 10 407, ainsi que du devenir de celle-ci.

En mai 2019, une nouvelle séance de présentation a été effectuée avec un nouveau projet, ainsi qu'une volonté d'aller de l'avant de la part de la Paroisse. Il s'en est suivi des séances de discussion avec les membres du conseil de la Paroisse afin d'échanger sur l'avenir des activités actuellement présentes sur leur parcelle.

Ainsi et dans le cadre du développement du projet de logements susmentionné, la réalisation d'un espace à l'intérieur du futur immeuble, permettant l'accueil d'enfants en bas âge à l'image des Abeilles, a été proposée à la Commune (la forme – location, DDP, ou autre – restant à définir), tout comme la construction, aux frais de la Commune, d'un bâtiment sur la parcelle communale adjacente, à destination du JAPLO.

Des discussions sont également en cours entre le Conseil de Paroisse et la Commune, sur d'autres points non encore définitivement arrêtés à ce jour, soit :

- de futurs échanges de m2, afin que la rampe du parking souterrain des logements paroissiaux soit située sur un terrain appartenant à la paroisse et non à la Commune,
- la constitution d'une servitude de distance et vue droite afin que le bâtiment du JAPLO puisse être bâti au plus proche de la limite parcellaire.

La nécessité de libérer la parcelle N° 10'437 implique donc, de fait, le besoin de relocaliser le JAPLO. Cette structure utilisant déjà les parcelles communales voisines, il est proposé l'aménagement de la nouvelle structure du JAPLO sur l'une d'elles (parcelle N° 10 130).

Ce crédit d'engagement vous présente par conséquent les études nécessaires à la réalisation d'un nouveau bâtiment pour le JAPLO, afin de pouvoir maintenir cette activité à son emplacement actuel, central et facilement accessible.

2. Explications techniques

Description du projet

La réutilisation des pavillons provisoires étant une possibilité, comme l'a démontré l'opération de la réutilisation de l'école des Serves au bénéfice de la maison de Quartier Champ-Ravy, le service constructions et aménagements à analyser les différents avantages et contraintes.

Il est à noter que les pavillons provisoires sont plus anciens que ceux de l'école des serves et ont déjà bénéficié de plusieurs réparations. Le concept de la toiture n'est quant à lui pas le même, car sa structure courbe devra recevoir des modifications afin de permettre la mise en place d'une isolation répondant aux standards énergétiques actuelles. La structure porteuse devra également être adaptée afin d'éviter tout soucis d'humidité en lien avec le sol (création d'un vide sanitaire ventilé)

Le nouveau bâtiment étant envisagé avec une surface de 240 m2, la réutilisation des pavillons provisoires ne serait donc que partielle et le solde, amputé d'une partie, serait plus compliqué à revendre.

Une analyse économique a permis d'estimer que le coût de réutilisation, au regard du coût de la réalisation de la maison de Quartier Champ-Ravy, se situerait entre 800'000 et 900'000 F (y compris honoraires).

Ces éléments pourront être affinés lors des études en tant que variante au projet de reconstruction afin d'avoir un comparatif estimatif.

Afin de permettre la définition d'un cahier des charges pour ce nouveau bâtiment du JAPLO, une séance de coordination a été réalisée avec les représentants de l'association du JAPLO, le SASJ et le SCA en date du 10 septembre 2019.

Après concertation avec l'ensemble des intervenants, le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment de l'ordre de 200 à 250 m² de plain-pied et regroupant une salle polyvalente, une cuisine, un bureau, des vestiaires et espaces sanitaires, ainsi qu'un atelier de bricolage.

Dans le cadre de nos échanges avec la Paroisse Catholique Romaine et le bureau d'architecte mandaté par cette dernière pour le développement du projet de logements, il nous a semblé opportun d'effectuer une proposition de mandat à ce partenaire, le bureau Quatre Architecture Territoire, représenté par M. Marcellin Barthassat. En effet, ce dernier ayant pris connaissance des différentes contraintes et interactions sur l'ensemble des parcelles, il serait à même de répondre d'une manière optimale sur ce dossier et aurait également l'ensemble des informations concernant les aspects de planification nécessaires à la bonne réalisation des opérations. Afin de pouvoir avoir une vision globale de cette opération, le bureau d'architecte avait déjà été amené à dimensionner le bâtiment du JAPLO afin de proposer une organisation urbanistique cohérente. De ce fait, quelques éléments d'études ont déjà pu être avancés sur l'implantation et les surfaces du bâtiment ainsi que sur l'estimation de l'opération.

Les possibilités d'implantation de ce bâtiment, tout comme les accès à celui de la Paroisse depuis le chemin de la Mère-Voie, sont en cours de discussion avec le conseil de la Paroisse afin de proposer une solution urbanistique optimale sur l'ensemble de l'opération (mise en place de servitudes et suppression de dépendances de parcelles notamment).

Les parcelles N°10'129 et N°10'130 étant situées en zone 5 (villa), les constructions de type équipements ne sont normalement pas admises.

Bien que les bâtiments actuels des Abeilles et du JAPLO soient situés sur la parcelle de la Paroisse en zone 5, il ne faut pas prendre ceci comme un acquis et des démarches d'obtention de dérogation devront être entreprises auprès du Département de l'Urbanisme. Les discussions actuellement en cours avec Mme Pastor et le service juridique de l'Etat nous amènent à une possibilité de dérogation de l'article 26 alinéa 1 de la LaLAT. En effet, si la réalisation de ce bâtiment n'entraîne pas d'inconvénients graves pour le voisinage et que les circonstances le justifient, alors nous pourrions réaliser ce bâtiment en zone 5.

Toute dérogation devant être motivée, il conviendra d'explicitier le fait que cette structure, en place depuis 2002, a accueilli et accueille encore bon nombre d'enfants dans un secteur facilement desservi par les transports en commun ou la mobilité douce. Les parcelles N°10'129 et N°10'130 ayant jusqu'alors été utilisées pour les activités du JAPLO, la mise en place du bâtiment ne changera pas cette situation.

Étude de projet, demande d'autorisation de construire et appel d'offres

Le principe de la phase projet sera de proposer différentes implantations et organisations du bâtiment et de ses locaux.

Le Service construction et aménagement propose la mise en place d'un bâtiment en ossature bois au standard THPE permettant la pré-confection des éléments pour une rapidité d'exécution, afin de réduire la durée des travaux.

De ce fait, le montant proposé dans ce crédit tient compte de l'ensemble des acteurs, architectes, ingénieurs et spécialistes permettant le développement du projet jusqu'à l'appel d'offres aux entreprises et ainsi la définition d'une enveloppe budgétaire maîtrisée sur la réalisation des travaux.

Fonctionnement des activités durant les travaux

La libération de la parcelle N°10'437 de la Paroisse devant intervenir au moment de la préparation de chantier pour le printemps 2021, il sera nécessaire de prévoir un déménagement des activités en conséquence.

La durée des travaux pour le bâtiment de logements de la Paroisse est estimée à 2 ans, ces derniers devraient intervenir de mars 2021 à mars 2023 (sous réserve de validation de leur autorisation et de la présentation de leur planning intentionnel).

En coordination avec le Service de l'action sociale et de la jeunesse, il sera nécessaire de prévoir la relocalisation des activités pendant la durée des travaux (travaux préparatoires + durée de chantier). Une recherche de locaux est donc en cours pour l'accueil de l'activité des Abeilles, tandis qu'une réflexion s'ouvre pour la mise en place d'une structure temporaire, type containers, pour le JAPLO.

Ces réflexions seront développées en parallèle de l'avant-projet afin de pouvoir maintenir ces activités sur le périmètre actuel.

Estimatif du coût des travaux

Sur la base d'un bâtiment de 240 m² de surface brute de plancher, regroupant les activités du programme, le bureau d'architecte a réalisé une estimation pour un bâtiment en ossature bois et répondant à un standard énergétique THPE.

Ce montant, ventilé en fonction des différents CFC, nous amène à ce jour à un montant de l'ordre de 1'200'000.- CHF TTC.

L'enjeu étant de pouvoir disposer d'un bâtiment rapidement, et du fait de la possibilité de travailler en ossature bois, il nous serait possible d'optimiser le budget en travaillant avec des éléments préconstruits en atelier afin d'envisager une cible à 1'000'000.- CHF TTC.

Planning prévisionnel

* Confirmation des différents mandats liés au crédit d'étude	mai 2020
* Développement des propositions de projets	mai à septembre 2020
* Dépôt de l'autorisation de construire	octobre 2020
* Préparation des cahiers de l'appel d'offres	novembre 2020 à février 2021
* Mise en consultation des entreprises et proposition adjudication	mars à mai 2021
* Introduction du crédit d'engagement au Conseil municipal	juin 2021
* Validation de l'autorisation de construire	avril 2021
* Adjudication aux entreprises (sous réserve d'autorisation)	octobre 2021
* Chantier	de février 2022 à juin 2022
* Emménagement des utilisateurs	septembre 2022

Dans le cadre d'un projet en pré-construction avec des éléments en ossature bois, il est envisageable de prévoir une durée totale du chantier de l'ordre de 4 à 5 mois.

3. Procédure administrative

Ce crédit d'engagement pour cette étude doit permettre de :

1. Déposer le dossier de requête en autorisation de construire afin d'obtenir la délivrance du permis dans les meilleurs délais (si possible avant d'introduire la demande de crédit d'engagement en lien avec la construction de l'objet).
2. Disposer d'un coût de construction le plus précis possible pour l'introduction de la demande de crédit d'engagement en lien avec la construction de l'objet.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Dans le cadre du présent crédit, il est proposé au Conseil municipal de financer les études correspondant aux phases SIA suivantes :

4.31 Avant-projet	9.0%
Recherche de partis et estimation sommaire des coûts	3.0%
Avant-projet et estimation des coûts	6.0%
4.32 Projet de l'ouvrage	21.0%
Projet de l'ouvrage	13.0%
Etudes de détails	4.0%
Devis	4.0%
4.33 Procédure autorisation de construire	2.5%
4.41 Appels d'offres, comparaison, adjudication	18.0%
Plan d'appels d'offres	10.0%

TOTAL**50.5%**

Soit un total de 50.5% des prestations d'architectes selon la norme SIA 102, les 49.5% restants en lien avec l'exécution de la construction seront intégrés dans le crédit d'engagement y relatif.

Cette manière de procéder permettra de présenter une demande de crédit de construction basée sur un maximum d'appels d'offres déjà réalisés et ce afin d'être au plus près du coût réel de l'ouvrage.

Ce pourcentage, valable pour les prestations d'architectes, variera légèrement pour les autres mandataires, la répartition n'étant pas tout à fait la même en fonction des différentes spécialités d'ingénierie.

Un crédit de **réalisation**, comprenant des montants consolidés, ressortis des appels d'offres, sera donc proposé au Conseil municipal au premier semestre 2021, après la réalisation de la phase 41.

Un réajustement des honoraires, à la hausse ou à la baisse, sera donc nécessaire au moment du vote du crédit de réalisation et ce, en fonction de la variante retenue et du coût de l'ouvrage revu. Compte tenu de l'estimation des honoraires pour une phase complète, nous sommes sur une procédure de gré à gré et proposerons ainsi un forfait à notre mandataire.

Le montant du crédit d'engagement pour cette étude comprend ainsi l'ensemble des prestations de mandataires ci-dessous, réparties ainsi :

Mandataire / Prestations	Bureau	TOTAL
<i>Architectes</i>	<i>Quatre Architecture Territoire</i>	68 000.00 F
<i>Ingénieurs civils – spécialiste bois</i>	<i>Charpente concept</i>	33 180.00 F
<i>Ingénieurs CVSE</i>	<i>M+S ingénieurs</i>	30 000.00 F
<i>Ingénieurs étude de sol</i>	<i>Karakas & Français</i>	5 000.00 F
<i>Ingénieurs sécurité (mandat de Conseil)</i>	<i>Securi-concept</i>	8 960.00 F
<i>Géomètre</i>	<i>Buffet-Boymond</i>	3 200.00 F
<i>Frais de reproduction et conseil juridique</i>		4 000.00 F
<i>Autorisation, taxes et émoluments</i>		8 000.00 F
<i>Divers et imprévus 10%</i>		14 834.00 F
Total des coûts des études, frais, débours et hausses HT		175 174.00 F
TVA 7.7%		13 488.00 F
Total des coûts des études, frais, débours et hausses TTC		190 000.00 F

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 190 000 F TTC.

Le Conseil administratif

SCA/VLM mars 2020 #80'062

**Crédit d'engagement
pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le
Jardin d'aventures (JAPLO)**

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA / avril 2020



Commune de Plan-les-Ouates

l'engagement pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO)

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Honoraires mandataires		phase SIA	
Honoraires architectes	4.41	68'000.00	F
Honoraires ingénieurs civils-spécialiste bois	4.41	33'180.00	F
Honoraires ingénieurs CVSE	4.41	30'000.00	F
Honoraires ingénieurs étude de sol	4.41	5'000.00	F
Honoraires ingénieurs sécurité (mandat de conseil)	4.41	8'960.00	F
Honoraires géomètre	4.41	3'200.00	F
Total honoraires et constat HT		148'340.00	F
B. Débours, hausses et imprévus			
Frais de reproduction		2'000.00	F
Frais de conseil juridique		2'000.00	F
Autorisations, taxes et émoluments		8'000.00	F
Divers et imprévus : 10%	148'340.00	14'834.00	F
Total débours et imprévus HT		26'834.00	F
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		175'174.00	F
TVA 7.7%		13'488.40	F
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT		190'000.00	

**Crédit d'engagement □ □ pour l'étude d'un
nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO) □ □**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA / avril 2020

Financement

Crédit d'engagement □ □ pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO) □ □

1 Crédit brut

190'000.00

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

190'000.00

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO)

1 Revenus annuels 0.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		190'000.00	2.00%	3'800.00
2.2 Amortissements				-
2.3 Charges de personnel				-
2.4 Energie				-
2.5 Matériel et fournitures				-
2.6 Maintenance par des tiers				-
2.7 Prestations de tiers				-
2.8 Divers, subvention complémentaire				-
Total des charges pour la première année				3'800.00

3 Coûts induits pour la première année 3'800.00

Investissement

Crédit d'engagement □ □ **pour l'étude d'un nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO)** □ □

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global

Répartition selon plan des investissements	2020	2021	2022	2023	Total
Dépenses brutes prévues	100'000.00	200'000.00	400'000.00	300'000.00	1'000'000.00
Recettes estimées					0.00
Total dépenses nettes	100'000.00	200'000.00	400'000.00	300'000.00	1'000'000.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

1'000'000.00

Crédit brut pour les études

190'000.00

Répartition selon exécution	2020	2021	2022	2023	Total
Dépenses prévues crédit d'étude	90'000.00	100'000.00			190'000.00
Dépenses prévues crédit construction			600'000.00	210'000.00	810'000.00
Total dépenses nettes	90'000.00	100'000.00	600'000.00	210'000.00	1'000'000.00

**Crédit d'engagement □ □ pour l'étude d'un
nouveau bâtiment pour le Jardin d'aventures (JAPLO) □ □**

Annexe 3

Documents techniques

NOMER LES DOCUMENTS JOINTS

SCA / avril 2020