



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 204-2020 R**
Séance du 16 juin 2020

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 340 000 F pour la seconde étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ N° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines.

vu le plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 27 octobre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 novembre 2009,

vu la modification de limites de zones MZ N° 29'711 – PL 10523, approuvée par le Grand Conseil le 24 septembre 2010, qui a fait l'objet d'un référendum accepté par la population le 15 mai 2011,

vu l'adoption du PDQ Cherpines par le Conseil d'Etat en date du 2 octobre 2013, suite à la résolution R 13-2013 acceptée par le Conseil municipal le 18 juin 2013,

vu la possession par la Commune de 27.3% des droits à bâtir dans le périmètre PLQ dit du « Rolliet »,

vu la délibération D 57-2016 votée le 27 septembre 2016, relative au financement des études nécessaires à la réalisation du PLQ du Rolliet par les propriétaires de DàB, dont la Commune,

vu l'adoption du PLQ N° 30'043 dit du « Rolliet » par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018,

vu la mise en place d'un groupement entre les différents détenteurs de droits à bâtir dans le périmètre dudit PLQ pour la réalisation d'études techniques communes permettant la mise en œuvre des immeubles, et notamment de compléter les dossiers de requêtes en autorisations de construire des futurs immeubles du périmètre,

vu la nécessité pour la Commune de disposer des crédits nécessaires à la réalisation de ces études techniques complémentaires,

vu la délibération D 146-2018 votée le 12 décembre 2018, relative au financement de la première étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriété de la Commune au Rolliet,

vu la convention signée le 9 septembre 2019 entre les propriétaires de droits à bâtir, réglant le financement desdites études,

vu le tableau du budget prévisionnel annexé à la convention, mis à jour au 17 avril 2020, qui prévoit de nouvelles études techniques nécessaires aux autorisations de construire,

vu l'exposé des motifs EM 204-2020, de mai 2020, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre e 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 que la Commune poursuive sa participation, en tant que propriétaire de droits à bâtir, à la réalisation des études techniques nécessaires à la concrétisation, dans les futures autorisations de construire, du PLQ adopté N° 30'043 dit du « Rolliet ».
2. D'ouvrir à cet effet un crédit de 340 000 F destiné à financer les frais et honoraires relatifs à la réalisation des études techniques nécessaires à la concrétisation opérationnelle du plan localisé de quartier dit du « Rolliet ».
3. De comptabiliser la dépense prévue sous le point 2 à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
4. De consolider cette somme conjointement au crédit d'engagement pour la réalisation des immeubles qui sera présenté ultérieurement. Au cas où ces études ne seraient pas suivies d'une réalisation, ce crédit d'engagement sera amorti au moyen d'une annuité, dès l'année suivant la décision de non-réalisation, par le compte de fonctionnement sous rubrique N° 3300.
5. D'autoriser le Conseil administratif à signer tous les actes administratifs y afférents.

SCA/yp 22.04.2020 #83'858



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 204-2020

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

OBJET:

Crédit d'engagement pour la seconde étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriété de la Commune au sein du PLQ N°30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines

CREDIT D'ENGAGEMENT

340'000 F

Plan-les-Ouates – Mai 2020

Crédit d'engagement pour la seconde étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ N°30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Le grand projet des Cherpines est désormais arrivé aux phases des autorisations de construire sur le premier périmètre, celui du « Rolliet ».

En effet, deux PLQ seront adoptés à terme sur ce périmètre : le PLQ dit du « Rolliet » (PLQ N° 30'043) et le PLQ dit « Cherpines » (PLQ N° 30'087).

Le PLQ du Rolliet a été adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 et celui des Cherpines est en cours d'enquête technique pour une adoption prévue début 2022.

Le PLQ du Rolliet prévoit donc la réalisation de 126'691 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

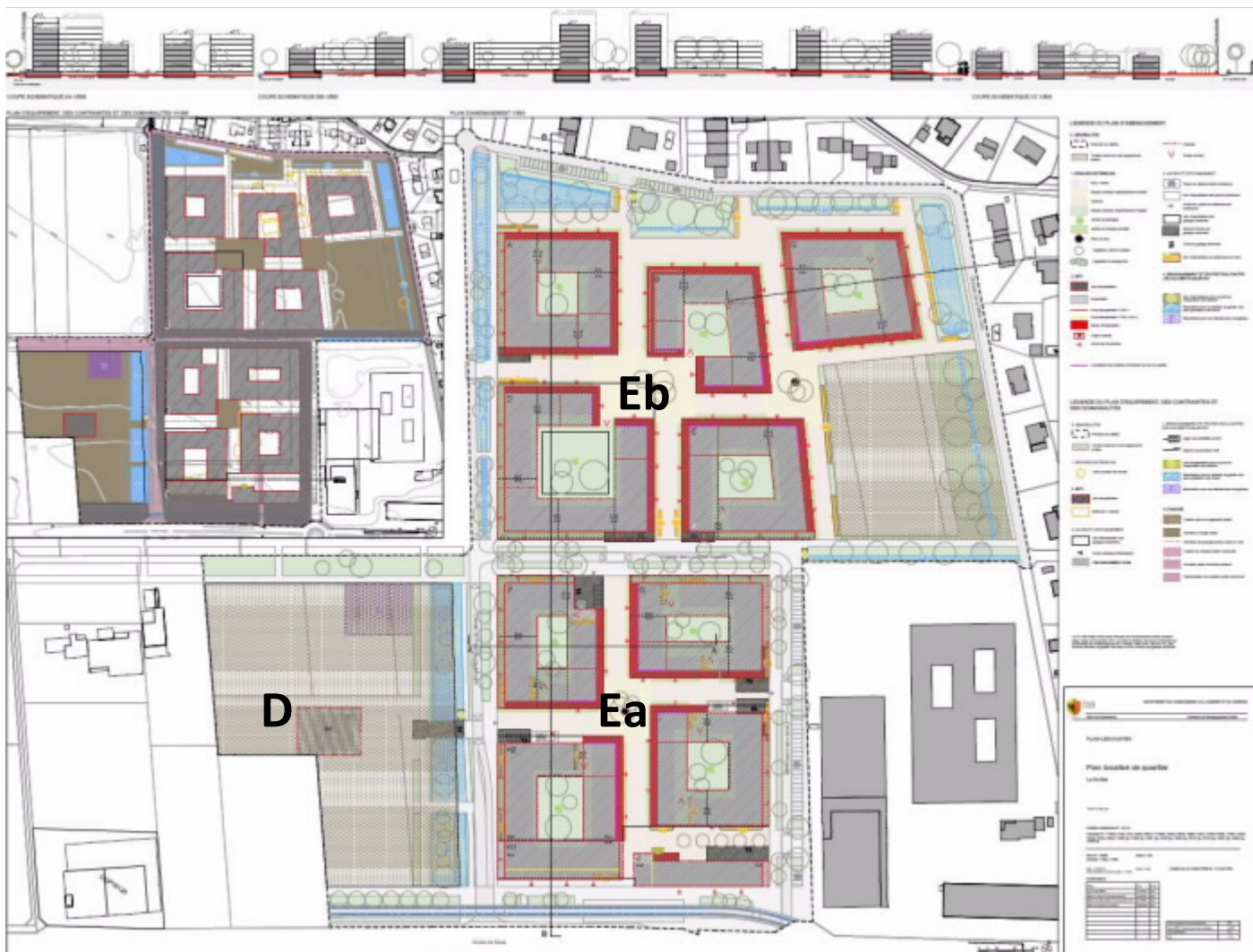
- **105'948 m²** de SBP logements
- **15'235 m²** de SBP activités dans deux bâtiments en bordure de la route de Base
- **5'508m²** de SBP pour des surfaces destinées à la vie de quartier en rez-de-chaussée de certains immeubles (5% de surfaces non marchandes)

Ces surfaces se répartiront sur 10 îlots dans deux pièces urbaines Ea et Eb plus une partie de la pièce D, laquelle permettra d'accueillir des équipements sportifs et culturels.

Le nombre de logements attendu est d'environ 1'000.

La commune dispose à ce jour, sur le périmètre du PLQ du Rolliet, de plusieurs parcelles en pleine propriété lui ouvrant ainsi des droits à bâtir à hauteur de 34'647 m², représentant environ 27.3% du total des DàB.

Sur ce secteur du Rolliet, les études visant à opérationnaliser ce PLQ ont démarré en 2019 et ont visé à transposer celles menées jusqu'alors dans les documents nécessaires aux autorisations de construire des différents immeubles prévus sur site.



Extrait du Plan Localisé de Quartier du Rolliet adopté en Conseil d'Etat le 18 avril 2018

2. Explications techniques

Description du projet

Début 2018, 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. Ce groupe de travail collaborait déjà ensemble depuis les premières études préalables nécessaires au PLQ pour lesquelles une délibération vous avait été présentée en 2016 (D 57-2016).

En effet, une fois le PLQ approuvé, de nombreuses coordinations et études sont nécessaires pour les différents Maîtres d'ouvrage afin de planifier et réaliser les constructions respectives de manière coordonnée.

De nombreuses études réalisées habituellement de façon individuelle par les promoteurs dans le cadre de leurs autorisations de construire sont ainsi mises en commun afin de bénéficier d'une connaissance commune, de prix intéressants et d'une coordination des chantiers dès l'amont. Ces travaux et études ont démarré depuis un peu plus d'une année désormais.

Une convention de partenariat entre ces propriétaires, dont la Commune fait partie intégrante en tant que détentrice de DàB, a été signée le 9 septembre 2019, afin que les études nécessaires soient payées par tous au prorata de leurs DàB respectifs

Ainsi, pour la Commune, il s'agit de financer 28,09% des études, ce pourcentage correspondant au pourcentage de droits à bâtir dont dispose la Commune sur l'entier du périmètre du Rolliet, en y ajoutant les pourcentages liés aux deux propriétaires qui ne souhaitent pas développer.

	Parcelles	SBP PLQ	Prorata SBP global	Prorata SBP études DD	Prorata SBP hors Bullinger et Canals
Commune de Plan-Les-Ouates	7170 - 10040p - 10043 - 10060	32'620.00	26.92%	27.21%	28.09%
Fondation Emma Kammacher	6918p	5'539.00	4.57%	4.62%	4.77%
PATP et consorts	7169	8'784.60	7.25%	7.33%	7.56%
SDCI Constructions Investissements SA	10026 - 10027 - 10499 - 10502 - 16233 - 16234	47'362.00	39.08%	39.51%	40.78%
Famille Bocion	10501	11'962.00	9.87%	9.98%	10.30%
Construction Perret SA	10441	4'810.00	3.97%	4.01%	4.14%
Consorts Prini	10046	5'050.00	4.17%	4.21%	4.35%
Sous-total		116'127.60	95.83%	96.88%	100.00%
Mme et M. BULLINGER	10500	2'199.00	1.81%	1.83%	
MM. CANALS	16235	1'538.00	1.27%	1.28%	
Bâtiment K (pièce D, PLO)	7170 - 10040p	1'317.70	1.09%	-	
Total		121'182.30	100.00%	100.00%	

Tableau de répartition des frais d'études annexé à la convention du 9 septembre 2019

Lors de la signature de la convention un budget estimatif avait été annexé permettant aux différents maîtres d'ouvrage de solliciter les crédits nécessaires.

Situation au 28.08.2019		SBP											100.00%								
						28.09%		4.77%		7.56%		39.78%		10.50%		4.14%		4.35%		100.00%	
Poste	Fournisseur	Statut	Montant TTC engagé	Montant TTC facturé	Clf de répartition	Commune de Plan-Les-Ouates	Fondation Emma Kammacher	PATP et consorts	SDCI Constructions Investissements SA	ImmoDev SA	Construction Perret SA	Consorts Prini	Total								
1.00	Mandat études et suivi																				
1.1	Rélevés des niveaux et des arêtes	Buffet & Boymond	Engagé	7'208.35	0.00%	prorata SBP	2'024.80	543.82	545.31	2'899.88	742.51	286.57	7'208.35								
1.2	Sondages géotechniques et analyses	Karavak & François	Engagé	154'549.50	0.00%	prorata SBP	40'422.48	7'371.69	11'991.58	69'071.94	15'919.66	8'401.41	154'549.50								
1.3	RE 9	Windo	Engagé	34'900.00	0.00%	prorata SBP	8'100.00	1'621.71	2'572.08	13'866.66	3'502.54	1'408.27	34'900.00								
1.4	Spécialistes divers	accoustique, autres	Budget	100'000.00	0.00%	prorata SBP	28'088.89	4'768.74	7'564.63	46'784.31	12'300.70	4'341.68	100'000.00								
1.5	Constatatoire de plans		Budget	15'000.00	0.00%	prorata SBP	4'213.45	715.46	1'134.74	6'117.64	1'545.11	621.30	15'000.00								
1.6	Provisions		Budget	81'300.00	0.00%	prorata SBP	8'795.89	1'683.88	2'952.68	12'485.92	3'288.14	1'952.43	81'300.00								
	Sous-total 1.			841'937.85	0.00%	0.00%	96'028.82	18'305.72	25'981.85	138'424.93	35'213.76	14'219.69	841'937.85								
2.00	Démarches foncières																				
2.1	Tableaux de mutation et servitudes	Buffet & Boymond	Engagé	16'901.20	0.00%	prorata SBP	4'729.41	801.37	1'271.00	6'952.25	1'730.64	695.90	16'901.20								
2.2	Frais d'actes	Mlle Bonnefoux	p. n. 508KF	0.00	0.00%	prorata SBP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
2.3	Provisions		Budget	1'700.00	0.00%	prorata SBP	437.52	81.09	126.60	693.33	175.11	70.41	1'700.00								
	Sous-total 2.			18'601.20	0.00%	0.00%	5'166.93	882.46	1'397.60	7'645.58	1'905.75	766.31	18'601.20								
3.00	Aménagements extérieurs																				
3.1	Plan d'aménagement d'ouvrage	ADR, EDMS, LEA	Budget	620'837.00	0.00%	prorata SBP	174'381.21	29'612.29	46'965.67	253'204.07	63'950.57	25'714.95	620'837.00								
3.2	Frais pour le jury du concours	Membres externes, repas	Budget	15'000.00	4'332.85	28.89%	prorata SBP	4'213.45	715.46	1'134.74	1'545.11	621.30	15'000.00								
3.3	Provisions		Budget	63'600.00	0.00%	prorata SBP	17'865.05	3'033.55	4'811.29	25'938.82	6'551.25	2'634.30	63'600.00								
	Sous-total 3.			699'437.00	4'332.85	0.82%	196'469.71	33'561.30	52'911.91	285'280.53	72'046.93	28'970.55	699'437.00								
4.00	Gestion des terres et dépollution																				
4.1	Etude géologique / pollution	Windo	Engagé	38'250.00	0.00%	prorata SBP	10'733.75	1'820.08	2'866.70	15'562.88	3'950.65	1'580.54	38'250.00								
4.2	Provisions		Budget	3'800.00	0.00%	prorata SBP	1'067.41	181.25	287.47	1'540.80	391.43	157.40	3'800.00								
	Sous-total 4.			41'050.00	0.00%	0.00%	11'799.15	2'001.33	3'174.17	17'112.68	4'322.07	1'737.93	41'050.00								
5.00	Coordination générale et divers																				
5.1	Coordination générale	Pillet Développement	Engagé	208'356.40	36'391.72	17.47%	prorata SBP	58'328.68	9'938.05	15'762.01	84'976.71	21'462.17	208'356.40								
5.2	Repas de 14.11.2018	Tracteur de Châtellaine	Terminé	343.40	343.40	100.00%	prorata SBP	96.46	16.38	25.98	140.05	34.22	343.40								
5.3	Provisions		Budget	20'956.60	0.00%	prorata SBP	5'802.50	985.27	1'562.68	8'424.85	2'127.77	855.59	20'956.60								
	Sous-total 5.			229'653.00	36'735.12	14.74%	64'425.51	10'939.70	17'350.65	93'941.42	23'625.52	9'499.00	229'653.00								
	Total général			1'941'111.45	81'067.97	4.18%	979'965.13	67'690.52	107'697.63	542'984.58	137'113.83	59'184.99	1'941'111.45								

Préalablement, en décembre 2018, une première délibération (D 146-2018) vous avait été présentée afin de prendre en charge différentes études déjà démarrées et d'anticiper les montants intégrés au budget de la future convention. Vous pourrez retrouver le détail et l'explication des différentes études dans l'exposé des motifs de la D 146-2018.

Le montant voté alors prévoyait des budgets qui correspondaient aux études déjà démarrées. Par ailleurs, des montants avaient été également intégrés dans cette délibération pour des études spécifiques à la Commune, comme par exemple le montage de plans financiers pour ses droits à bâtir.

La signature de la convention étant postérieure, le crédit voté en 2018 ne correspond pas exactement aux montants affichés dans l'annexe 1 de la convention, ces montants étant à l'époque estimés.

Il faut préciser également que la signature de la convention par le Conseil administratif en septembre 2019 n'engageait celui-ci que sur les montants des mandats déjà contractualisés et pas sur l'entier du budget estimatif annexé, comme le précise l'article 10 de cette même convention. Ainsi le montant de la délibération D 146-2018 permettait de couvrir les études déjà engagées.

Pour continuer d'avancer dans la mise en œuvre de ce PLQ « Le Rolliet », de nouvelles études sont désormais nécessaires. Certains montants des études envisagées sont désormais mieux connus ce qui a permis au groupe des promoteurs de recalculer les montants à financer par chacun, pour l'ensemble des études nécessaires tant aux autorisations de construire qu'à la suite du développement du périmètre du Rolliet.

Cette délibération vise à couvrir la part communale relative à ces différents montants.

Détails des nouvelles études à financer

Il s'avère aujourd'hui que les budgets d'études constitués à l'époque ont parfois été sous-évalués, parfois surévalués et que plusieurs nouvelles études sont nécessaires :

- Les phases avant-projet et projet des aménagements extérieurs : il n'avait pas été prévu au démarrage des discussions de réaliser l'entier des études des aménagements extérieurs en commun. Ainsi après avoir obtenu un plan des aménagements extérieurs suite à un concours, chacun imaginait reprendre les études dans son crédit d'études respectif. Cependant, il est vite apparu très utile et plus cohérent que ces études soient réalisées en commun pour tout le quartier et par le même mandataire. Dès lors, les études sur les aménagements extérieurs jusqu'en phase projet ont été intégrées dans ces études communes. Il s'agit du montant principal qui n'était pas prévu. Ce montant ne sera donc pas intégré dans le futur crédit relatif aux études nécessaires à la construction des différents immeubles de la Commune, comme il aurait dû l'être, il s'agit donc d'une anticipation.
- Les rapports d'études d'impact deuxième étape (RIE2) des autorisations de construire : il a été prévu de réaliser ces rapports obligatoires en commun avec un unique mandataire permettant ainsi de générer une économie d'échelle importante. Là encore c'est un montant qui est habituellement prévu dans le crédit d'études des immeubles en phase 33 SIA mais qui se présente maintenant dès lors que certains immeubles sont plus avancés que d'autres.
- Etude Micro-grid : il s'agit de confier à un mandataire l'étude de la possibilité de mettre en place un regroupement de consommateurs et producteurs d'électricité sur le périmètre du PLQ Rolliet et ainsi faire bénéficier aux futurs habitants d'un coût de l'énergie moindre et de solutions techniques écologiques. Ceci n'avait pas encore été envisagé au moment de l'ouverture du crédit de novembre 2018.
- Avis de droits et conventions : au regard des nombreuses nouveautés « défrichées » par le PLQ du Rolliet (système des 5% de surfaces destinées à la vie de quartier, mesures servicielles de mobilité,...), il est nécessaire de s'assurer

auprès de spécialistes de la faisabilité et la solidité juridique des mesures imaginées par le groupe de travail des promoteurs.

- Etude complémentaire des sous-sols de la pièce Ea : cette étude spécifique à la pièce Ea (avec donc une clef de répartition qui ne concerne que les propriétaires de droits à bâtir situés sur cette pièce) vise à étudier les possibilités de regroupement des parkings des immeubles sous un ou plusieurs immeubles et de s'assurer de leur faisabilité géotechnique au regard de la nature particulière des sous-sols. Il s'agit donc de croiser des études d'architectes et de géotechniciens notamment. Cette étude devrait permettre une diminution du nombre de places parkings, de rampe d'accès et ainsi diminuer l'impact sur l'espace public et le coût des ouvrages.
- Montants initiaux estimés insuffisants : les montants intégrés pour les études diverses et notamment les études géotechniques et pollution se sont avérés inférieurs aux rentrées de soumission ce qui s'explique notamment par la complexité du sous-sol et donc des études.
- Montants divers : quelques montants divers sont liés à des besoins de concaténation de plans par exemple ou à la plate-forme de stockage des documents mise en commun entre tous les maîtres d'ouvrage.
- Enfin, des montants de réserve sont systématiquement associés dans le budget de la convention et ils n'avaient pas été prévus dans la délibération de 2018, antérieure à la convention.
- En revanche, quelques budgets avaient été surévalués, par exemple le poste relatif aux mutations parcellaires.

Enfin, les maîtres d'ouvrage du PLQ Rolliet souhaitent donner mission à un bureau d'ingénieur pour le suivi avant et durant le chantier de toute la problématique de gestion des terres et de suivi des nappes.

En effet, il est évident aux yeux de l'ensemble des maîtres d'ouvrages qu'il est plus intéressant, notamment économiquement, d'imaginer une gestion globale des mouvements de terre sur le périmètre et ainsi tenter de supprimer totalement les évacuations de terres. Il s'agirait en effet de stocker les terres sur le périmètre et de les réutiliser in situ ensuite. Ceci nécessite un suivi très précis des volumes, des temporalités, des qualités de terre (pollution, différents horizons, suivi avec le service de géologie, sols et déchets - GESDEC). Il s'agit d'une mission sur plusieurs années sur l'entier du périmètre.

Par ailleurs, le Canton oblige désormais à un suivi des mouvements de nappes d'eau dans le sous-sol durant les chantiers, l'objectif étant de ne pas perturber les écoulements naturels. Dès lors, une mission de suivi globale sur l'ensemble du périmètre et durant toute la durée des chantiers est indispensable et il a paru logique au groupement des maîtres d'ouvrage de la réaliser en commun.

C'est donc une étude qui est anticipée et mutualisée et qui, sinon, se serait retrouvée dans le crédit de construction des immeubles. A ce stade, elle n'est pas indiquée dans le dernier tableau de budget établi par le pilote, l'offre du mandataire pressenti ayant été recue postérieurement.

Un nouveau tableau du budget nécessaire à toutes ces études a donc été calculé par le pilote du groupement des maîtres d'ouvrages et la présente délibération vise à couvrir la part communale de ces études.

Il est donc nécessaire de prévoir un budget supplémentaire pour couvrir la différence entre la délibération D 146-2018 et le budget actuel afin que le Conseil administratif puisse valider les différentes études auprès du groupe des maîtres d'ouvrage.

Un tableau récapitulatif vous est présenté dans la partie financière, mais vous trouverez ci-dessous en résumé le calcul de cette différence.

	Montant total du nouveau tableau d budget annexe de la convention	Part communale	Part communale D146-2018	Reste à couvrir D 204-2020
A. MANDAT D'ETUDES ET SUIVI				
Sous total HT	fr. 317'025.30	fr. 96'593.16	fr. 43'680.00	fr. 52'913.16
B. DEMARCHES FONCIERES				
Sous total HT	fr. 17'178.36	fr. 4'825.40	fr. 21'840.00	fr. (17'014.60)
C. AMENAGEMENTS EXTERIEURS				
Sous total HT	fr. 649'427.20	fr. 182'424.10	fr. 40'950.00	fr. 141'474.10
D. GESTION DES TERRES ET DEPOLLUTION				
Sous total HT	fr. 38'958.93	fr. 10'943.56	fr. -	fr. 10'943.56
E. COORDINATION GENERALE ET DIVERS				
Sous total HT	fr. 212'957.42	fr. 59'819.74	fr. 54'179.58	fr. 5'640.16
F. AUTRE ETUDE HORS CONVENTION				
Sous total HT	fr. 368'304.00	fr. 103'456.59	fr. -	fr. 103'456.59
TOTAL ETUDES HT	fr. 1'603'851.22	fr. 458'062.56	fr. 160'649.58	fr. 297'412.98

3. Procédure administrative et planning

Ces missions ont démarré depuis le début de l'année 2019 et doivent se poursuivre jusqu'à fin 2021.

La dépose des premières autorisations de construire par les promoteurs est prévue pour l'automne 2020, avec ensuite un démarrage des constructions des premiers immeubles au printemps 2022.

Certaines études se termineront avant la dépose des autorisations de construire, d'autres se dérouleront durant toute la durée de construction des immeubles.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Les montants demandés ci-dessous sont donc à la charge de la Commune « propriétaire de droits à bâtir » et non à la « Commune entité publique ». Il s'agit dès lors de montants en lien avec le patrimoine financier.

Le montant du crédit d'engagement qui vous est présenté ici est calculé en fonction du budget actualisé qui a été établi par le pilote du groupement des maîtres d'ouvrage du Rolliet, duquel sont déduites les sommes déjà intégrées pour les études financées par la délibération D146-2018.

Ces sommes seront ensuite consolidées dans le crédit de réalisation des immeubles et feront partie intégrantes des études nécessaires que l'OCLPF accepte d'intégrer dans les plans financiers des immeubles.

CREDIT D' ENGAGEMENT		
		Reste à couvrir D 204-2020
A. MANDAT D'ETUDES ET SUIVI		
	Sous total HT	fr. 52'913.16
B. DEMARCHES FONCIERES		
	Sous total HT	fr. (17'014.60)
C. AMENAGEMENTS EXTERIEURS		
	Sous total HT	fr. 141'474.10
D. GESTION DES TERRES ET DEPOLLUTION		
	Sous total HT	fr. 10'943.56
E. COORDINATION GENERALE ET DIVERS		
	Sous total HT	fr. 5'640.16
F. AUTRE ETUDE HORS CONVENTION		
	Sous total HT	fr. 103'456.59
	TOTAL ETUDES HT	fr. 297'412.98
G. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS		
Frais de reproduction	fr.	2'500.00
Divers et imprévus : 5%	fr.	14'870.65
	Total débours et imprévus HT	fr. 17'370.65
	Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 314'783.63
	TVA 7.7%	fr. 24'240.00
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT		340'000.00

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 340'000 F TTC.

Le Conseil administratif

**Crédit d'engagement pour la seconde étape de
mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de
la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du «
Rolliet » aux Cherpines**

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/avril 2020



Commune de Plan-les-Ouates

Document pour la seconde étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rollinet » aux Cherpines

SCA

Mai-20

CREDIT D'ENGAGEMENT

		Montant total du nouveau tableau du budget annexe de la convention	Part communale	Part communale D146-2018	Reste à couvrir D 204-2020
A. MANDAT D'ETUDES ET SUIVI					
Relevé de niveaux des arbres	28.09%	fr. 5'328.06	fr. 1'496.65	fr. -	fr. 1'496.65
Sondages géotechniques et analyses	28.09%	fr. 120'507.09	fr. 33'850.44	fr. 35'490.00	fr. (1'639.56)
RIE2	28.09%	fr. 28'624.87	fr. 8'040.72	fr. -	fr. 8'040.72
Spécialistes divers (acoustique, autre...)	28.09%	fr. 31'533.44	fr. 8'857.74	fr. 8'190.00	fr. 667.74
Concaténation de plans	28.09%	fr. 13'927.50	fr. 3'912.23	fr. -	fr. 3'912.23
Etude Micro-Grid	28.09%	fr. 24'099.87	fr. 6'769.65	fr. -	fr. 6'769.65
Avis de droit et conventions diverses	28.09%	fr. 37'216.69	fr. 10'454.17	fr. -	fr. 10'454.17
Etude complémentaires sous-sol pièce Ea (clé de répartition uniquement sur les D&B de Ea)	55.73%	fr. 27'282.02	fr. 15'204.27	fr. -	fr. 15'204.27
Provisions	28.09%	fr. 28'505.77	fr. 8'007.27	fr. -	fr. 8'007.27
Sous total HT		fr. 317'025.30	fr. 96'593.16	fr. 43'680.00	fr. 52'913.16
B. DEMARCHES FONCIERES					
Tableau de mutation et servitudes	28.09%	fr. 15'599.91	fr. 4'382.02	fr. 15'015.00	fr. (10'632.98)
Frais d'acte	28.09%	fr. -	fr. -	fr. 6'825.00	fr. (6'825.00)
Provisions	28.09%	fr. 1'578.45	fr. 443.39	fr. -	fr. 443.39
Sous total HT		fr. 17'178.36	fr. 4'825.40	fr. 21'840.00	fr. (17'014.60)
C. AMENAGEMENTS EXTERIEURS					
Plan d'aménagement paysager	28.09%	fr. 572'324.80	fr. 160'766.04	fr. 40'950.00	fr. 119'816.04
Frais pour le jury de concours	28.09%	fr. 12'831.92	fr. 3'604.49	fr. -	fr. 3'604.49
Provisions	28.09%	fr. 64'270.48	fr. 18'053.58	fr. -	fr. 18'053.58
Sous total HT		fr. 649'427.20	fr. 182'424.10	fr. 40'950.00	fr. 141'474.10
D. GESTION DES TERRES ET DEPOLLUTION					
Etude pédologique / pollution	28.09%	fr. 31'655.81	fr. 8'892.12	fr. -	fr. 8'892.12
Provisions	28.09%	fr. 7'303.12	fr. 2'051.45	fr. -	fr. 2'051.45
Sous total HT		fr. 38'958.93	fr. 10'943.56	fr. -	fr. 10'943.56
E. COORDINATION GENERALE ET DIVERS					
Coordination générale	28.09%	fr. 193'458.92	fr. 54'342.61	fr. 54'179.58	fr. 163.03
Repas du 14.11.2018	28.09%	fr. 318.85	fr. 89.56	fr. -	fr. 89.56
Plateforme de stockage des documents	28.09%	fr. 6'899.96	fr. 1'938.20	fr. -	fr. 1'938.20
Provisions	28.09%	fr. 12'279.69	fr. 3'449.37	fr. -	fr. 3'449.37
Sous total HT		fr. 212'957.42	fr. 59'819.74	fr. 54'179.58	fr. 5'640.16
F. AUTRE ETUDE HORS CONVENTION					
Mission sur la gestion des terres de chantier et suivi de la nappe durant les chantiers	28.09%	fr. 368'304.00	fr. 103'456.59	fr. -	fr. 103'456.59
Sous total HT		fr. 368'304.00	fr. 103'456.59	fr. -	fr. 103'456.59
TOTAL ETUDES HT		fr. 1'603'851.22	fr. 458'062.56	fr. 160'649.58	fr. 297'412.98
G. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS					
Frais de reproduction					fr. 2'500.00
Divers et imprévus : 5%		fr. 297'412.98			fr. 14'870.65
Total débours et imprévus HT					fr. 17'370.65
Total des coûts, études, frais, débours et hausses					fr. 314'783.63
TVA 7.7%					fr. 24'240.00
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT					340'000.00

**Crédit d'engagement pour la seconde étape de
mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de
la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du «
Rolliet » aux Cherpines**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/avril 2020

Financement

Crédit d'engagement pour la seconde étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines

1	Crédit brut	340'000.00
----------	--------------------	------------

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. 340'000.00

3	Commentaires
----------	---------------------

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour la seconde étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines

1 Revenus annuels 0.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		340'000.00	2.00%	fr. 6'800.00
2.2 Amortissements		340'000.00		fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 6'800.00

3 Coûts induits pour la première année fr. 6'800.00

Investissement

Crédit d'engagement pour la seconde étape de mise en œuvre des droits à bâtir propriétés de la Commune au sein du PLQ n° 30'043 dit du « Rolliet » aux Cherpines

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global	0.00			
Répartition selon plan des investissements	2020	2021		Total
Dépenses brutes prévues	0.00	0.00	0.00	0.00
Recettes estimées			0.00	0.00
Total dépenses nettes	0.00	0.00	0.00	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation	0.00			
Répartition selon exécution	2020	2021	2022	Total
Dépenses brutes prévues	150'000.00	120'000.00	70'000.00	340'000.00
Recettes estimées				0.00
Total dépenses nettes	150'000.00	120'000.00	70'000.00	340'000.00

**Crédit d'engagement pour la mise en œuvre
des droits à bâtir propriété de la Commune au
sein du PLQ n° 30'043 dit du
« Rolliet » aux Cherpines 1ère étape**

Annexe 3

Convention de partenariat

Tableau de répartition des frais et honoraires communs

SCA/avril 2020

Le Rolliet – Plan-les-Ouates
Tableau de répartition des frais et honoraires communs
Phase DD



Situation au 17.04.2020

SBP	28.09%	4.77%	7.56%	40.78%	10.30%	4.14%	4.35%	100.00%
SBP Ea	55.73%	9.46%	5.21%	10.17%	2.57%	8.22%	8.63%	100.00%

Poste	Fournisseur	Statut	Montant TTC engagé	Montant TTC facturé		Clef de répartition	Commune de Plan-Les-Ouates	Fondation Emma Kammacher	PATP et consorts	SDCI Constructions Investissements SA	Immodernité SA	Construction Perret SA	Consorts Prini	Total
1.00 Mandats études et suivi														
1.1 Relevés des niveaux et des arbres	Buffet & Boymond	Terminé	5'708.35	5'708.35	100.00%	prorata SBP	1'603.46	272.27	431.83	2'328.11	588.00	236.44	248.24	5'708.35
1.2 Sondages géotechniques et analyses	Karakas & Français	Terminé	129'786.58	129'786.55	100.00%	prorata SBP	36'456.65	6'190.48	9'818.26	52'932.56	13'368.93	5'375.74	5'643.96	129'786.58
1.3 RIE II	Viridis	Engagé	30'829.15		0.00%	prorata SBP	8'659.81	1'470.47	2'332.20	12'573.45	3'175.62	1'276.94	1'340.65	30'829.15
1.4 Spécialistes divers	acoustique, autres	Budget	33'961.70		0.00%	prorata SBP	9'539.74	1'619.88	2'569.18	13'851.04	3'498.29	1'406.69	1'476.88	33'961.70
1.5 Concaténation de plans		Budget	15'000.00		0.00%	prorata SBP	4'213.45	715.46	1'134.74	6'117.65	1'545.11	621.30	652.30	15'000.00
1.6 Microgrid	Planair	Engagé	25'955.70		0.00%	prorata SBP	7'290.88	1'238.02	1'963.53	10'585.85	2'673.62	1'075.08	1'128.72	25'955.70
1.7 Avis de droit et conventions diverses	Me Lazzarotto, M. Zingg, Tanner Conseils	Budget	40'082.60		0.00%	prorata SBP	11'259.08	1'911.83	3'032.22	16'347.41	4'128.79	1'660.21	1'743.05	40'082.60
1.8 Etude complémentaire sous-sols Ea	CCHE, Pillet SA, Karakas & Français	Engagé	29'832.90		0.00%	prorata SBP Ea	16'626.79	2'823.29	1'555.64	3'034.82	766.61	2'451.71	2'574.04	29'832.90
1.9 Provisions		Budget	30'700.88		0.00%	prorata SBP	8'623.78	1'464.35	2'322.50	12'521.14	3'162.41	1'271.62	1'335.07	30'700.88
Sous-total 1.			341'857.85	135'494.90	39.63%		104'273.64	17'706.06	25'160.10	130'292.04	32'907.37	15'375.73	16'142.91	341'857.85
2.00 Démarches foncières														
2.1 Tableau de mutation et servitudes	Buffet & Boymond	Engagé	16'801.20	3'058.70	18.21%	prorata SBP	4'719.41	801.37	1'271.00	6'852.25	1'730.64	695.90	730.63	16'801.20
2.2 Frais d'actes	Me Bonnefous	p. m. 500kF	0.00		0.00%	prorata SBP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3 Provisions		Budget	1'700.00		0.00%	prorata SBP	477.52	81.09	128.60	693.33	175.11	70.41	73.93	1'700.00
Sous-total 2.			18'501.20	3'058.70	16.53%		5'196.93	882.46	1'399.60	7'545.59	1'905.75	766.32	804.55	18'501.20
3.00 Aménagements extérieurs														
3.1 Plan d'aménagement paysager	ADR, EDMS, LEA	Budget	616'397.26	53'819.41	8.73%	prorata SBP	173'144.10	29'400.53	46'630.01	251'393.35	63'493.25	25'531.06	26'804.96	616'397.26
3.2 Frais pour le Jury du concours	Membres externes, repas	Terminé	13'820.05	13'820.05	100.00%	prorata SBP	3'882.01	659.18	1'045.48	5'636.41	1'423.56	572.42	600.99	13'820.05
3.3 Provisions		Budget	69'219.69		0.00%	prorata SBP	19'443.60	3'301.60	5'236.42	28'230.77	7'130.11	2'867.07	3'010.12	69'219.69
Sous-total 3.			699'437.00	67'639.46	9.67%		196'469.71	33'361.30	52'911.91	285'260.53	72'046.93	28'970.55	30'416.07	699'437.00
4.00 Gestion des terres et dépollution														
4.1 Etude pédologique / pollution	Viridis	Terminé	34'093.50	34'093.50	100.00%	prorata SBP	9'576.76	1'626.17	2'579.15	13'904.80	3'511.87	1'412.15	1'482.61	34'093.50
4.2 Provisions		Budget	7'865.50		0.00%	prorata SBP	2'209.39	375.16	595.02	3'207.89	810.20	325.79	342.04	7'865.50
Sous-total 4.			41'959.00	34'093.50	81.25%		11'786.15	2'001.33	3'174.17	17'112.69	4'322.07	1'737.93	1'824.65	41'959.00
5.00 Coordination générale et divers														
5.1 Coordination générale	Pillet Développement	Engagé	208'356.40	56'391.72	27.07%	prorata SBP	58'526.68	9'938.05	15'762.01	84'976.71	21'462.17	8'630.08	9'060.69	208'356.40
5.2 Repas du 14.11.2018	Traiteur de Châtelaine	Terminé	343.40	343.40	100.00%	prorata SBP	96.46	16.38	25.98	140.05	35.37	14.22	14.93	343.40
5.3 Plateforme de stockage des documents	Devillard	Engagé	7'431.30		0.00%	prorata SBP	2'087.43	354.45	562.17	3'030.80	765.48	307.80	323.16	7'431.30
5.4 Provisions		Budget	13'225.30		0.00%	prorata SBP	3'714.95	630.81	1'000.48	5'393.85	1'362.30	547.79	575.12	13'225.30
Sous-total 5.			229'356.40	56'735.12	24.74%		64'425.51	10'939.70	17'350.65	93'541.42	23'625.32	9'499.90	9'973.91	229'356.40
Total général			1'331'111.45	297'021.68	22.31%		382'151.95	64'890.85	99'996.43	533'752.26	134'807.44	56'350.43	59'162.09	1'331'111.45