



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 79-2017**  
Séance du 23 mai 2017

## **DELIBERATION**

relative au crédit d'engagement de 2 650 000 F pour le financement et la réalisation des équipements et aménagements du quartier des Sciers

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

vu les obligations de la Commune en matière d'équipement des PLQ selon la Loi Générale sur les Zones de Développement (L 1 35),

vu la possession par la Commune de 26'519 m<sup>2</sup> de droits à bâtir (DàB), tous situés sur le périmètre du PLQ et représentant au total 35,72% des droits présents sur le périmètre,

vu le passage à l'étape opérationnelle qui consiste en la réalisation des droits à bâtir (DàB) des différents propriétaires, dont la Commune, et la mise en œuvre des projets d'équipements,

vu la création d'un groupe de travail de tous les propriétaires de DàB (hormis le propriétaire du bâtiment A) pour la réalisation et la mise en œuvre des aménagements et infrastructures nécessaires au développement du quartier,

vu le projet de convention portant sur le financement et la réalisation des équipements et aménagements du quartier des Sciers,

vu les différents articles de cette convention et les clefs de répartition correspondantes,

vu l'exposé des motifs EM 79-2017, d'avril 2017, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

sur proposition du Conseil administratif,

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

le Conseil municipal

## **DECIDE**

par 20 oui (unanimité)

1. D'accepter de financer la réalisation des équipements et aménagements du quartier des Sciers, tels que décrits dans l'exposé des motifs EM 79-2017.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit de 2 650 000 F destiné à financer ces réalisations, les recettes estimées s'élevant à 2 100 000 F, soit :

- Patrimoine administratif, dépense brute estimée 2 322 000 F (net 222 000 F)
  - Patrimoine financier, dépense brute estimée 328 000F
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 2 322 000 F pour les objets affectés au patrimoine administratif 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 222 000 F au moyen d'annuités qui figureront dans le budget du compte de résultats dès l'année qui suit la fin des travaux, soit :
    - 95 000 F, 20 annuités sous rubrique MCH2 N° 3300.1 « amortissements planifiés des routes/voies de communication »
    - 60 000 F, 10 annuités sous rubrique MCH2 N° 3300.3 « amortissements planifiés des autres ouvrages de génie civil »
  5. De comptabiliser la dépense brute prévue de 395 000 F pour les objets affectés au patrimoine financier directement à l'actif du bilan, sous rubrique N° 123 (MCH2 N° 108).
  6. De consolider cette quote-part conjointement au(x) crédit(s) d'engagement pour la réalisation des objets en lien avec le patrimoine financier qui sera(ont) présenté(s) ultérieurement. Au cas où ces frais ne serait pas suivie d'une réalisation ou non reprise intégralement par les plans financiers, ce(s) crédit(s) d'étude ou les soldes non repris sera(ont) amorti(s) au moyen de 5 annuités, dès l'année suivant la décision de non-réalisation ou de validation des plans financiers, par le compte de résultats sous rubrique MCH2 N° 3411.
  7. D'autoriser le Conseil administratif à signer la convention de répartition des frais d'équipement et d'aménagement du quartier des Sciers entre propriétaires des DàB.



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

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 79-2017**

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

### **Crédit d'engagement pour le financement et la réalisation des équipements et aménagement du quartier des Sciens**

**Fr. 2'650'000.-**

**Plan-les-Ouates avril 2017**

# **FINANCEMENT ET REALISATION DES EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS DU QUARTIER DES SCIERS**

## **EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **1. Préambule**

Le PLQ des Sciers a été définitivement adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015. Dès lors, il a été nécessaire de rentrer dans la phase opérationnelle du projet et de permettre le développement des plus de 700 logements prévus à terme.

L'ensemble des promoteurs du périmètre et la Commune-collectivité ont donc réfléchi à la meilleure manière de réaliser l'ensemble du quartier en fonction des obligations de chacun.

Pour ce faire, des études complémentaires sont en cours afin de préparer les futurs travaux en collaboration avec l'ensemble des promoteurs/propriétaires de Droits à Bâtir (DàB) du périmètre (Cf D 64-2017 votée le 28 février 2017).

Au-delà de ces études, il a semblé pertinent de regrouper certaines missions et de trouver des accords sur une mutualisation des réalisations, des moyens et des coûts pour certains objets, alors que pour d'autres, les promoteurs ou la Commune-collectivité conservent leurs prérogatives légales.

**Ainsi, un projet de convention entre les promoteurs, la Commune-collectivité et l'Etat (Office du logement) a été rédigé afin de répartir les rôles et les coûts pour chacun.**

Le présent exposé des motifs doit permettre d'expliquer cette convention et la répartition entre les promoteurs au sein des différents objets, avec, pour la Commune, une différenciation entre la part *Commune-collectivité* et la part *Commune-promoteur* (liée à nos droits à bâtir) et donc entre le patrimoine administratif et le patrimoine financier.

En effet, les clefs de répartition, les éventuels remboursements par le Fonds Intercommunal d'Equipelement (FIE) ou le Fonds Intercommunal d'Assainissement (FIA) sont spécifiques à chaque objet. Les temporalités de réalisation ne sont pas non plus identiques et il a paru préférable et plus clair de les séparer.

Enfin, certains des objets prévus dans cette convention ont déjà fait l'objet d'un crédit de réalisation ou d'étude spécifique. Le montant du crédit demandé en tient compte.

## 2. Explications techniques

Afin de réaliser le quartier dans son ensemble, plusieurs infrastructures, équipements ou aménagements sont nécessaires.

La convention reprend l'ensemble de ces éléments et les liste dans différents articles avec un montant ensuite réparti entre les signataires sur la base de clefs de répartition spécifiques.

Les clefs de répartition sont toutes basées sur la quantité de Surface Brute de Plancher (SBP) détenue par chacun des signataires, cependant certains objets ne bénéficiant pas à tous, des répartitions différentes sont parfois prévues.

Le tableau de répartition de base des SBP est le suivant. Pour mémoire, le propriétaire du bâtiment A ne souhaitant pas développer ses DàB, il n'entre pas dans la convention. Aucun objet financé par la convention ne lui bénéficie directement :

Propriétaire	Immeuble	Niveaux	SBP totale	QP avec A	SBP totale	QP sans A
JULLIARD	A		4'692 m2	6.32%	SANS BÂTIMENT A	
Commune Plan-les-Ouates	B-C-D-E-F-G2-H		26'519 m2	35.72%	26'519 m2	38.13%
BatiLAC/ROSSET	G1-G3		3'290 m2	4.43%	3'290 m2	4.73%
TRANSAFLOR	K		2'585 m2	3.48%	2'585 m2	3.72%
SI NATACHA	I-J-L-M		17'620 m2	23.73%	17'620 m2	25.33%
CPEG	N-O-P-Q		19'540 m2	26.32%	19'540 m2	28.09%
<b>TOTAL</b>			<b>74'246 m2</b>	<b>100.00%</b>	<b>69'554 m2</b>	<b>100.00%</b>

*NB : Pour la commune de Plan-les-Ouates, les SBP affichées dans le tableau ci-dessus comprennent également les SBP issues des achats/vente signées avec les propriétaires privés des villas.*

Les thématiques suivantes sont intégrées dans cette convention :

- Les voiries, noues et dessertes de chantier ;
- La gestion des terres
- Les aménagements extérieurs
- Les études communes, la sécurité des chantiers, les installations et suivi de chantier communs

### 1- Les voiries, noues et dessertes de chantier

Dans ce chapitre sont regroupés les objets suivants :

- Le cheminement mobilité douce dans la coulée verte et la noue l'accompagnant :

- La coulée verte au Nord de l'école du Sapay permettra de traverser le secteur de la Chapelle/les Sciers vers la gare Leman Express du Bachet de Pesay, c'est aussi le secteur de transition entre la Chapelle et les Sciers et l'un des accès à l'école du Sapay. Cette coulée verte disposera d'une voie de mobilité douce et d'une noue associée permettant de recueillir les eaux de surfaces générées. Il s'agit d'un futur domaine public.
- Le coût est pris en charge par la Commune-collectivité et remboursée par le Fonds Intercommunal d'Équipement pour 75% du coût de l'ouvrage pour un coût total estimé de 100'000 Fr HT. **Il s'agit d'un montant intégré dans le patrimoine administratif de la Commune.**



- La démolition de l'actuel chemin de l'Essartage :

- L'actuel chemin de l'Essartage sera, à terme démolit. En effet, le nouveau chemin de l'Essartage se situe quelques mètres plus au Sud et l'actuel se retrouve dans les parcelles des différents propriétaires privés.
- Le coût est pris en charge par la Commune-collectivité et remboursé par le Fonds Intercommunal d'Équipement pour 75% du coût de l'ouvrage et pour 25% par les promoteurs pour un coût total estimé de 9'900Fr HT. **Ce montant est donc intégré dans le patrimoine administratif, mais la Commune-promoteur devra participer au remboursement de 25% du montant (patrimoine financier).**



*Actuel chemin de l'Essartage*

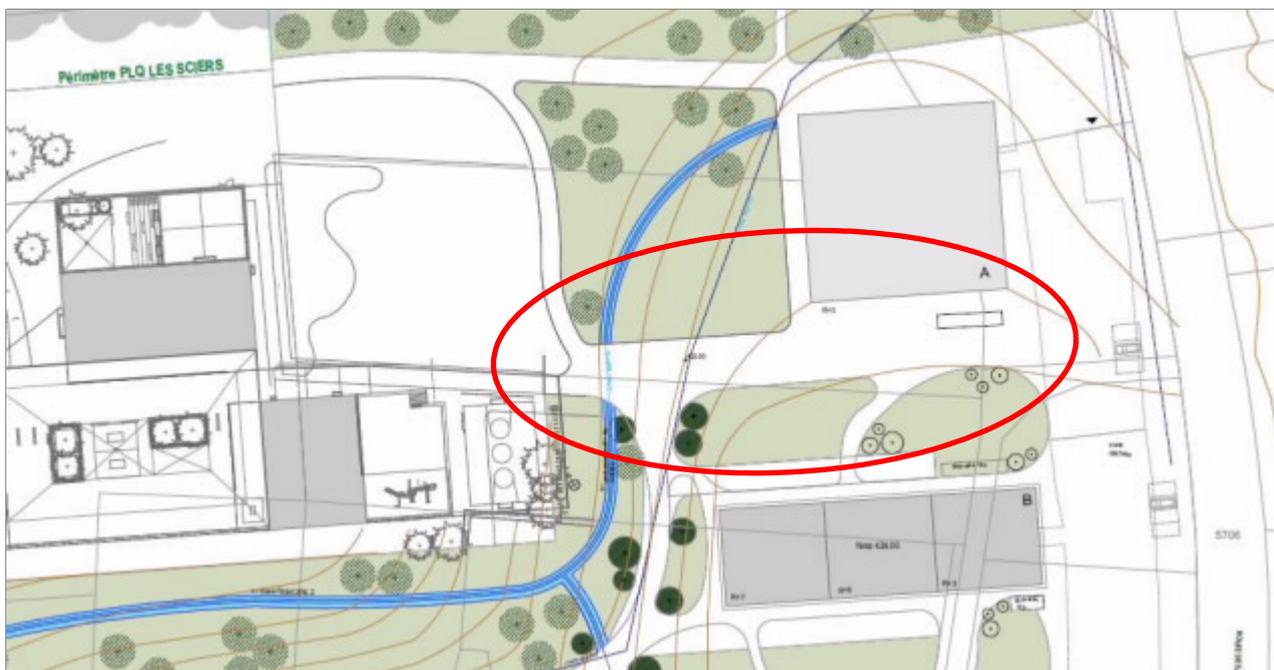
- La construction du nouveau chemin de l'Essartage :

- Il s'agit de la construction du nouveau chemin public de l'Essartage et des collecteurs liés qui permettent de desservir toute la première partie du quartier et sert également de piste de chantier dans un premier temps.
- Le coût est pris en charge par la Commune-collectivité et remboursé par le Fonds Intercommunal d'Equipeement pour 75% du coût de l'ouvrage pour un coût total de 1'928'324 Fr HT. **Ce chemin a déjà fait l'objet d'un premier crédit de réalisation D 67-2017 voté en janvier 2017 dans le patrimoine administratif de la Commune et fera l'objet d'un second pour la partie définitive, il n'est donc pas pris en compte dans le montant du présent crédit d'engagement.**



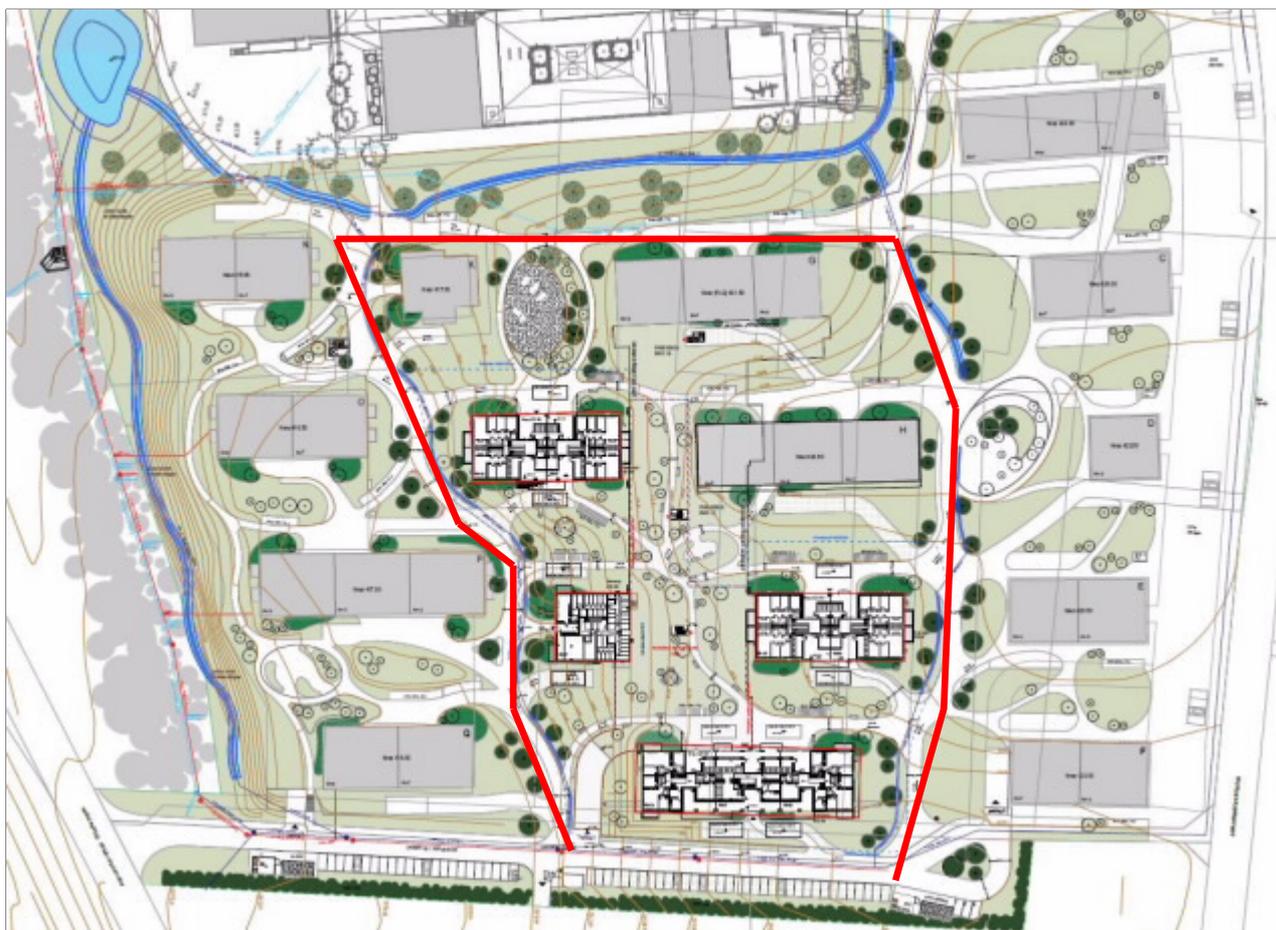
- La construction du futur chemin des Sciers :

- Il s'agit de la construction du futur chemin public des Sciers qui permettra à terme l'accès à l'école du Sapay.
- Le coût est pris en charge par la Commune-collectivité puis remboursé par le Fonds Intercommunal d'Equipeement pour 75% du coût de l'ouvrage pour un coût total estimé de 105'600 Fr HT. **Il s'agit d'un montant intégré dans le patrimoine administratif de la Commune.**



- Les dessertes de chantiers internes au périmètre :

- Il s'agit des futures dessertes internes du quartier (domaine public) qui serviront dans un premier temps de pistes de chantier et permettront également la pose en sous-sol des réseaux SIG (eau, électricité, CAD, swisscom...). La pose des surfaces définitives n'est pas comprise dans cet objet.
- Le coût sera pris en charge par la Commune-collectivité et remboursé par le Fonds Intercommunal d'Équipement pour 75% du coût de l'ouvrage et pour 25% par l'ensemble des propriétaires pour un coût total estimé à 721'582 Fr HT. **Ce montant est donc intégré dans le patrimoine administratif, mais la Commune-promoteur devra participer au remboursement de 25% du montant (patrimoine financier).**



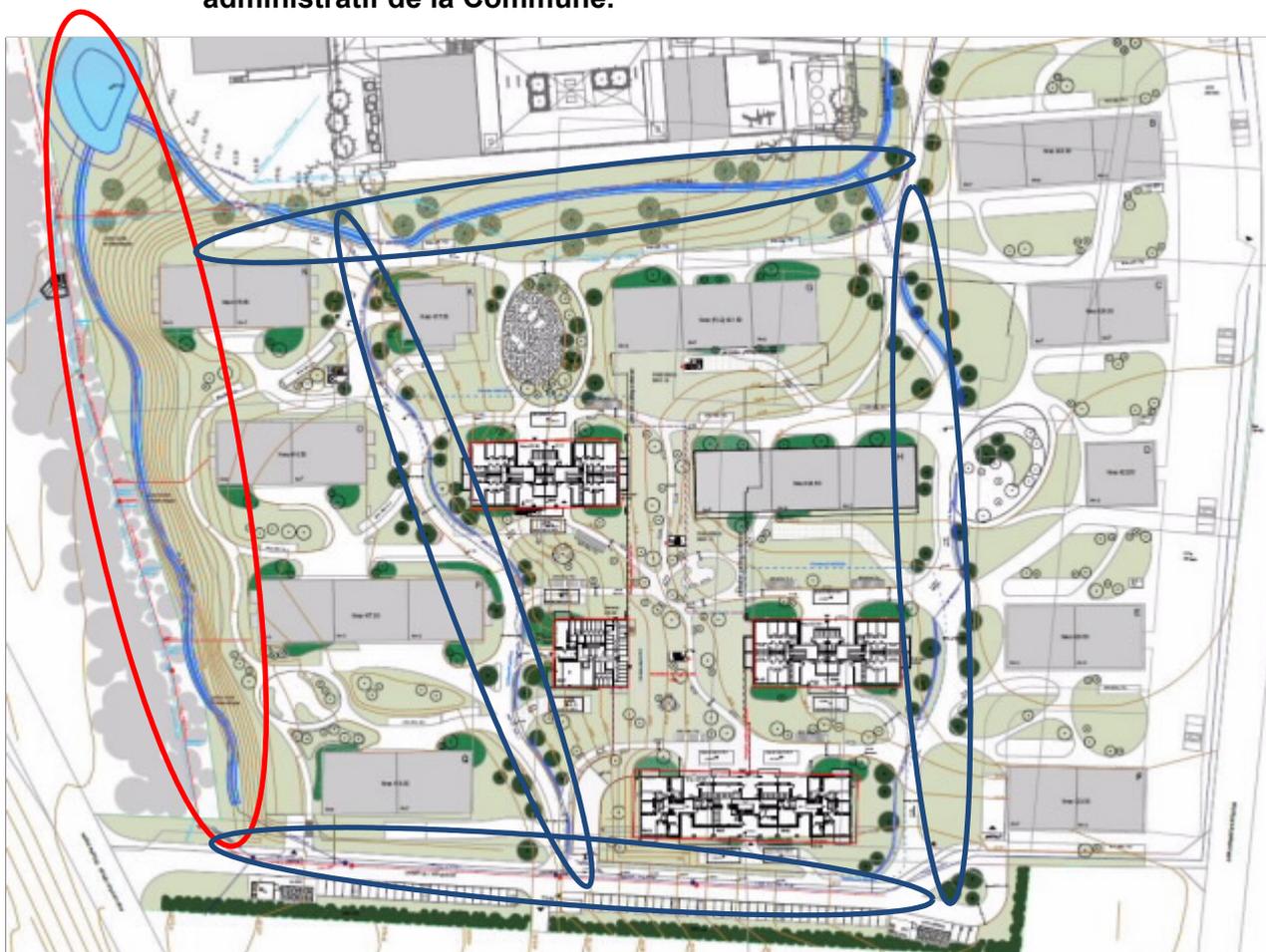
*Dessertes internes au périmètre, support des réseaux et dessertes de chantier*

- Les dessertes principales internes définitives :

- Il s'agit des mêmes dessertes que précédemment mais cette fois, c'est le coût de la réalisation des surfaces définitives qui est pris en charge.
- Le coût est pris en charge par la Commune-collectivité puis remboursé par le Fonds Intercommunal d'Équipement pour 75% du coût de l'ouvrage et pour 25% par l'ensemble des propriétaires des immeubles pour un coût total estimé de 349'500 Fr HT. **Ce montant est donc intégré dans le patrimoine administratif, mais la Commune-promoteur devra participer au remboursement de 25% du montant (patrimoine financier).**

- Les réseaux non pris en charge par les SIG

- Si la pose des réseaux usuels est prise en charge par les SIG sous les dessertes internes, certains réseaux ne sont pas pris en charge, ou uniquement en partie...Il s'agit notamment de l'eau potable ou les collecteurs sont bien pris en charge par SIG, mais pas le génie civil et des réseaux fibre optique.
  - Le coût est pris en charge par l'ensemble des propriétaires de DàB pour un coût total estimé à 200'000 Fr HT. **La Commune-promoteur prendra donc en charge sa part et l'imputera au patrimoine financier.**
- Les noues (fossé de recueil des eaux pluviales) primaires :
- Il existe une seule noue primaire sur le périmètre du PLQ les Sciers, il s'agit de la noue de recueil des eaux pluviales située à l'Ouest du périmètre et prolongé par le bassin de rétention.
  - Le coût est pris en charge par la Commune-collectivité, puis remboursé à 100% par le Fonds Intercommunal d'Assainissement (FIA), pour un coût total estimé de 210'000 Fr HT. **Il s'agit d'un montant intégré dans le patrimoine administratif de la Commune.**



*En rouge la noue primaire et son bassin, en bleu les noues secondaires*

- Les noues secondaires
- Les noues secondaires sont considérées par la DGeau comme des « collectifs privés », c'est-à-dire qu'elles permettent de recueillir les eaux de plusieurs

propriétés privées dans un même collecteur. Sur le périmètre des Sciers, elles sont au nombre de 4 réparties sur le périmètre.

- Le coût est pris en charge par la Commune-collectivité puis remboursé à 75% par les propriétaires de DàB et à 25% par le FIA, pour un coût total estimé de 325'000 Fr HT. **Ce montant est donc intégré dans le patrimoine administratif, mais la Commune-promoteur devra participer au remboursement de 75% du montant (patrimoine financier).**

## 2- La gestion des terres

Ce chapitre traite du stockage intermédiaire des terres et des matériaux d'excavation (terre = végétal, matériaux =minéral) mais également de l'évacuation du surplus.

En effet, étant donné la réalisation par étapes du quartier et la réutilisation in situ d'une partie des terres et des matériaux, il faut pouvoir stocker temporairement ces terres sur des terrains adéquats et sous le contrôle des services du canton (GESDEC).

Cependant, une partie de ces terres et matériaux ne pourra être réutilisée sur site et nécessitera donc une mise en décharge, parfois en raison de la pollution.

Des solutions seront étudiées pour permettre une réutilisation sur d'autre site afin d'éviter au maximum la mise en décharge.

La présente convention prévoit que chacun des propriétaires est responsable pour ses propres terres sur son périmètre de construction. Ce périmètre ne correspond pas aux parcelles détenues actuellement, mais aux parcelles qui reviendront aux différents propriétaires après mutation parcellaire.

Pour la Commune-promoteur, il s'agit des parcelles autour des bâtiments B, C, D, E, F, H et G2.

La Commune-promoteur devra donc assumer le coût de ces stockage et mise en décharge dans le cadre de la construction de ses immeubles et des aménagements extérieurs.

**Les montants nécessaires (aujourd'hui inconnus) pour cette gestion et stockage des terres seront intégrés dans les futurs crédits de réalisation des immeubles, donc dans le patrimoine financier.**

## 3- Les aménagements extérieurs

Pour la réalisation des aménagements extérieurs, plusieurs secteurs recouvrant différents périmètres et concernant un ou plusieurs propriétaires sont à distinguer :

Ainsi, les objets suivants sont intégrés dans ce chapitre :

### - Les aménagements extérieurs autour des immeubles :

- Il s'agit des aménagements du parc autour des différents immeubles. En effet, ce parc est privé mais ouvert au public (servitude d'usage public). Dès lors, chaque propriétaire d'immeuble devra réaliser sa part du parc en fonction de sa part de DàB.

- Le coût du parc est pris en charge par les différents propriétaires en fonction des secteurs. Pour le cas particulier de la plaque urbaine, les différents propriétaires régleront un montant maximal de 150CHF/m<sup>2</sup>, le surplus éventuel correspondant à un aménagement plus qualitatif étant pris en charge par la Commune-Collectivité. **Les aménagements extérieurs des immeubles estimés aujourd'hui à 6'728'700 Fr HT seront pris en charge par le crédit de réalisation des immeubles. Pour ce qui concerne la plaque urbaine, un crédit spécifique sera déposé. Le coût de ces aménagements ne fait donc pas partie du présent crédit d'engagement.**
- Les places de parking visiteurs le long du futur chemin de l'Essartage :
  - Les places de parking visiteurs sont dues par les différents immeubles mais sont déconnectés des parkings souterrains. Ceux des bâtiments G à Q sont situés sur le futur chemin de l'Essartage.
  - Le coût est pris en charge par les propriétaires des immeubles G à Q, la Commune-promoteur ayant une partie du bâtiment G. **La part liée aux immeubles de la Commune du montant d'environ 167'200 Fr HT sera pris en charge dans le crédit de réalisation des immeubles G et H. Le coût de ces places ne fait donc pas partie du présent crédit d'engagement.**



- La bande verte au Sud du nouveau chemin de l'Essartage :
  - Au sud du futur chemin de l'Essartage, entre le chemin et les jardins familiaux, subsistera une bande verte qu'il convient d'aménager comme un « corridor biologique » comme le demande le PLQ. Il s'agit donc d'y prévoir un aménagement paysager spécifique qui fasse la transition avec les jardins familiaux.
  - Le coût de cet objet est pris en charge par l'ensemble des propriétaires au prorata SBP. **La part liée aux immeubles de la Commune du montant d'environ 343'500 Fr HT fait partie du patrimoine financier et sera donc pris en charge dans le crédit de réalisation des immeubles de la Commune. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**



- Les parkings vélos en surface :

- Le PLQ et le règlement sur le stationnement imposent la réalisation de 1.5 places de vélos par appartement. Sur ces 1.5 places de vélo, 1 doit nécessairement être située dans les immeubles et 0.5 à l'extérieur. Des parkings vélos en surface doivent donc être prévus pour chacun des immeubles.
- Le coût de ces parkings à vélos est pris en charge par chacun des propriétaires dans le cadre de la réalisation de ses propres immeubles et dans le crédit de construction de ces derniers. **Le montant estimé à 20'000 Fr HT à ce jour pour les immeubles de la Commune sera pris en charge dans le crédit de réalisation de ces derniers. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**

- Les déchetteries le long du chemin de l'Essartage :

- Les déchetteries prévues dans le PLQ des Sciers sont pris en charge à la fois par la Commune-collectivité pour la partie Génie-Civil et à la fois par les différents promoteurs pour l'équipement en lui-même (conteneurs). Ici, ce sont uniquement les conteneurs qui sont indiqués, la partie génie civil faisant partie du crédit de réalisation du chemin de l'Essartage.
- Le coût de ces déchetteries sur le chemin de l'Essartage est pris en charge par les propriétaires des immeubles E à Q, dont la Commune-promoteur pour E, F, H et G2. **La part du montant total d'environ 276'000 Fr HT sera pris en charge dans le crédit de réalisation des immeubles de la Commune. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**



- Les déchetteries le long de la plaque urbaine :

- Les déchetteries prévues dans le PLQ des Sciers sont pris en charge à la fois par la Commune-collectivité pour la partie Génie-Civil et à la fois par les différents promoteurs pour l'équipement en lui-même (conteneurs). Ici, ce sont uniquement les conteneurs qui sont indiqués, la partie génie civil faisant partie du crédit de réalisation de la plaque urbaine ou du parking P3 (reste à définir en fonction de l'emplacement final des déchetteries).
- Le coût de ces déchetteries sur la plaque urbaine est pris en charge par les propriétaires des immeubles A à D, dont la Commune-promoteur pour les bâtiments B, C et D. **Le montant d'environ 83'000 Fr HT sera pris en**

**charge par les surperficiaires des immeubles B, C et D et le propriétaire du bâtiment A, à terme. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**

- Les ouvrages de soutènement et accotements nécessaires le long du nouveau chemin de l'Essartage :
  - o Le futur chemin de l'Essartage sera en pente relativement importante vers l'Ouest à partir de la sortie du parking P1. En effet, le raccordement sur la future route du Salève, beaucoup plus basse que le chemin actuel, nécessite une altimétrie complexe. De ce fait, les immeubles en bordure du chemin de l'Essartage, positionnés plus haut et proches de la route auront besoin d'un mur de soutènement pour rattraper la pente.
  - o Le coût de ces ouvrages sera pris en charge par tous les propriétaires. **Le montant d'environ 162'000 Fr HT sera proposé dans le crédit de réalisation des immeubles. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**

#### 4- Les études communes, la sécurité des chantiers, les installations et suivi de chantier communs

Ce chapitre regroupe plusieurs objets destinés à financer et à mettre en commun la phase chantier proprement dite.

Ainsi, les objets suivants sont répertoriés :

- Les études de géomètres nécessaires aux mutations parcellaires :
  - o Il s'agit de permettre la mutation entre le parcellaire actuel et le parcellaire futur en fonction des nouveaux chemins et immeubles qui ne correspond pas du tout à l'existant. Plusieurs itérations sont nécessaires en fonction des phasages de réalisation des immeubles.
  - o Le coût estimé à 42'000 Fr HT est pris en charge par les propriétaires des immeubles B à Q **Le montant nécessaire a été voté dans le crédit d'étude D 64-2017 et ne fait donc pas partie du présent crédit d'engagement.**
- Les études préliminaires déjà effectuées sur le périmètre :
  - o Il s'agit des études de pollution des sols, de rationalisation des aménagements paysagers, etc...déjà réalisées précédemment.
  - o Le montant de 452'443 Fr HT a été pris en charge par les propriétaires des immeubles B à Q. **Le montant nécessaire a été voté dans le crédit d'étude D 09-2015 et ne fait donc pas partie du présent crédit d'engagement.**
- Les prestations de notaire :

- Le notaire doit effectuer les travaux de rédaction des mutations parcellaires et le montage des actes.
  - Le coût de 145'000 Fr HT est pris en charge par les propriétaires des immeubles B à Q. **La part de la Commune-promoteur d'un montant de 55'288.50 Fr HT est pris en charge dans la présente délibération.**
- Les prestations d'avocat conseil :
- La rédaction de la convention, complexe, a été confiée à un avocat.
  - Le coût de 25'000 Fr HT est pris en charge par les propriétaires des immeubles B à Q. **Le montant nécessaire a été voté dans le crédit d'étude D 64-2017 et ne fait donc pas partie du présent crédit d'engagement.**
- Les prestations de secrétaire du groupement :
- Le groupement des promoteurs se réunit en moyenne tous les 15 jours pour avancer sur l'ensemble des sujets communs et prendre les décisions permettant l'avancée du projet. Un secrétariat permettant de réaliser ordre du jour, procès-verbaux et de préparer les documents nécessaires aux prises de décisions est tenu par le bureau Promolac qui est rémunéré pour cette mission.
  - Le coût de 90'000 Fr HT est pris en charge par les propriétaires des immeubles B à Q. **Le montant nécessaire a été voté dans le crédit d'étude D 64-2017 et ne fait donc pas partie du présent crédit d'engagement.**
- Les rapports d'étude d'impact 2<sup>ème</sup> étape (RIE2) :
- Les rapports d'impact 2<sup>ème</sup> étape sont une obligation pour toute dépose d'autorisation de construire dans le périmètre. Ils constituent la suite du rapport d'impact 1<sup>ère</sup> étape réalisé dans le cadre du PLQ.
  - Le coût de ces RIE2, réalisés par le bureau CSD est pris en charge par les propriétaires des immeubles E à M. En effet, la CPEG, propriétaire des immeubles NOPQ a préféré réaliser ces RIE2 de son côté, sans mutualisation. **Le montant de 26'000 Fr HT environ, nécessaire, sera pris en charge dans le cadre du crédit de réalisation des différents immeubles et ne fait donc pas partie du présent crédit d'engagement.**
- La participation aux frais de relogement de M. Denogent :
- Dans le cadre du chantier, il a été proposé de déménager M. Denogent rapidement afin de permettre l'utilisation anticipée de sa parcelle pour rendre plus simple la réalisation du chantier. Pour ce faire, le relogement de M. Denogent a été pris en charge en grande partie par la Commune, mais un effort a également été demandé aux promoteurs. C'est le montant correspondant à cette partie qui est indiqué ici.

- Ce montant est pris en charge par les propriétaires des immeubles K à Q, ainsi que G1 et G3 (tous les propriétaires sauf la Commune- promoteur), **cela ne nécessite donc aucun vote de crédit.**
- La convention avec l'Office des Bâtiments pour l'utilisation de la route de desserte de chantier :
  - Il s'agit de prévoir les frais afférents à l'utilisation pendant 4 ans de la route de chantier de l'autoroute, soit les frais d'huissier de justice, l'assurance RC, le nettoyage et l'entretien des accès et la remise en état en fin de chantier.
  - Le montant estimé de 305'300 Fr HT sera pris en charge par les propriétaires des immeubles E à Q. **Le montant d'environ 305'300 Fr HT sera proposé dans le crédit de réalisation des immeubles. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**
- La sécurité des futurs chantiers :
  - Ce poste prend en considération le futur contrôle d'accès au chantier et la surveillance de ce dernier.
  - Le montant estimatif de 1'500'000 Fr HT sera pris en charge par les propriétaires des immeubles E à Q. **Le montant d'environ 1'500'000 Fr HT sera proposé dans le crédit de réalisation des immeubles. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**
- Points divers :
  - Il s'agit de prévoir divers points, tels que le suivi environnemental du chantier, le contrôle du rejet des eaux de chantier, la gestion administrative et financière des travaux...
  - Le montant estimé de 425'000 Fr HT sera pris en charge par les propriétaires des immeubles E à Q. **Ce montant sera proposé dans le crédit de réalisation des immeubles. Le montant n'est donc pas inclus dans le présent crédit d'engagement.**

### 3. Procédure administrative et planning

Le planning de réalisation des travaux est le suivant :

<i>Ouverture du chantier par les pistes de chantier et le chemin de l'Essartage</i>	<b>Jun 2017</b>
<i>Démarrage de la construction des immeubles N, O, P et Q</i>	<b>Octobre 2017</b>
<i>Démarrage de la construction des immeubles I, J, K, L, M</i>	<b>Printemps 2018</b>
<i>Démarrage de la construction des immeubles G, H, E et F</i>	<b>Été 2018</b>
<i>Livraison des immeubles N, O, P et Q</i>	<b>Début 2020</b>
<i>Livraison des immeubles I, J, K, L, M</i>	<b>Fin 2020</b>
<i>Livraison des immeubles G, H, E et F</i>	<b>Début 2021</b>
<i>Démarrage des travaux des immeubles B, C et D</i>	<b>Mi 2021</b>
<i>Livraison des immeubles B, C et D</i>	<b>Mi 2023</b>

#### **4. Calcul du montant total des engagements futurs de la Commune**

1- Patrimoine administratif

- Voiries, noues et dessertes de chantier H.T F 1'821'582.-
- Aménagements extérieurs H.T F 50'000.-
- Les études communes, chantier, sécurité H.T F 0.-

2- Patrimoine financier

- Voiries, noues et dessertes de chantier H.T F 272'246.48
- Aménagements extérieurs H.T F 0.-
- Les études communes, chantier, sécurité H.T F 55'288.50

Frais divers 5%

H.T F 109'955.85

Imprévus 5%

H.T F 109'955.85

- **Total H.T** H.T F **2'419'028.68**
- TVA 8% F 193'522.29
- **Total TTC arrondi** **TTC F 2'650'000.-**

#### **5. Conclusion**

Afin de poursuivre et superviser la mise en œuvre cette réalisation du quartier des Sciers, avec votre accord et collaboration, le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'engagement de Fr 2'650'000.- TTC correspondant au montant des objets indiqués ci-avant et ainsi de permettre au Conseil administratif de signer la convention ad hoc.

Les futurs crédits de réalisation des immeubles de la Commune permettront de couvrir la partie restante des montants indiqués dans cette convention.

**Le Conseil administratif**

SCA/YG//#29'605

**Crédit d'engagement  
Pour le financement et la réalisation  
des équipements et aménagements  
du quartier des Sciens**

**Annexe 1**

**Estimation du coût des travaux**

07 avril 2017



# Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour le financement et la réalisation des équipements et aménagements sur le quartier des Sciers

Service Construction et Aménagement

Édition du 7 avril 2017

CREDIT D'ENGAGEMENT COUTS								
Patrimoine administratif	N° Cpte	Cout total	Coût Commune	D 67-2017	D 64-2017	D 09-2015	Futures Délibérations	D 79-2017
<b>Les voiries, les noues et dessertes de chantier</b>								
1	Coulée verte : cheminement et noue	62 100'000.00	100'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100'000.00
2	Démolition de l'actuel chemin de l'Essartage	62 9'900.00	9'900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9'900.00
3	Construction du nouveau chemin de l'Essartage	62 1'928'324.00	1'928'324.00	1'100'827.54	0.00	0.00	827'496.46	0.00
4	Construction du futur chemin des Sciers	62 105'600.00	105'600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105'600.00
5	Construction des dessertes de chantier internes au périmètre	62 721'582.00	721'582.00	0.00	0.00	0.00	0.00	721'582.00
6	Construction des dessertes définitives internes au périmètre	62 349'500.00	349'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	349'500.00
7	Noues primaires prises en charge à 100% par le FIA	71 210'000.00	210'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	210'000.00
8	Noues secondaires prises en charge à 75% par les promoteurs et 25% par le FIA	71 325'000.00	325'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	325'000.00
<b>Total</b>		<b>3'749'906.00</b>	<b>3'749'906.00</b>	<b>1'100'827.54</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>827'496.46</b>	<b>1'821'582.00</b>
<b>Les aménagements extérieurs</b>								
1	Réalisation des déchetteries le long de l'Essartage	72 50'000.00	25'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25'000.00
2	Réalisation des déchetteries le long de la plaque urbaine	72 50'000.00	25'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25'000.00
<b>Total</b>		<b>100'000.00</b>	<b>50'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>50'000.00</b>
<b>Les études communes, chantier, sécurité</b>								
1	Etudes géométriques	79 42'000.00	16'014.60	0.00	14'353.50	1'661.10	0.00	0.00
2	Etudes préliminaires	79 452'443.00	172'516.52	0.00	0.00	172'516.52	0.00	0.00
4	Avocat conseil	79 25'000.00	9'532.50	0.00	9'532.50	0.00	0.00	0.00
5	Secrétaire de groupement	79 90'000.00	34'317.00	0.00	34'317.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>		<b>609'443.00</b>	<b>232'380.62</b>	<b>0.00</b>	<b>58'203.00</b>	<b>174'177.62</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sous-total patrimoine administratif</b>		<b>4'459'349.00</b>	<b>4'032'286.62</b>	<b>1'100'827.54</b>	<b>58'203.00</b>	<b>174'177.62</b>	<b>827'496.46</b>	<b>1'821'582.00</b>

Patrimoine financier								
	Cout total	Coût Commune	D 67-2017	D 64-2017	D 09-2015	Futures Délibérations	D 79-2017	
<b>Les voiries, les noues et dessertes de chantier</b>								
1	Démolition du chemin de l'Essartage	95 9'900.00	943.72	0.00	0.00	0.00	0.00	943.72
2	Construction des dessertes de chantier internes au périmètre	95 721'582.00	68'784.80	0.00	0.00	0.00	0.00	68'784.80
3	Construction des dessertes définitives internes au périmètre	95 349'500.00	33'316.09	0.00	0.00	0.00	0.00	33'316.09
4	Pose des réseaux non pris en charge par SIG	95 200'000.00	76'260.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76'260.00
5	Noues secondaires prises en charge à 75% par les promoteurs et 25% par le FIA	95 325'000.00	92'941.88	0.00	0.00	0.00	0.00	92'941.88
<b>Total</b>		<b>1'605'982.00</b>	<b>272'246.48</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>272'246.48</b>
<b>Les aménagements extérieurs</b>								
1	Réalisation des aménagements extérieurs autour des immeubles	95 67'287'000.00	2'565'653.31	0.00	0.00	0.00	2'565'653.31	0.00
2	Réalisation des places de parking visiteurs le long du futur chemin de l'Essartage	95 167'200.00	27'387.36	0.00	0.00	0.00	27'387.36	0.00
3	Réalisation de la bande verte au sud du futur chemin de l'Essartage	95 343'500.00	130'976.55	0.00	0.00	0.00	130'976.55	0.00
4	Réalisation des parkings vélos en surface	95 20'000.00	20'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20'000.00
5	Réalisation des déchetteries le long de l'Essartage (immeubles E à Q)	95 276'000.00	73'167.60	0.00	0.00	0.00	73'167.60	0.00
6	Réalisation des déchetteries le long de la plaque urbaine (immeubles A à D)	95 83'000.00	58'166.40	0.00	0.00	0.00	58'166.40	0.00
7	Réalisation des ouvrages de soutènement et accotements nécessaires le long du futur chemin de l'Essartage	95 162'000.00	61'770.60	0.00	0.00	0.00	61'770.60	0.00
<b>Total</b>		<b>7'780'400.00</b>	<b>2'937'121.82</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2'937'121.82</b>	<b>0.00</b>
<b>Les études communes, chantier, sécurité</b>								
1	RIE 2 bâtiments et dessertes de chantier	95 64'800.00	25'783.92	0.00	0.00	0.00	25'783.92	0.00
2	Convention OBAT	95 305'300.00	80'935.03	0.00	0.00	0.00	80'935.03	0.00
3	Notaire	95 145'000.00	55'288.50	0.00	0.00	0.00	0.00	55'288.50
4	Sécurité	95 1'500'000.00	397'650.00	0.00	0.00	0.00	397'650.00	0.00
5	Suivi environnemental/divers	95 425'000.00	112'867.50	0.00	0.00	0.00	112'867.50	0.00
<b>Total</b>		<b>2'440'100.00</b>	<b>672'324.95</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>617'036.45</b>	<b>55'288.50</b>
<b>Sous-total patrimoine financier</b>		<b>11'826'482.00</b>	<b>3'881'693.25</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3'554'158.27</b>	<b>327'534.98</b>
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>16'285'831.00</b>	<b>7'913'979.87</b>	<b>1'100'827.54</b>	<b>58'203.00</b>	<b>174'177.62</b>	<b>4'381'654.73</b>	<b>2'199'116.98</b>

Divers et imprévus 10%								
Frais divers 5%	814'291.55	329'038.59					219'082.74	109'955.85
Imprévus 5%	814'291.55	329'038.59					219'082.74	109'955.85
<b>Total HT</b>	<b>17'914'414.10</b>	<b>8'572'057.04</b>	<b>1'100'827.54</b>	<b>58'203.00</b>	<b>174'177.62</b>	<b>4'819'820.20</b>	<b>2'419'028.68</b>	
Total TTC	19'347'567.23	9'257'821.60	1'188'893.74	62'859.24	188'111.83	5'205'405.82	2'612'550.98	
Montant non pris en compte dans la convention pour les délib déjà votées								
<b>TOTAL TTC DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI</b>		<b>19'350'000.00</b>	<b>9'430'000.00</b>	<b>1'200'000.00</b>	<b>130'000.00</b>	<b>300'000.00</b>	<b>5'210'000.00</b>	<b>2'650'000.00</b>

Récapitulation par n° comptable		D 79-2017	
<b>Numéro 62</b>		1'550'000.00	58.50%
<b>Numéro 71</b>		645'000.00	24.33%
<b>Numéro 72</b>		60'000.00	2.27%
<b>Numéro 95</b>		395'000.00	14.89%
<b>Sous-total patrimoine</b>		<b>2'650'000.00</b>	<b>100.00%</b>

CREDIT D'ENGAGEMENT RECETTES								
Patrimoine administratif	Recettes Commune	D 67-2017	D 64-2017	D 09-2015	Futures Délibérations	D 79-2017		
<b>Les voiries, les noues et dessertes de chantier</b>								
1	Coulée verte : cheminement et noue	75'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75'000.00	0.45%
2	Démolition de l'actuel chemin de l'Essartage	9'900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9'900.00	
3	Construction du nouveau chemin de l'Essartage	1'551'177.90	930'555.56	0.00	0.00	620'622.35	0.00	4.80%
4	Construction du futur chemin des Sciers	79'200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79'200.00	32.81%
5	Construction des dessertes de chantier internes au périmètre	721'582.00	0.00	0.00	0.00	0.00	721'582.00	15.89%
6	Construction des dessertes définitives internes au périmètre	349'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	349'500.00	9.55%
7	Noues primaires prises en charge à 100% par le FIA	210'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	210'000.00	14.78%
8	Noues secondaires prises en charge à 75% par les promoteurs et 25% par le FIA	325'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	325'000.00	
<b>Total</b>		<b>3'321'359.90</b>	<b>930'555.56</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>620'622.35</b>	<b>1'770'182.00</b>	
<b>Les aménagements extérieurs</b>								
1	Réalisation des déchetteries le long de l'Essartage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	Réalisation des déchetteries le long de la plaque urbaine	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>Les études communes, chantier, sécurité</b>								
1	Etudes géométriques	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	Etudes préliminaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	Avocat conseil	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Secrétaire de groupement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>Sous-total patrimoine administratif</b>		<b>3'321'359.90</b>	<b>930'555.56</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>620'622.35</b>	<b>1'770'182.00</b>	

Patrimoine financier								
	Recettes Commune	D 67-2017	D 64-2017	D 09-2015	Futures Délibérations	D 79-2017		
<b>Les voiries, les noues et dessertes de chantier</b>								
1	Démolition du chemin de l'Essartage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	Construction des dessertes de chantier internes au périmètre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	Construction des dessertes définitives internes au périmètre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Pose des réseaux non pris en charge par SIG	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	Noues secondaires prises en charge à 75% par les promoteurs et 25% par le FIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>Les aménagements extérieurs</b>								
1	Réalisation des aménagements extérieurs autour des immeubles	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	Réalisation des places de parking visiteurs le long du futur chemin de l'Essartage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	Réalisation de la bande verte au sud du futur chemin de l'Essartage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Réalisation des parkings vélos en surface	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	Réalisation des déchetteries le long de l'Essartage (immeubles E à Q)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	Réalisation des déchetteries le long de la plaque urbaine (immeubles A à D)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
7	Réalisation des ouvrages de soutènement et accotements nécessaires le long du futur chemin de l'Essartage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>Les études communes, chantier, sécurité</b>								
1	RIE 2 bâtiments et dessertes de chantier	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	Convention OBAT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	Notaire	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Sécurité	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	Suivi environnemental/divers	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>Sous-total patrimoine financier</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>3'321'359.90</b>	<b>930'555.56</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>620'622.35</b>	<b>1'770'182.00</b>	

Recettes totales								
Frais divers 5%	119'540.22	0.00	0.00	0.00	31'031.12	88'509.10		
Imprévus 5%	119'540.22	0.00	0.00	0.00	31'031.12	88'509.10		
<b>Total HT</b>	<b>3'560'440.34</b>	<b>930'555.56</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>682'684.58</b>	<b>1'947'200.20</b>		
Total TTC	3'845'275.56	1'005'000.00	0.00	0.00	737'299.35	2'102'976.22		
<b>Recettes totales</b>		<b>3'840'000.00</b>	<b>1'005'000.00</b>	<b>0.00</b> </				

**Crédit d'engagement  
Pour le financement et la réalisation  
des équipements et aménagements  
du quartier des Sciers**

**Annexe 2  
Financement et coûts induits  
Investissement**

# Financement

**Objet : Crédit d'engagement pour le financement et la réalisation des équipements et aménagements du quartier des Sciers**

<b>1</b>	<b>Crédit brut</b>	2'650'000.00
----------	--------------------	--------------

<b>2</b>	<b>Recettes</b>	
	2.1 Selon tableau général	fr. 2'100'000.00
	2.2	
	2.3	

	<b>Crédit net</b>	fr. 550'000.00
--	-------------------	----------------

**3 Commentaires**

## Evaluation des coûts induits

**Objet : Crédit d'engagement pour le financement et la réalisation des équipements et aménagements du quartier des Sciers**

**1 Revenus annuels** 0.00

**Total des revenus annuels**

<b>2 Charges annuelles pour la première année</b>	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		550'000.00	2.00%	fr. 11'000.00
2.2 Amortissements Routes	20	95'000.00	5.00%	fr. 4'750.00
Amortissements Assainissement	0	0.00	0.00%	fr. -
Amortissements Déchetteries	10	60'000.00	10.00%	fr. 6'000.00
Amortissements Part promoteur PLO	0	395'000.00	0.00%	fr. -
2.3 Charges de personnel				fr. -
2.4 Energie				fr. -
2.5 Matériel et fournitures				fr. -
2.6 Maintenance par des tiers				fr. -
2.7 Prestations de tiers				fr. -
2.8 Divers, subvention complémentaire				fr. -
<b>Total des charges pour la première année</b>				<b>fr. 21'750.00</b>

**3 Coûts induits pour la première année** fr. 21'750.00

## Investissement

**Objet : Crédit d'engagement pour le financement et la réalisation des équipements et aménagements du quartier des Sciers**

**PREVISION Plan annuel des investissements**

Crédit global

**Répartition selon plan des investissements**

Dépenses prévues

Divers objets pour 7 millions

**PREVISIBLE Coûts des travaux**

Crédit pour la réalisation

**2'650'000.00**

**Répartition selon exécution**

Dépenses prévues

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Dépenses prévues	1'325'000.00	662'500.00	662'500.00				<b>2'650'000.00</b>

**Recettes selon calculs**

			1'100'000.00	500'000.00	500'000.00		<b>2'100'000.00</b>
--	--	--	--------------	------------	------------	--	---------------------

**Total dépenses prévues**

	<b>1'325'000.00</b>	<b>662'500.00</b>	<b>-437'500.00</b>	<b>-500'000.00</b>	<b>-500'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>550'000.00</b>
--	---------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------	-------------------

**Crédit d'engagement  
Pour le financement et la réalisation  
des équipements et aménagements  
du quartier des Sciers**

**Annexe 3**

**Documents techniques**