



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 46-2021**
Séance du 28 septembre 2021

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement complémentaire de 200 000 F destiné à la réalisation d'une crèche de 32 places au rez-de-chaussée de l'immeuble « Q », propriété de la CPEG, dans le périmètre des Sciers à Plan-les-Ouates

Vu la délibération D 135-2018 votée par le Conseil municipal le 25 septembre 2018, décidant l'ouverture d'un crédit d'engagement de 4 170 000 F en vue de financer la réalisation d'une crèche de 32 places au rez-de-chaussée de l'immeuble « Q », propriété de la CPEG, dans le périmètre des Sciers à Plan-les-Ouates,

vu le projet de décompte final réalisé en date du 26 avril 2021 par le bureau d'architectes BCMA SA en charge de la réalisation de la dite crèche, sur demande de la CPEG en prévision de la signature de la convention de mise à disposition anticipée des locaux,

vu l'exposé des motifs EM 46-2021, de juin 2021, comprenant l'ensemble des éléments administratifs et financiers relatifs à cette délibération,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre e, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

le Conseil municipal

DECIDE

par 21 oui (unanimité)

1. D'ouvrir au Conseil administratif un crédit d'engagement complémentaire de 200'000 F destiné à compléter le crédit d'engagement voté le 25 septembre 2018 pour financer la réalisation d'une crèche de 32 places au rez-de-chaussée de l'immeuble « Q », propriété de la CPEG, dans le périmètre des Sciers à Plan-les-Ouates.
2. D'amortir la dépense énoncée au point 1 selon les mêmes modalités définies pour le crédit d'engagement voté le 25 septembre 2018.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 46-2021

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

OBJET:

**CRÉDIT D'ENGAGEMENT COMPLEMENTAIRE
POUR LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES
AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q »,
PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS
A PLAN-LES-OUATES**

F 200'000.-

Plan-les-Ouates - juin 2021

CRÉDIT D'ENGAGEMENT COMPLÉMENTAIRE POUR LA RÉALISATION D'UNE CRÈCHE DE 32 PLACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE « Q », PROPRIÉTÉ DE LA CPEG, DANS LE PÉRIMÈTRE DES SCIERS A PLAN-LES-OUATES

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Historique

Historique et objectif du projet

Se référer aux documents en lien avec la délibération D 135-2018 votée par le Conseil municipal en date du 25 septembre 2018, décidant l'ouverture d'un crédit d'engagement de 4 170 000 F en vue de financer la réalisation d'une crèche de 32 places au rez-de-chaussée de l'immeuble « Q », propriété de la CPEG, dans le périmètre des Sciars à Plan-les-Ouates.

2. Préambule

Généralités et objectif du projet

Pour mémoire, le coût de la délibération votée en septembre 2018 était basé sur un devis général estimatif, donc avant rentrée des appels d'offres et issu d'un avant-projet devant être affiné avec la Commune avant d'être déposé en requête complémentaire en autorisation de construire. La CPEG, promoteur de l'immeuble, voulant s'assurer de l'entrée en force de l'autorisation de construire initiale pour ses immeubles avant toute chose.

Cette manière de procéder a prévalu par le fait que la Commune devait être en possession d'un montant lui permettant d'assurer l'acquisition des locaux de la crèche, qui sont réalisés par un tiers, la CPEG, et pour cette dernière, d'être sûr que son « client », la Commune, avait les moyens de lui payer les travaux qu'elle s'apprêtait à démarrer, notamment, à l'époque, avec la réalisation des travaux de gros œuvre de ses immeubles.

Au niveau de la gestion des coûts financiers, il avait été décidé de fonctionner comme étant « à livre ouvert » et non à forfait, au vu notamment des incertitudes liées à la mise en œuvre du projet au moment de l'introduction de la demande de crédit D 135-2018 (DG estimé sur base d'un avant-projet). En effet, cette manière de fonctionner semblait la plus juste que ce soit pour l'acheteur, la Commune, ou le vendeur ; la CPEG. Si nous étions partis à ce moment-là sur un prix fixe (à forfait) ce dernier aurait été complètement

surévalué par la CPEG pour s'assurer de ne pas prendre « un bouillon » financier et du côté de la Commune, nous n'aurions jamais accepté le montant proposé...

Cette manière de procéder est quelque part la plus juste, puisque in fine, la Commune paie exactement ce qu'ont coûté les travaux !

Il faut aussi rappeler que la CPEG vend à la Commune les locaux qu'elle réalise pour elle, ce sont eux qui prennent l'entier des risques à ce jour, au prix de revient et non au prix de vente, soit sans marge.

3. Explications techniques

Dépassement envisagé de l'ordre de 200'000 F

Comme expliqué précédemment, le montant de la D 135-2018 était basé sur un devis général estimatif issu d'un avant-projet nécessitant d'être développé afin d'élaborer un projet d'aménagement avec l'architecte mandaté et le promoteur de l'immeuble ou son représentant. Ceci en tenant compte des obligations concernant les lieux d'accueil pour la petite enfance et des autorisations spécifiques délivrées par les autorités compétentes avant la dépose d'une requête complémentaire en autorisation de construire liée à l'affectation de ces locaux, ainsi qu'au projet d'aménagement intérieur de la crèche.

En lien avec un projet actuellement presque terminé, la Commune prendra possession des locaux au 1^{er} juillet et ouvrira officiellement ses portes le lundi 16 août 2021, les raisons de ce dépassement sont, notamment, les suivantes (montant arrondis) :

Honoraires architectes pour exécution des aménagements intérieurs (oubli au moment de l'établissement du devis général)	103'000.-
Augmentation du coût de construction des immeubles (part crèche)	100'000.-
Réalisation d'un mur anti-bruit en prolongement du pignon côté autoroute pour protection salle de vie (découle autorisation)	28'700.-
PV pour menuiseries intérieures (modification de l'ensemble des armoires basses en armoires hautes - meubles vestiaires groupe de vie sur mesure - face avant des meubles en classe feu 5.3 sur demande OCIRT dans les voies de fuite (découle autorisation)	50'500.-
Mise aux normes OPAM du projet (découle autorisation)	37'500.-
Mise en place et déplacement de stores toiles à projection	35'900.-
Installation électrique	33'400.-
Motorisation des stores à lamelles	18'200.-
Luminaires LED passés en FLUO selon recommandation service de l'Etat et du SASJ	14'600.-
Etc ...	
Agrandissement des zones d'aménagements extérieurs + sol souple	28'500.-
Variation des coûts probables selon CPEG sur les factures finales à	93'000.-

établir. Estimation = 3% du CFC 2

PV de modification des menuiseries extérieures et de la porte d'entrée	30'100.-
Moins-value sur adjudication lot armoires	-27'800.-
Mise à jour du coût des menuiseries extérieures	-25'900.-
Moins-value sur ouvrage métallique	-22'000.-
Etc ...	

Calcul du montant du crédit d'engagement complémentaire

Coût d'investissement

Coût d'acquisition lots de PPE :		D 135-2018	A ce jour
Part terrain	TTC	339'439.65	350'911.00
Coût des travaux	TTC	2'772'047.40	3'232'823.00
Aménagements extérieurs	TTC	163'984.20	138'095.00
Taxes	TTC	188'382.25	109'421.00
Frais divers (financier, juridique,...)	TTC	164'944.55	173'164.00
Coût d'acquisition lot de PPE – Crèche	TTC	3'628'798.05	4'004'414.00
<u>Coût d'équipement et frais divers M.O :</u>			
Frais d'équipement et de mobilier	H.T	325'254.00	325'254.00
Frais d'acte notarié	H.T	26'925.00	26'925.00
Divers et imprévus M.O	H.T	184'132.40	0.00
Coût d'équipement et frais divers M.O	TTC	536'311.40	352'179.00
TOTAL DES COUTS TTC ARRONDIS	TTC	4'170'000.00	4'370'000.00
Crédit complémentaire	TTC		200'000.00

Conclusion

Le Conseil administratif vous recommande, avec votre accord et collaboration, de voter ce crédit d'engagement complémentaire de 200 000 F TTC pour la réalisation d'une crèche de 32 places au rez-de-chaussée de l'immeuble « Q », propriété de la CPEG, dans le périmètre des Sciers à Plan-les-Ouates.

Le Conseil administratif

SCA/PhZ/bg – juin 2021 #103'588