



Conseil municipal

Législature 2020-2025  
Délibération **D 59-2022**  
Séance du 15 mars 2022

## **DELIBERATION**

relative au crédit d'engagement de 1 650 000 F en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines à Plan-les-Ouates

Vu le PLQ « Le Rolliet » N° 30'043 adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 et entré en force,

vu le PLQ N° 30087 portant sur la deuxième partie des Cherpines, en attente du lancement de l'enquête technique par le Canton,

vu le classement des parcelles sises sur la commune de Plan-les-Ouates n<sup>os</sup> 7420, 7421, 7422, 7170, 10040, 7285, 7286, 11051, 7435, 7436, 10564, 16123 et 16124, dites de « la pièce D », en secteur réservé aux équipements publics dans ces PLQ,

vu la future cession gratuite aux Communes de Plan-les-Ouates ou de Confignon, des parcelles de la pièce D intégrées à ce PLQ comme indiqué dans le règlement du PLQ N° 30'087,

vu la délibération D 39-2016, votée par le Conseil municipal le 31 mai 2016 et permettant de préciser le programme sportif de la pièce D,

vu la délibération D 111-2018, votée par le Conseil municipal le 27 février 2018 et permettant de préciser le programme culturel de la pièce D,

vu les études successives des bureaux Urbaplan, LMAU, AETC et Thématis sur la programmation des équipements sportifs et culturels ainsi que l'estimation de leurs coûts d'investissement et d'exploitation,

vu la volonté du Conseil administratif de comparer des projets architecturaux sur la base de cette programmation détaillée afin de mettre en œuvre dans les meilleurs délais les équipements sportifs et culturels prévus,

vu le choix du Conseil administratif de réaliser un Mandat d'Etudes Parallèles (MEP) favorisant ainsi un dialogue entre les architectes et le jury tout au long de la procédure afin d'obtenir le meilleur projet possible,

vu l'appel d'offres sur invitation effectué en mars 2021 pour choisir un organisateur du MEP et les réponses des 3 bureaux invités entre juillet et novembre 2021,

vu l'exposé des motifs EM 59-2022, de février 2022, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

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

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

## **DECIDE**

par 22 oui (unanimité)

1. D'accepter la mise en œuvre d'un mandat d'études parallèles (MEP) en vue de la réalisation des équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'étude de 1 650 000 F, destiné à couvrir les dépenses d'organisation du MEP.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 1 650 000 F dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
4. De consolider cette somme conjointement au crédit d'engagement qui sera présenté ultérieurement pour la réalisation de l'objet relatif à cette délibération. Au cas où cette étude ne serait pas suivie d'une réalisation, ce crédit d'engagement sera amorti au moyen d'une annuité, dès l'année de la décision de non-réalisation.

SCA/YG/113'403 – SF/PL – 15.03.2022



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

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 59-2022**

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

**OBJET:**

**Crédit d'engagement en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines à Plan-les-Ouates**

**1'650'000 F**

**Plan-les-Ouates – février 2022**

**Crédit d'engagement en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines à Plan-les-Ouates**

## **CREDIT D'ENGAGEMENT**

### **EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **1. Préambule**

##### **Généralités et objectif du projet**

Le projet des Cherpines se veut innovant et souhaite, au regard de la taille du quartier et afin de permettre une réelle ville des courtes distances, développer une offre en équipements et services qui soit variée et répondant au plus grand nombre.

Pour ce faire, de nombreux secteurs dédiés aux équipements publics sont prévus sur ce quartier dont un en particulier fait l'objet depuis plusieurs années de nombreuses études : la pièce D des Cherpines qui doit accueillir des équipements sportifs et culturels d'importance.

Après plusieurs étapes de calage technique du périmètre, puis de programmation, le projet est désormais mûr pour développer une image directrice et un avant-projet architectural dans l'optique d'une réalisation dans les meilleurs délais.

L'objectif de de cette délibération est donc de réaliser un Mandat d'Etudes Parallèles (MEP) afin de concrétiser cette volonté.

#### **2. Explications techniques**

##### **Historique de la « Pièce D »**

Dès les premières réflexions sur le développement des Cherpines, la Commune de Plan-les-Ouates a souhaité étendre son centre sportif en incluant des équipements sportifs sur les nouvelles zones à développer.

Dans le cadre du MEP, le bureau FHY, concurrent lauréat, avait intégré dans sa vision du nouveau quartier, un secteur en bordure de l'école de commerce pour développer ces équipements.

Le Plan Directeur de Quartier des Cherpines a, en 2013, revu quelque peu le tracé en créant une « pièce D » sur ce périmètre qui accueillerait ainsi les équipements sportifs.

Les équipements culturels étaient quant à eux placés sur la pièce « Ca », en bordure Ouest, pièce qui devait aussi accueillir l'école secondaire du quartier.

Le travail sur la Maîtrise d'œuvre urbaine, puis celui sur le tracé du tram en 2015, ont à nouveau modifié le dessin de la pièce D.

Avec l'apparition du parc des Charrotons, en lieu et place de la surface imaginée pour les équipements culturels, ces derniers ont été décalés sur la pièce D qui, elle-même, a perdu une partie de sa surface avec le passage du tramway en son cœur, divisant en un triangle Nord et un triangle Sud.

Ainsi, au fil du temps, la place pour les équipements sportifs et culturels s'est réduite d'environ 7Ha à 3,8Ha. Elle a donc été divisée par deux alors que le programme lui n'a pas été réduit, voire même a été augmenté.

Par ailleurs, la disponibilité foncière n'étant pas temporellement identique sur l'entier de la pièce, il en résulte une difficulté pour localiser et prioriser les différents équipements.

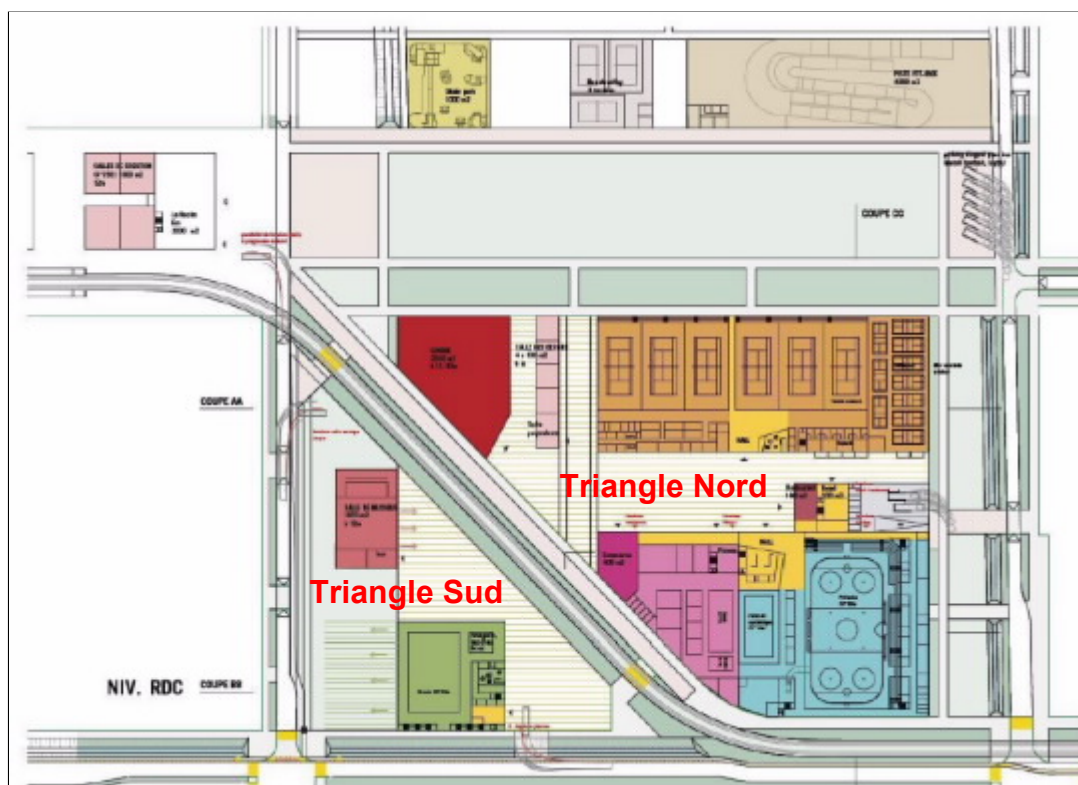
Les points qui suivent rappellent les principales décisions prises au fur et à mesure des études menées sur le périmètre ainsi que les conclusions de ces dernières.

## **Synthèse des études déjà réalisées**

### *a. Urbaplan/IEC 2015-2016*

Le 30 avril 2015, le Conseil administratif, suite au travail mené entre le secteur sports et le service construction et aménagement (SCA), décidait d'une première programmation sportive axée autour d'une piscine de 33m, d'un centre 4 raquettes, d'un « village hockey » avec patinoire et d'un mur d'escalade. Sur cette base, un mandat avait été transmis au bureau Urbaplan pour réaliser une image directrice. Pour la partie culturelle, c'est la programmation initiale discutée entre les communes de Confignon et Plan-les-Ouates qui a été intégrée, à savoir une salle des musiques actuelles, le cirque de Confignon et des salles de décors pour les artistes ainsi qu'une petite salle polyvalente.

Cette image directrice a été rendue en septembre 2015. Elle a fait ressortir la proposition de localisation suivante, modifiée à la marge en mars 2016 :



Le bureau IEC, économiste de la construction a ensuite été mandaté pour chiffrer le coût d'investissement de ce programme. En mai 2016, il estimait le coût total (sport + culture) à environ 250 MFr.

En juin 2016, il transmettait une première évaluation des coûts d'exploitation en relevant que ceux-ci pourraient atteindre environ 12MFr annuels, sans compter les recettes éventuelles.

Ce projet a été présenté en commission Ad Hoc Pièce D le 22 novembre 2016, puis une séance a été organisée avec les magistrats des communes voisines le 9 janvier 2017 pour leur expliquer le projet, leur demander les besoins éventuels de leurs communes et leur proposer de participer financièrement à la réalisation des équipements sportifs.

Des modifications sur le projet des tennis, avec la volonté de réaliser ce bâtiment en premier sans recourir à un bâtiment provisoire prévu alors sur la parcelle N° 10'043, et une définition plus précise du programme de Village Hockey, ont conduit à mandater le bureau LMLV pour la réalisation d'une seconde étude de faisabilité affinée sur la partie sportive du programme.

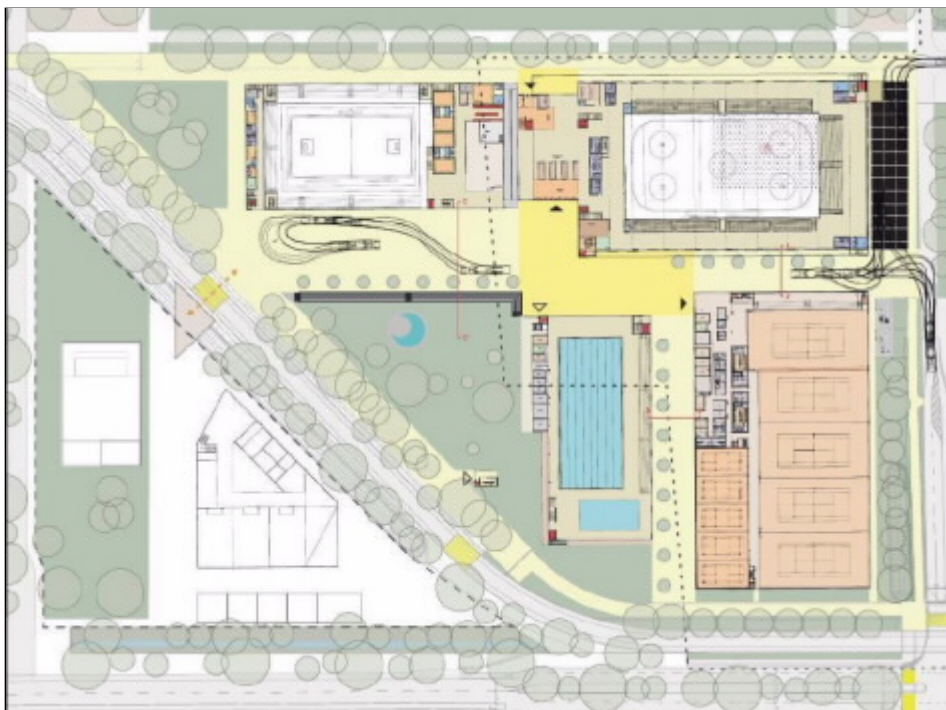
#### *b. LMLV/Quartal 2017-2018*

Durant l'année 2017, le bureau LMLV a donc travaillé sur une nouvelle localisation des programmes sportifs en prenant en compte la faisabilité liée à l'adoption proche du premier PLQ du Rolliet.

Un travail très approfondi a été mené, en lien avec l'association Village Hockey, pour déterminer précisément la surface et l'emplacement du moindre m2 de programme.

Auparavant, le Conseil municipal avait demandé la modification du programme de la piscine pour passer à un bassin de 50m intérieur et le Conseil administratif avait accepté de diminuer les terrains de tennis de 12 à 10 courts ainsi que la suppression du programme de Padel.

En novembre 2017, LMLV présentait un rapport complet permettant d'aboutir à l'image directrice ci-dessous :



A la suite de ce travail, le bureau Quartal, économiste de la construction, a également été mandaté pour travailler sur l'aspect coût du projet sportif avec une prise en compte de la temporalité des constructions et de la mauvaise qualité du sous-sol en lien avec les résultats des premières études géotechniques réalisées alors.

En janvier 2018 était ainsi présenté un rapport complet sur les coûts du programme, sur la partie sportive, devisés alors à 215 MFr environ, un coût assez cohérent avec le premier chiffrage établi par IEC.

Les mandataires sont venus présenter leurs conclusions lors d'une séance de la commission « Ad Hoc Pièce D » le 6 février 2018.

Au cours de l'été 2018, le service culturel a lancé un appel d'offres pour réaliser la même étude de faisabilité sur la partie culturelle du programme. C'est le bureau AETC qui a été retenu.

#### c. AETC (Culture) 2018-2019

En septembre 2018, le bureau AETC a démarré son étude sur la base de la programmation transmise par le service culturel de Plan-les-Ouates en collaboration avec celui de Confignon, comprenant notamment les demandes d'une école du cirque émanant de Confignon et, nouveauté, d'un Musée des Enfants. Ces deux derniers programmes étant totalement privés (associatifs) et devant être autofinancés.

En mars 2019, le bureau AETC présentait les conclusions de son étude sous la forme de plusieurs variantes, dont l'une qui intégrait une partie du programme culturel sur le triangle Nord à la place de la salle de Unihockey et ne touchait pas au parc des Charrotons.

Le chiffrage de cette partie culturelle était ensuite transmis par AETC en septembre 2019.

Il concluait à un coût d'environ 27MFr HT pour l'ensemble de la partie culturelle. Cependant il fallait prendre en compte le fait que l'école du cirque et Amusen représentaient à eux deux 17MFr sur ce total et qu'ils devront être financés par des fonds privés.

#### d. Village D Sport

En juin 2019, la Commune a mandaté l'association Village Hockey pour qu'elle soit le lien entre les différentes associations sportives concernées par les futures infrastructures (TCPLO, Club de natation de Plan-les-Ouates, HCPLD, Club de grimpe). Pour ce faire, une association « Village D Sports » s'est constituée avec des membres indépendants des futures associations utilisatrices. Village D Sports a réalisé un travail de correction des surfaces indiquées dans l'étude LMLV en tentant, sur la base de discussions avec les associations sportives, de rationaliser et de mutualiser certains espaces.

Un tableau récapitulatif a été fourni par Village D Sports en juin 2019 ainsi qu'un rapport permettant de conclure à un coût d'investissement moindre que dans les précédentes études du fait de la mutualisation de certains espaces, de la suppression d'autres et du

redimensionnement de certains. En effet, l'étude Village D Sports conclut à un coût pour la partie sportive de 165MFr au lieu de 215MFr dans l'étude Quartal.

Cependant, l'étude Village des Sports ne donne aucune indication sur les coûts d'exploitation. Ainsi, il a paru nécessaire de s'adjoindre les compétences d'un bureau spécialisé en la matière.

#### *e. Thématis*

Le bureau Thématis a été missionné en septembre 2019 afin de déterminer avec une certaine précision le coût d'exploitation du programme sportif ainsi que la manière de le couvrir.

Le travail a été mené en prenant appui sur la grande base de données dont dispose le bureau ainsi qu'en fonction des documents du bureau LMLV et de Village D Sports.

Par ailleurs, des scénarios de zones de chalandise et d'augmentation de la population dans le périmètre ont été pris en considération pour estimer des recettes potentielles.

Il a débouché sur un rapport rendu et présenté au Conseil administratif en avril et mai 2020.

Ce rapport indique que selon toute vraisemblance, le résultat brut d'exploitation serait négatif et qu'un déficit devrait être couvert. Cependant, il est envisageable de parvenir à un certain équilibre en fonction des coûts d'investissements de départ.

En revanche, si on prend le résultat net d'exploitation incluant donc l'amortissement et les intérêts, le résultat est fortement déficitaire quels que soient les scénarios.

De manière générale, le rapport du bureau Thématis confirme les tendances évoquées notamment par le bureau Quartal en apportant des éléments tangibles.

Le coût d'exploitation du programme est élevé et nécessite, si la Commune souhaite qu'il soit équilibré (un déficit d'exploitation pour des équipements publics étant tout à fait habituel) :

- Soit une révision du programme à la baisse et/ou réorienté vers des activités plus rentables (fitness, healthcare...);

- Soit de négocier, dès à présent avec les Communes voisines, un partage des coûts d'exploitation et/ou des coûts d'investissement.

**Il faut préciser que le bureau Thématis a volontairement intégré l'entier du programme des sports dans une seule temporalité, cependant l'une des solutions est bien entendu d'étaler les infrastructures dans le temps afin de permettre des investissements et amortissements mieux répartis.**

### **Le programme pressenti**

Le Conseil administratif a validé le 14 janvier 2022 le programme sportif et le programme culturel de la pièce D (voir page 7). Ils permettront de répondre aux besoins futurs et au développement du sport populaire et de la culture sur le territoire de Plan-les-Ouates et



des communes avoisinantes, ainsi qu'aux besoins des clubs sportifs. Les programmes Amusen et Cirque de Confignon seront réalisés sur le parc des Charrotons, sur le territoire de la commune de Confignon et ne font pas partie du programme à inclure dans le MEP.

**Des priorités de réalisation apparaissent mais ne présagent cependant pas de la temporalité de réalisation des objets, dépendante de plusieurs facteurs (voir p. 8).**

### **Priorité 1 : située dans le triangle nord**

- Piscine couverte de 50m : 1 bassin de 8 lignes de 50m, un bassin non nageur à fond mobile de 16m, un plan d'eau (en option), un espace de verdure en extérieur.
- Fitness.
- Centre administratif (accueil, caisse, magasin de sport, restaurant, etc.).
- Salle polyvalente de 1'200 places assises divisible en 3 parties (200/200/800) et pouvant également accueillir des concerts.
- Parking sous-terrain de 150 places minimum.

### **Priorité 2 : située dans le triangle Nord**

- Patinoire olympique, 30x60m avec des gradins permettant d'accueillir 300 personnes assises et un promenoir apte à monter la jauge à 800 personnes.
- Centre d'hébergement adapté aux personnes à mobilité réduite et permettant d'accueillir des formations J+S et des camps de sports.

### **Priorité 3 : située dans les triangles Nord et Sud**

- Centre 3 raquettes avec 5 courts de tennis intérieurs et 5 courts extérieurs, 5 terrains de badminton, 6 terrains de squash et un espace restauration dédié (*triangle sud*)
- Une grande salle modulable équipée de gradins pour la pratique d'une multitude de sports et pouvant accueillir également des grandes manifestations sportives (*triangle nord, mais cette salle pourrait éventuellement se situer dans le périmètre de la future école secondaire II voisine*).
- Mur d'escalade indoor (*triangle nord*).
- Un terrain de Inline Hockey, une petite salle polyvalente (*triangle nord, mais ce programme pourrait éventuellement se situer dans le périmètre de la future école secondaire II voisine*).
- Sport en accès libre : Beach Volley, BMX, Skatepark, Workout, Pétanque (*terrains extérieurs au Nord de la grande prairie*).
- Mur d'escalade extérieur en façade de bâtiment (*triangle nord*).
- Maison du sport : espace de co-working pour les associations, bureau du service des sports, salles de réunions/bureaux pour les clubs, permanence d'accueil pour les clubs et la population (*triangle nord*).
- Salle des musiques actuelles (*triangle sud*).

- Studios de danse et de théâtre (*triangle sud*).
- Amusen (musée des enfants) (*triangle sud, dans le parc des Charrotons*).

## Les contraintes techniques et foncières

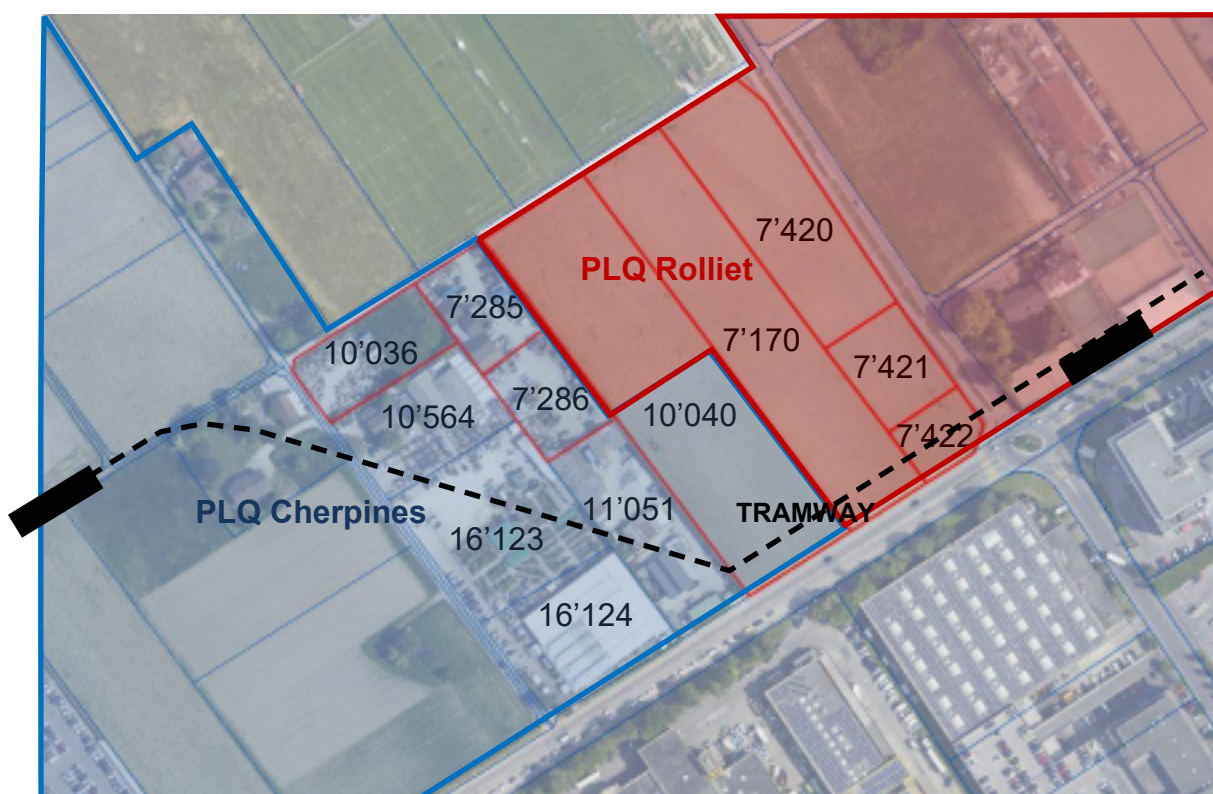
Le programme tel que décrit ci-avant pourrait être réalisé en une ou plusieurs étapes selon un certain nombre de contraintes :

### - Contraintes techniques :

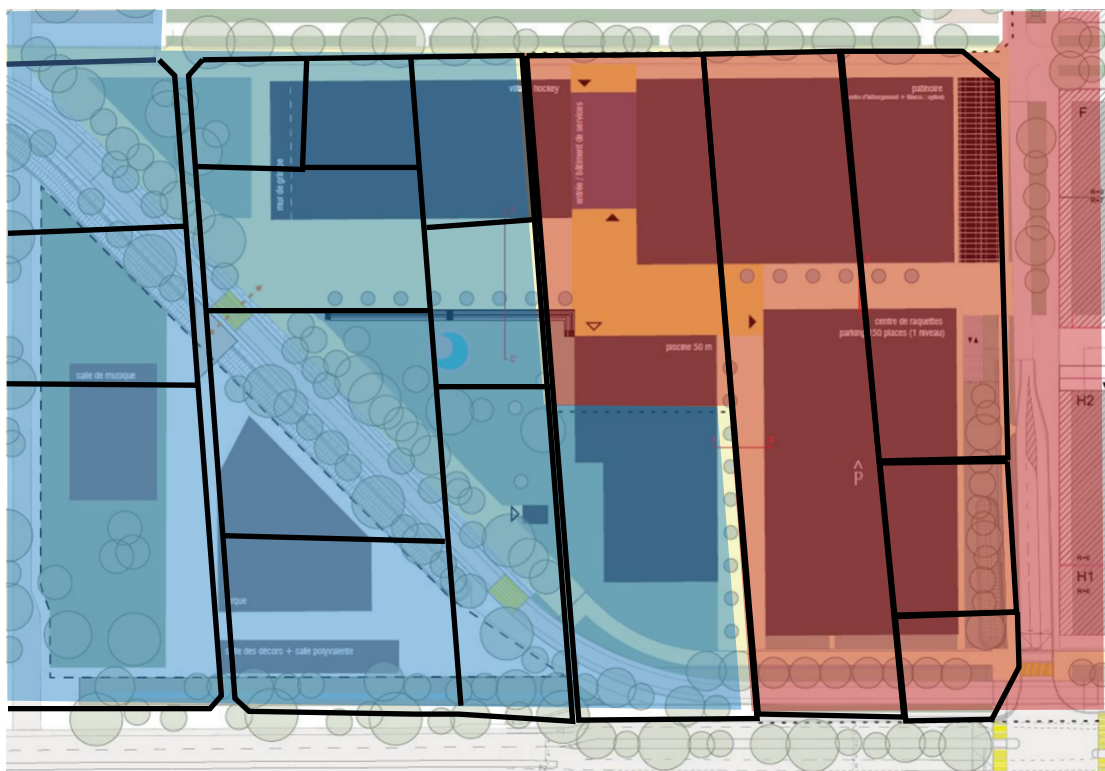
- *Le chaud/froid* : Le programme comprend notamment une piscine et une patinoire dont le fonctionnement froid/chaud peut faire l'objet de synergies et d'échanges évidents. Cependant, si les deux objets ne sont pas réalisés dans la même temporalité, il faut alors prévoir les locaux techniques qui permettront cet échange. Cela nécessite par ailleurs de prévoir une solution alternative permettant de chauffer/refroidir dans un premier temps.
- *Les entrées et circulations* : le fonctionnement idéal des équipements sportifs doit permettre la réalisation d'une entrée centralisée qui distribuerait ensuite vers les différents équipements. Ceci permettrait de réduire les surfaces dévolues aux entrées, caisses, accueil et de fonctionner avec un personnel réduit. Cependant, là aussi, il faut que ce volume soit réalisé en premier et anticipe les connexions aux autres programmes.
- *Le volume de construction* : la réalisation de ces équipements est un chantier très conséquent qui nécessitera certainement un phasage qui doit anticiper des phases de chantier et de mise en service parfois simultanées.

### - Contraintes foncières :

- A ce stade, la Commune est pleinement propriétaire de cinq parcelles sur la pièce D, les parcelles 7'285, 10'040, 7'420, 7'421 et 7'170. Elle sera prochainement au bénéfice, via une cession gratuite, de la parcelle 7'422 et, lorsque que le PLQ 2 sera approuvé, au bénéfice d'une cession gratuite des parcelles 7'286 et 10'036.



- Ces parcelles représentent 30'815m<sup>2</sup> avec des disponibilités à court terme.
- En revanche, quatre parcelles ne sont à ce stade pas disponibles et restent aux mains des privés :
  - Les parcelles 16'123 et 16'124 appartiennent à la société Schilliger qui va certainement y rester près de 10 ans étant au bénéfice d'une convention avec le Canton (tramway) pour un réaménagement provisoire in situ, pour cette durée.
  - La parcelle 11'051 est occupée par une entreprise. Cette parcelle sera en quasi-totalité « mangée » par la ligne de tramway et le Canton a donc proposé une relocalisation de son entreprise sur la parcelle 10'564. Cette parcelle n'a que peu d'intérêt dans le cadre de notre projet car seul un reliquat sera exploitable.
  - La parcelle 10'564 supporte l'entreprise de marbrerie Lardi. Vu l'impact du tramway sur son activité, un accord a été conclu pour la relocaliser sur un terrain à Vernier dès 2022, libérant ainsi son emprise et permettant d'y relocaliser l'entreprise de la parcelle 11'051. Cette dernière devrait y rester une dizaine d'année environ, le temps de valoriser ses DàB sur le PLQ 2.
- Pour bien comprendre l'impact sur le projet de la pièce D, voici une superposition du parcellaire actuel sur l'aménagement imaginé en 2017 :



- On constate assez rapidement que les parcelles Schilliger empêchent la réalisation d'une grande partie du programme du triangle sud. Seule la partie sise dans le parc des Charrotons (Amusen et cirque de Confignon) pourrait se réaliser plus rapidement, mais ces parcelles sont privées et ne seront cédées à la Commune (de Confignon en l'occurrence) que lorsque les droits à bâtir qui en sont issus seront reportés dans un PLQ dont la date n'est pas connue à ce jour en raison

des demandes constantes de modification du programme par Confignon.

- La parcelle de l'entreprise Lardi empêche, elle, la réalisation d'une partie du programme, mais il est probable que la Commune dispose du parcellaire dans un timing suffisant au vu de l'ampleur du programme à construire.

## **Le choix de la procédure**

Afin de permettre une vision globale du développement de l'entier du programme culturel et sportif, deux procédures, qui permettent de respecter la nécessaire mise en concurrence dans le respect des marchés publics, s'offrent à la Commune : le concours d'urbanisme/d'architecture et le Mandat d'Etudes Parallèles (MEP).

De manière générale, un concours ne permet aucun dialogue avec les équipes et oblige la Commune à poursuivre le travail avec le lauréat sur les phases suivantes, mais il est relativement rapide, moins cher, et pourrait être réalisé en un peu plus d'une année environ.

Le MEP lui permet un dialogue entre le Maître d'ouvrage et les quelques participants admis à participer à cette phase. Le corollaire est que cette phase de dialogue allonge le temps de réalisation et coûte beaucoup plus cher.

Cependant, à la sortie, le projet lauréat est beaucoup plus abouti que dans un concours ce qui permet de gagner du temps et de l'argent sur la suite des études.

Au vu de la complexité et de l'importance du projet, des nombreuses inconnues en termes de programmation, de temporalité, de financement et de contraintes techniques (voir page 8), il semble que la réalisation d'un concours ne pourrait porter que sur l'un des équipements uniquement du programme (la piscine par exemple), qui serait priorisé, mais sans avoir la vision globale de l'ensemble du programme. Il s'agirait alors de figer le programme de cet équipement, de le prioriser et de le placer géographiquement sur la pièce D avant de lancer le concours ce qui ôterait toute vision d'ensemble et risquerait de bloquer les synergies entre les équipements.

Les ouvrages suivants feraient également l'objet de concours successifs en fonction des temporalités de réalisation et en s'adaptant au premier projet réalisé. Le coût additionné des concours serait donc assez important et au final probablement plus élevé que le MEP.

Le MEP, lui, permettra d'obtenir un dialogue avec les équipes et de faire évoluer le projet au fur et à mesure tout en conservant une vision globale de l'aménagement du périmètre.

Certes, le MEP est plus cher et un peu plus long, environ 6 mois de plus, mais à la sortie, il permettra d'obtenir des projets mieux calibrés et d'obtenir une phase projet beaucoup plus courte avec un planning de dépose d'autorisation de construire fin 2024, et donc une livraison du premier programme pour le printemps 2028.

Il sera par ailleurs tout à fait possible d'échelonner par la suite les phases projet des différents bâtiments avec l'équipe lauréate sur la base de son master plan, garant de la cohérence globale de l'aménagement.

Sur cette base, le Conseil administratif a donc choisi le 18 mars 2021 de lancer un Mandat d'Etudes parallèles.

## **L'appel d'offres sur invitation**

A la suite de cette décision, le Service construction et aménagement a lancé des demandes d'offres auprès de plusieurs bureaux afin d'organiser un MEP sur l'entier du programme de la pièce D (sport et culture).

Trois offres ont été demandées à des bureaux rompus à ce type de prestations. En effet, la réalisation d'un MEP est assez spécifique et l'ampleur du programme, et donc la difficulté résidant dans la bonne écriture du cahier des charges, nécessite à la fois des compétences architecturales spécifiques, mais aussi et surtout une bonne compréhension de la problématique globale et des interactions/synergies dans les programmes.

Les 3 bureaux invités étaient donc :

- **Irbis Consulting (Cougar Group)** : bureau vaudois avec une très grande expérience d'organisation de MEP et concours sur toute la Suisse romande (MEP pour le CIO à Lausanne par exemple).
- **ABA Partenaires** : bureau d'architectes qui a accompagné la Commune pour le concours d'architectes de nos immeubles du Rolliet. Ils ont une grande expérience également dans la réalisation de MEP et ont notamment réalisé celui de la Vaudoise Arena.
- **E-AS SA** : bureau d'ingénieurs civils vaudois à la base mais ils se sont spécialisés dans l'AMO pour plusieurs types de prestations dont des MEP. Ce sont eux qui ont accompagné la SI Natacha sur la réalisation de ses immeubles aux Sciers.

Après avoir pris le temps de bien expliquer la démarche auprès des 3 bureaux et notamment le souhait de découper la procédure en 3 étapes : sélection, premier tour de MEP et second tour de MEP, ceux-ci nous ont rendu des offres, malgré tout assez disparates.

Il faut préciser à ce stade que nous avons laissé la liberté de proposer une offre avec ou sans le tampon SIA 143.

Ce tampon, donné par la SIA, « adoube » la procédure et permet une reconnaissance par la profession. Cependant les contraintes financières et organisationnelles sont nombreuses et ce tampon n'est aucunement une obligation légale.

- **ABA partenaires** a rendu une offre assez basique qui n'indiquait aucun coût de la procédure complète et ne précisait pas non plus de planning. En revanche, ABA a basé son offre sur une procédure avec le tampon SIA 143. Après échanges et demandes de précisions, l'offre a été actualisée avec un montant estimatif de procédure de près d'1M Fr.
- **Irbis Consulting** a rendu une offre correspondant à un MEP sans tampon SIA 143. La procédure est maîtrisée et les coûts calculés selon l'expérience du bureau sur des projets similaires (1,5M Fr environ).

Le bureau Irbis nous a expliqué que sur un projet de cette ampleur et de cette richesse programmatique, il n'était pas nécessaire d'aller recueillir le tampon SIA 143 car les bureaux d'architectes répondront sans aucune difficulté.

- **E-AS SA** a produit une offre d'une grande complexité et d'un détail assez impressionnant sur la base de la SIA 143. Cependant, le montant total du coût du MEP paraît très élevé (4M Fr environ en lien avec un calcul partant stricto-sensu de la norme SIA 143) et les prestations d'organisateur sont très coûteuses que ce soit en montant total ou en tarif horaire (175.-/h après négociation !). Par ailleurs, l'offre est certes très complète mais inquiète quelque peu sur la capacité du bureau à synthétiser et rendre accessible la procédure.

Au regard des offres proposées, le CA a choisi de retenir le bureau **Irbis Consulting** pour accompagner la Commune dans la réalisation de ce MEP.

En effet, le bureau ABA Partenaires a produit une offre qui paraît déficiente sur plusieurs points et manque de précisions quant à l'organisation et le contenu de la procédure, même après les demandes de compléments. Par ailleurs, le calcul des coûts totaux de la procédure semble assez éloigné des réalités de la SIA 143. Enfin, le nombre d'heures mis à disposition dans ce dossier paraît trop faible pour l'ampleur de la tâche.

En ce qui concerne le bureau E-AS, l'offre rendue et les discussions qui s'en sont suivies sont d'une grande richesse. L'offre est très complète et le processus de MEP très abouti pour un rendu de 3 phases d'avant-projet quasiment complètes (80% de la phase selon la norme SIA).

Cependant, le coût est extrêmement élevé (3 à 4 fois plus que les autres) car calculé de façon très mathématique et linéaire en fonction de la formule SIA 143, sans prendre en compte le montant total de l'opération. La Commune pourrait donc se retrouver avec 3 avant-projets payés à un prix élevé pour n'en retenir finalement qu'un seul. Par ailleurs, le tarif des prestations d'AMO est deux fois plus élevé que tous les autres concurrents avec un tarif horaire extrêmement haut.

L'offre du bureau Irbis est maîtrisée que ce soit dans le cas d'une offre en version SIA 143 ou sans le tampon SIA 143. Le coût de l'organisation est justifié avec un montant horaire proportionné et habituel (135.-/h), le montant total du MEP et notamment les indemnités sont suffisantes pour couvrir les frais des bureaux d'architectes et les intéresser à participer. En effet, le montant des indemnités est de 200'000 Fr par bureau ce qui représente, à un tarif horaire moyen de 135.-/h, près de 1500 heures soit 18 semaines complètes pour deux personnes.

Lors des discussions avec le bureau Irbis, celui-ci est resté constant dans sa vision des choses et notamment sur l'inutilité du tampon SIA sur un marché de cette ampleur. Pour mémoire, il nous a indiqué que le montant des indemnités architectes pour la Vaudoise Arena était similaire.

Par ailleurs, la grande expérience du bureau en matière de procédure de MEP et concours, notamment sur Genève, nous conduit à penser que la procédure sera menée de façon optimale dans un temps suffisant pour nous permettre d'avancer ensuite sur les premières réalisations, la piscine notamment.

Enfin, le descriptif des missions et de l'organisation est complet et l'approche plus facilement compréhensible et explicable, notamment envers le Conseil municipal qui devra valider le crédit d'engagement des études.

### **3. Procédure administrative**

Dans un premier temps, la Commune désigne les mandataires en charge des études du projet. Pour ce faire elle sélectionne à l'aide du bureau d'études une dizaine d'architectes ayant des références de conception d'équipements sportifs et culturels identique ou se rapprochant de notre projet. Ces architectes présentent dans un premier temps un premier rendu axé sur l'implantation des bâtiments et leurs relations entre eux.

Les trois à cinq auteurs des projets les plus prometteurs sont invités à développer leur proposition, en complétant leur équipe avec les spécialistes nécessaires.

L'équipe lauréate développe ensuite son projet sous le pilotage de la Commune jusqu'au dépôt de la DD (demande autorisation de construire).

Sur la base du dossier de DD et de descriptifs détaillés et fiches locaux, la Commune lancera ensuite un appel d'offres d'entreprises (soit en lots séparés soit en entreprises totales d'exécution) pour le marché de construction du projet.

La procédure sera conforme aux dispositions légales suivantes:

- *Accord intercantonal sur les marchés publics du 25.11.1994.*
- *Règlement sur la passation des marchés publics (RS GE L 6 05.01)*
- *Accord OMC du 15.4.1994 sur les marchés publics*
- *Accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne sur certains aspects relatifs aux marchés publics, entré en vigueur le 1.6.2002.*

La procédure se déroulera selon les trois étapes suivantes :

- **Etape 1.** *Sélection des concurrents. Cette première étape de la procédure doit permettre au Collège d'experts de sélectionner 10 équipes sur la base de dossiers de candidature (références notamment)*

- **Etape 2.** *MEP 1er degré. Sur la base d'un premier rendu (orienté sur l'implantation et la forme des bâtiments), le Collège d'experts retiendra entre trois et cinq propositions, appelées à être développées au second degré.*

- **Etape 3.** *MEP 2nd degré. Le Collège d'experts désignera le projet lauréat sur la base des avant-projets remis par les 3 à 5 équipes sélectionnées à l'issue de la deuxième étape.*

#### **Planning de réalisation du MEP :**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Publication simap - Lancement appel à candidatures | <b>avril 2022</b>   |
| - Sélection des candidats pour le MEP                | <b>juin 2022</b>    |
| - Lancement MEP 1er degré                            | <b>juillet 2022</b> |



- Lancement MEP 2nd degré

octobre 2022

- Jugement final

février 2023

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

Le montant du crédit d'engagement comprend l'ensemble des montants relatifs à la procédure complète de MEP.

A. Jury et experts	
Total Jury et experts HT	fr. 344'000.00
B. MEP : prix et indemnités	
Total indemnités HT	fr. 1'050'000.00
C. Frais annexes	
Total frais annexes HT	fr. 58'000.00
D. Divers & imprévus	
Total divers et imprévus HT	fr. 72'600.00
Total H.T des coûts	fr. 1'524'600.00
TVA 7.7%	fr. 117'394.20
Total TTC Travaux	fr. 1'641'994.20
<b>TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI</b>	<b>1'650'000.00</b>

Il faut noter qu'une partie des indemnités du lauréat pourra être déduite du montant du futur avant-projet complet qu'il développera.

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 1'650'000 F TTC en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines.

**Le Conseil administratif**

SCA / YG/bg#113'403 – février 2022

**Crédit d'engagement en vue de réaliser un mandat  
d'études parallèles pour les équipements sportifs et  
culturels de la pièce D aux Cherpines  
à Plan-les-Ouates**

**Annexe 1**

**Estimation du coût des travaux**



# Commune de Plan-les-Ouates

**Crédit d'engagement en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines**

SCA

## CREDIT D'ENGAGEMENT

### A. Jury et experts

Indemnités des membres du collège d'experts sur la base de 3 membres externes	fr. 24'000.00
Honoraires organisateur du concours	fr. 120'000.00
Expertises et spécialistes conseils (énergie notamment)	fr. 200'000.00
<b>Total Jury et experts HT</b>	<b>fr. 344'000.00</b>

### B. MEP : prix et indemnités

Prix et indemnités concurrents (10 concurrents au premier degré x 25'000 et 4 concurrents au second degré x 200'000...)	fr. 1'050'000.00
<b>Total indemnités HT</b>	<b>fr. 1'050'000.00</b>

### C. Frais annexes

Frais de reprographie/maquettes/logistique/collations/exposition	fr. 50'000.00
Frais de surveillance de l'exposition (10 jours, y.c. samedi et dimanche à 25.-/h x 8h)	fr. 2'000.00
Frais de notaire et/ou de conseils juridiques	fr. 6'000.00
<b>Total frais annexes HT</b>	<b>fr. 58'000.00</b>

### D. Divers & imprévus

Divers & Imprévus 5%	fr. 1'452'000.00	fr. 72'600.00
<b>Total divers et imprévus HT</b>		<b>fr. 72'600.00</b>

<b>Total H.T des coûts</b>	<b>fr. 1'524'600.00</b>
TVA 7.7%	fr. 117'394.20
<b>Total TTC Travaux</b>	<b>fr. 1'641'994.20</b>

**TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI**

**1'650'000.00**

**Crédit d'engagement en vue de réaliser un  
mandat d'études parallèles pour les  
équipements sportifs et culturels de la pièce D  
aux Cherpines**

**Annexe 2**

**Financement et coûts induits**

# Financement

## Crédit d'engagement en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines

1	Crédit brut	1'650'000.00
---	-------------	--------------

### 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. 1'650'000.00
--	------------	------------------

### 3 Commentaires

|

# Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines**

## 1 Revenus annuels

**Total des revenus annuels**

## 2 Charges annuelles pour la première année

	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		1'650'000.00	1.50%	fr. 24'750.00
2.2 Amortissements				fr. -
<b>Total des charges pour la première année</b>				<b>fr. 24'750.00</b>

## 3 Coûts induits pour la première année

**fr. 24'750.00**

## Investissement

### Crédit d'engagement en vue de réaliser un mandat d'études parallèles pour les équipements sportifs et culturels de la pièce D aux Cherpines

#### PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global

#### Répartition selon plan des investissements

Dépenses brutes prévues

Recettes estimées

**Total dépenses nettes**

Etant donné que ce crédit d'étude sera consolidé avec le crédit d'engagement pour la réalisation de ces équipements il n'est pas mentionné dans le plan des investissements.

#### PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation

**1'650'000.00**

#### Répartition selon exécution

Dépenses brutes prévues

	2022	2023
Dépenses brutes prévues	1'150'000.00	500'000.00

Recettes estimées

**Total dépenses nettes**

**1'150'000.00 500'000.00**



**Crédit d'engagement en vue de réaliser une  
mandat d'études parallèles pour les  
équipements sportifs et culturels de la pièce D  
aux Cherpines**

**Annexe 3**

**Offre Irbis Consulting**