



Conseil municipal

Législature 2020-2025  
Délibération **D 77-2022 R**  
Séance du 18 octobre 2022

## PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 440 000 F pour l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation technique et énergétique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates

Vu l'acceptation de la délibération D 182-2019 par le Conseil municipal le 10 décembre 2019 pour la réalisation du plan décennal 2020-2030 d'assainissement technique et énergétique des bâtiments du patrimoine bâti de la Commune,

vu l'intégration de la rénovation technique et énergétique du groupe scolaire du Pré-du-Camp dans le plan décennal 2020-2030,

vu le rapport d'étude EPIQR+ élaboré par le bureau d'ingénieur Estia pour l'analyse de la rénovation du groupe scolaire du Pré-du-Camp,

vu la nécessité de rénover le groupe scolaire du Pré-du-Camp, son enveloppe, les circulations, locaux communs et certaines salles des écoles, les locaux administratifs et les installations techniques CVSE,

vu la volonté cantonale de maîtrise et réduction de la demande en énergie par, entre autres, l'augmentation de l'efficacité énergétique et la rénovation du parc bâti, développée dans le Plan directeur de l'Energie 2020-2030 (PDE) et le Plan climat cantonal 2030 (PCC),

vu la nécessité de définir un cahier des charges pour permettre la sélection d'un planificateur général et de mandataires techniques pour le projet de rénovation technique et architecturale du groupe scolaire Pré-du-Camp,

vu l'exposé des motifs EM 77-2022, de septembre 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 x oui, x non et x abstention

1. D'accepter le crédit d'engagement pour l'organisation de procédures pour le choix de mandataires pour la rénovation technique et énergétique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates.

2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 440 000F, destiné à financer ces procédures,
3. De comptabiliser cette dépense dans le compte des investissements puis de la porter à l'actif du bilan, dans le patrimoine administratif.
4. En cas de réalisation du projet, ce crédit d'étude sera intégré au crédit principal, qui sera voté ultérieurement, afin d'être amorti conjointement à celui-ci.
5. En cas de non-réalisation du projet, ce crédit d'étude sera amorti au moyen d'une annuité, dès l'année de son abandon.

SCA/LP/phz/bg/#124'937 SF/PL – Septembre 2022



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

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 77-2022**

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

**OBJET:**

**Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation technique et énergétique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

**CREDIT D'ENGAGEMENT**

**440 000 F**

**Plan-les-Ouates – Septembre 2022**

# Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix des mandataires pour la rénovation énergétique et technique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates

## CREDIT D'ENGAGEMENT

### EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

#### 1. Préambule

##### Généralités et objectif du projet

Situé en plein cœur de Plan-les-Ouates, le groupe scolaire du Pré-du-Camp a été réalisé au fil du temps par différentes extensions pour répondre aux besoins croissants d'accueil de places scolaires sur le territoire. Le complexe du Pré-du-Camp est composé d'une école comprenant 3 bâtiments (Boymond, Pré-du-Camp CE et CM), d'une bibliothèque, d'un gymnase, d'une piscine et d'un bâtiment pour les activités du parascolaire.



Localisation des affectations du complexe

École Boymond  
construite en 1955 et étendue en 1962

École Pré-du-Camp CE  
construite entre 1989 et 1990

École Pré-du-Camp CM  
construite entre 1986 et 1988,  
étendue en 2006 pour accueillir une  
classe supplémentaire et la bibliothèque

Gymnase construit entre 1988 et 1991

Piscine construite entre 1988 et 1991

Dans sa séance du 10 décembre 2019, le Conseil municipal a voté la délibération D 182-2019 et un crédit de 160'000 F pour la mise en œuvre d'une étude EPIQR dans le cadre du plan décennal 2020-2030 d'assainissement technique et énergétique des bâtiments du patrimoine administratif et financier de la Commune.

Le complexe du Pré-du-Camp fait partie des ouvrages analysés par le bureau d'ingénieur Estia entre 2019 et 2020 selon la méthode de diagnostic EPIQR+, qui a permis d'évaluer sans sondages, l'état physique et fonctionnel de ses divers bâtiments. **Il est ressorti de cette étude que les bâtiments du complexe du Pré-du-Camp, bien que très bien entretenus, sont vieillissants et nécessitent une importante rénovation énergétique et technique.**

Les travaux à prévoir concernent essentiellement l'enveloppe dans son ensemble, les circulations et les communs, certains locaux de l'école et locaux administratifs ainsi que les installations techniques CVSE centrales.

Pour mener à bien ces travaux de rénovation nécessaires, la Commune doit à présent s'entourer d'une équipe de mandataires compétents permettant de développer le projet sachant que les enjeux sont multiples et complexes :

- **Technique** : réaliser une rénovation énergétiquement performante et en adéquation avec les enjeux environnementaux de la Commune et du Canton.
- **Architectural** : définir une unité et une qualité architecturale à la rénovation de l'enveloppe de l'ensemble.
- **Financier** : trouver le meilleur compromis entre investissement et performance.
- **Planification** : organiser les travaux de manière à maintenir l'usage partiel des locaux pendant les travaux qui vont s'étaler sur une période de 4 à 5 ans.

Ce crédit d'engagement a donc pour but de permettre l'organisation de procédures d'appel d'offres pour, dans un premier temps, constituer une équipe de mandataires qui réalisera une étude préliminaire pour affiner le programme et le cahier des charges du projet.

Suite à cette étude préliminaire, un planificateur général et son équipe de mandataires seront retenus pour la réalisation des études du projet.

## **2. Explications techniques**

### **Description des besoins du projet**

Pour l'épauler dans l'analyse du projet et la définition d'une procédure sélective ouverte adaptée permettant la désignation de mandataires, le service construction et aménagement s'est adjoint les conseils du bureau d'architectes 3BM3. MM. Stendardo (associé) et Myon ont pris connaissance du rapport EPIQR+ et ont visité l'ensemble des locaux du complexe entre mi-février et fin mars 2022. A cette occasion, ils ont rencontré et échangé avec le secteur Ecole du SASJ, l'équipe enseignante de l'école, les gardiens de piscine et les encadrants du parascolaire.

Lors de ces visites et échanges, ils ont identifié des travaux non décrits dans le rapport EPIQR+ qui pourraient compléter le programme pour répondre aux besoins des utilisateurs, notamment les aménagements extérieurs des préaux.

Fort de cette analyse, le bureau 3BM3 a mis à jour l'estimation du coût des travaux. A noter que compte tenu de l'évolution des coûts de la construction de ces deux dernières années, le montant chiffré par EPIQR+ est indexé de 10% et une réserve conjoncturelle est également prise en compte à hauteur de 10% en raison de la situation géopolitique et sociale actuelle.

|  |                     |                |
|--|---------------------|----------------|
| Coût des travaux selon l'étude EPIQR+          | 11'901'000.-        | Frs TTC        |
| Majoration de 10%                              | 1'190'000.-         | Frs TTC        |
| Coût des aménagements extérieurs               | 862'000.-           | Frs TTC        |
| <b>Coût travaux</b>                            | <b>13'953'000.-</b> | <b>Frs TTC</b> |
| Honoraires (15%)                               | 2'093'000.-         | Frs TTC        |
| Frais divers et taxes (5%)                     | 698'000.-           | Frs TTC        |
| Réserve conjoncturelle (10%)                   | 1'395'000.-         | Frs TTC        |
| Divers et imprévus sur postes précédents (15%) | 2'093'000.-         | Frs TTC        |
| <b>Total TTC</b>                               | <b>20'232'000.-</b> | <b>Frs TTC</b> |
| <b>Total TTC arrondi</b>                       | <b>20'500'000.-</b> | <b>Frs TTC</b> |

Actuellement, si les besoins programmatiques ont été définis lors des consultations avec les usagers, le rapport EPIQR+ constitue une base intéressante de travail, mais certains aspects techniques restent inconnus (état de fonctionnement ou de vétusté des installations existantes, consommations, concepts énergétiques actuels, etc...); en soit un rapport / audit ne peut remplacer un cahier des charges en tant que tel.

Ainsi, la procédure devra intégrer les investigations nécessaires pour définir l'état de santé actuel du groupe scolaire ; il faudra réaliser une étude préliminaire qui complètera les données du rapport EPIQR+.

Après analyse de plusieurs options, il a été décidé de réaliser deux appels d'offres distincts :

- **A. Appel d'offres « 1 » pour un groupement de mandataires**

Ce premier appel d'offres permettra de choisir un groupe de mandataires qui réalisera un avant-projet partiel et qui aura pour objectif de définir précisément l'état de santé des édifices selon les normes en vigueur en complément du diagnostic EPIQR+, ainsi que les contraintes architecturales et techniques du projet. En outre, il permettra d'obtenir un coût d'investissement plus précis pour la suite.

Les critères d'évaluation pour cet appel d'offres seront :

- Qualité des candidats (organisation interne et effectif, références et expériences, organisation qualité et contribution au développement durable).
- Compréhension de la problématique (pertinence de l'analyse des particularités du projet et de la motivation).
- Offre économique avec proposition d'honoraires.

- **B. Appel d'offres « 2 » pour un planificateur général d'opération**

Ce second appel d'offres, avec un cahier des charges établi sur la base de l'avant-projet partiel (voir phase précédente), permettra de choisir un planificateur général d'opération qui se présentera avec une équipe complète de mandataires nécessaire à l'étude et à la réalisation du projet.

Cet appel d'offres se déroulera en deux étapes ;

Une première phase d'appel à candidatures avec sélection sur dossier, qui permettra de retenir environ 5 planificateurs parmi les offres reçues selon les critères suivants :

- Qualité du planificateur et de ses mandataires (organisation interne et effectif, structure, organisation et compétences, références et expériences récentes, similaires et ayant des composantes utiles au projet, organisation qualité et contribution au développement durable).

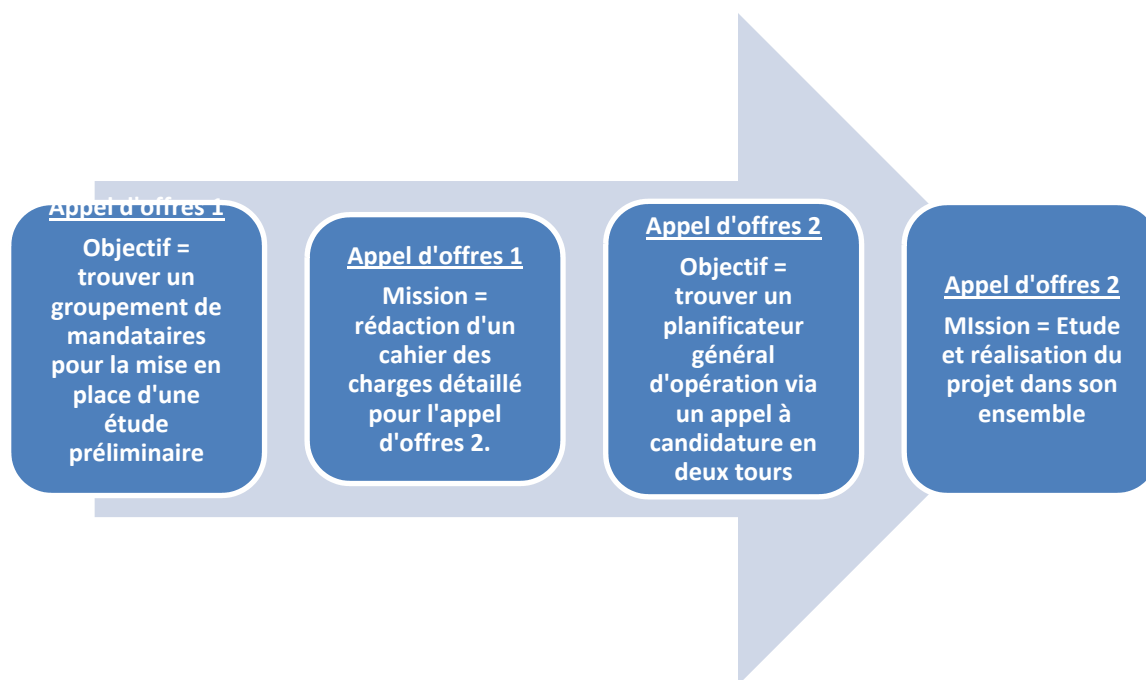
- Qualité de l'équipe mise à disposition pour le projet par le planificateur et ses mandataires (qualité des personnes clés, formation et références, organisation et moyens de l'équipe proposée, répartition des tâches, responsabilités).
- Compréhension de la problématique et motivation (pertinence de l'analyse des particularités du projet et de la motivation).

Puis une seconde phase qui mettra de mettre en concurrence les 5 équipes retenues avec la présentation de propositions architecturales, techniques, et financières. Elles seront jugées sur les aspects suivants :

- Concepts de projet (principes architecturaux, techniques et environnementaux des solutions de rénovation et d'agrandissement, cohérences des solutions proposées, planification et organisation en site occupé).
- Offre économique comprenant l'estimation globale des travaux et des honoraires.

Ces deux appels d'offres successifs permettront, dans un premier temps, de définir précisément les enjeux programmatiques et techniques, puis de s'adjoindre les compétences d'un groupe de mandataires dont le pilote sera le planificateur général.

L'étude préliminaire d'abord réalisée par un groupe de mandataires spécifique sélectionné lors du premier appel d'offres permettra d'obtenir un cahier des charges précis avant de rechercher l'équipe qui réalisera le projet de rénovation. Cette première étape est nécessaire pour que l'appel d'offres pour le choix d'un planificateur général d'opération et son équipe soit conforme aux besoins pour cette rénovation. Les mandataires de la première équipe pourront, s'ils le désirent, faire partie d'équipes d'un planificateur général d'opération qui participera au second appel d'offres.



*Schéma synthèse des procédures prévues*

Le planificateur général proposera son équipe de différents mandataires en fonction des thématiques spécifiques nécessaires au projet. En effet, bien qu'il s'agisse de travaux conséquents, il n'en demeure pas moins que la thématique principale de l'opération s'avère surtout technique et que la partie de rénovation énergétique est une part conséquente des travaux. Ainsi, les ingénieurs thermicien, physicien du bâtiment et chauffagiste / ventilation auront une part d'étude prépondérante qui devra orienter les propositions de l'architecte et le phasage des travaux.

Le planificateur sera notre seul référent contractuel pour ce projet, tous les mandataires de son équipe seront sous contrat direct avec le planificateur. Par conséquent, un unique appel d'offres en marché public sera organisé pour la sélection du planificateur général et son équipe.

En phase projet, le planificateur conciliera nos exigences avec celles des mandataires, en phase réalisation, il veillera au respect des délais, des coûts et de la qualité sur le chantier. Le planificateur général est donc un mandataire idéal pour une opération particulière comme celle de la rénovation technique et énergétique du groupe scolaire du Pré-du-Camp.

En outre, le coût d'un planificateur représente environ 6% des honoraires globaux, soit pour ce projet, dont les honoraires sont estimés à 2'093'000 Frs TTC, les honoraires du planificateur représenteraient 126'000 Frs TTC.

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

Dans le cadre de ce crédit d'engagement, il est proposé au Conseil municipal de financer les deux procédures sélectives ainsi que les études préliminaires ; ainsi, le montant du crédit comprend les éléments suivants :

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Honoraires 3BM3   | 35'000.-         | Frs TTC        |
| Procédure d'appel d'offres « 1 » - groupement mandataires | 47'000.-         | Frs TTC        |
| Etudes préliminaires (8%)                                 | 167'500.-        | Frs TTC        |
| Procédure d'appel d'offres « 2 » - planificateur général  | 47'000.-         | Frs TTC        |
| Démarrage études / 45% AVP (4%)                           | 84'000.-         | Frs TTC        |
| Sondages / analyses                                       | 15'000.-         | Frs TTC        |
| Réserve pour études complémentaires                       | 20'000.-         | Frs TTC        |
| Frais divers 5%   | 20'000.-         | Frs TTC        |
| <b>Total TTC</b>  | <b>435'500.-</b> | <b>Frs TTC</b> |
| <b>Total TTC arrondi</b>                                  | <b>440'000.-</b> | <b>Frs TTC</b> |

Les études préliminaires sont les études réalisées en complément du dossier EPIQR+ par l'équipe de mandataires qui sera retenue à l'issue du premier appel d'offres. Il a été évalué que ces études préliminaires représenteront 8% du montant estimé des honoraires, soit 167'500 Frs TTC.

A l'issue du second appel d'offres, lorsque le planificateur général d'opération et son équipe seront choisis, une nouvelle délibération sera présentée au Conseil municipal pour le financement des études du projet de rénovation du groupe scolaire du Pré-du-Camp. Toutefois, pour ne pas retarder le démarrage de ces études, l'anticipation d'une partie de l'avant-projet (AVP) est prévue dans le présent budget ; elle représente 45% de l'AVP, soit environ 4% du montant estimé des honoraires, 84'000 Frs TTC.

### 4. Planification

Le planning des procédures et études successives pourrait être le suivant :

- \* Préparation appel d'offres 1 décembre 2022 – janvier 2023
- \* Lancement appel d'offres 1 février 2023
- \* Retour offres / choix groupe mandataires mars 2023



- |  |                          |
|--|--------------------------|
| * Etudes préliminaires / avant-projet partiel                | d'avril à septembre 2023 |
| * Préparation appel d'offres 2                               | de juin à août 2023      |
| * Lancement appel à candidatures appel d'offres 2<br>2023    | septembre                |
| * Retour dossiers / sélection dossiers retenus<br>2023       | novembre                 |
| * Lancement 2 <sup>ème</sup> tour appel d'offres 2<br>2023   | décembre                 |
| * Présentation propositions candidats<br>2024                | mars                     |
| * Choix du lauréat   | avril 2024               |
| * Finalisation de l'AVP par le lauréat                       | avril - mai 2024         |
| * Crédit pour la finalisation des études jusqu'en phase 4.41 | mai 2024                 |

Il est important de préciser qu'aucune autorisation de construire ne sera déposée par le biais de ce crédit mais que l'ensemble des besoins administratifs interviendra lors du crédit pour la finalisation des études avec le planificateur général et son équipe de mandataires.

## 5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement pour l'organisation de procédures pour le choix de mandataires pour la rénovation technique et énergétique du groupe scolaire du Pré-du-Camp de 440 000 F TTC.

**Le Conseil administratif**

SCA / LP/bg#124'937– Septembre 2022

# **Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation énergétique et technique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

## **Annexe 1**

### **Estimation des coûts**

SCA / septembre 2022



# Commune de Plan-les-Ouates

**Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation énergétique et technique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

## CREDIT D' ENGAGEMENT

### Honoraires et frais

|   |            |   |
|---|------------|---|
| Honoraires 3BM3                                       | 32'500.00  | F |
| Coût procédure appel d'offres 1                       | 43'700.00  | F |
| Honoraires pour études préliminaires                  | 155'500.00 | F |
| Coût procédure appel d'offres 2                       | 43'700.00  | F |
| Honoraires premières phases SIA pour démarrage études | 78'000.00  | F |
| Sondages et analyses                                  | 14'000.00  | F |
| Réserve pour études complémentaires                   | 18'400.00  | F |
| Frais divers  | 18'400.00  | F |

**Total Honoraires et frais HT 404'200.00 F**

**Total des coûts, études, frais, débours et hausses 404'200.00 F**  
**TVA 7.7% 31'123.40 F**

**TOTAL ARRONDI DU CREDIT D'ENGAGEMENT 440'000.00**

# **Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation énergétique et technique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

## **Annexe 2**

### **Financement et coûts induits Investissement**

SCA / septembre 2022

# Financement

**Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation énergétique et technique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

|          |                    |            |
|----------|--------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>Crédit brut</b> | 440'000.00 |
|----------|--------------------|------------|

## **2 Recettes**

- 2.1 Subventions cantonales
- 2.2 Participation des routes cantonales
- 2.3 Taxe d'équipement
- 2.4 Taxe d'écoulement
- 2.5 Sport-Toto
- 2.6 Subventions fédérales
- 2.7 Divers

|                   |            |
|-------------------|------------|
| <b>Crédit net</b> | 440'000.00 |
|-------------------|------------|

## **3 Commentaires**

## Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation énergétique et technique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>1 Revenus annuels</b> | <b>0.00</b> |
|--------------------------|-------------|

**Total des revenus annuels**

| <b>2 Charges annuelles pour la première année</b> | <b>Durée</b> | <b>Montant</b> | <b>Taux</b> |                 |
|---|--------------|----------------|-------------|-----------------|
| 2.1 Charges financières                           |              | 440'000.00     | 1.50%       | 6'600.00        |
| 2.2 Amortissements                                |              | 440'000.00     | 0.00%       |                 |
| 2.3 Charges de personnel                          |              |                | 0.00%       |                 |
| 2.4 Energie                                       |              | 440'000.00     | 0.00%       |                 |
| 2.5 Matériel et fournitures                       |              |                |             |                 |
| 2.6 Maintenance par des tiers                     |              |                |             |                 |
| 2.7 Prestations de tiers                          |              |                |             |                 |
| 2.8 Divers, subvention complémentaire             |              |                |             |                 |
| <b>Total des charges pour la première année</b>   |              |                |             | <b>6'600.00</b> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>3 Coûts induits pour la première année</b> | <b>6'600.00</b> |
|---|-----------------|

## **Investissement**

**Crédit d'engagement relatif à l'organisation de procédures du choix de mandataires pour la rénovation énergétique et technique du groupe scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

### **PREVISION Plan annuel des investissements**

Crédit global

Le montant du crédit d'engagement pour l'étude sera consolidé dans le crédit d'engagement pour les travaux

| <b>Répartition selon plan des investissements</b> | <b>2022</b>   | <b>2023</b>    | <b>2024</b>    | <b>Total</b>   |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Dépenses brutes prévues                           | 30'000        | 240'000        | 170'000        |                |
| Recettes estimées                                 |               |                |                |                |
| <b>Total dépenses nettes</b>                      | <b>30'000</b> | <b>240'000</b> | <b>170'000</b> | <b>440'000</b> |

**Crédit d'engagement relatif à l'organisation de  
procédures du choix de mandataires pour la  
rénovation énergétique et technique du groupe  
scolaire du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates**

**Annexe 3**

**Pas de document**

SCA / septembre 2022