



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 100-2017**
Séance du 12 décembre 2017

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 390 000 F pour l'étude de la transformation, rénovation et mise aux normes sécurité de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus

Vu l'acquisition en 2015 par la Commune de la parcelle N° 5662 d'une surface de 1314 m2 et du bâtiment de la Distillerie d'une surface de 824 m2, situés à Saconnex-d'Arve Dessus au chemin Maronsy 50,

vu les activités de vinification, de distillation et de macération de fruits se déroulant à la Distillerie dans un bâtiment non conforme aux normes de sécurité en vigueur,

vu les mesures à prendre pour restreindre les risques en lien avec le stockage des produits inflammables,

vu la volonté de la Commune de permettre aux locataires d'avoir des locaux aux normes de confort actuelles et pour partie chauffés,

vu les travaux d'améliorations du contexte bâti existant demandés par les locataires actuels,

vu les activités organisées par le Service culturel dans les locaux de la Distillerie dans le cadre de manifestations et notamment lors de la Cour des Contes,

vu les mandats attribués au bureau d'architectes DMA Architecture et au bureau d'ingénieur en protection incendie Ferrari SST et autres ingénieurs pour étudier la mise en conformité de la Distillerie,

vu l'exposé des motifs EM 100-2017, de septembre 2017 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 12 oui, 6 non et 2 abstentions

1. D'accepter de lancer l'étude de la transformation, rénovation et mise aux normes sécurité de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus et ce jusqu'au retour des appels d'offres, y compris le dépôt d'une requête en autorisation de construire.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 390 000 F, destiné à financer cette étude,
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 390 000 F à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
4. D'autoriser le Conseil administratif à financer cet investissement par un emprunt bancaire contracté auprès d'établissements financiers, pour un montant maximum de 390 000 F.
5. De consolider cette somme conjointement au crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation, transformation et mise aux normes sécurité de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus, qui sera présenté ultérieurement. Au cas où cette étude ne serait pas suivie d'une réalisation, ce crédit d'étude sera amorti au moyen de 5 annuités, dès l'année suivant la décision de non-réalisation, par le compte de résultat sous rubrique MCH2 N°3411.



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 100A-2017 R**
Séance du 12 décembre 2017

PROJET DE DÉLIBÉRATION

relatif au crédit d'engagement de 364 000 F pour l'étude de la transformation, rénovation et mise aux normes sécurité de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus

Vu l'acquisition en 2015 par la Commune de la parcelle N° 5662 d'une surface de 1314 m² et du bâtiment de la Distillerie d'une surface de 824 m², situés à Saconnex-d'Arve Dessus au chemin Maronsy 50,

vu les activités de vinification, de distillation et de macération de fruits se déroulant à la Distillerie dans un bâtiment non conforme aux normes de sécurité en vigueur,

vu les mesures à prendre pour restreindre les risques en lien avec le stockage des produits inflammables,

vu la volonté de la Commune de permettre aux locataires d'avoir des locaux aux normes de confort actuelles et pour partie chauffés,

vu les travaux d'améliorations du contexte bâti existant demandés par les locataires actuels,

,

vu les mandats attribués au bureau d'architectes DMA Architecture et au bureau d'ingénieur en protection incendie Ferrari SST et autres ingénieurs pour étudier la mise en conformité de la Distillerie,

vu l'exposé des motifs EM 100-2017, de septembre 2017 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 de lancer l'étude de la transformation, rénovation et mise aux normes sécurité de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus et ce jusqu'au retour des appels d'offres, y compris le dépôt d'une requête en autorisation de construire.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 364 000 F, destiné à financer cette étude,

3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 364 000 F à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
4. D'autoriser le Conseil administratif à financer cet investissement par un emprunt bancaire contracté auprès d'établissements financiers, pour un montant maximum de 364 000 F.
5. De consolider cette somme conjointement au crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation, transformation et mise aux normes sécurité de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus, qui sera présenté ultérieurement. Au cas où cette étude ne serait pas suivie d'une réalisation, ce crédit d'étude sera amorti au moyen de 5 annuités, dès l'année suivant la décision de non-réalisation, par le compte de résultat sous rubrique MCH2 N°3411.

SCA/EH/phz – SF/pl - septembre 2017/#36849



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSÉ DES MOTIFS N° 100-2017

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

OBJET:

**Crédit d'engagement pour l'étude
de la transformation, rénovation et mise aux
normes sécurité de la Distillerie
à Saconnex-d'Arve Dessus**

F 390'000.00

Plan-les-Ouates – septembre 2017

Crédit d'engagement pour l'étude de la transformation, rénovation et mise aux normes sécurité de la Distillerie à Saconnex-d'Arve Dessus

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Préambule

Dans sa séance du 9 décembre 2014, le Conseil municipal acceptait la D 110-2014 relative au crédit d'engagement de 830 000 F en vue de l'acquisition de la parcelle No 5662 d'une surface de 1'314 m², et du bâtiment No 1326 « la Distillerie » d'une surface de 824 m², sise à Saconnex-d'Arve Dessus au chemin de Maronsy 50.

Les activités de vinification, de distillation et de macération de fruits se déroulant dans un bâtiment non conforme aux normes de sécurité en vigueur (voir D 110-2014), la Commune a décidé de mandater un architecte, le bureau DMA Architectures à Plan-les-Ouates, ainsi qu'un ingénieur en protection incendie, le bureau Ferrari SST de Meinier, afin d'établir un projet qui permettrait aux locataires de travailler en toute sécurité.

Cette mise en conformité du bâtiment s'avère d'autant plus primordiale que la Commune souhaite recevoir du public au sein de la Distillerie dans le cadre des manifestations prévues par le Service culturel (Coing Culture).

En sus de cette mise aux normes sécurité des bâtiments, d'autres travaux vont être entrepris afin d'améliorer le confort de travail des différents locataires et leur capacité de production.

2. Explications techniques

Présentation du bâtiment et de ses installations

A ce jour, la distillerie accueille 5 entreprises distinctes qui sont :

- Absintissimo, distillation d'absinthe

- La Brasserie du Virage, production de bière
- Les Givrées, production artisanale d'eau de vie
- Distillerie d'eau de vie, production d'eau de vie en grandes quantités
- Vinification

Il est à noter que les deux activités de distillation ainsi que le stockage des produits inflammables sont considérés comme des zones Atex (atmosphère explosive). Ces dernières ont fait l'objet d'une étude spécifique.

Les travaux prévus d'être entrepris à ce jour se distinguent de la manière suivante :

A. Travaux « propriétaire » :

1. Travaux de mise aux normes « confort » du bâtiment :

- Désamiantage partiel du bâtiment (zones touchées par les travaux).
- Mise en conformité des canalisations des eaux usées et des eaux pluviales.
- Démolition des locaux existants et mise en oeuvre d'une « boîte » chauffée, préfabriquée en bois, comprenant bureau/salle de réunion, atelier, wc H et F, vestiaires,
- Création d'une salle de détente du personnel avec kitchenette. Cet espace servira aussi lors de manifestations des uns et des autres comme « carnotzet ».
- Mise en oeuvre d'un réseau d'eau « non gélif » pour l'ensemble du bâtiment et augmentation du débit disponible.
- Augmentation de la puissance électrique disponible pour le bâtiment.
- Réparation des infiltrations d'eau dans la toiture.
- Travaux de chauffage et de ventilation.
- Création de deux zones « Atex » pour « La Distillerie » et pour « Absintissimo ».

2. Travaux de mise aux normes « sécurité » du bâtiment :

Une zone Atex est une zone dans laquelle une atmosphère explosive est présente. Cette dernière est caractérisée par un mélange de substances inflammables dans lequel, après inflammation, la combustion se propage à l'ensemble de l'atmosphère. Il convient d'empêcher ou de restreindre la formation de ce processus. Plusieurs mesures ont été étudiées, seules trois, ci-après, sont réalisables :

- La ventilation mécanique (aspiration sur le lieu de formation du mélange),

- Le cloisonnement des zones à risque (voir plans annexés),
- La surveillance automatique des atmosphères par le biais de détecteurs.

Ces mesures ne permettent pas de prévenir de manière totalement sûre la formation d'une atmosphère explosive. Il est donc nécessaire d'envisager des mesures complémentaires afin d'empêcher l'ignition de ces atmosphères. Elles devront être respectées et mises en œuvre par les exploitants dans le cadre de leurs activités, de manière à exclure les risques d'ignition.

À noter que le projet prévoit également une protection contre la foudre sur le bâtiment, la création de plusieurs sorties de secours, la mise en place d'extincteurs, ...

B. Travaux demandés par « les locataires » :

- Installation d'un comptage de consommation d'eau par locataire.
- Réalisation d'une chambre chaude « 20° » pour la vinification et pour les brasseurs.
- Réalisation d'une mezzanine métallique en acier.

C. Travaux liés au « Coing Culture »

- Installation d'une plate-forme élévatrice pour accéder sur le toit de la boîte « bureaux » nouvellement créée pour l'utiliser comme stockage de matériel.
- Renforcement de la charpente bois de la mezzanine existante pour utilisation comme zone de stockage « léger ».

3. Procédure administrative

Le dossier de requête en autorisation de construire n'a pas encore été déposé à ce jour. Les appels d'offres doivent également être publiés. Les travaux ne pouvant être réalisés qu'au printemps pour des raisons d'exploitation du bâtiment (dates de récolte des fruits), ils seront réaliés au printemps 2019 pour une durée estimée environ à 6 mois.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement pour cette étude de transformation et rénovation est basé sur la proposition de devis général estimatif (+ ou – 20%) datée du 28.07.2017, établie par le bureau DMA, mandataire chargé d'établir le cahier des charges et de suivre le déroulement de l'étude.

Le devis général estimatif donne à ce jour les chiffres suivants :

Travaux de base pour l'amélioration technique, de confort et de sécurité des locaux	1'438'000.- TTC
Améliorations demandées par les locataires,	442'000.- TTC
Travaux pour le « Coing Culture »,	240'000.- TTC
TOTAL estimé à ce jour (+ou- 20%)	2'120'000.- TTC

Le crédit d'étude qui vous est présenté d'un montant de 390'000 F englobe, au niveau des honoraires, les phases 31-32 et 33 liées à la définition du projet et son dépôt en autorisation de construire et la phase 41 – appels d'offres.

Le crédit d'engagement pour la réalisation des travaux sera donc basé entièrement ou partiellement sur des prix dits « rentrée de soumission ».

En complément, une somme est prévue dans ce crédit pour des travaux de 1^{ère} urgence comme la réparation des fuites d'eau en toiture par exemple,...

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter un crédit d'engagement de 390'000 F.

**Le Conseil
administratif**

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ÉTUDE DE LA TRANSFORMATION, RÉNOVATION ET MISE AUX NORMES SECURITÉ DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE DESSUS

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA / Sept. 2017



Commune de Plan-les-Ouates

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ÉTUDE DE LA TRANSFORMATION, RÉNOVATION ET MISE AUX NORMES SECURITÉ DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE DESSUS

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Travaux "réparations provisoires"

Échafaudages	17'000.00	F
Toiture (réparation des fuites)	23'000.00	F
Travaux divers (augmentation de la puissance électrique, réseau électrique, réseau d'eau non gélive en hiver, ...)	50'000.00	F
Total Travaux divers HT	90'000.00	F

A. Honoraires "Distillerie"

291.0 Architecte	SIA 4.41	102'000.00	F
292.0 Ingénieur civil		19'770.00	F
293.0 Ingénieur électricien		21'800.00	F
293.1 Ingénieur étude parafoudre		1'944.00	F
294.0 Bureau étude chauffage		20'600.00	F
295.0 Ingénieur sanitaire		17'880.00	F
295.0 Contrôle des canalisations, approbation séparative		4'800.00	F
296.0 Géomètre, altimétrie sol		1'800.00	F
296.8 Ingénieur en sécurité zone EX, Tox Pro et Lamonato		6'110.00	F
296.8 Prestations zone ATEX Tox Pro		5'250.00	F
296.8 Ingénieur en sécurité Ferrari SST		4'629.63	F
299.0 Étude des canalisations, état et rapport		5'000.00	F
524.0 Débours divers		6'500.00	F
Total Travaux divers HT		218'083.63	F

B. Honoraires "Coing Culture"

291.0 Architecte		15'354.00	F
292.0 Ingénieur civil		6'500.00	F
293.0 Ingénieur électricien		1'950.00	F
296.8 Ingénieur en sécurité		1'300.00	F
524.0 Débours divers		1'000.00	F
Total Travaux HT		26'104.00	F

C. Divers et imprévus M.O

Divers et imprévus MO	20'000.00	F
Total Travaux HT	20'000.00	F

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	354'187.63	F
TVA 8.0%	28'335.01	F

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT 390'000.00

**CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ÉTUDE DE
LA TRANSFORMATION, RÉNOVATION ET MISE
AUX NORMES SECURITÉ DE LA DISTILLERIE DE
SACONNEX-D'ARVE DESSUS**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA / Sept. 2017

Financement

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ÉTUDE DE LA TRANSFORMATION, RÉNOVATION ET MISE AUX NORMES SECURITÉ DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE DESSUS

1 Crédit brut fr. 390'000.00

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. 390'000.00

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

**CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ÉTUDE DE LA TRANSFORMATION, RÉNOVATION ET MISE AUX
NORMES SECURITÉ DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE DESSUS**

1 Revenus annuels 0.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		390'000.00	2.00%	fr. 7'800.00
2.2 Amortissements				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. -
Total des charges pour la première année				fr. 7'800.00

3 Coûts induits pour la première année 7'800.00

Investissement

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ÉTUDE DE LA TRANSFORMATION, RÉNOVATION ET MISE AUX NORMES SECURITÉ DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE DESSUS

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 travaux, il n'est pas mentionné dans le plan des investissements.

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation

390'000.00

Répartition selon exécution

Dépenses brutes prévues

Recettes estimées

2017	2018	TOTAL
130'000.00	260'000.00	390'000.00

Total dépenses nettes

130'000.00 260'000.00 390'000.00

**CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ÉTUDE DE
LA TRANSFORMATION, RÉNOVATION ET MISE
AUX NORMES SECURITÉ DE LA DISTILLERIE DE
SACONNEX-D'ARVE DESSUS**

Annexe 3

Documents techniques

PLANS

SCA / Sept. 2017

