



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 116-2023 R**
Séance du 26 septembre 2023

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 720 000 F pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates

Vu la mise en œuvre du projet de rocade des services de l'administration communale,

vu l'arrivée dans les locaux sis au 122 route de Saint-Julien du service financier et des secteurs communication et développement économique du service de l'administration générale suite au déménagement de la Police municipale dans un autre bâtiment de l'administration,

vu le déplacement du service des ressources humaines du 122 vers le 120 route de Saint-Julien suite au départ de l'Etat civil et au déménagement du secteur de l'informatique dans un autre bâtiment de l'administration,

vu la nécessité d'améliorer la sécurité du patrimoine administratif de la Commune suite à l'audit sécurité réalisé par la société Ecoservices SA en 2017 en cas de transformation intérieure des locaux,

vu la nécessité de rénover et d'adapter la typologie des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien pour répondre aux besoins et spécificités des activités des nouveaux occupants des locaux,

vu la requête en autorisation de construire DD 325'373/1 déposée en date du 14 mars 2023 et actuellement en cours d'instruction,

vu l'exposé des motifs EM 116-2023 de juin 2023 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 la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates,
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 720 000 F,
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 720 000 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. D'amortir le montant net prévu de 720 000 F au moyen de 10 annuités dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2024.

SCA – VLM/phz/bg - # 134'497 – SF/PL - juin 2023



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSÉ DES MOTIFS N° 116-2023

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

OBJET :

Crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates

F 720'000.00

Plan-les-Ouates – Juin 2023

Crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

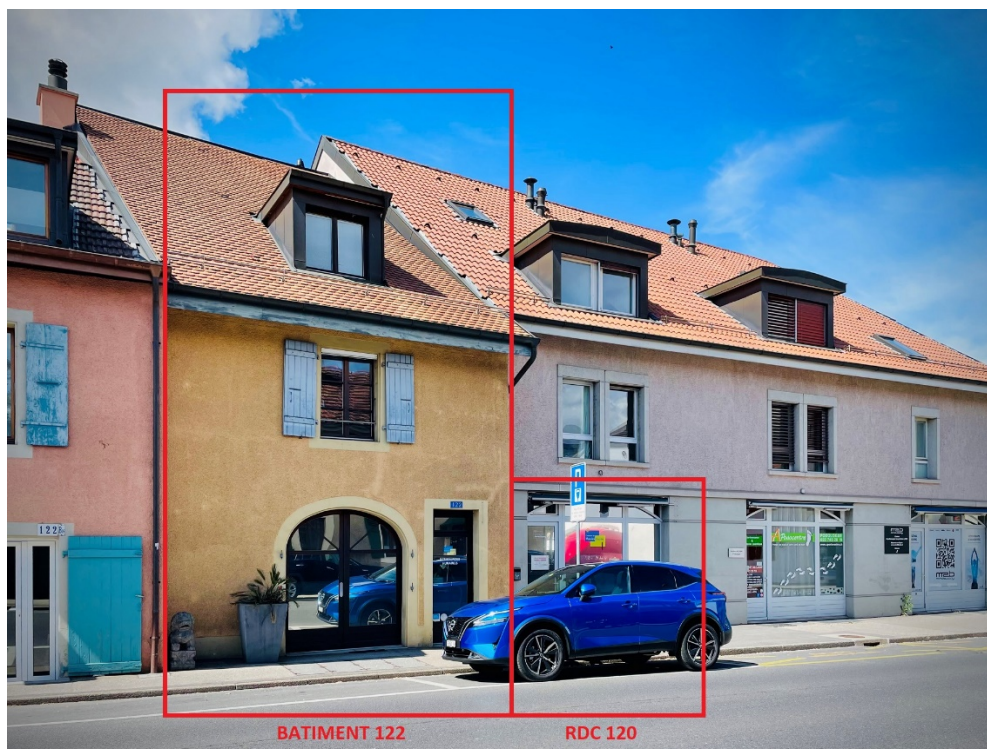
1. Préambule

Généralités

La Commune de Plan-les-Ouates possède plusieurs biens immobiliers au sein de son patrimoine administratif dans lesquels elle accueille les différents services de l'administration. Parmi ces derniers, les locaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien.

La Commune est l'unique propriétaire du bâtiment sis au 122 route de Saint-Julien (parcelle 15'258) ; cette ancienne maison de village, appelée « Maison Troger » par certains, date du début du XX^{ème} siècle et est répertoriée comme digne d'intérêt dans le cadre du recensement architectural du Canton. Elle est composée de trois niveaux hors sol et d'un sous-sol.

Le bâtiment sis au 120 route de Saint-Julien (parcelle 15'257) est une copropriété dont la Commune dispose d'une surface administrative de PPE au rez-de-chaussée. Le bâtiment a été réalisé dans la fin des années nonante.



Photographie depuis la route de Saint-Julien

Suite au départ successif de l'Etat civil, du service Informatique et de la Police municipale, qui ont élu domicile dans d'autres locaux administratifs, une réflexion s'est portée sur le devenir de ces surfaces, qui n'accueillent aujourd'hui plus que le service des ressources humaines.

Décision a été prise, dans le cadre de la mise en œuvre du projet des « rocares des services de l'administration », de déplacer dans ces locaux, le service Financier ainsi que deux secteurs du service de l'Administration générale (la communication et la promotion économique). Ainsi, le service des ressources humaines a quant à lui été déplacé dans la partie du 120 route de Saint-Julien afin de disposer de suffisamment d'espace pour le fonctionnement de ce dernier. Cette situation nous permettra d'effectuer une rénovation et une amélioration de la sécurité des locaux du 122 en premier lieu, puis ensuite d'intervenir sur la partie du 120 avec un déménagement ponctuel des bureaux des ressources humaines.

Le crédit d'engagement qui vous est présenté propose la réalisation des travaux de rénovation intérieure des locaux et l'amélioration de la sécurité du bâtiment aux 120 et 122 route de Saint-Julien.

2. Explications techniques

Dans le cadre des rocares des services et en amont d'autres rénovations énergétiques de bâtiments de l'administration communale, il est nécessaire de pouvoir relocaliser rapidement certains services de l'administration dans les locaux en question.

Le bâtiment sis au 122 route de Saint-Julien étant d'intérêt, en rapport avec le recensement architectural du Canton, des séances ont été nécessaires avec le service des monuments et des sites. Il s'avère ainsi que ce bâtiment ne peut pas faire l'objet de modifications extérieures, ou d'adaptations d'ouvertures et ne permet pas la mise en place de panneaux solaires.

En parallèle et puisque nous souhaitons intervenir sur ces objets, nous avons interrogé l'OCEN sur une amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment. Au regard de la loi sur l'énergie, il nous serait demandé de nous mettre en conformité sur ces aspects et donc de mettre en place des capteurs solaires en toiture ainsi que de revoir la production de chaleur.

Ces deux aspects, patrimoniaux et énergétiques, étant actuellement en contradiction, il nous apparaît que l'issue d'un projet de rénovation énergétique sera à entreprendre mais nécessitera passablement d'échanges avec les services de l'Etat. Ceci est donc peu compatible avec une nécessité d'action rapide.

De plus, l'IDC moyen de ces locaux est de 211 MJ/m².an sur les 3 dernières années. Il n'est donc pas dans les cibles prioritaires du plan décennal des rénovations.

C'est pourquoi, il est proposé dans le cadre de ce crédit d'engagement, d'intervenir sur des éléments qui resteront immuables avec des travaux énergétiques à venir. Il s'agit donc de permettre la relocalisation de services communaux dans un lieu sain en conciliant leurs besoins et la typologie des locaux.

Réorganisation des surfaces en fonction des nouveaux besoins

Dans le but d'adapter au mieux les volumes à disposition, des discussions ont été menées avec les futurs occupants. Ces discussions ont permis de prévoir les adaptations suivantes :

- Démolition de certains galandages alors que d'autres seront bâtis.
- Déplacement du coin cuisine existant du 1^{er} étage vers le rez-de-chaussée pour créer une nouvelle cafétéria plus grande et plus fonctionnelle.
- En contrepartie, création de deux salles de réunions côté rue.
- Un espace pourra être agrandi suite à la suppression du coin cuisine.

- Au premier étage, création de deux bureaux individuels en subdivisant une grande pièce.
- Aux combles, déplacement d'une cloison pour permettre une meilleure répartition des surfaces entre deux bureaux.
- Dans tous les locaux, pose d'un parquet synthétique et rafraîchissement des peintures de tous les plafonds et de tous les murs.
- Réfection complète de la distribution électrique des bureaux.

Les plans que vous trouverez aux page 5-6-7 du présent exposé des motifs, font apparaitre en jaune ce qui sera démoli et en rouge ce qui sera construit ou remplacé.

Amélioration de la sécurité et création de voies de fuite

Le bureau Ecoservices SA a été mandaté pour réaliser un audit de sécurité de ces bâtiments. Il en résulte une liste de recommandations à prendre en compte pour rendre ces bâtiments conformes aux prescriptions de protection incendie AEA1 2015 :

- Compartimenter la cage d'escaliers, en tant que voie de fuite, en remplaçant toutes les portes des locaux qui y donnent accès par des portes EI30, en les équipant de ferme-portes et de poignées anti-paniques.
- Inverser le sens d'ouverture de toutes les portes de sortie des bâtiments de manière à ce qu'elles s'ouvrent dans le sens de la fuite et les équiper de poignées anti-paniques.
- Mettre en place une signalisation et un éclairage de secours.
- Compartimenter le local électrique et la chaufferie et remplacer leurs portes par des éléments EI30.

Ainsi, les cloisons existantes composant le volume de la voie de fuite seront renforcées pour permettre d'atteindre ces exigences. En soit, il s'agira de réaliser un doublage par l'application de plaques de plâtre de type Fireboard sur les cloisons qui seront maintenues.

Pollution

La rapport d'analyse demandé à mis en avant que les locaux ne présentaient pas de pollution à l'amiante, au plomb ou au PCB.

Traitement acoustique côté route de Saint-Julien

Les précédents utilisateurs de ces locaux nous ont informé du bruit permanent qui régnait dans les bureaux situés du côté de la route de Saint-Julien, au point où ils avaient parfois du mal à se concentrer.

Renseignement pris auprès du cadastre du bruit routier, découlant de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 1er janvier 1985 et de son ordonnance d'application sur la protection contre le bruit (OPB) du 1er avril 1987, il s'avère que le 120 est exposé à un bruit diurne de 68 dB, et le 122 à 69 dB. Or l'annexe 3 de cette ordonnance indique que la valeur limite d'exposition au bruit doit être de 60 dB.

Il est donc envisagé, dans ce projet, de remplacer l'ensemble des fenêtres situées sur la façade sud-est en les équipant de vitrages acoustiques présentant une valeur conforme à cette ordonnance.

Interventions techniques

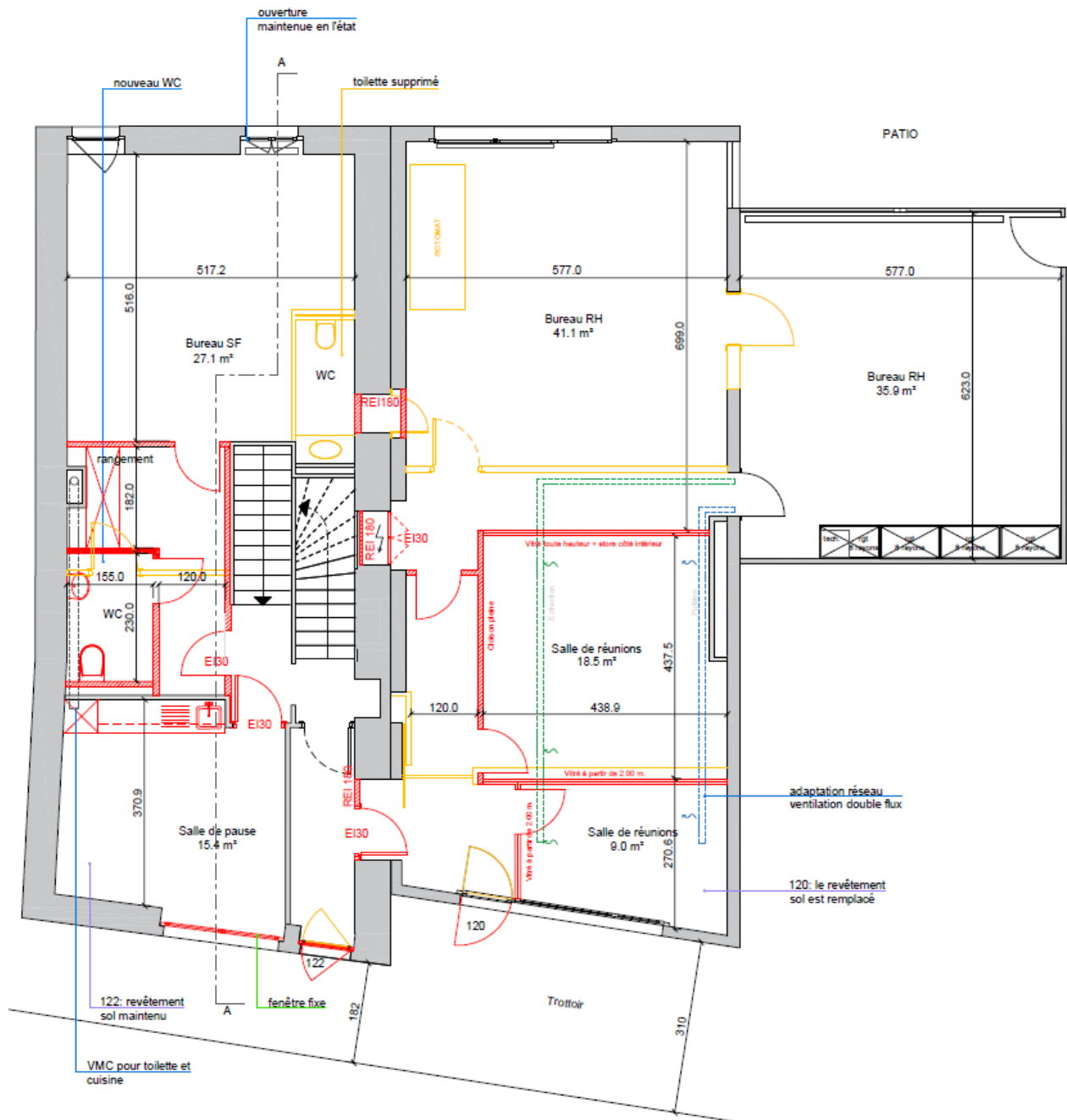
La ventilation double-flux existante sera adaptée aux nouveaux plans et la distribution revue pour assurer une ventilation des nouvelles salles de réunions des RH.

Du côté Saint-Julien 122, la cuisine sera pourvue d'une ventilation simple flux raccordée sur le réseau existant.

La chaudière existante au gaz est encore fonctionnelle et ne sera pas remplacée comme expliquée précédemment.

Des adaptations sur le réseau de chauffage (adaptations des positions de radiateurs) et sur les installations sanitaires seront réalisées notamment pour la cuisine.

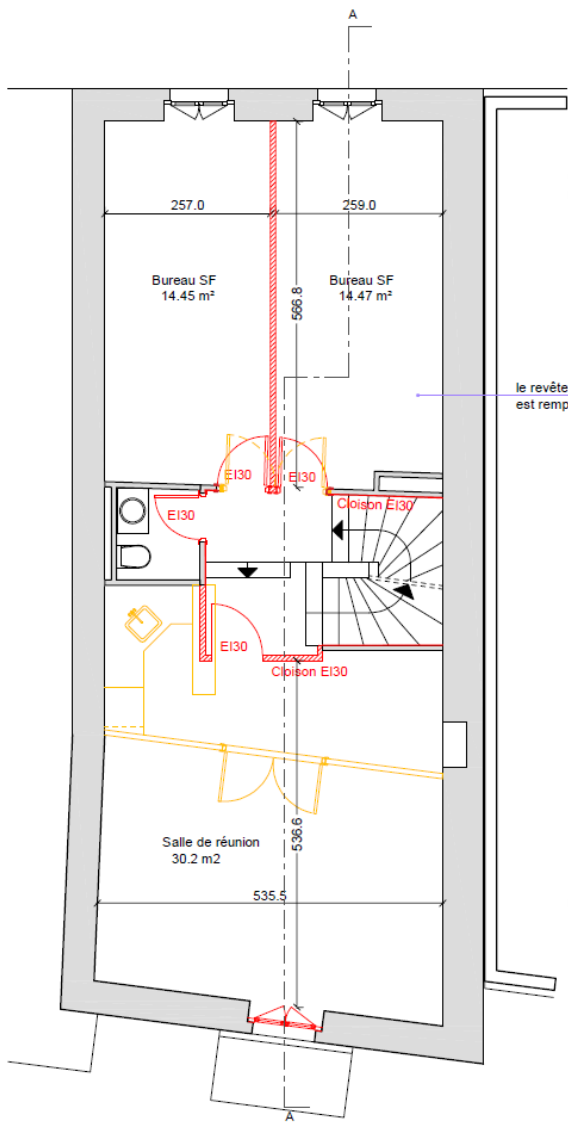
Plan du rez-de-chaussée / sans échelle



Saint-Julien 122

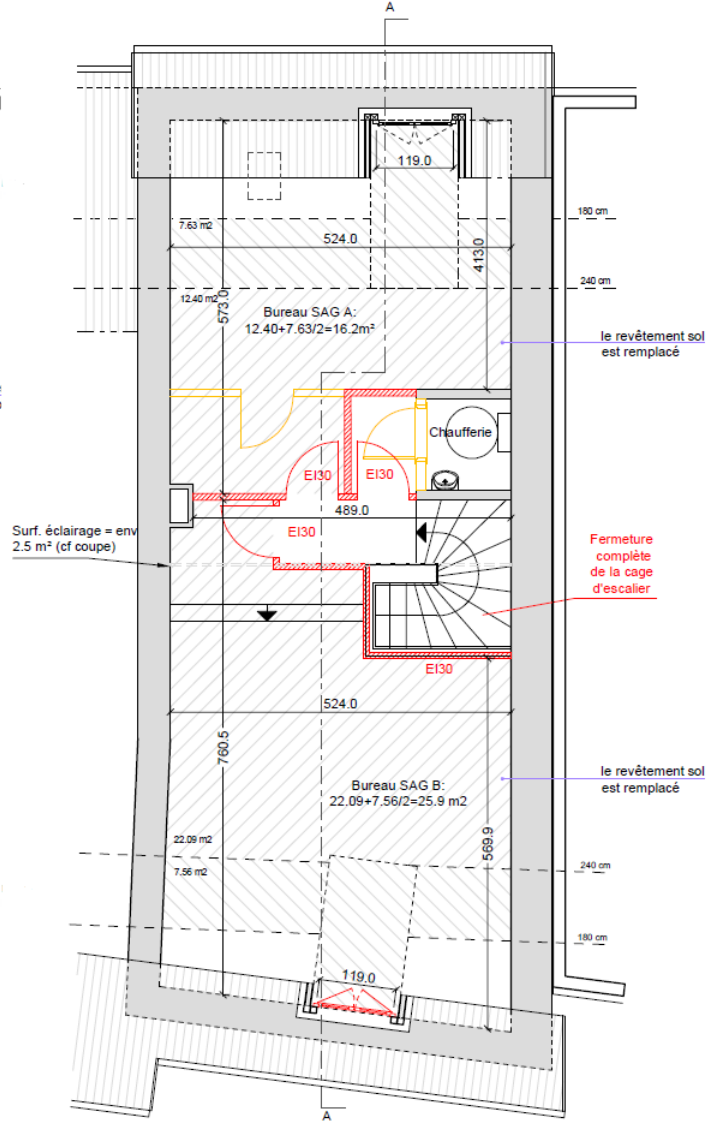
Saint-Julien 120 (RDC uniquement)

Plan du 1^{er} étage/ sans échelle



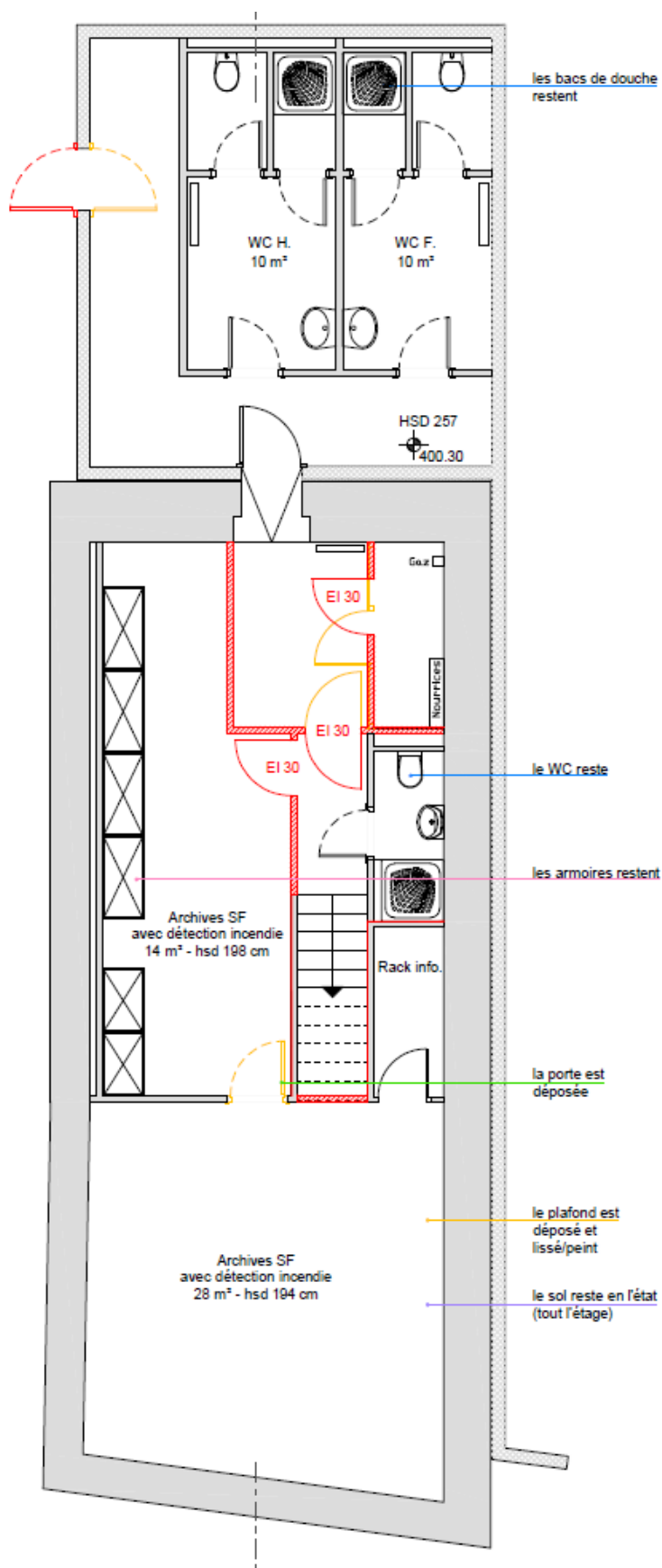
Saint-Julien 122

Plan du 2^{ème} étage/ sans échelle



Saint-Julien 122

Plan du sous-sol / sans échelle



Saint-Julien122

3. Procédure administrative et planification

La procédure d'autorisation de construire a déjà été initiée au mois de février 2023 et nous a permis d'avoir les retours des services de l'Etat comme indiqué au début des explications techniques (chapitre 2). Les compléments déposés au mois de mai correspondent aux éléments présentés dans cet exposé des motifs.

- Complément d'autorisation de construire mai 2023
- Introduction du crédit d'engagement au Conseil municipal 20 juin 2023
- Obtention de l'autorisation de construire juillet 2023
- Fin du délai de recours de l'autorisation de construire septembre 2023
- Vote du crédit d'engagement 26 septembre 2023
- Fin du délai référendaire de la délibération 13 novembre 2023
- Adjudication aux entreprises novembre 2023
- Travaux au 122 route de Saint-Julien de novembre 2023 à février 2024
- Emménagement des collaborateurs du SAG et déménagement provisoire des RH au 122 Mars 2024
- Travaux au 120 route de Saint-Julien de février à avril 2024
- Emménagement des collaborateurs du SF au 122 et des RH au 120 route de Saint-Julien fin avril 2024

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le budget présenté ici est basé sur des offres récentes d'entreprises. Il sera affiné prochainement par une procédure de mise en concurrence des marchés de construction, selon les principes de la Commune de Plan-les-Ouates.

Le montant de travaux étant inférieur aux seuils de l'AIMP, les procédures seront réalisées sur la base d'un gré à gré comparatif.

Répartition des postes	TOTAL
<i>A - Travaux</i>	459 600.00 F
<i>B - Déménagement, mobilier et équipements</i>	113 000.00 F
<i>C - Honoraires et études</i>	9 000.00 F
<i>D - Frais divers, hausse et imprévus</i>	78 390.00 F
Total des coûts travaux, études, frais, débours et hausses HT	659 990.00 F
TVA	52 456.01 F
Total général de l'opération TTC arrondi à	720 000.00 F

Pour ce projet, nous vous indiquons que les prestations d'architectes et de coordination des travaux sont internalisées et seront réalisées par le service construction et aménagement.

A titre indicatif et fonction du montant déterminant des travaux de 459 600 F HT, les honoraires d'architectes auraient été de l'ordre de 125 000 F TTC pour un tarif horaire de 125 F/h. Montant qu'il aurait fallu rajouter en complément du montant proposé ici.

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 de 720 000 F TTC pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien.

Le Conseil administratif

SCA-VLM/phz/bg - # 134'497 - Juin 2023 -

**Crédit d'engagement pour la réalisation des
travaux de rénovation intérieure et
d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux
120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates**

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA - juin 2023



Commune de Plan-les-Ouates

**Crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure
et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-
Julien à Plan-les-Ouates**

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Travaux		
211	Démolition et rhabillage	15 000,00 F
214.5	Échafaudage intérieur dans les combles	5 000,00 F
214.6	Renforcement de l'isolation de la toiture	61 600,00 F
221	Remplacement des menuiseries extérieures	55 000,00 F
230	Installations électriques	51 000,00 F
243	Modifications des radiateurs	6 000,00 F
244	Installation de ventilation	20 000,00 F
250	Installation sanitaires	8 000,00 F
258	Cuisine	9 000,00 F
271	Plâtrerie et peinture	90 000,00 F
271	Cloisons vitrées	40 000,00 F
273	Menuiseries intérieures, dont portes EI30	44 000,00 F
275	Systèmes de verrouillage	9 000,00 F
281.2	Revêtement de sol synthétiques	30 000,00 F
281.6	Carrelages et faïences	10 000,00 F
287	Nettoyage de fin de chantier	6 000,00 F
Total Travaux HT		459 600,00 F
B. Déménagements, mobilier et équipement		
	Déplacement du Rotomat	9 000,00 F
	Évacuation des coffres-forts	2 000,00 F
	Déménagement	15 000,00 F
	Démontage, adaptations et complément mobilier USM	50 000,00 F
	Complément de mobilier (archives)	15 000,00 F
	Rideaux, stores, films sur vitrages	8 000,00 F
	Mise en passe électronique	10 000,00 F
	Signalétique	4 000,00 F
Total Travaux divers HT		113 000,00 F
C. Honoraires et études		
	Honoraires expert polluant (amiante, PCB...)	4 000,00 F
	Honoraires acousticien	5 000,00 F
Total honoraires et constat HT		9 000,00 F
D. Frais divers et imprévus		
	Autorisations, taxes et émoluments	5 000,00 F
	Assurances TC RCMO	2 000,00 F
	Contrôle OIBT	2 000,00 F
	Divers et imprévus "rénovation" 10 % de A	45 960,00 F
	Hausses conjoncturelles 5% de A et C	23 430,00 F
Total débours et imprévus HT		78 390,00 F
Total des coûts, études et frais (A+B+C+D)		659 990,00 F
TVA 7.7%		19 311,31 F
TVA 8.1%		33 144,70 F
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI		720 000,00 F

**Crédit d'engagement pour la réalisation des
travaux de rénovation intérieure et
d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux
120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA - juin 2023

Financement

Crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates

1	Crédit brut	720 000,00
----------	--------------------	------------

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	-

	Crédit net	720 000,00
--	-------------------	------------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates

1	Revenus annuels	0,00
	Total des revenus annuels	-

2	Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
	2,1 Charges financières		720 000,00	2,00%	14 400,00
	2,2 Amortissements	10	720 000,00	10,00%	72 000,00
	2,3 Charges de personnel				-
	2,4 Energie				-
	2,5 Matériel et fournitures				-
	2,6 Maintenance par des tiers				-
	2,7 Prestations de tiers				-
	2,8 Divers, subvention complémentaire				-
	Total des charges pour la première année				86 400,00

3	Coûts induits pour la première année	86 400,00
----------	---	------------------

Investissement

Crédit d'engagement pour la réalisation des travaux de rénovation intérieure et d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux 120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates

PREVISION	Plan annuel des investissements	non prévu dans le plan annuel des investissements		
	Crédit global			
	Répartition selon plan des investissements	2023	2024	Total
	Dépenses brutes prévues			0,00
	Recettes estimées			0,00
	Total dépenses nettes	0,00	0,00	0,00

PREVISIBLE	Coûts des travaux			
	Crédit pour la réalisation	720 000,00		
	Répartition selon exécution	2023	2024	Total
	Dépenses brutes prévues	270 000,00	450 000,00	720 000,00
	Recettes estimées			0,00
	Total dépenses nettes	270 000,00	450 000,00	720 000,00

**Crédit d'engagement pour la réalisation des
travaux de rénovation intérieure et
d'amélioration de la sécurité des bureaux sis aux
120-122 route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates**

Annexe 3

Documents techniques

pas de document

SCA - juin 2023