



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 117A-2018**
Séance du 24 avril 2018

DELIBERATION

relative à un crédit d'engagement de 294 000 F pour la rénovation, l'entretien et le rafraîchissement du Café de La Place à Plan-les-Ouates

vu la demande de travaux adressée à la régie Naef par Monsieur De Rosa en date du 14 juillet 2016,

vu la nécessité d'entreprendre des travaux pour le maintien de la qualité de l'établissement,

vu qu'il est préférable que ce genre d'établissement, qui offre une image de prestige à la Commune, perdure sur le territoire,

vu l'effort financier important à fournir de la part du locataire pour l'exécution des travaux,

vu la demande du locataire que le propriétaire de l'immeuble participe, pour partie, au coût des travaux,

vu l'exposé des motifs EM 117-2018, de février 2018, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

vu le tableau présenté en commissions conjointes Infrastructures et environnement et Economie et finances du 16 avril 2018,

conformément à l'art. 30, al.1, lettre 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 16 oui, 1 non et 2 abstentions

1. D'accepter la réalisation partielle des travaux de rénovation, d'entretien et de rafraîchissement du Café de La Place.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 294 000 F pour la participation aux travaux pour la transformation et le rafraîchissement intérieur du Café de La Place.
3. De comptabiliser la dépense nette prévue de 294 000 F à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 117-2018

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

OBJET:

**CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA RENOVATION,
L'ENTRETIEN ET LE RAFRAICHISSEMENT
DU CAFE DE LA PLACE**

560'000F

Plan-les-Ouates – Février 2018

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA RENOVATION, L'ENTRETIEN ET LE RAFRAICHISSEMENT DU CAFE DE LA PLACE

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Historique

Le bâtiment où se situe actuellement le Café de La Place, était propriété de Monsieur Jean OBERSON, qui exploitait également le restaurant. En 2003, ce dernier approche le Conseil administratif de l'époque pour vendre son bien. Début d'année 2004, la commune de Plan-les-Ouates acquiert ce bien comprenant un commerce au rez-de-chaussée, soit le « Café de La Place », et un appartement de 7 pièces au 1^{er} étage. La Commune propose un bail à durée déterminée de 5 ans à M. OBERSON pour la gérance de la partie commerciale du bâtiment. En 2005, M. LANZETTA et Mme PIAGET reprennent la gérance du restaurant, jusqu'en 2008, année d'arrivée de M. DE ROSA, qui est le gérant actuel.

En 2004, des travaux de réfection de peinture des façades ont été réalisés pour un montant total de Frs 30'000 F. En 2014, suite à la non-conformité de la chaufferie, cette dernière a été remplacée pour un montant de 22'000 F. Il n'y a pas eu de travaux de rénovation répertoriés à la charge de la Commune pour l'intérieur du restaurant depuis 2004.

Généralités et objectif du projet

Une demande de travaux a été adressée à la régie Naef le 14 juillet 2016 par Monsieur DE ROSA, gérant du Café de la Place.

En effet, selon le gérant les locaux du restaurant ne sont plus vraiment en équation avec la cuisine proposée, le mobilier vieillissant, les peintures et les sols également.

M. DE ROSA souhaite effectuer un relooking complet qui va de la salle principale aux sanitaires du 1^{er} étage, en passant par l'escalier dont la raideur est un peu discutable. Il préconise le remplacement du bar à l'entrée, l'installation d'une banquette pour une assise confortable au bout de la petite salle et tout cela en accord avec le choix des couleurs des murs, plafonds et boiseries intérieurs pour créer, en finalité, un espace chaleureux et cosy, digne d'un restaurant distingué.

En date du 15 mai 2017, Monsieur DE ROSA, invite la Commune dans ses locaux. Sont également présents Monsieur Jérôme BARBERO et Monsieur Helder CONSTANTINO, de la société Espace Concept.

En effet, Monsieur DE ROSA a fait appel à cette dernière, qui est spécialisée dans l'architecture d'intérieur et décoration, pour mener l'étude de ce projet.

Monsieur CONSTANTINO (Espace Concept), a donc procédé à une présentation du projet du nouveau Café de La Place. Dans celui-ci, on peut se rendre compte que l'espace est mieux utilisé, le choix des différents matériaux et couleurs donne une ambiance plus feutrée que celle régnant actuellement.

Monsieur DE ROSA souhaiterait que la commune de Plan-les-Ouates s'engage financièrement dans ce projet.

Le restaurant du Café de La Place est une table renommée de la région Genevoise, qui est distinguée par les meilleurs guides gastronomiques tels que Michelin et Gault & Millau.

2. Explications techniques

Description du projet des travaux en lien avec le restaurant :

A. Maçonnerie

- * Préparation des deux salles du rez (murs, sols et plafonds), des WC à l'étage (démolition), suppression du mur du bar et évacuation de l'escalier qui mène au 1^{er} étage dont les marches sont très étroites et donc inconfortables.

B. Protections

- * Protections lors de la démolition.

C. Installations électriques

- * Remplacement du tableau électrique existant, des câblages et accessoires (interrupteurs, prises, etc.), selon les normes en vigueur. Fourniture et pose d'une nouvelle lustrerie.

D. Sols

- * Fourniture et pose d'un nouveau carrelage, derrière le bar et les WC au 1^{er} étage.
- * Fourniture et pose d'un revêtement de sol en vinyle type parquet dans le hall d'entrée, les deux salles au rez, l'escalier et dégagement du 1^{er} étage
- * Fourniture et pose d'un revêtement de sol en bois de pin traité sur la terrasse.

E. Peintures et platerie

- * Rénovation des peintures du rez-de-chaussée, cage d'escalier et dégagement du 1^{er} étage. Peinture des nouvelles boiseries au rez.

F. Agencements et Menuiseries

- * Fourniture et pose d'un nouvel escalier, bar, armoires et menuiseries décoratives.
- * Fourniture de mobilier pour les salles du rez.

G. Installations sanitaires

- * Nouvelles installations sanitaires pour le bar au rez, ainsi que pour les WC à l'étage.
- * Fourniture et pose des appareils et accessoires pour les WC.

H. Nettoyage

- * Nettoyage de fin de chantier.

I. Honoraires mandataires

- * Honoraires de projet et de conduite de travaux.

Description du projet des travaux en lien avec l'entretien des façades :

Au niveau des façades, il est prévu :

- * Reprendre l'entier des boiseries extérieures (avants-toits, volets, bardage de façades, virevents/larmiers, menuiserie).
- * Refection complète du crépis minéral (présence d'un faïençage important sur les trois façades).
- * Des problèmes d'étanchéité de la terrasse doivent aussi être traités.

3. Procédure administrative

Ces travaux devront faire l'objet d'une requête en autorisation de construire en procédure accélérée.

Au niveau du fonctionnement du restaurant, il est prévu que ce dernier soit fermé pendant la durée des travaux, soit 2 mois (juillet et août 2018).

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Coût des travaux :

A - Travaux liés au restaurant	390'000.00 F
B - Travaux liés à l'entretien des façades	170'000.00 F
Coût total des travaux TTC brut :	560'000.00 F
Participation du locataire au chiffre A :	195'000.00 F
TOTAL TTC arrondi net des travaux	365'000.00 F

Loyer :

Loyer actuel de M. DE ROSA pour le restaurant et l'appartement :

8'119.00 F /mois ce qui équivaut à 97'428.00 F/ an

Pour information, M. DE ROSA a vu son loyer augmenter de 15% de 2008 à 2017.

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 560'000 F TTC.

Le Conseil administratif

SCA/AF/février 2018/#36'407

**CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION ET LE
RAFRAICHISSEMENT INTERIEUR DU CAFE DE LA PLACE**

Annexe 1

Estimation du coût des travaux

SCA/Février 2018



Commune de Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION ET LE RAFFRAICHISSEMENT DU CAFE DE LA PLACE

SCA

Feb-18

CREDIT D' ENGAGEMENT

1 Travaux de rénovation, d'embellissement et de raffaîchissement du café :

A. Travaux en lien avec la rénovation du Café de la Place

Démolition, Maçonnerie, désamiantage et protections	fr. 51'400.00
Installations électriques	fr. 16'670.70
Lustrerie	fr. 15'000.00
Revêtement de sols	fr. 32'191.00
Pierre naturelle	fr. 8'284.16
Plâtrerie, peinture	fr. 33'548.00
Escalier, bar, armoires et porte automatique	fr. 77'920.00
Mobilier	fr. 30'000.00
Installations sanitaires	fr. 9'586.00
Rideaux, stores intérieurs et toiles extérieures	fr. 10'000.00
Nettoyage	fr. 6'000.00

Total Travaux HT fr. 290'599.86

B. Honoraires mandataires

Honoraires mandataires fr. 39'300.00

Total Travaux divers HT fr. 39'300.00

TOTAL H.T INTERMEDIAIRE fr. 329'899.86

C. Frais MO

Taxes et frais administratifs divers fr. 8'000.00

Divers et imprévus (7% de A + B) fr. 23'092.99

Total frais MO fr. 31'092.99

Total des coûts, études, frais, débours et hausses fr. 360'992.85

TVA 7.7% fr. 27'800.00

TOTAL COUT DES TRAVAUX TTC Fr 390'000.00

Part à charge du gérant du café 50% fr. 195'000.00

2 Travaux de rénovation des façades :

E. Travaux en lien avec la rénovation du Café de la Place	
Echaffaudages	fr. 30'000.00
Réfection des crépis minéraux	fr. 55'000.00
Entretien du bardage des façades, des avant-toits, des menuiseries et des volets en bois.	fr. 35'000.00
Ferblanterie/étanchéité (toiture et terrasse)	fr. 15'000.00
Nettoyage	fr. 3'000.00
Total Travaux HT	fr. 138'000.00
F. Honoraires, taxes et frais	
Taxes et frais divers	fr. 4'000.00
Total Travaux HT	fr. 4'000.00
G. Frais MO	
Divers et imprévus (7% de E)	fr. 9'660.00
Total Travaux HT	fr. 9'660.00
Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 151'660.00
TVA 7.7%	fr. 11'680.00
TOTAL COUT DES TRAVAUX TTC	Fr 170'000.00
TOTAL DU CREDIT D'INVESTISSEMENT TTC	Fr 560'000.00

**CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION ET LE
RAFRAICHISSEMENT INTERIEUR DU CAFE DE LA PLACE □**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Février 2018

Financement

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION ET LE RAFRAICHISSEMENT INTERIEUR DU CAFE DE LA PLACE

1	Crédit brut	560'000.00
----------	--------------------	------------

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. -
2.8	Participation aux coûts par le gérant	fr. 195'000.00

	Crédit net	fr. 365'000.00
--	-------------------	----------------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION ET LE RAFRAICHISSEMENT INTERIEUR DU CAFE DE LA PLACE

1 Revenus annuels 0.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		365'000.00	2.00%	fr. 7'300.00
2.2 Amortissements		365'000.00	0.00%	fr. -
2.3 Charges de personnel			0.00%	fr. -
2.4 Energie			0.00%	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. 7'300.00

3 Coûts induits pour la première année fr. 7'300.00

Investissement

CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION ET LE RAFFRAICHISSEMENT INTERIEUR DU CAFE DE LA PLACE

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global	0.00		
Répartition selon plan des investissements	2018	2019	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	560'000.00		
Répartition selon exécution	2018	2019	Total
Dépenses brutes prévues	560'000.00	0.00	560'000.00
Recettes estimées		-195'000.00	-195'000.00
Total dépenses nettes	560'000.00	-195'000.00	365'000.00

**CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION ET LE
RAFRAICHISSEMENT INTERIEUR DU CAFE DE LA PLACE □**

Annexe 3

Document technique

Annexe 1

SCA/Février 2018