



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 120-2023 R**
Séance du 17 octobre 2023

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit complémentaire de 590 000 F pour les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates.

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 de Maronsy 50,

vu l'acceptation le 28 avril 2020 de la délibération D 188A-2020 relative au crédit d'engagement de 2 830 000 F pour la démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates,

vu l'appel d'offres mené en 2021 pour la sélection d'une entreprise totale apte à projeter et réaliser les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve, et l'attribution du mandat à l'entreprise Batineg,

vu le contrat KBOB d'entreprise totale signé avec l'entreprise Batineg,

vu la demande par le Conseil municipal de maximiser la puissance de l'installation solaire photovoltaïque en toiture lors de sa séance en commission réunie du 8 juin 2021,

vu l'autorisation de construire DD 316 121, délivrée le 21 février 2022 en force ainsi que les deux demandes complémentaires autorisées depuis,

vu le décalage des travaux d'une année, l'ouverture du chantier en janvier 2023, les travaux qui se sont déroulés jusqu'à fin août 2023 en plusieurs phases, la remise du bâtiment fin août 2023 et les retouches en cours,

vu les modifications de projet et les imprévus subis pendant la phase de chantier,

vu l'exposé des motifs EM 120-2023, de septembre 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'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement complémentaire de 590 000 F pour couvrir les travaux encore à effectuer sur le crédit d'engagement voté le 28 avril 2020 pour financer la démolition, la reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates, dont les recettes sont estimées à 36 500 F.
2. De comptabiliser la dépense nette complémentaire de 553 500 F à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
3. D'autoriser le conseil administratif à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix, à concurrence de 590 000 F afin de permettre l'exécution de ces travaux supplémentaires.

SCA/LP/PHZbg/# 148'462- SF/PL – Septembre 2023



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 120-2023

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

OBJET:

**Crédit complémentaire pour les travaux de
démolition / reconstruction de la Distillerie de
Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates**

CREDIT D'ENGAGEMENT

590 000 F

Plan-les-Ouates – septembre 2023

Crédit complémentaire pour les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

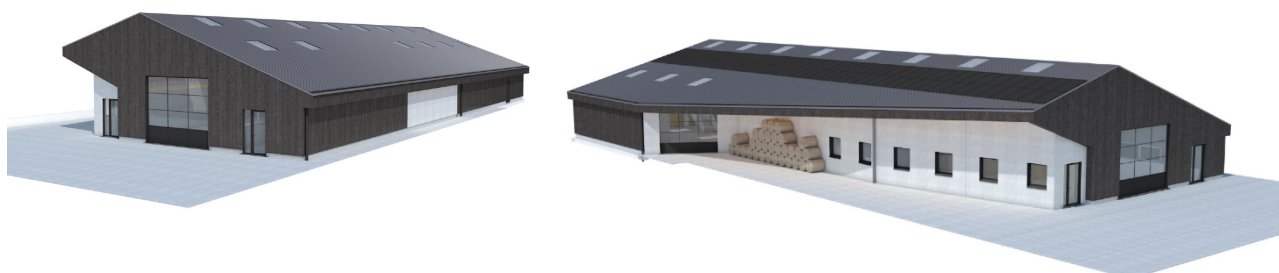
Généralités et objectif du projet

La Commune de Plan-les-Ouates est propriétaire depuis 2015 du bâtiment situé au chemin de Maronsy 50 (parcelle N°5662) à Saconnex-d'Arve Dessus.

Dans sa séance du 28 avril 2020, le Conseil municipal a amendé et accepté la délibération D 188A-2021 portant sur la reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve avec un crédit de 2 830 000 F intégrant le crédit d'étude D 100-2017 de 390 000 F et représentant donc un budget de 2 440 000 F pour les travaux.

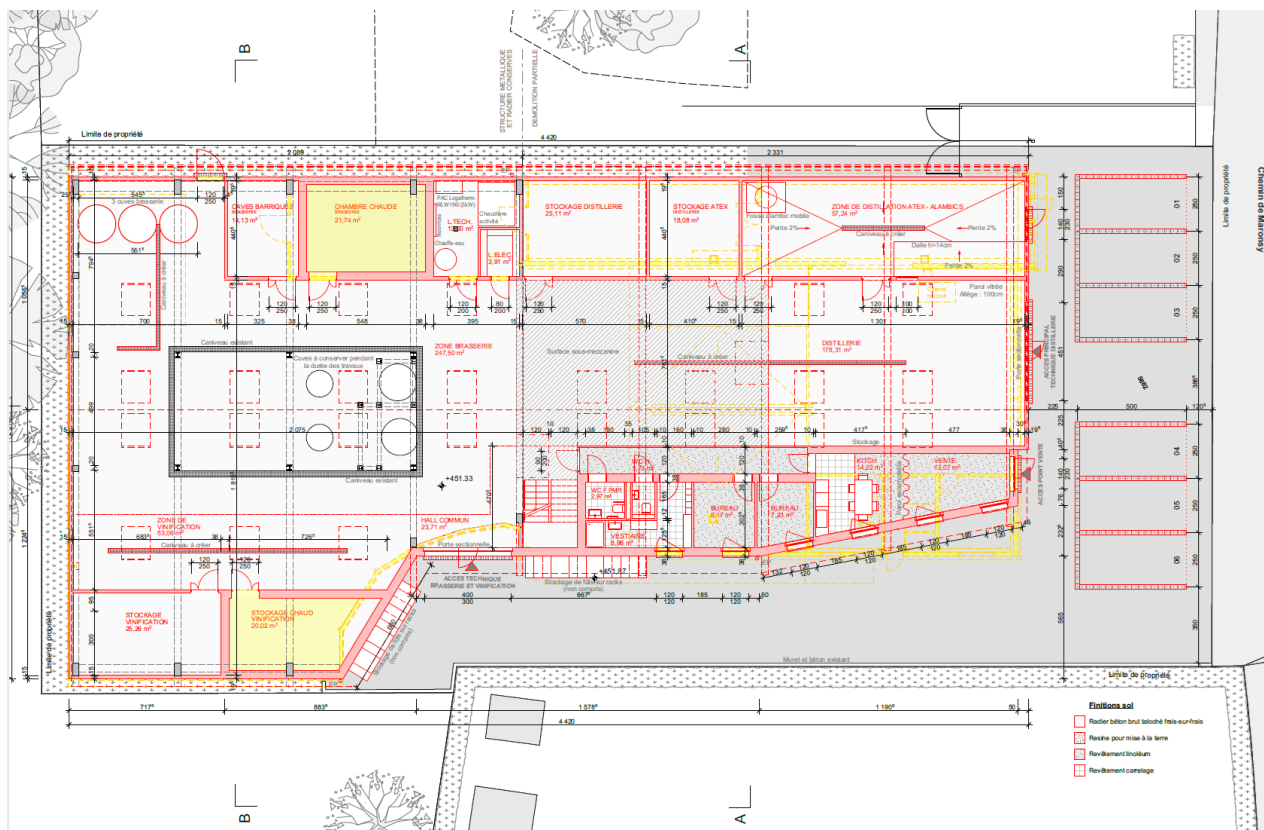
Pour rappel, le chiffrage de la variante démolition / reconstruction intégré au crédit d'engagement initial était estimatif avec une précision de plus ou moins 10%.

De février à juin 2021, un appel d'offres a été réalisé afin de sélectionner une entreprise totale pour la réalisation de ce projet de démolition / reconstruction. Les deux entreprises finalistes ont été auditionnées en commission réunie le 8 juin 2021 et ont présenté leur avant-projet. A l'issue de cette audition, le mandat a été attribué à l'entreprise Batineg pour un montant des travaux de 2 347 860 F avec pour objectif d'optimiser le projet et d'augmenter la puissance de l'installation solaire photovoltaïque en toiture.



Images du projet Batineg présentées lors de l'appel d'offres

L'élaboration du projet a débuté rapidement avec le travail d'optimisation du plan et des prestations proposées, les divers échanges ont abouti à un projet revu pour un nouveau budget de 2 322 380 F. Les modifications de projet ont porté essentiellement sur la fusion des deux mezzanines, la réorganisation de divers espaces pour les regrouper par activité, et l'augmentation de l'installation solaire photovoltaïque sur le pan de toiture sud-est, dans un objectif de rationalisation des coûts. C'est sur cette base que le contrat d'entreprise totale a été signé.



Plan du rez-de-chaussée déposé à l'OAC pour demande d'autorisation de construire initiale

La demande d'autorisation de construire a été déposée à l'OAC début octobre 2021, des demandes complémentaires des services se sont succédées et l'autorisation de construire n'a été obtenue que le 21.02.2022. Par conséquent, les travaux initialement prévus dès janvier 2022, ont été repoussés en 2023 pour s'accorder au mieux aux plannings de production des utilisateurs.

Les travaux ont donc débuté à la mi-janvier 2023 sur la partie « arrière » du bâtiment. Dès fin mars 2023, la partie « avant » a été démolie. Fin mai 2023, la partie arrière a été mise en service pour la Brasserie et la Cave et fin août 2023, c'est l'entier du bâtiment qui a été livré. Des retouches sont encore en cours jusqu'à la fin du mois d'octobre, mais les utilisateurs ont pu emménager et reprendre leurs activités.



Photo du bâtiment en fin de chantier

Dès l'attribution du mandat à Batineg, il était apparu que le crédit de construction initial ne suffirait pas à couvrir les travaux, en raison des frais annexes et des demandes complémentaires, notamment l'augmentation de la puissance de l'installation solaire photovoltaïque. En outre, avec le décalage des travaux d'une année, nous avons subi également les augmentations généralisées des coûts de construction. Enfin, plusieurs éléments étaient indiqués mais n'étaient pas précisément décrits dans le cahier des charges, entraînant des interprétations différentes entre le Maître de l'ouvrage et l'entreprise totale et fatalement la présentation de plus-values.

En date du 8 mai 2023, la commission environnement et infrastructure a été informée de la nécessité d'un crédit complémentaire pour permettre de boucler le budget de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve.

Le crédit d'engagement complémentaire qui vous est présenté détaille les divers dépassements apparus dans le cadre des travaux réalisés.

2. Explications techniques

Description du projet

Les dépassements budgétaires nécessitant ce crédit complémentaire peuvent être répartis en plusieurs catégories :

1. Les travaux complémentaires non prévus dans le cahier des charges, ou des modifications de projet après la signature du contrat.
2. La maximisation de la puissance de l'installation solaire photovoltaïque sur la toiture du bâtiment.
3. Les hausses conjoncturelles des prix de la construction enregistrées depuis octobre 2021.

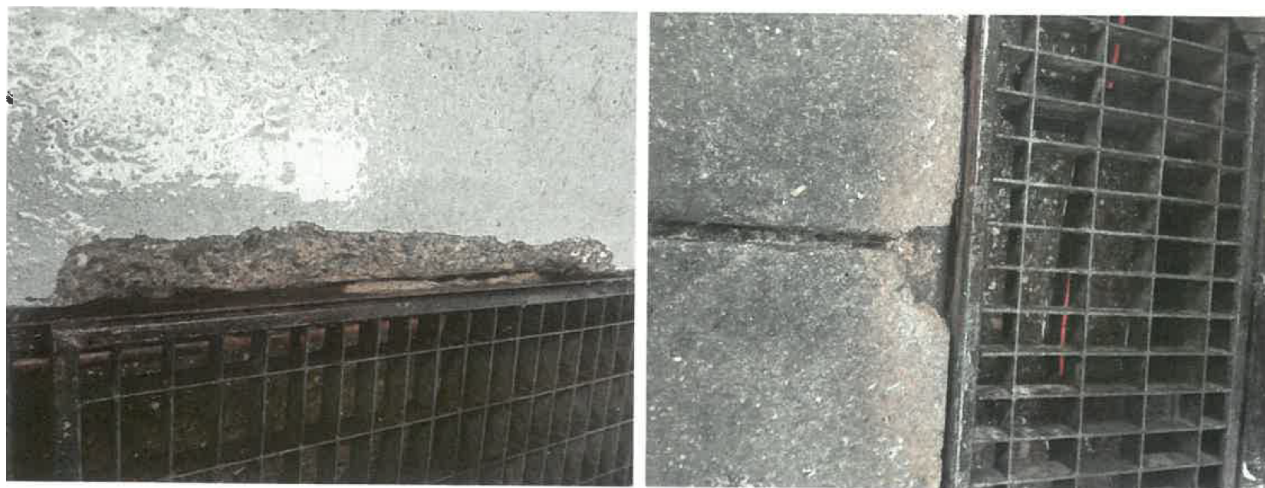
2.1. Les travaux complémentaires et modifications de projet

Plusieurs imprévus liés à la rénovation de la partie « arrière » conservée sont apparus au cours du chantier. Tout d'abord, le radier existant conservé n'était pas du tout ferrillé ; il a donc fallu trouver des solutions alternatives pour mettre à la terre la charpente métallique existante. Des carottages ont donc été réalisés dans le dallage existant afin de poser des pieux pour relier l'armature des murs périphériques et les six poteaux métalliques existants. Ces travaux ont représenté une plus-value d'environ 6 200 F HT.



Photo montrant la faible épaisseur du radier existant et l'absence de ferrillage

Ensuite, avec la rénovation du reste du bâtiment, il est apparu que certaines cornières métalliques, supports des grilles caillebotis des caniveaux existants conservés dans la partie « arrière » étaient complètement rouillées nécessitant un remplacement. Ces travaux ont représenté une plus-value d'environ 2 600 F HT.



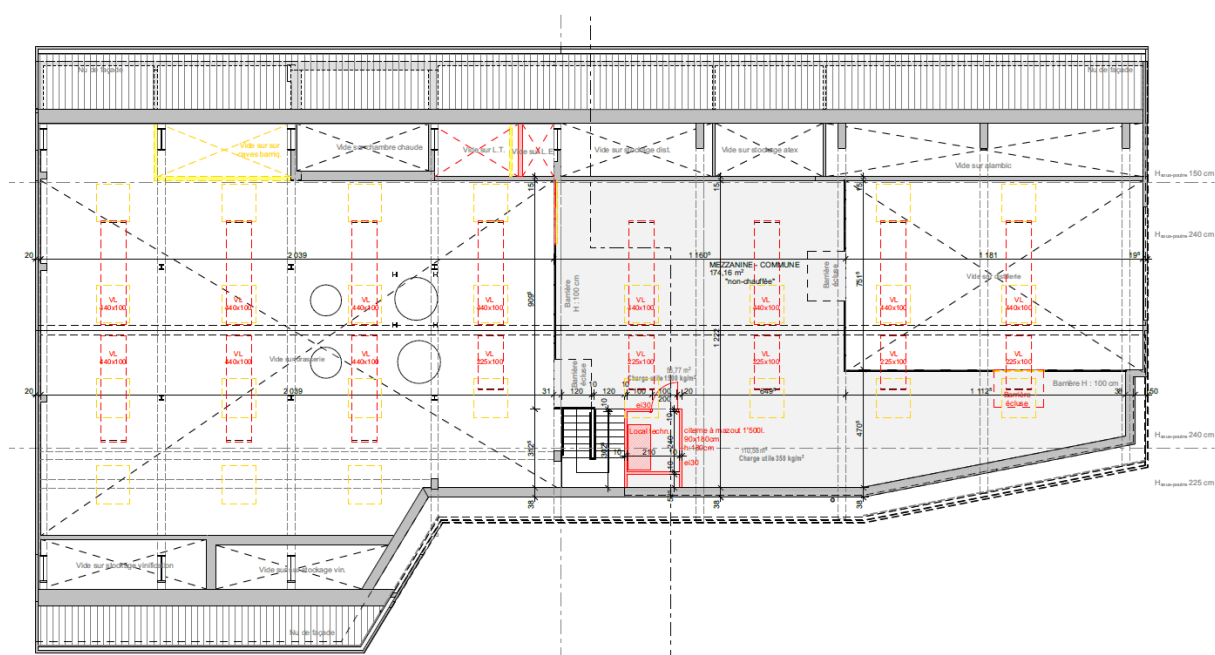
Photos montrant l'état des cornières des grilles existantes dans la partie arrière

En outre, lors de l'élaboration des plans d'exécution par l'entreprise totale Batineg, les installations techniques proposées ne correspondaient pas complètement aux besoins des utilisateurs. Des séances de travail, d'optimisation et de négociation ont permis de définir les installations techniques (sanitaires, électriques, vapeur) nécessaires pour permettre les activités prévues. Des grilles de sol et caniveaux, des points d'eau, des prises électriques

spécifiques, une ligne vapeur, des lignes glycol, etc...ont été rajoutés. Ces travaux ont représenté une plus-value d'environ 130 800 F HT.

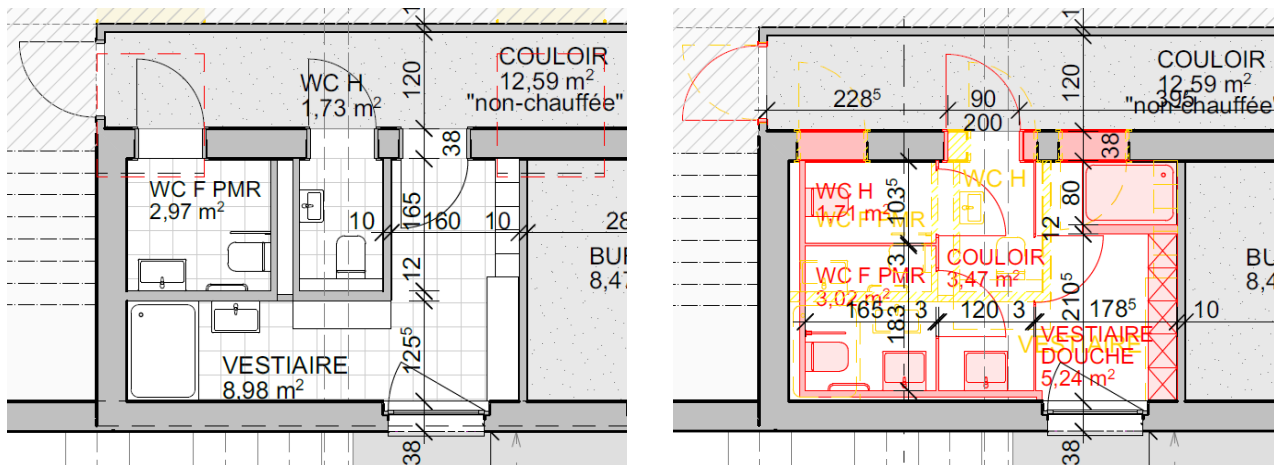
Depuis le début du projet, il était prévu de raccorder le bâtiment au gaz ; d'ailleurs une vanne avait été laissée en attente lors des travaux de génie civil réalisés sur la route de Saconnex-d'Arve. Malheureusement, comme les besoins de puissance avaient alors été mal évalués et que la vanne en attente ne permettait pas le raccordement suffisant du bâtiment, des travaux de raccordement ont donc été réalisés en limite de propriété pour changer l'introduction de gaz et augmenter la puissance disponible. Ces travaux ont représenté une plus-value d'environ 19 000 F HT.

Toutefois, cette installation a été laissée en attente d'un futur raccordement des utilisateurs au gaz ; pour le moment, leur chaudière de production de vapeur fonctionnant au mazout a été conservée. Il a donc fallu créer un local dédié à la cuve fioul sur la mezzanine répondant aux normes feu. Ces travaux ont représenté une plus-value d'environ 24 000 F HT.



Plan de la mezzanine avec local pour cuve fioul

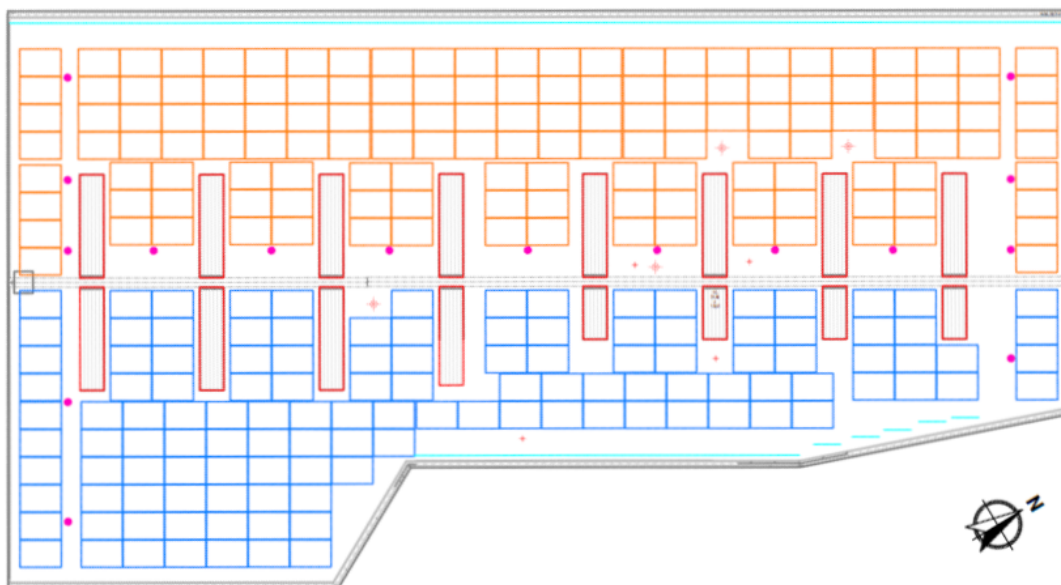
Enfin, le local vestiaire proposé lors du projet n'était spatialement pas convainquant. Par conséquent, nous avons demandé à l'entreprise totale Batineg de modifier le vestiaire et les sanitaires. Cette modification a entraîné une plus-value dans le coût des travaux d'environ 2 100 F HT.



Plan vestiaire avant / après modification

2.2. La maximisation de la puissance de l'installation solaire photovoltaïque

Lors des auditions des deux entreprises totales finalistes en commission réunie, les conseillers municipaux ont demandé que la puissance de l'installation solaire photovoltaïque en toiture soit maximisée, en proposant de retirer ce poste du crédit d'engagement initial puisque le bouclage du budget était déjà compliqué.



Plan de toiture avec implantation des panneaux solaires photovoltaïques

Il est prévu d'installer 268 panneaux européens de la marque Bisol pour une puissance de 113 kWc qui produira annuellement environ 115 000 kWh soit la consommation annuelle de 38 ménages. Cette installation solaire photovoltaïque représente un dépassement d'environ 154 700 F HT comprenant la fourniture et la pose de l'installation complète ainsi que les frais annexes comme l'échafaudage. La différence de prix entre des panneaux asiatiques et des panneaux européens est de l'ordre de 50'650 F HT.

A noter, l'installation pourra bénéficier d'une subvention fédérale Pronovo d'un montant d'environ 36 500 F TTC.

2.3. Les hausses des prix de la construction

Depuis 2021 et la reprise post-covid puis avec l'inflation causée par la guerre en Ukraine, les prix de la construction n'ont cessé d'augmenter. Le contrat KBOB d'entreprise totale signé avec Batineg en 2021 autorisait une revalorisation des prix due au renchérissement, comme cela est également le cas au niveau de la SIA.

D'après l'Office fédéral de la statistique (OFS), l'indice des prix de la construction a augmenté de 3% à 16% entre octobre 2021 et octobre 2022 en fonction des CFC concernés ; nous avons donc dû revaloriser les prix forfaitaires du contrat d'entreprise de Batineg en respectant ces indices.

Cette revalorisation des coûts de construction représente un dépassement d'environ 141 700 F HT.

3. Calcul du montant du crédit d'engagement

Travaux complémentaires non prévus, modifications de projet	184 700 F HT
- Mise à la terre du radier existant conservé	6 200 F HT
- Reprise des caniveaux existants	2 600 F HT
- Installations complémentaires CVSE	130 800 F HT
- Installation de gaz en attente	19 000 F HT
- Installations pour la conservation de la cuve mazout	24 000 F HT
- Modification de l'aménagement du vestiaire et des sanitaires	2 100 F HT
Maximisation de l'installation solaire PV	154 700 F HT
Hausse de prix	143 700 F HT
<hr/>	
Sous-total Travaux HT	483 100 F HT
Honoraires ET liés à ces dépassements	62 500 F HT
<hr/>	
Sous-total Travaux + Honoraires HT	545 600 F HT
TVA 7.7%	42 100 F
<hr/>	
Total arrondi crédit complémentaire	590 000 F TTC

4. Conclusion

Le Conseil administratif vous recommande, avec votre accord et collaboration, de voter ce crédit d'engagement complémentaire de 590 000 F TTC pour la reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates.

Le Conseil administratif

Crédit complémentaire pour les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA / septembre 2023



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit complémentaire pour les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Travaux complémentaires non prévus

Mise à la terre du radier existant	6 200,00 F
Reprise des caniveaux existants	2 600,00 F
Installations complémentaires CVSE	130 800,00 F
Installation de gaz en attente	19 000,00 F
Installations pour le maintien de la cuve mazout	24 000,00 F
Modification de l'aménagement du vestiaire et des sanitaires	2 100,00 F
Maximisation de l'installation solaire photovoltaïque	154 700,00 F

Total Travaux HT 339 400,00 F

B. Hausse conjoncturelle

Hausse des prix (octobre 2021 - octobre 2022)	143 700,00 F
---	--------------

Total Hausse conjoncturelle HT 143 700,00 F

C. Honoraires

Honoraires entreprise totale	15% (selon contrat)	62 500,00 F
------------------------------	---------------------	-------------

Total honoraires et constat HT 62 500,00 F

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	545 600,00 F
TVA 7.7%	42 100,00 F

TOTAL ARRONDI DU CREDIT D'ENGAGEMENT 590 000,00

**Crédit complémentaire pour les travaux de
démolition / reconstruction de la Distillerie de
Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA / septembre 2023

Financement

Crédit complémentaire pour les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates

1	Crédit brut	590 000,00
---	-------------	------------

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	Pronovo (solaire photovoltaïque) 36 500,00
2,7	Divers	-

	Crédit net	553 500,00
--	-------------------	-------------------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit complémentaire pour les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve 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		553 500,00	2,00%	11 070,00
	2,2 Amortissements (*1)				-
	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				11 070,00

*(*1) Bâtiment du PF = pas d'amortissement*

3	Coûts induits pour la première année	11 070,00
----------	---	------------------

Investissement
Crédit complémentaire pour les travaux de démolition / reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global

Répartition selon plan des investissements	2023	2024	Total
Dépenses brutes prévues			
Recettes estimées			0,00
Total dépenses nettes	0,00	0,00	0,00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation

590 000,00

Répartition selon exécution	2023	2024	Total
Dépenses brutes prévues	590 000,00	0,00	
Recettes estimées	0,00	36 500,00	
Total dépenses nettes	590 000,00	-36 500,00	553 500,00

**Crédit complémentaire pour les travaux de
démolition / reconstruction de la Distillerie de
Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates**

Annexe 3

Documents techniques

pas d'annexe

SCA / septembre 2023