



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 188A-2020**
Séance du 28 avril 2020

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 2 830 000 F pour la 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 de la délibération D 100-2017 relative au crédit d'engagement de 390 000 F pour l'étude de la transformation, rénovation et mise aux normes sécurité de ce bâtiment,

vu les activités de vinification, de distillation et de macération de fruits se déroulant à la Distillerie dans un bâtiment actuellement 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 vétusté des lieux et 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 la constatation de présence de substances potentiellement dangereuses dans le bâtiment (amiante),

vu l'exposé des motifs EM 188-2020, de janvier 2020 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 19 oui, 2 non et 2 abstentions

1. De réaliser les travaux de reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve à Plan-les-Ouates.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 2 830 000 F, destiné à financer ces travaux et les frais d'étude.

3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 2 830 000 F à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
4. D'autoriser le conseil administratif à contracter, si nécessaire, un emprunt auprès des établissements de crédit de son choix, à concurrence de 2 830 000 F afin de permettre l'exécution de ces travaux.

SCA-EH-VLM – SF/PL – 28.04.2020 /#77'299



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSÉ DES MOTIFS N° 188-2020

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

OBJET:

**Crédit d'engagement pour
la reconstruction / transformation de
la Distillerie de Saconnex-d'Arve**

2 830 000 F

Plan-les-Ouates – Janvier 2020

Crédit d'engagement pour La reconstruction transformation de la Distillerie de Saconnex-d'Arve

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Préambule

Dans sa séance du 9 décembre 2014, le Conseil municipal acceptait la délibération 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.

Dans sa séance du 12 décembre 2017, le Conseil municipal acceptait la délibération D 100-2017 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.

Ce dossier ayant déjà fait l'objet d'une pré-étude pour l'amélioration de la sécurité par le bureau DMA Architectures avec l'ancien propriétaire, il a été jugé opportun de poursuivre ce dossier avec la même équipe.

Cette étude a permis, en collaboration avec les utilisateurs, de définir les besoins et de comprendre les contraintes inhérentes au bâtiment et aux activités qu'il abrite. Elle a également permis de déposer un dossier de requête en autorisation de construire, en demande définitive et d'établir un cahier des charges chiffré des travaux nécessaires à ces améliorations.

Dans le cadre de l'instruction de cette requête en autorisation de construire, les services de l'État ont fait une demande concernant l'activité « Coing Culture » prévue dans le bâtiment en demandant de supprimer du projet l'ensemble des modifications rendues nécessaires pour cette activité culturelle, cette dernière étant jugée comme incompatible avec la zone agricole, zone de fond prévalant pour cette parcelle.

Un diagnostic amiante, établi en 2014, avait permis le constat de la présence d'amiante notamment dans les plaques de toiture en fibrociment. Cette présence d'amiante n'avait pas été jugée préoccupante par le rédacteur du rapport dans la mesure où elle était fortement agglomérée et inerte. Or et malheureusement, des prélèvements de poussières effectués cette année sur le sol et le mobilier ont mis en évidence une présence de poussière d'amiante dans le bâtiment. Le projet présenté tient donc compte de cet assainissement.

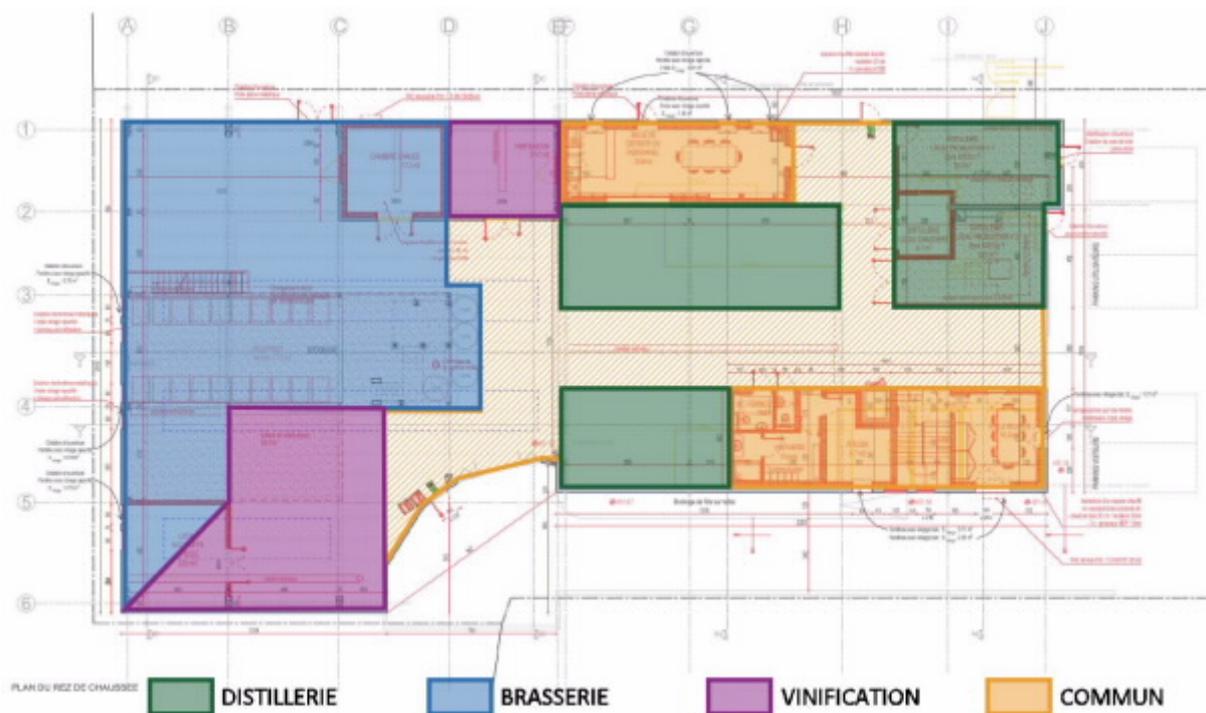
Ce crédit d'engagement vous présente par conséquent les travaux de rénovation/transformation de la Distillerie de Saconnex d'Arve nécessaires au maintien des activités de distillerie, brasserie et vinification, avec la mise aux normes de sécurité du bâtiment et vous propose une comparaison avec un projet qui prévoit lui la démolition/reconstruction de l'intégralité du bâtiment.

2. Explications techniques

A. Présentation du projet « transformation de la Distillerie »

Le projet, mené par le bureau DMA Architectures en collaboration avec les bureaux d'étude EDMS, AC Technique, P3 Dumont Lavorel, Rossetti, Alterego Concept et Ferrari SST, met l'accent sur l'amélioration de la sécurité du bâtiment. Les différentes séances de coordination effectuées sur site avec l'équipe de mandataires et les utilisateurs de la Distillerie nous ont permis d'affiner le programme au regard des demandes complémentaires de projet afin de pouvoir pérenniser et développer certaines activités du site.

Le projet intègre trois zones d'activités, ainsi que des espaces communs :



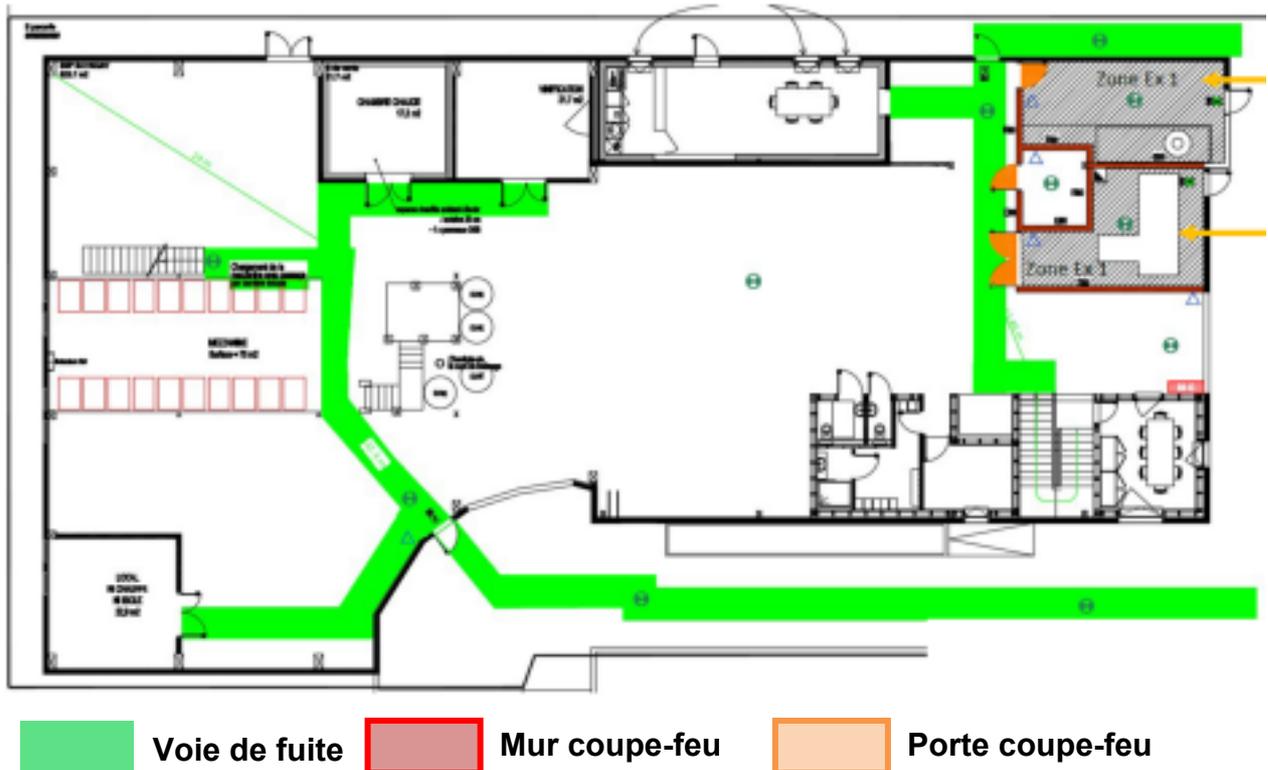
Le projet de transformation de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus tient compte des thématiques suivantes :

- * 2.1 Amélioration de la sécurité du bâtiment
- * 2.2 Améliorations techniques nécessaires à l'exploitation du bâtiment
- * 2.3 Augmentation des zones de stockages nécessaires aux activités
- * 2.4 Transformation et augmentation des espaces chauffés
- * 2.5 Amélioration d'éléments nécessaires aux activités
- * 2.6 Assainissement substances dangereuses

2-1) Amélioration de la sécurité du bâtiment

Voie de fuite

La Distillerie ayant été réalisée au début des années 1900, les voies de fuite nécessaires aux activités développées ne sont pas conformes aux prescriptions en vigueur. De ce fait, dans le cadre d'une amélioration de la sécurité, le nombre, la largeur de passage et la distance des voies de fuite ont été étudiés afin de pouvoir répondre à toute utilisation du bâtiment.



Compartimentage

Les activités du bâtiment sont actuellement regroupées sous un même volume sans protection de certains espaces (détente du personnel, bureau, vestiaires). Le projet présenté tient compte de ces éléments, afin que les parties communes soient compartimentées par rapport au reste du bâtiment.

Zone ATEX

Dans le même principe que le compartimentage des zones communes, il est nécessaire de compartimenter la zone de production et de stockage liée à l'activité de distillation d'eau de vie. Cette zone étant particulièrement sensible en raison des produits utilisés, une zone à atmosphère explosive (ATEX) est indispensable à la sécurité du bâtiment et de l'ensemble des utilisateurs.

Ce compartimentage, inexistant à l'origine, n'était pas prévu, ni nécessaire, dans le projet de base au moment où la Commune a fait l'acquisition du bâtiment. En effet, en terme réglementaire, ce compartimentage est rendu obligatoire dans la mesure où les activités sollicitent des employés. De ce fait, les utilisateurs étant à l'origine sous un statut d'indépendant et sans employés, cette mesure n'était pas forcément applicable. Le choix de la Commune a donc été de respecter cette mesure sécuritaire afin de permettre la protection de l'ensemble des utilisateurs, employés ou non.

Pour se faire, des murs en plots béton de 20cm seront mis en place afin de pouvoir répondre à un degré feu REI90. La zone de stockage en mezzanine en sera de même avec une attention particulière sur le renforcement du plancher de la mezzanine.

Enfin, la mise en place de ventilation dans ces locaux sera une partie cruciale au fonctionnement de cette zone mise en protection.

2.2) Améliorations techniques nécessaires à l'exploitation du bâtiment

Travaux d'électricité (à neuf + augmentation ampérage)

Le bâtiment regroupant différentes activités, la puissance électrique actuellement disponible s'avère insuffisante malgré l'augmentation de puissance effectuée en 2016 par le remplacement de fusibles SIG. De ce fait, des travaux sur la ligne d'alimentation seront effectués afin de pouvoir répondre au développement des activités du bâtiment. Cette augmentation a été dimensionnée en fonction des besoins actuels et à venir de l'ensemble des utilisateurs.

Travaux sanitaires

Suite à la réalisation des réseaux dans le secteur de Saconnex-d'Arve en 2016, nous avons profité de cette intervention pour raccorder à neuf la Distillerie aux différents réseaux. Lors de cette intervention, certains réseaux existants ont été remplacés par une installation provisoire en attente des travaux à venir. La situation a donc perduré depuis lors et une installation complète sur les réseaux sanitaires est actuellement nécessaire. Le bâtiment étant dépourvu d'isolation, car considéré comme un hangar à l'air libre en zone agricole, il sera nécessaire de mettre en place un réseau sanitaire isolé avec un câble chauffant afin de permettre l'utilisation en tout temps du réseau d'eau.

Travaux de chauffage et ventilation

Le bâtiment est actuellement dépourvu de système de ventilation et comprend un système de chauffage rudimentaire pour les locaux chauffés. Les travaux envisagés permettent la mise en place d'une pompe à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire et alimenteront une nouvelle installation de radiateurs. L'installation de ventilation consistera, d'une part, en la ventilation de la grande halle, mais également de la ventilation des zones compartimentées ATEX (production et stockage distillerie, chaufferie).

2.3) Augmentation des zones de stockages nécessaires aux activités

Utilisation de la mezzanine bois + élévateur (*demande des locataires*)

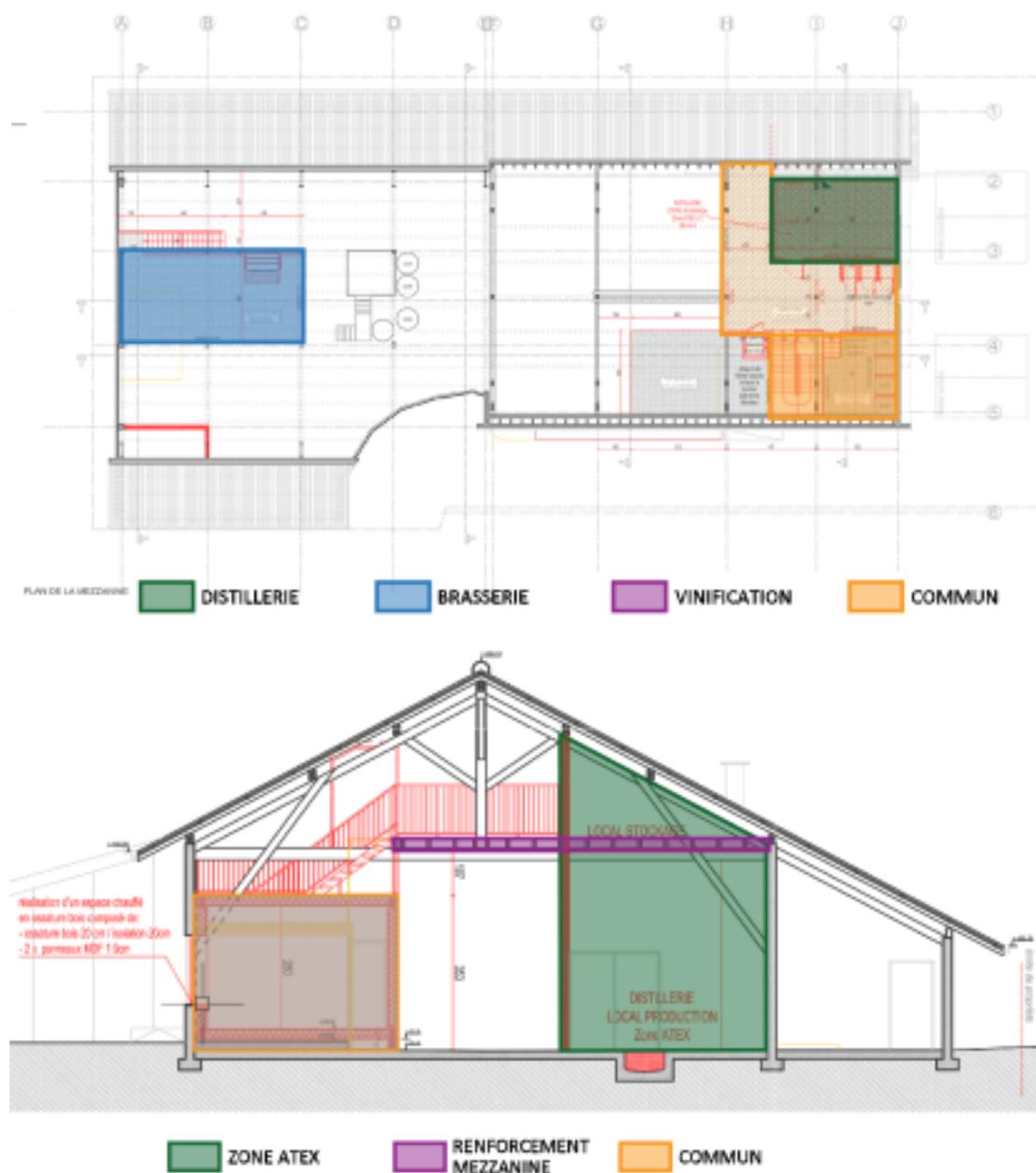
Dans le cadre du développement des activités de la Distillerie et faisant suite aux différentes séances de coordination avec les utilisateurs, il sera nécessaire de prévoir des locaux de stockage au niveau de la mezzanine en bois. Le principe du compartimentage des zones à risques nous amène également à prévoir un stockage ATEX pour les futs d'eau de vie. Ces éléments étant particulièrement lourds à la manutention, un élévateur sans transport de personne est prévu pour la mezzanine bois.

Création d'une nouvelle mezzanine métallique (*demande des locataires*)

Dans le même registre que le stockage nécessaire à la production d'eau de vie, la brasserie se développant, il est nécessaire de prévoir une zone de stockage pour les palettes de bouteilles vides avant remplissage et expédition. De ce fait, la solution proposée dans ce projet est de mettre en place une mezzanine métallique sur l'ossature existante. Des palettes pourront ainsi être gerbées directement sur celles-ci et seront stockées via un système de protection des personnes par des barrières écluses. Enfin, un escalier d'accès sera également mis en place.

Renforcement structurel nécessaire à ces travaux (suite demande des locataires)

Ces travaux nécessaires au développement des activités de la Distillerie nécessiteront un renforcement structurel pour chacune des mezzanines. La structure bois existante devra être renforcée afin d'admettre une capacité portante limitée. La structure métallique à créer nécessitera un renforcement des fondations de la structure métallique existante, afin de pouvoir prendre en charge les efforts nécessaires à cette installation.



2.4) Transformation et augmentation des espaces chauffés :

Dans le cadre de l'amélioration du bâtiment, l'art 42b), al.3 de l'OAT permet une augmentation des surfaces chauffées admissibles dans un bâtiment de la zone agricole. De ce fait et tenant compte des surfaces existantes, il est prévu la rénovation des espaces communs chauffés existants, ainsi que l'ajout d'une pièce supplémentaire.

Nouvel ensemble bureau / atelier / vestiaire

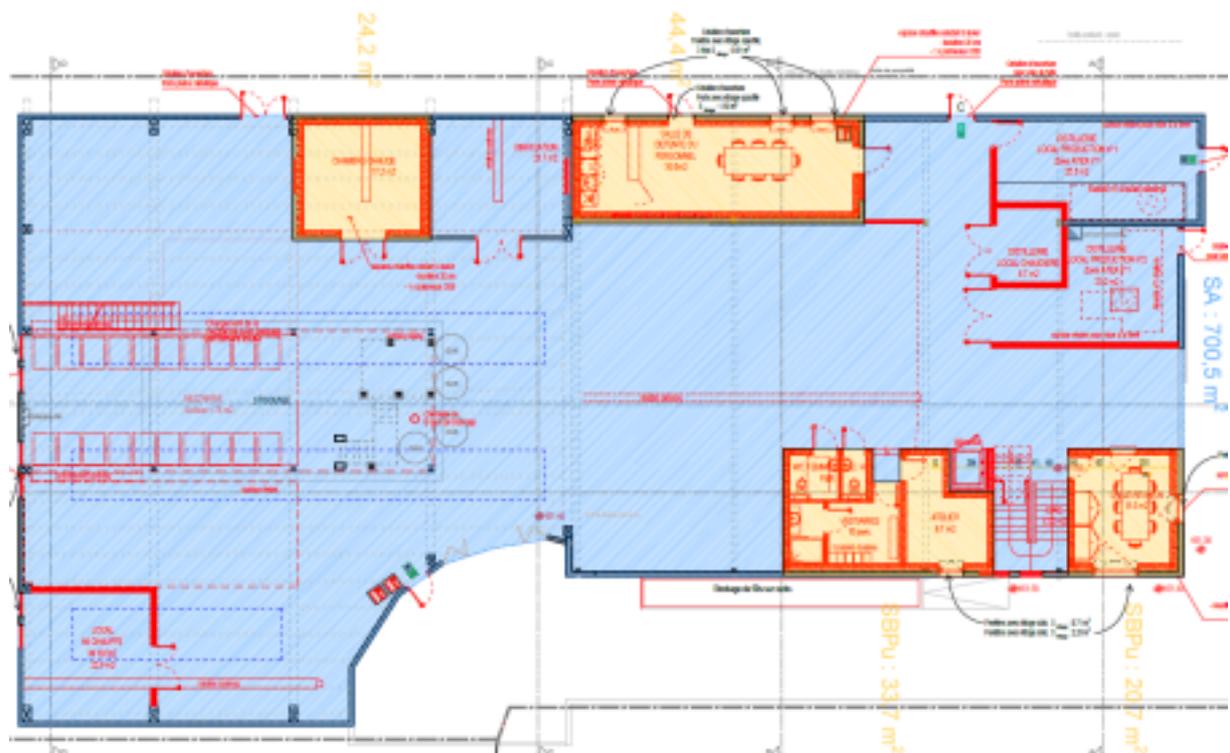
Le bureau existant, avec l'ensemble atelier et vestiaire, étant chauffé mais pas isolé, le projet prévoit le remplacement de ces locaux par une nouvelle construction en ossature bois préfabriquée en atelier, admettant les épaisseurs d'isolation cohérente avec les normes énergétiques en vigueur (application ponctuelle de la SIA 380/1). Le nouveau volume accueillera ainsi un espace bureau / salle de réunion, un atelier, un vestiaire pour le personnel ainsi que deux sanitaires (homme et femme), dont un étant accessible aux personnes en situation de handicap.

Rénovation carnotzet

L'espace dédié à la détente du personnel sera également isolé et entièrement rénové. Ce dernier sera pourvu d'ouvertures permettant d'avoir des prises de jour et accueillera un espace kitchenette.

Mise en place d'une chambre chaude

Nécessaire à l'activité de la brasserie du Virage, une chambre chaude isolée sera quant à elle créée au prorata des surfaces chauffées pouvant être augmentées.



 Zone tempérée

 Zone chauffée

2.5) Amélioration d'éléments nécessaires aux activités

Enfin, des améliorations ponctuelles ont également été demandées par les utilisateurs afin d'améliorer leurs espaces de travail, nous retrouvons ainsi des travaux liés aux éléments suivants :

Caniveaux

Prolongement de caniveaux existants afin que ces derniers desservent l'ensemble des lieux de l'activité (zone brasserie) et réalisation d'un caniveau central dans la halle existante, nécessaire au nettoyage de celle-ci.

Peinture de sol

Travaux de peinture de sol sur quelques secteurs de la Distillerie, afin de permettre un nettoyage des zones de production.

Espace complémentaire

A la demande de la brasserie et de la vinification, un espace complémentaire sera mis en place dans l'angle sud du bâtiment, afin de permettre un zone de stockage non chauffée pour du matériel commun entre les deux activités. Cet espace sera construit simplement, sans caractéristique de compartimentage particulière.

2.6) Assainissement substances dangereuses

En parallèle à l'ensemble des études précédemment évoquées, la présence d'amiante au niveau du sol de la Distillerie a été découverte au mois d'août 2019. En effet, suite à une suspicion de présence d'amiante dans les poussières de la Distillerie par les utilisateurs, ces derniers ont effectué une demande de prélèvements d'échantillons dans différents secteurs de la Distillerie par le SABRA (Service de l'Air, du Bruit et des Rayonnements non ionisants).

Le SABRA, intervenant en général dans le cadre de chantiers en cours, a effectué différentes prises d'échantillons qui se sont avérées positives à l'amiante. Cette présence d'amiante serait certainement due au remplacement des plaques de toiture effectué lors des travaux urgents à l'automne 2018. Cette intervention, couplée à l'entretien de toiture, aurait altéré une partie de la toiture existante décollant des fibres du matériau en sous-face.

Suite à l'analyse complémentaire confirmant la présence de substances dangereuses, une décision de fond a été émise par le SABRA, avec une notification de fermeture au public de la Distillerie ainsi qu'une demande de remplacement de l'ensemble de la toiture d'ici à septembre 2020.

Egalement, l'organisme de protection des travailleurs, La SUVA, est intervenu pour la prise de mesure. Les conclusions de leur analyse ont permis de confirmer la possibilité de poursuivre les activités à l'intérieur de la distillerie sous quelques conditions. Dès lors, des protections complémentaires ont été demandés aux travailleurs et les marchandises doivent être nettoyées avant évacuation du bâtiment.

Compte tenue de cette nouvelle problématique et consciente de l'impact financier du remplacement de la toiture et de l'assainissement préalable à effectuer, la Commune a déposé un recours à l'encontre de la décision de fond du SABRA notamment pour pouvoir redéfinir une date de remplacement de la toiture cohérente avec la possibilité de travaux à

entreprendre, mais également pour permettre la réouverture au public en fonction d'installations provisoires permettant de protéger le site de cette exposition aux substances dangereuses.

L'estimation des coûts d'assainissement de la Distillerie et du remplacement de la toiture n'étant pas compris dans le cahier des charges de base du projet et l'appel d'offres ayant déjà été lancé, une demande de devis avec offre comparative a été effectuée afin de pouvoir intégrer le chiffrage dans le projet de transformation de la Distillerie.

B. Comparaison avec la variante « démolition - reconstruction »

Partant du principe que l'ensemble des éléments de construction du bâtiment étant impacté par ces travaux d'amélioration à l'exception des murs périphériques, il convient de mettre le projet de base en comparaison avec un projet complet visant une démolition reconstruction du bâtiment de la Distillerie.

En effet, au regard de la problématique de l'assainissement de substances dangereuses sur l'ensemble du bâtiment (amiante), il est nécessaire d'effectuer une dépollution complète sur ces éléments. Or, la migration des particules dans les matériaux perméables, notamment la charpente, nous amène à mettre en doute la capacité à assainir totalement l'ensemble du bâtiment. Enfin, les délais d'assainissement ainsi que leurs coûts sont des éléments souvent plus contraignants sur une rénovation que sur une démolition complète (mise en place de protections, maintien des éléments, adaptations, prise de mesures et analyses multiples des résultats jusqu'à confirmation de l'élimination des particules).

Faisabilité

Le bâtiment étant implanté sur une zone de nature agricole, la construction du bâtiment doit être en lien avec une activité cohérente à celle-ci. Cependant, il s'avère que de par l'historique de la Distillerie et de son implantation sur le site avant 1972 (art. 42 de l'OAT), l'activité de distillation est reconnue comme acquise pour le bâtiment, mais également pour la parcelle en elle-même.

Les préavis et demandes de complément transmis par l'Etat de Genève, relatifs à la demande d'autorisation présentée précédemment, admettent également une validation des activités de brasserie et de vinification par analogie à la distillation.

La démolition et reconstruction du bâtiment serait donc possible avec une prise en compte des caractéristiques de la zone 5 pour les règles de construction sur la parcelle agricole.

Comparatif économique des projets

Ayant pris contact avec une société spécialisée dans la réalisation de halle de type industriel en ossature bois, nous avons pu avoir un premier estimatif sur la réalisation d'un nouveau bâtiment reprenant le gabarit de l'actuel.

Suite à la réception de ce montant, il nous a paru judicieux de poursuivre l'exercice suivant les différents postes principaux à prévoir et notamment concernant la démolition du bâtiment. La partie technique et les zones ATEX ont été reprises suivant le chiffrage de base de notre mandataire architecte avec quelques adaptations.

En effet, la complexité du lieu existant et les adaptations nécessaires font qu'une réalisation à neuf de ces éléments n'engendrerait pas de surcoût sur un nouveau projet optimisé.

Un tableau comparatif détaillé reprenant l'ensemble des postes principaux ainsi qu'une prise en compte des honoraires déjà engagés pour la rénovation du bâtiment dans la partie financière du bâtiment reconstruit est donc présenté au chapitre financement de cet exposé.

Bénéfice d'une nouvelle construction et planification

L'avantage d'une solution de reconstruction de la Distillerie serait double, car nous pourrions bénéficier d'un bâtiment respectant les différentes normes en vigueur sans dérogation, tout en maintenant l'activité historique du site. En termes de planification de projet, le fait de repartir sur une nouvelle solution ne serait pas à l'avantage d'une action rapide souhaitée par les utilisateurs. Il sera ainsi nécessaire d'effectuer une étude avant de pouvoir réaliser les travaux.

Cependant, au vu de la configuration du lieu et des aspects purement techniques à mettre en place, il pourrait être judicieux de mettre ce projet en appel d'offres avec une association architecte/entreprise totale. De ce fait, cet appel d'offres nous permettrait la prise en considération des études préalables tout en mettant en concurrence les candidats sur un coût de l'ouvrage et sur le planning de réalisation.

L'avantage de cette solution permettrait qu'une entreprise soit directement incluse dans les études de projet, nous permettant ainsi de confirmer rapidement ces coûts de réalisation.

Parti pris sur le concept constructif

La nécessité de la réduction du temps des travaux nous amène à réfléchir à un projet permettant la préfabrication d'éléments. De ce fait, la réalisation d'éléments en portique bois de type lamellé-collé permettrait cette réactivité tout en étant en cohérence avec le style architectural d'une construction sur une zone agricole dans un quartier villageois tel que celui de Saconnex-d'Arve Dessus.

Le bâtiment de la Distillerie n'étant pas répertorié comme d'importance au niveau patrimonial, il s'agirait tout de même de maintenir la volumétrie existante du site par sa cohérence avec le parcellaire, car ce bâtiment marque le virage entre la route de Saconnex-d'Arve et le chemin de Maronsy, d'où le nom de la bière produite dans ce bâtiment (Brasserie du Virage).

Une analyse des éléments structurels nous a permis également de définir qu'une partie du dallage existant pouvait être maintenue, nous amenant déjà à l'économie de réfection d'une partie de la construction.



Exemple de halle en portique ossature bois



exemple de volume permettant l'accueil d'un lieu de production

Les volumes nécessaires à l'activité de distillation (zone ATEX), mais également à l'accueil d'espaces communs, pourraient être réalisés d'une manière indépendante à l'ossature de base avec une partie également préfabriquée.

D'un point de vue technique, la rationalisation et la redistribution des espaces nous permettraient d'optimiser les distributions techniques qui représentent une partie non négligeable des surcoûts d'une adaptation sur un bâtiment à rénover.

3. Procédure administrative « transformation de la Distillerie »

Le dossier de requête en autorisation de construire a été déposé en juillet dernier et est en cours d'instruction. Des demandes de compléments ont été formulées par l'Office des autorisations de construire, avec notamment une demande de suppression de l'espace « Coing Culture ». En effet, le bâtiment étant situé sur une zone de fond agricole, l'utilisation du lieu à des fins culturelles et de spectacles n'est pas en cohérence avec les activités du site et de la zone.

Le dossier a ainsi été corrigé en ce sens et retransmis à l'Office des autorisations de construire afin de pouvoir poursuivre son instruction.

Parallèlement à l'instruction du dossier d'autorisation, un appel d'offres a été réalisé permettant la consultation des entreprises sur l'ensemble des lots concernés par la transformation du bâtiment de la Distillerie.

Les rapports d'adjudication ont été transmis de la part de nos mandataires nous permettant la réalisation du classement des offres et la définition du budget suivant les entrées de prix. Le budget présenté dans le chapitre concerné tient donc compte de ces analyses.

Ainsi, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire, les contrats pourraient être édités dès la fin du délai référendaire du crédit d'engagement proposé.

Variante « démolition - reconstruction »

Dans le cadre d'une réflexion sur la réalisation de ces travaux, il sera nécessaire d'intégrer au planning les différentes étapes déjà réalisées pour le projet de base.

Ainsi, la proposition étant de mettre en concurrence des pools de mandataires avec association d'une entreprise générale et d'un mandataire architecte, ces derniers s'engageraient sur un coût de réalisation, ainsi que sur un planning.

De ce fait, économisant le temps de mise en soumission, il resterait la nécessité d'une instruction d'autorisation de construire pour la démolition et reconstruction du bâtiment de la Distillerie. Comme précisé précédemment, bien qu'étant en zone agricole, la reconstruction du bâtiment pour une activité de distillerie sera jugée comme admise. Parallèlement à celle-ci, l'entreprise générale pourrait démarrer la phase de pré-exécution avec réalisation des différents cahiers techniques.

Enfin, s'agissant d'un bâtiment du patrimoine financier et faisant suite à un avis de droit de notre conseil juridique, l'appel d'offres pour l'attribution du mandat à une entreprise générale s'effectuera sur la base d'une mise en concurrence, obligatoire, mais privée et non publique.

4. Planification

Dans le cadre de ces travaux de transformation de la Distillerie, il a toujours été discuté avec les utilisateurs d'une période propice à la réalisation des travaux.

De ce fait, une fois l'autorisation de construire validée et sous réserve de la validation de cette demande de crédit d'engagement, les travaux pourraient s'effectuer de mars 2021 à août 2021, soit 6 à 7 mois d'intervention.

En effet, dès septembre, la récolte des fruits s'effectue et lance donc la période de production d'eau de vie.

Validation autorisation de construire	d'ici mars 2020
Coordination technique et organisation chantier	(nécessaire 2 mois) courant 2020
Travaux (période optimale)	de mars 2021 à août 2021

Variante « démolition - reconstruction »

La démolition-reconstruction d'un bâtiment peut sembler plus contraignante qu'une rénovation, mais le fait de partir sur des bases saines permettrait une meilleure appréhension de l'ensemble des problématiques.

Aussi, bien qu'une partie des études doivent être reprises, le calendrier des travaux avec la réalisation via une entreprise totale, pourrait être le suivant :

Réalisation d'un cahier des charges pour appel d'offres	mars 2020
Appel d'offres en entreprise totale	avril – mai 2020
Analyse et vérification des faisabilités	juin 2020
Etudes de projet et demande d'autorisation	de juillet 2020 à février 2021
Travaux	de mars 2021 à août 2021

Soit un total de développement de projet et de réalisation de l'ordre de 18 mois.

5. Calcul du montant du crédit d'engagement

Pour le projet de transformation de la Distillerie, le montant du crédit d'engagement est basé sur des prix dits « rentrée de soumission » et analysés par nos bureaux mandataires.

En ce qui concerne la variante démolition - reconstruction, son chiffrage a été réalisé par le SCA et analysé par une entreprise générale pour vérifier sa faisabilité. Ce dernier a une précision de plus ou moins 10 %.

Nature des travaux / études	Projet de rénovation	Démolition / reconstruction
Désamiantage de la distillerie, protections et nettoyage	Fr. 200'000.00	Fr. 200'000.00
Déménagement des utilisateurs		Fr. 70'000.00
Remplacement de la toiture existante non isolée	Fr. 160'000.00	
Démolition du bâtiment		Fr. 310'000.00
Reconstruction d'une halle complète (yc ATEX, aménagements...)		Fr. 668'000.00
Maçonnerie, échafaudages	Fr. 272'980.50	
Charpente métallique	Fr. 120'000.56	
Charpente construction bois	Fr. 179'201.49	
Réparation porte halle	Fr. 4'000.00	
Isolation anti-feu gaines	Fr. 1'400.00	
Installations électriques	Fr. 155'992.92	Fr. 140'000.00
Installations chauffage - ventilation	Fr. 247'762.30	Fr. 200'000.00
Installations sanitaires	Fr. 179'102.50	Fr. 150'000.00
Cuisine	Fr. 18'198.70	
Monte matériaux	Fr. 47'910.86	
Plâtrerie peinture	Fr. 28'040.85	
Serrurerie portes	Fr. 196'843.08	
Cylindre de service SIG	Fr. 900.00	
Résine de sol	Fr. 36'768.80	
Carrelages faïences	Fr. 17'363.05	
Nettoyage	Fr. 7'195.91	
Déduction des montants liés à Coing Culture (hors scéniques)	Fr. - 30'000.00	
Total des travaux HT	Fr. 1'843'661.52	Fr. 1'738'000.00
Architecte	Fr. 115'414.00	
Ingénieur civil	Fr. 14'170.00	
Ingénieur électricité	Fr. 2'500.00	
Ingénieur chauffage ventilation	Fr. 1'200.00	
Ingénieur sanitaire	Fr. 6'250.00	
Ingénieur sécurité	Fr. 7'644.00	
Honoraires entreprise totale (14%)		Fr. 243'320.00
Total des honoraires HT	Fr. 147'178.00	Fr. 243'320.00
divers et imprévus 10% (7% pour la variante reconstruction)	Fr. 184'366.15	Fr. 121'660.00
Frais d'autorisations, émoluments, assurance...	Fr. 19'000.00	Fr. 19'000.00
Frais d'avocats	Fr. 20'000.00	Fr. 20'000.00
Frais pour perte de production des locataires	Fr. 50'000.00	Fr. 90'000.00
Consolidation crédit étude D 100-2017	Fr. 362'116.99	Fr. 362'116.99
Total des frais annexes HT	Fr. 635'483.14	Fr. 612'776.99
TOTAL HT	Fr. 2'626'322.66	Fr. 2'594'096.99
TVA 7.7 %	Fr. 202'226.85	Fr. 199'745.47
Total des coûts, études, frais, débours et hausses arrondi	Fr. 2'830'000.00	Fr. 2'800'000.00

6. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter le crédit d'engagement pour la reconstruction-transformation de la Distillerie de Saconnex-d'Arve Dessus de 2 830 000 F.

Le Conseil administratif

SCA-VLM/ janvier 2020 #77'299

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION / RECONSTRUCTION DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE

Annexe 1

Estimation des coûts

SCA / janvier 2020



Commune de Plan-les-Ouates

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION / RECONSTRUCTION DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Travaux	Projet de rénovation		Projet de démolition reconstruction	
Désamiantage de la toiture + nettoyage		95'000.00		95'000.00
Désamiantage reste de la distillerie (crépis...)		15'000.00		15'000.00
Echafaudages		35'000.00		35'000.00
Bâche de protection pour toiture amiantée		55'000.00		55'000.00
Déménagement + relogement temporaire (Bloch)				20'000.00
Déménagement + relogement temporaire (Brasseurs)				50'000.00
Remplacement de la toiture existante - non isolée	à définir	160'000.00		
Démolition du bâtiment				310'000.00
Reconstruction d'un halle en ossature bois				460'000.00
Réalisation d'une zone ATEX pour la distillerie		Ventilé dans les différents CFC ci-après		58'000.00
Poste pour aménagement complémentaire				50'000.00
Poste sur travaux de génie civil				100'000.00
211.1 Maçonnerie échafaudages	Stauffer	272'980.50		
213.2 Charpente métallique (mezzanine)	CMDS	120'000.56		
214.1 Charpente et construction bois	Atelier Casai	179'201.49		
221 Réparation porte halle		4'000.00		
225.2 Isolation anti-feu gaines		1'400.00		
230 Installations électriques	Cometel	155'992.92		140'000.00
240 Chauffage ventilation	Durlemann	247'762.30		200'000.00
250 Sanitaire	Tapernoux	179'102.50		150'000.00
258 Cuisine	Tek Cuisine	18'198.70		
262 Monte-matériaux	Pangalift	47'910.86		
271-285 Plâtrerie peinture	Piretti	28'040.85		
272-275 Serrurerie portes	CDMS	196'843.08		
275 Cylindre de service SIG		900.00		
281.2 Résine de sol	Vacca Résines	36'768.80		
281.6 Carrelage faïences	Bagattini	17'363.05		
287 Nettoyage	Net et Clair	7'195.91		
Déduction des montants de Coing Culture		-30'000.00		
Total travaux HT		1'843'661.52		1'738'000.00
B. Honoraires (SIA 4.51 à 4.53)				
291.0 Architecte	DMA	115'414.00		
292.0 Ingénieur civil	EDMS	14'170.00		
293.0 Ingénieur électricité	Rossetti	2'500.00		
294.0 Ingénieur chauffage ventilation	AC Technique	1'200.00		
295.0 Ingénieur sanitaire	Puissance 3	6'250.00		
296.8 Ingénieur en sécurité	Ferrari SST	7'644.00		
299.0 Frais entreprise totale (14%)			à définir	243'320.00
Total honoraires HT		147'178.00		243'320.00
C. Frais annexes				
Divers et imprévus MO	10 % de A.	184'366.15	7 % de A.	121'660.00
Frais divers (autorisations, émoluments, hélio...)		15'000.00		15'000.00
Assurance TC/MO		4'000.00		4'000.00
Frais d'avocats		20'000.00		20'000.00
Frais pour perte de production des locataires		50'000.00		90'000.00
Crédit d'étude D 100-2017		362'116.99		362'116.99
Total Travaux HT		635'483.14		612'776.99
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		2'626'322.66		2'594'096.99
TVA 7.7%		202'226.85		199'745.47
TOTAL TTC DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRondi		2'830'000.00		2'800'000.00

**CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA
□ □ TRANSFORMATION / RECONSTRUCTION □ □ DE
LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA / janvier 2020

Financement

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION / RECONSTRUCTION DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE

1	Crédit brut	fr. 2'830'000.00
----------	--------------------	------------------

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. 19'200.00

	Crédit net	fr. 2'810'800.00
--	-------------------	------------------

3 Commentaires

Les loyers perçus par les locataires sont indiqués en divers et ne tiennent pas compte de l'augmentation futur au regard des travaux effectués.

Evaluation des coûts induits

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION / RECONSTRUCTION DE LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE

1 Revenus annuels	0.00
-------------------	------

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		2'810'800.00	2.00%	fr. 56'216.00
2.2 Amortissements (*1)				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. 56'216.00

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

3 Coûts induits pour la première année	56'216.00
--	-----------

Investissement

CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA TRANSFORMATION / RECONSTRUCTION DE LA DISTILLERIE DE SAGONNEX-D'ARVE

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global 2'500'000.00 (dont consolidation D100-2017 = 390'000 F)

Répartition selon plan des investissements

	2020 et ant.	2021	2022	TOTAL
Dépenses brutes prévues	350'000.00	1'650'000.00	500'000.00	2'500'000.00
Recettes estimées				
Total dépenses nettes	350'000.00	1'650'000.00	500'000.00	2'500'000.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation 2'830'000.00

Répartition selon exécution

	2020 et ant.	2021	2022	TOTAL
Dépenses brutes prévues	200'000.00	2'000'000.00	630'000.00	2'830'000.00
Recettes estimées				
Total dépenses nettes	200'000.00	2'000'000.00	630'000.00	2'830'000.00

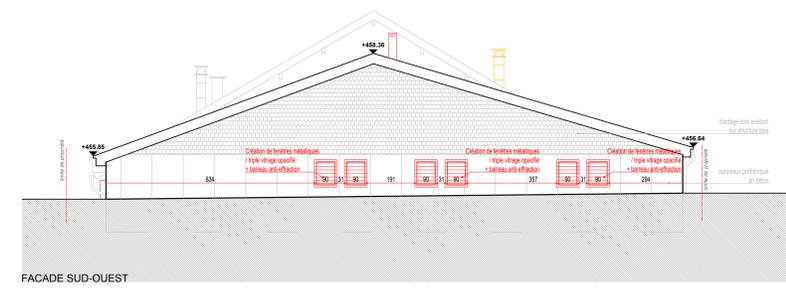
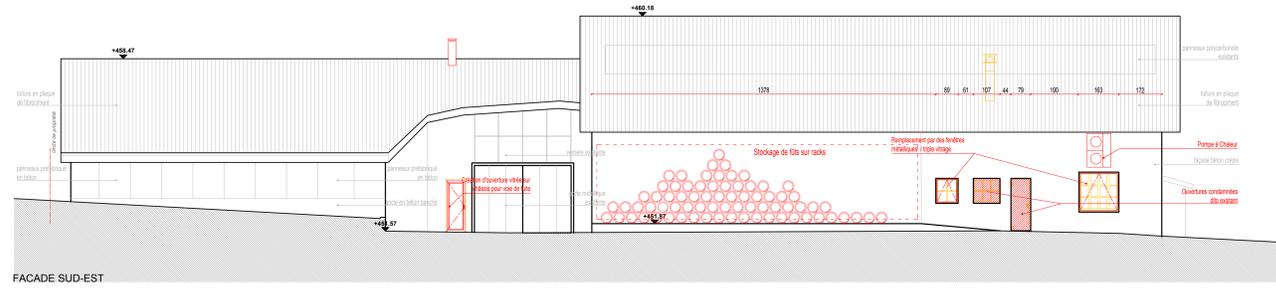
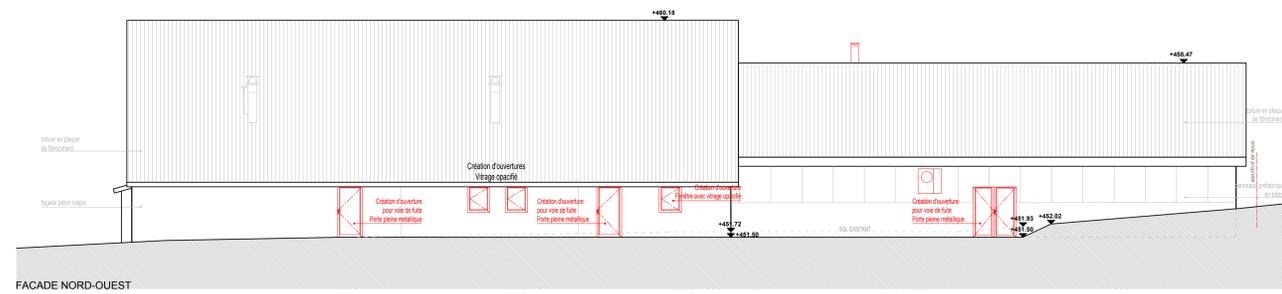
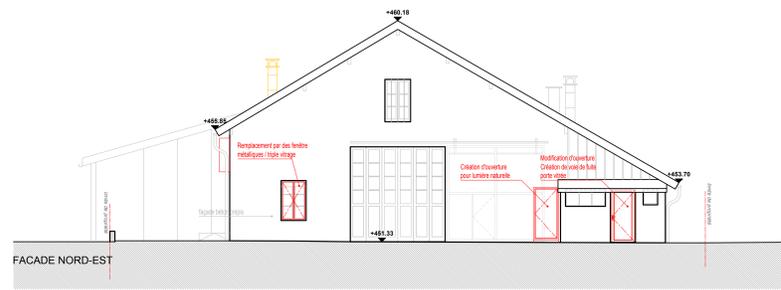
**CRÉDIT D'ENGAGEMENT POUR LA
□ □ TRANSFORMATION / RECONSTRUCTION □ □ DE
LA DISTILLERIE DE SACONNEX-D'ARVE**

Annexe 3

Documents techniques

PLANS

SCA / janvier 2020



COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES
 route des chevaliers de Malte, 3
 1228 PLAN LES OUATES
 téléphone : 022 884 64 50
 e-mail : info@plan-les-ouates.ch

chemin de Maronsy 50 - 1228 PLAN LES OUATES
Aménagements intérieurs, amélioration de la sécurité avec création de voie de fuite

DMA ARCHITECTURES
 129 Route de Saint Julien, case postale : 133
 1228 Plan-Les-Ouates
 Téléphone : 022 880 22 00
 e-mail : dma@dma-architectures.com



AC TECHNIQUE
 1198 des Jacques 6
 1227 Carouge
 téléphone : 078 862 19 87
 e-mail : adrien.curchod@actechnique.ch

INGENIEUR
 CHAUFFAGE
 VENTILATION

DUMONT-LAVOREL
 route du Pas-de-Féchette 108
 1205 Meyrin
 téléphone : 022 880 01 70
 e-mail : gpl@lavorel.ch

INGENIEUR
 SANITAIRE

ROSSETTI Ingénieurs Conseils
 chemin de la Prairie 50
 1227 Carouge
 téléphone : 022 308 57 87
 e-mail : emico@rossetti.ch

INGENIEUR
 ELECTRIQUE

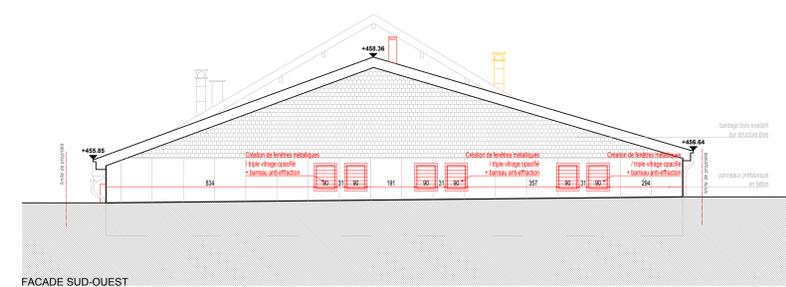
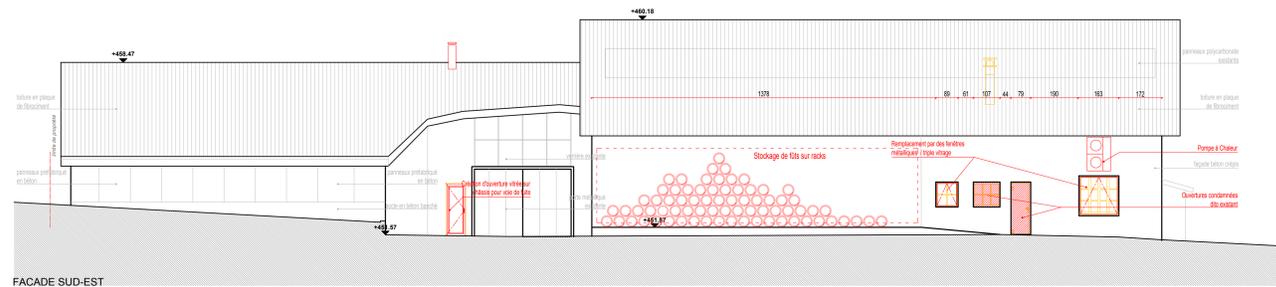
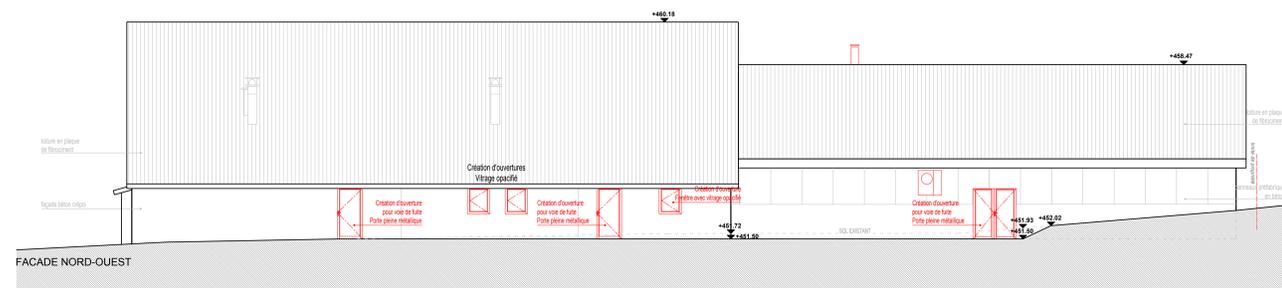
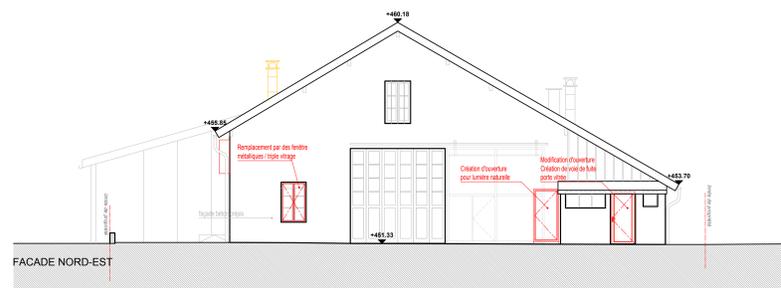
FERRARI SST
 chemin de l'An cien-Tir 22
 1205 Meyrin
 téléphone : 078 845 28 34

INGENIEUR
 SECURITE

PROJET
 A04-2 plans, coupes, façades
 +0,00 = 451,48

N - date: 04/11/2019 N - modif: suppression salle spectacle - DO

Information: **PLAN 1/2**
 échelle: 1/100 ème phase d'études. PRO n° de plan: DIS_PRO 01 N
 date du plan source: 08/07/2019 fichier autocad 2012.LT. DIS_PRO.dwg



COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES
 route des chevaliers de Malte, 3
 1228 PLAN LES OUATES
 téléphone : 022 884 64 50
 e-mail : info@plan-les-ouates.ch

chemin de Maronsy 50 - 1228 PLAN LES OUATES
Aménagements intérieurs, amélioration de la sécurité avec création de voie de fuite

DMA ARCHITECTURES
 129 Route de Saint Julien, case postale : 133
 1228 Plan-Les-Ouates
 Téléphone : 022 880 22 00
 e-mail : dma@dma-architectures.com



AC TECHNIQUE
 1198 des Jacques 6
 1227 Carouge
 téléphone : 078 862 19 87
 e-mail : adrien.curchod@actechnique.ch

INGENIEUR
 CHAUFFAGE
 VENTILATION

DUMONT-LAVOREL
 route du Pas-de-Féchette 108
 1205 Meyrin
 téléphone : 022 880 01 70
 e-mail : gpl@lavorel.ch

INGENIEUR
 SANITAIRE

ROSSETTI Ingénieurs Conseils
 chemin de la Prairie 50
 1227 Carouge
 téléphone : 022 308 57 87
 e-mail : emico@rossetti.ch

INGENIEUR
 ELECTRIQUE

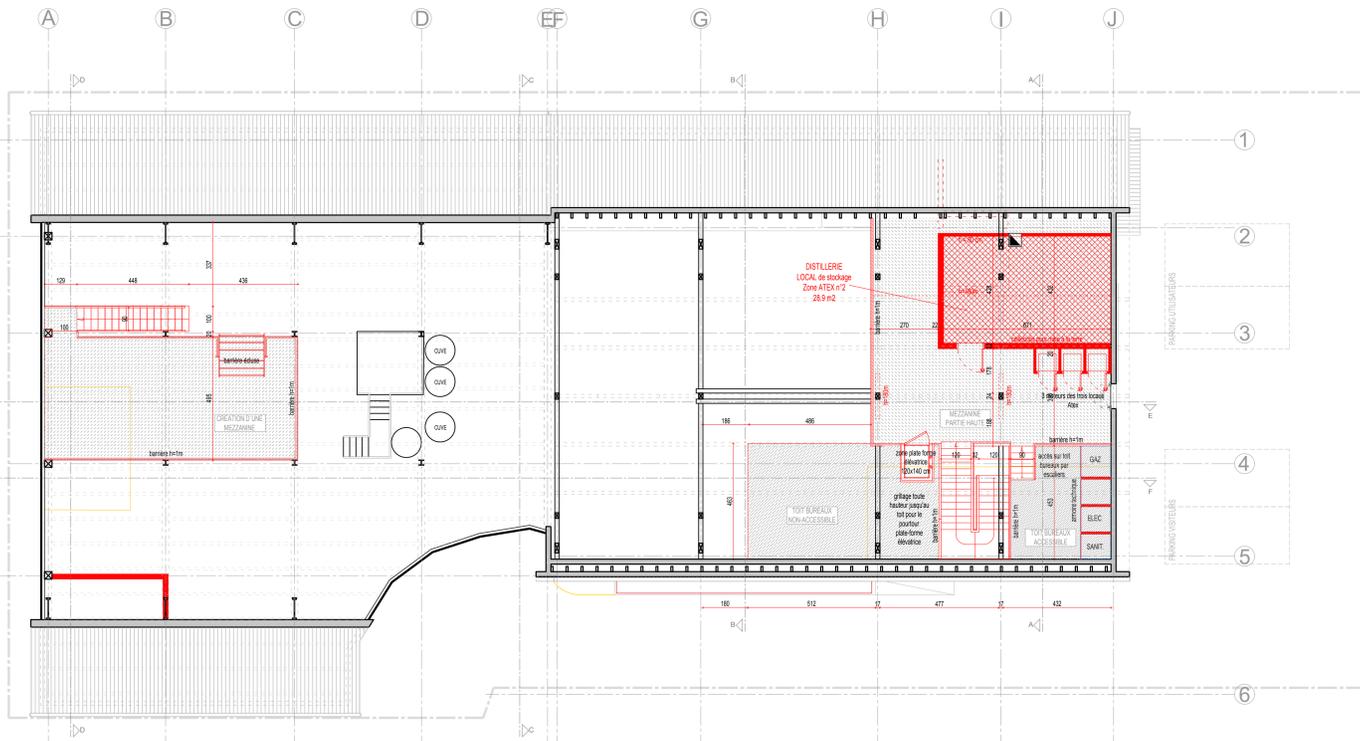
FERRARI SST
 chemin de l'An cien-Tir 22
 1205 Meyrin
 téléphone : 078 845 28 34

INGENIEUR
 SECURITE

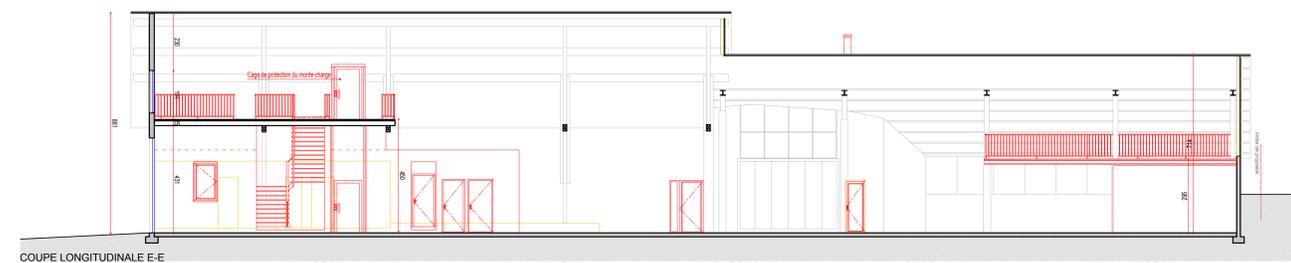
PROJET
 A04-2 plans, coupes, façades
 +0,00 = 451,48

N - date: 04/11/2019 N - modif: suppression salle spectacle - DO

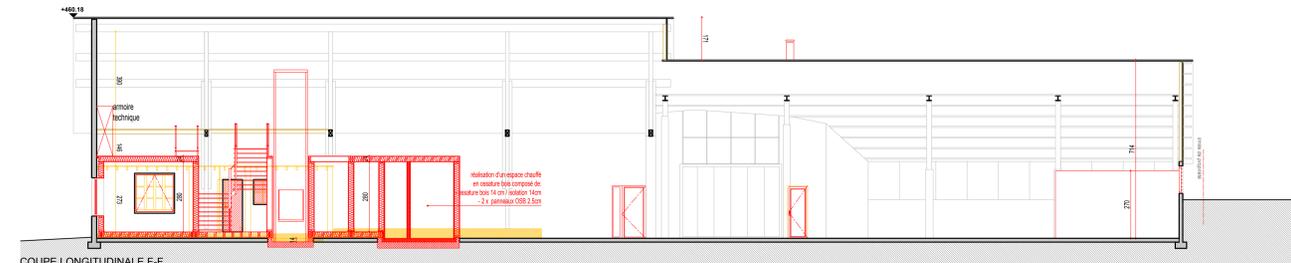
Information: **PLAN 1/2**
 échelle: 1/100 ème phase d'études. PRO n° de plan: DIS_PRO 01 N
 date du plan source: 08/07/2019 fichier autocad 2012.LT. DIS_PRO.dwg



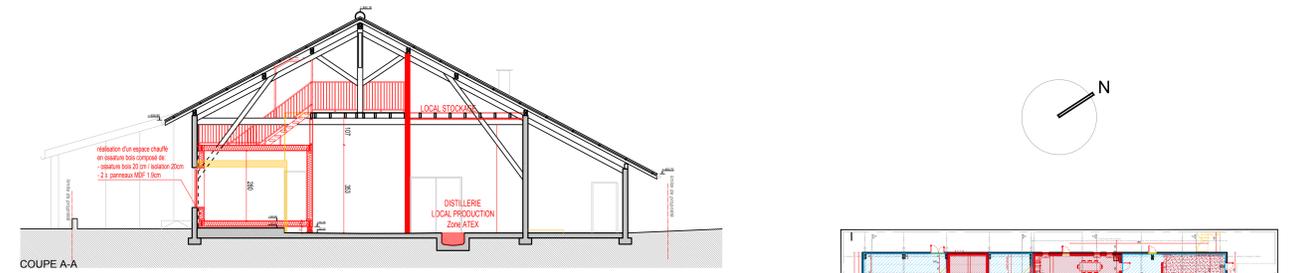
PLAN DE LA MEZZANINE



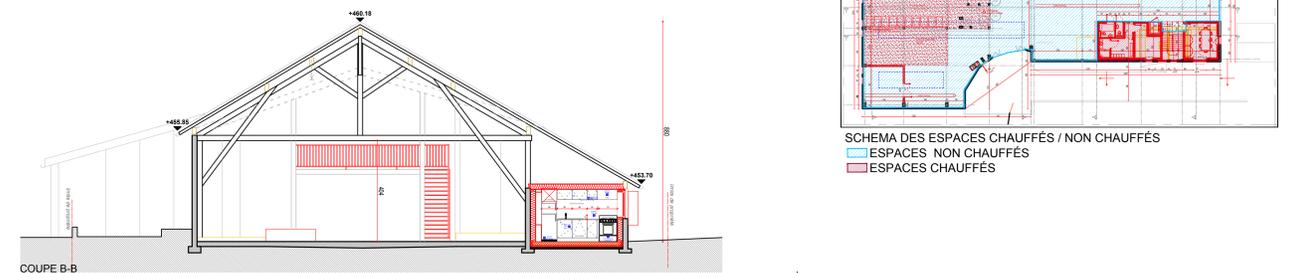
COUPE LONGITUDINALE E-E



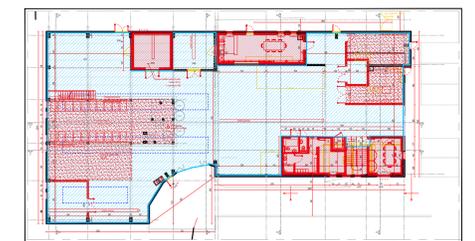
COUPE LONGITUDINALE F-F



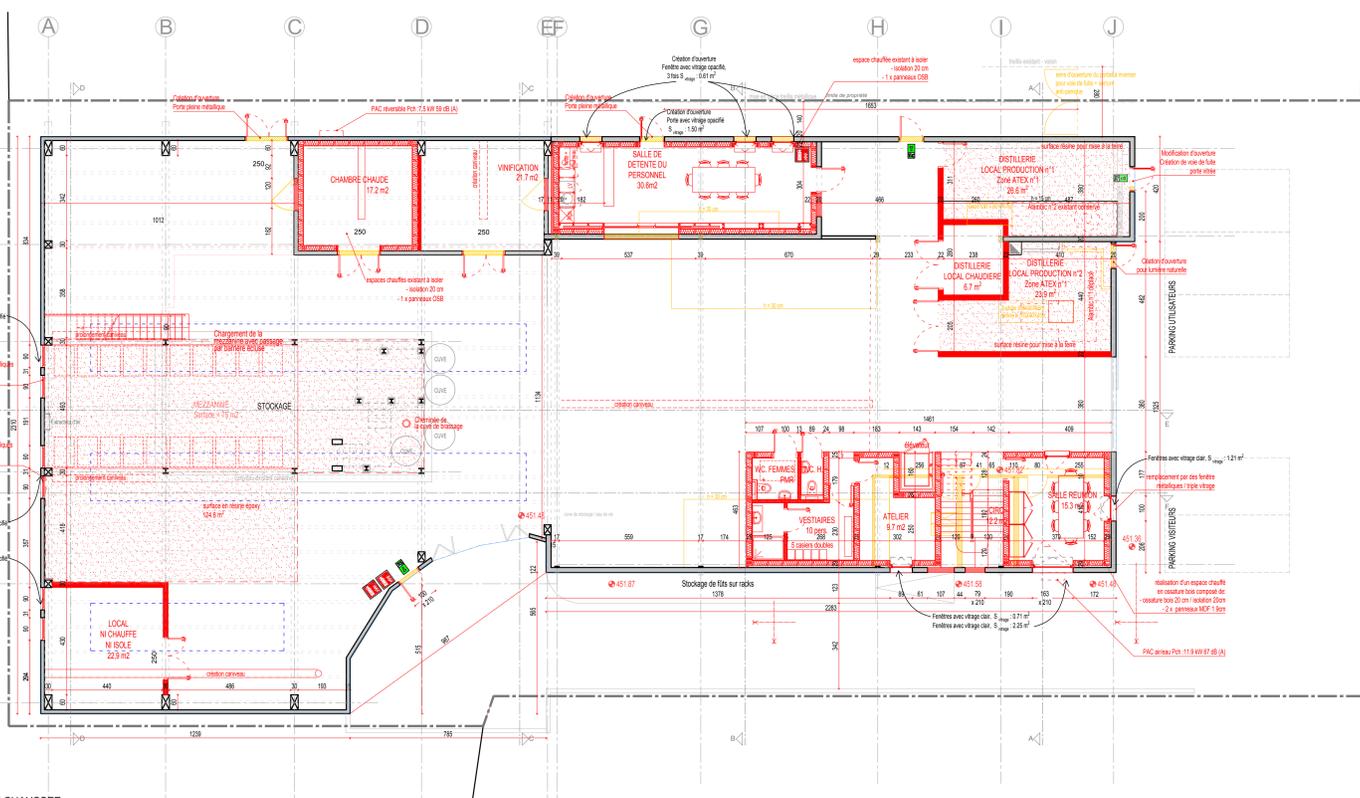
COUPE A-A



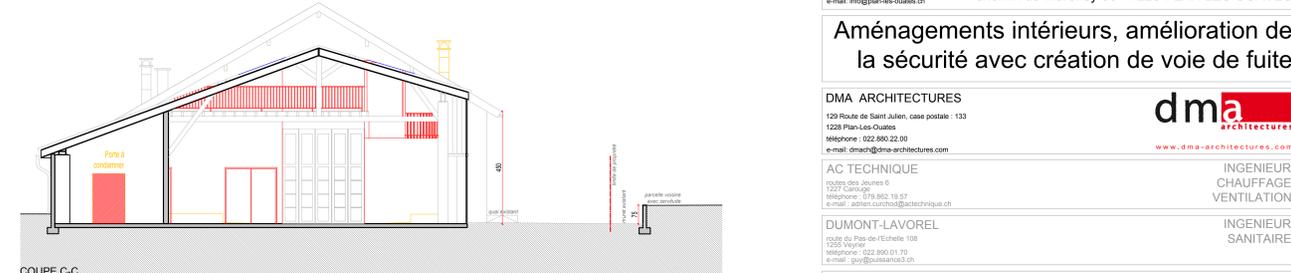
COUPE B-B



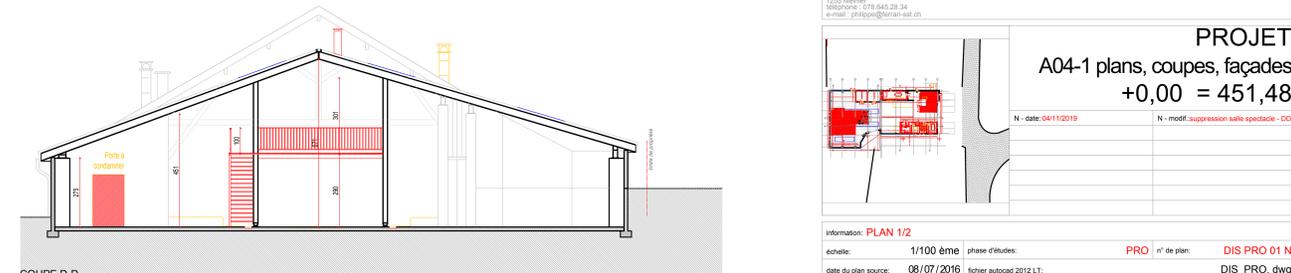
SCHEMA DES ESPACES CHAUFFES / NON CHAUFFES
 ■ ESPACE NON CHAUFFES
 ■ ESPACE CHAUFFES



PLAN DU REZ DE CHAUSSEE



COUPE C-C



COUPE D-D

Chemin de maronisy

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES
 route des chevaliers de Malto, 3
 1228 PLAN LES OUATES
 Téléphone : 022 884 54 00
 e-mail : info@plan-les-ouates.ch

chemin de Maronisy 50 - 1228 PLAN LES OUATES

Aménagements intérieurs, amélioration de la sécurité avec création de voie de fuite

DMA ARCHITECTURES
 129 Route de Saint Julien, case postale : 133
 1228 Plan-Les-Ouates
 Téléphone : 022 880 22 00
 e-mail : dma@dma-architectures.com

dma
 architectures

AC TECHNIQUE
 routes des Jacques 4
 1227 Carouge
 Téléphone : 078 862 19 57
 e-mail : ac@ac-technique.ch

INGENIEUR
 CHAUFFAGE
 VENTILATION

DUMONT-LAVOREL
 route du Pas de l'Échelle 108
 1205 Meyrin
 Téléphone : 022 880 01 70
 e-mail : gpl@dlmarchitect.ch

INGENIEUR
 SANITAIRE

ROSSETTI Ingénieurs Conseils
 avenue de la Prairie 50
 1227 Carouge
 Téléphone : 022 308 57 87
 e-mail : emiro@rossetti.ch

INGENIEUR
 ELECTRIQUE

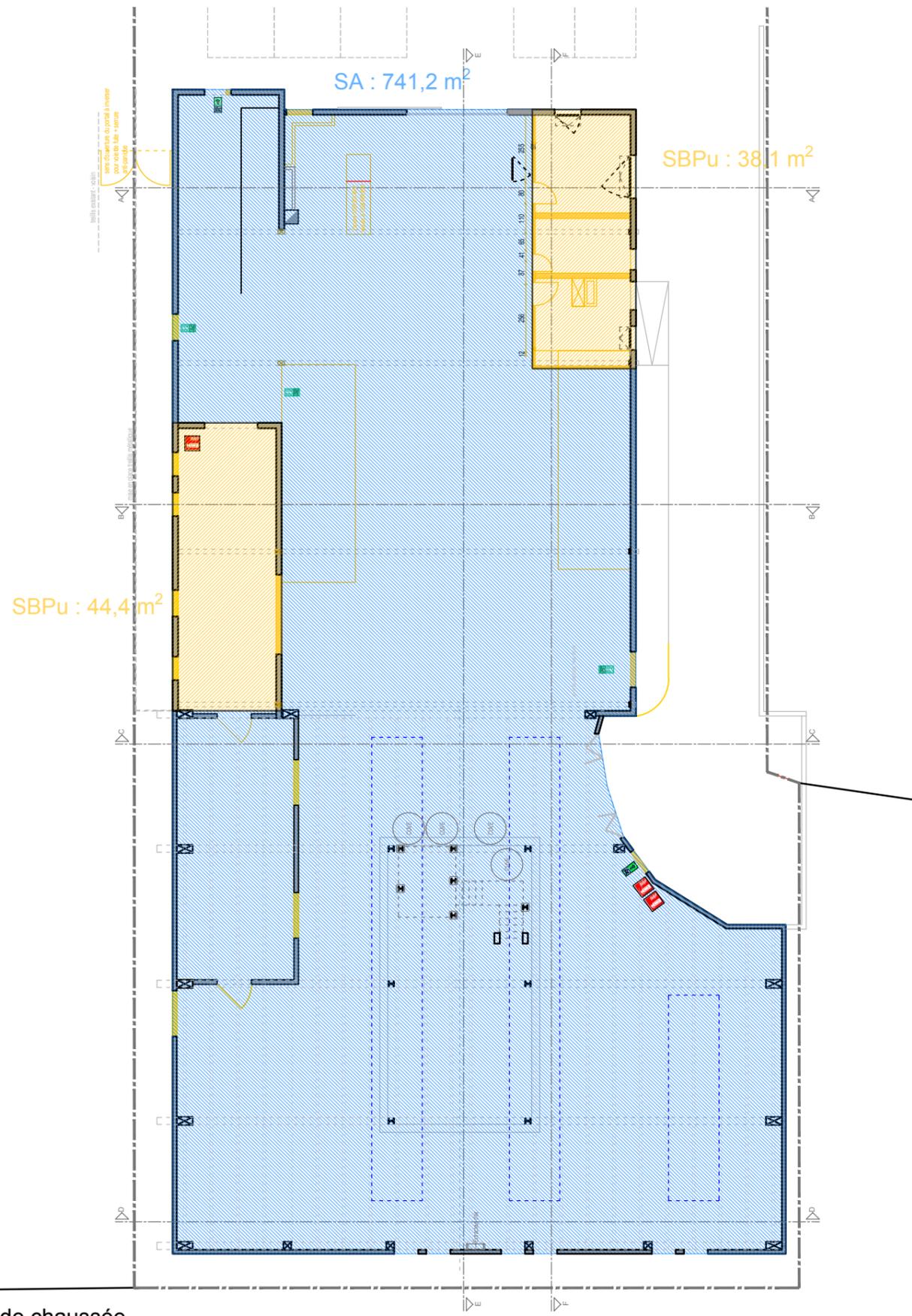
FERRARI SST
 chemin de l'Ancein-Tir 22
 1205 Meyrin
 Téléphone : 078 845 28 34
 e-mail : gpl@ferrari-sst.ch

INGENIEUR
 SECURITE

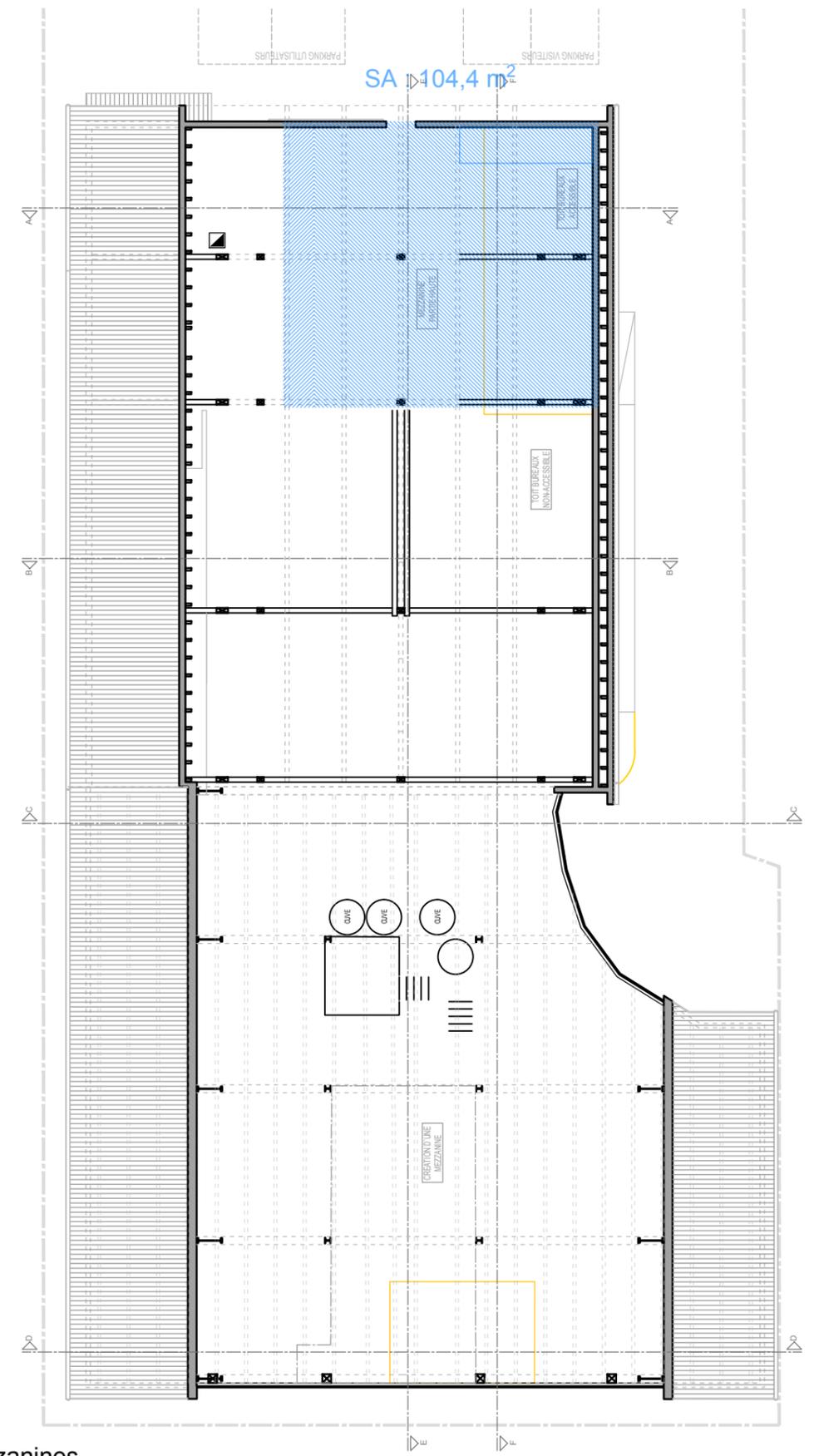
PROJET
 A04-1 plans, coupes, façades
 +0,00 = 451,48

N : date: 04/11/2019 N : modif: suppression salle spectacle - DO

Information: **PLAN 1/2**
 échelle: 1/100 ème phase d'études. PRO n° de plan: DIS_PRO 01 N
 date du plan source: 08/07/2016 fichier autocad 2012.LT. DIS_PRO_01



Rez de chaussée



Etage - mezzanines

