



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 61-2022**
Séance du 8 février 2022

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 225 000 F pour les travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins

Vu que la Commune, propriétaire du bâtiment, n'a pas entrepris de travaux dans cette arcade depuis l'entrée du locataire en 1987,

vu le départ en retraite annoncé du locataire au 31 mars 2022,

vu la reprise du cabinet médical pour les activités de deux nouveaux médecins généralistes,

vu la nécessité, d'effectuer des travaux pour réaménager les surfaces intérieures afin que chaque médecin puisse bénéficier de surfaces adaptées à son activité,

vu la demande des futurs locataires que ces travaux de réaménagement intérieurs soient pris en charge par le propriétaire,

vu la proposition, acceptée par les futurs locataires, d'augmenter le loyer de manière échelonnée, pour que le coûts de ces travaux soient remboursés sur une période de 15 ans,

vu l'exposé des motifs EM 61-2022, de février 2022, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'art. 30, al.1, lettre e, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 23 oui (unanimité)

1. D'accepter de réaliser les travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au ch. du Pré-du-Camp 4 à Plan-les-Ouates, en prévision de la reprise de ce dernier par un nouveau pool de médecins.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 225 000 F, destiné à financer et à entreprendre ces travaux.
3. De comptabiliser la dépense prévue de 225 000 F directement à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.

SCA/AF/PHZ #113'721 – SF/PL – 8.2.2022



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSÉ DES MOTIFS N° 61-2022

-Message aux membres du Conseil municipal-

OBJET :

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins

Fr. 225'000.00

Plan-les-Ouates – février 2022

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet ex Dr. Dubas, sis au 4 ch. du Pré-du-Camp

1. Préambule

Le médecin, qui occupe une arcade au 4 chemin du Pré-du-Camp et ce depuis 1987 (bâtiment dont la Commune est propriétaire), a annoncé son départ en retraite pour le 31 mars 2022.

Ce dernier propose à la Commune que son cabinet soit repris au 1^{er} avril 2022 par deux nouveaux médecins généralistes.

Depuis 1987, aucune rénovation et/ou travaux de rafraîchissement n'a été effectuée à la charge de la Commune en tant que propriétaire du bâtiment.

2. Explications techniques

Le fait que ce cabinet soit repris pour les activités de deux médecins au lieu d'un seul, nécessitera une redistribution des espaces dans leur totalité pour que chaque médecin puisse avoir son bureau et une salle de consultation permettant d'augmenter ainsi la capacité d'accueil des patients.

Ces travaux s'élèvent à Fr 223'400 selon les devis demandés à la société Batra SA par les futurs locataires et incluent :

- La démolition et reconstruction des murs en galandage pour la redistribution des locaux.
- Création d'agencements mobiliers (ex.: desk d'accueil, agencements construits autour du point d'eau dans les salles de consultation, etc...)
- Le remplacement des revêtements de sol et mise en place du nouveau faux-plafond.
- Le remplacement des appareils sanitaires, électriques et de chauffage.
- La peinture de l'ensemble des locaux.

Les nouveaux locataires souhaitent que la Commune, propriétaire du bâtiment, prenne en charge financièrement la totalité de ces travaux.

En lieu et place, c'est une adaptation du loyer actuel, qui est relativement bas par rapport au marché, qui a été proposé pour rembourser le montant des travaux investis par la Commune sur une période d'environ 15 ans.

On se retrouve donc, non pas sur un financement des travaux par la Commune mais sur un pré-financement par cette dernière, permettant ainsi aux deux nouveaux médecins de démarrer leurs activités sans avoir à assumer cette importante charge financière dans un premier temps et de pouvoir lisser le remboursement sur une période d'environ 15 ans via le paiement de leur loyer.

En partant du loyer actuel qui est de F 163.75.- par m2 par an, ce qui équivaut à F 17'685.- par an pour la surface totale de l'arcade, soit F 1'473.75.- par mois, le calcul sera le suivant :

1^{ère} et 2^{ème} années : Loyer actuel F 163.75.- par m2 par année, augmenté de F 116.25.- pour arriver à F 280.- par m2 par année. Ceci permet de récupérer F 25'110.- sur l'ensemble des deux années pour le remboursement des travaux.

3^{ème} à 5^{ème} années : Loyer actuel F 163.75.- par m2 par année, augmenté de F 126.25.- pour arriver à F 290.- par m2 par année. Ceci permet de récupérer F 40'905.- sur l'ensemble des trois années pour le remboursement des travaux.

6^{ème} à 15^{ème} années : Loyer actuel F 163.75.- par m2 par année, augmenté de F 146.25.- pour arriver à F 310.- par m2 par année. Ceci permet de récupérer F 157'950.- sur l'ensemble des dix années pour le remboursement des travaux.

Ce qui équivaut à un total de F 223'965.- d'augmentation de loyer pendant 15 ans, par rapport au loyer actuel.

Dans ces calculs, il a été tenu compte, à titre indicatif, du montant du loyer de la dernière arcade mise en location par la Commune qui s'élevait à F 253.- par m2 par année. Et également des valeurs obtenues lors de l'étude de marché effectuée par la régie Grange, pour ce type d'arcades, mises en location dans des communes avec des caractéristiques semblables à celles de Plan-les-Ouates. Pour arriver à la conclusion, que ce type de bien se loue, meublé et équipé entre F 300.- et F 350.- le m2 par année.

Il a également été tenu compte du fait que les futurs docteurs récupèrent la clientèle du docteur sortant et d'une grande partie de la Commune, mal desservie suite à l'arrêt d'activité du docteur Filliettaz, leur assurant ainsi un revenu devant permettre de couvrir le paiement du loyer sans mettre en péril leurs activités.

Vu ce qui précède, la Commune a donc proposé aux futurs locataires de cette arcade, qui ont acceptés, les conditions suivantes :

Bail échelonné pour une durée de 15 ans et ensuite renouvelable d'année en année. Les échelons du loyer proposés pour cette arcade de 108 m2 sont de :

- F 280.- par m2 par an et ce pendant l'année 1 à 2, ce qui équivaut à un loyer de F 30'240.- par an, soit F 2'520.- par mois.
- F 290.- par m2 par an et ce pendant l'année 3 à 5, ce qui équivaut à un loyer de F 31'320.- par an, soit F 2'610.- par mois.
- F 310.- par m2 par an et ce à partir de la 6^{ème} année, ce qui équivaut à un loyer de F 33'480.- par an, soit F 2'790.- par mois.

A l'issue des 15 ans, le loyer sera revu en fonction du marché. Les locataires s'engagent, si l'arcade venait à être restituée avant le terme des 15 premières années, à rembourser le montant des travaux au prorata des années restantes au contrat de bail.

3. Calcul du montant du crédit

Le coût du projet, selon la réception des devis, s'élève à CHF 223'400.00 TTC. Ce montant est détaillé de la manière suivante :

Travaux de vérification des matières dangereuses	Fr. 1'500.00
Démolitions et démontages intérieurs	Fr. 12'500.00
Constructions murs placo	Fr. 15'300.00
Installations sanitaires	Fr. 30'000.00
Installations électriques	Fr. 19'500.00
Installation de chauffage	Fr. 2'000.00
Fourniture et pose du revêtement de sol	Fr. 21'400.00
Fourniture et pose de faux-plafonds	Fr. 12'000.00
Menuiseries intérieures	Fr. 68'000.00
Peinture	Fr. 15'000.00
Nettoyage de fin de chantier	Fr. 2'000.00
Honoraires (APA, appel d'offres et suivi de chantier)	Fr. 5'800.00
Divers et imprévus (10 %)	Fr. 18'400.00
Total TTC des coûts	Fr. 223'400.00
Total TTC du crédit arrondi	Fr. 225'000.00

4. Procédure administrative et planning

Ces travaux pourront débuter au 1^{er} avril 2022, soit juste après la fin du bail du Docteur Dubas.

Ci-après, le planning estimatif des différentes étapes :

- * Introduction au bureau 27 janvier 2022
- * Vote du crédit d'engagement 08 février 2022
- * Délai référendaire 20 mars 2022
- * Réalisation des travaux dès le 1er avril 2022

5. Conclusion

Sachant que le locataire actuel a pris possession des locaux en 1987 et qu'aucune rénovation et/ou travaux de rafraîchissement n'a été effectuée à la charge de la Commune en tant que propriétaire du bâtiment et qu'en parallèle, une remise à jour du loyer de l'arcade a été proposée aux repreneurs et acceptée par ces derniers, le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit de CHF 225 000 TTC.

Le Conseil administratif

SCA AF/PHZbg#113'721

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins

Annexe 1

Estimation du coût des travaux

Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins

Service Construction et Aménagement

Edition du : 10.01.2022

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Travaux

Travaux de vérification des matières dangereuses	fr. 1'384.50
Démolitions murs, plafonds et sols	fr. 11'537.50
Constructions murs placo	fr. 14'121.90
Installations sanitaires	fr. 27'690.00
Installations électriques	fr. 17'998.50
Installation de chauffage	fr. 1'846.00
Fourniture et pose du revêtement de sol	fr. 19'752.20
Fourniture et pose de faux-plafonds	fr. 11'076.00
Menuiseries intérieures	fr. 62'764.00
Peinture	fr. 13'845.00
Nettoyage de fin de chantier	fr. 1'846.00

Total HT fr. **183'861.60**

B. Débours, Taxes et imprévus

Honoraires (APA, appel d'offres et suivi de chantier)	fr. 5'353.40
Divers et imprévus (10 % - transformation/rénovation)	fr. 183'861.60

Total HT Débours, Taxes et imprévus fr. **23'739.56**

Total des coûts des études, frais, débours et hausses fr. **207'601.16**
TVA 7.7% fr. **15'985.29**

Total TTC Crédit d'engagement fr. **223'586.45**

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI

225'000.00

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins □ □ □ □

Annexe 2

Financement et coûts induits

CREDIT D'INVESTISSEMENT

Financement

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins

1	Crédit brut	225'000.00
----------	--------------------	------------

2 Recettes

2.1	Subventions cantonales	fr. -
2.2	Participation des routes cantonales	fr. -
2.3	Taxe d'équipement	fr. -
2.4	Taxe d'écoulement	fr. -
2.5	Sport-Toto	fr. -
2.6	Subventions fédérales	fr. -
2.7	Divers	fr. -

	Crédit net	fr. 225'000.00
--	-------------------	----------------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur
du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates,
en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins**

1 Revenus annuels 12'555.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		225'000.00	1.50%	fr. 3'375.00
2.2 Amortissements travaux		225'000.00		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. 3'375.00

3 Revenus induits pour la première année fr. -9'180.00

Investissement

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins

PREVISION	Plan annuel des investissements	
	Crédit global	0.00
	Répartition selon plan des investissements	2022
	Dépenses brutes prévues	0.00
	Recettes estimées	
	Total dépenses nettes	0.00

PREVISIBLE	Coûts des travaux	
	Crédit pour la réalisation	225'000.00
	Répartition selon exécution	2022
	Dépenses brutes prévues	225'000.00
	Recettes estimées	
	Total dépenses nettes	225'000.00

Crédit d'engagement pour des travaux de réaménagement intérieur du cabinet médical sis au 4 ch. du Pré-du-Camp à Plan-les-Ouates, en prévision de sa reprise par un nouveau pool de médecins □ □ □ □

Annexe 3

Documents techniques