



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Résolution **R 07-2021 R**
Séance du 28 septembre 2021

PROJET DE RESOLUTION

relatif aux aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab » d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO à Plan-les-Ouates, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

Vu le vote, en date du 28 juin 2005, par le Conseil municipal du message N° 134 relatif à l'acquisition des parcelles N°s 11'090, 11'091, 11'092 et 11'093, dites de « la Piscine » dans la zone industrielle de la ZIPLO, dans le but initial d'y construire un parking public et une nouvelle caserne pour les sapeurs-pompiers de Plan-les-Ouates,

vu la construction de l'immeuble Skylab en 2015,

vu la délibération D 54A-2013, d'un montant de 1 200 000 F, acceptée par le Conseil municipal en date du 19 mars 2013, permettant l'acquisition d'un lot de PPE supplémentaire de 200 m² au rez-de-chaussée de cet immeuble, en sus des délibérations de la crèche et de la caserne des pompiers,

vu le projet de l'époque qu'une partie de cette surface soit dévolue à la centrale de mobilité,

vu que cette surface de 200 m² a été livrée brute sans finition,

vu le projet d'aménagement chiffré à 250 000 F suite à des appels d'offres rentrés,

vu le solde de 252 478.68 F restant sur le compte de la D 54A-2013 qui prévoit les coûts d'équipement et frais divers,

vu les besoins de la Centrale de mobilité de trouver des locaux plus abordables que ceux loués actuellement dans l'immeuble Skylab,

vu la nécessité de faire valider par le Conseil municipal l'attribution de ces locaux, conformément à l'amendement intitulé « toute affectation de la surface mentionnée devra faire l'objet d'une approbation du Conseil municipal » selon sa séance du 19 mars 2013,

vu l'exposé des motifs R 07-2021, de juin 2021, comprenant le descriptif du projet et l'estimation du coût des travaux,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e et m, de la loi B 6 05 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 de réaliser les travaux pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO à Plan-les-Ouates, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux.
2. D'autoriser le Conseil administratif d'affecter librement ces locaux.

SCA/EH/bg – # 98'940 – SF/PL – juin 2021



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSÉ DES MOTIFS N° R 07-2021

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

OBJET :

**Aménagements intérieurs
du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab »,
d'une surface brute de plancher de 200 m²,
dans le périmètre de la ZIPL0, en vue d'y installer
la centrale de mobilité et de créer
une surface de bureaux**

0 F

Plan-les-Ouates – juin 2021

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Préambule

Historique du projet

L'immeuble « Skylab », dont la construction s'est achevée fin 2015, est situé dans la ZIPLO, sur la parcelle dite de « la Piscine ». Il accueille, sur six niveaux hors sol et trois niveaux de parking en sous-sol, 25 000 m² de surfaces dédiées notamment à la biotechnologie.

Sa construction a généré trois crédits d'investissements de la part de la Commune :

- D 52-2013 construction de la crèche « Ciel-Bleu »,
- D 53-2013 construction d'une nouvelle caserne de pompiers,
- D 54A-2013 acquisition d'une surface de PPE.

Ce dernier objet, situé au rez-de-chaussée du bâtiment (en rouge sur le plan), résulte de l'optimisation architecturale du projet au moment de son étude. Il consiste en un lot PPE d'environ 200 m² idéalement situé à côté de l'accès principal du bâtiment.

La Commune en a fait l'acquisition dans le but notamment d'accueillir la Centrale de mobilité de l'association ZIProMobilité, association créée et soutenue fortement par



la Commune, en partenariat avec l'AZIPLo, la FTI et l'OCT, pour gérer les questions de mobilité dans la ZIPLO.

Mais cette affectation doit à présent faire l'objet d'une validation de la part du Conseil municipal, tel que demandé par le Conseil municipal lors de l'acquisition de ce lot.

En plus de la Centrale de mobilité, le lot PPE est suffisamment spacieux pour créer une surface de bureaux qu'il sera possible de mettre en location à un tiers avec des finitions au gré du preneur, voire de l'utiliser pour les propres besoins de l'administration.

Généralités et objectifs du projet

Ces locaux ayant été livrés bruts (sans finitions), le bureau MaS Architectes Sàrl a été mandaté, courant 2019, afin d'étudier les possibilités d'aménagement. Au regard de la proposition d'honoraires élevée pour la réalisation de ce travail, il n'a pas été donné de suite au mandat dudit bureau.

Le projet qui vous est proposé par le biais de cette résolution consiste à aménager ces 200 m² en deux surfaces distinctes, mais partageant les mêmes sanitaires et la même kitchenette (plan à la page suivante).

La Centrale de mobilité, qui est actuellement locataire d'une autre surface dans le même bâtiment, pourra prendre place dans la plus petite zone, représentant environ 25% de la surface.

La seconde partie du local, d'une surface d'environ 135 m², serait quant à elle aménagée succinctement et laissée libre au gré du preneur.

La partie centrale, regroupant la zone sanitaire et la kitchenette, pourrait, en fonction du futur occupant, être soit accessible, soit condamnable. La communication étant réalisée par le biais de portes, cet accès pourrait être condamné tout en conservant une réversibilité.

Cette idée d'aménagement est une proposition qui peut, le cas échéant, faire l'objet d'ajustements.

2. Explications techniques

Les locaux sont aujourd'hui bruts et entièrement vides, avec une chape au sol et un faux-plafond sans luminaires. Les travaux et aménagements suivants seront nécessaires avant de pouvoir emménager :

1. Adaptations liées au fait que le local sera divisé en deux zones distinctes (stores, commandes électriques, détection incendie, chauffage, ventilation...)
2. Fourniture et pose de luminaires, de prises et d'interrupteurs
3. Distribution et raccordement des réseaux informatique et téléphonie
4. Création de locaux sanitaires et d'une cuisine, y compris réseau d'extraction
5. Fourniture et pose de revêtements de sol et de parois
6. Peinture
7. Nettoyage

La surface à louer au gré du preneur bénéficiera des mêmes finitions que l'arcade prévue pour la centrale de mobilité, avec toutes les attentes nécessaires pour l'ajout éventuel de futurs cloisonnements. Dans un souci d'économies, et afin de pouvoir réaliser les travaux sur le solde à disposition de la délibération D 54A-2013, il a été jugé plus judicieux de s'appuyer sur les compétences techniques dont la Commune dispose au sein du Service Construction et Aménagement. De ce fait, seuls les montants des travaux des entreprises seront proposés pour ce projet.

3. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le crédit d'engagement de la D 54A-2013, dont le montant s'élevait à 1 200 000.00 F, est resté ouvert depuis la construction du bâtiment dans le but justement de pouvoir finaliser cette surface. Il présente à ce jour un solde créditeur de **252 478.68 F**.

Sous réserve de validation par le Conseil municipal, le coût de l'ensemble des travaux décrits ci-dessous pourra être pris sur ce compte. En effet, le budget initial de ce crédit d'investissement prévoit des coûts d'équipement et frais divers pour un montant total de 237 600 F, affecté directement à cette surface.

Selon les prix obtenus de la part des entreprises consultées, les travaux représenteront les sommes suivantes :

A. Travaux				
230	Électricité, lustrerie, DI, informatique, téléphonie	Laydevant SA	fr.	45'589.60
244	Double-flux bureaux + extraction sanitaires et cuisine	Alvazzi SA	fr.	31'807.10
250	Installations sanitaires	Tapernoux SA	fr.	40'000.00
258	Cuisine	Style Cuisine SA	fr.	11'532.03
271-283-285	Plâtrerie, faux-plafonds, peinture	Matamoros SA	fr.	29'048.70
273	Portes	EVM Menuiserie Sàrl	fr.	15'923.86
275	Contrôles d'accès	Jean Musina SA	fr.	7'944.01
281.2	Moquette	Lachenal SA	fr.	15'818.66
281.6-282	Carrelage et faïences	Walter Belmonte	fr.	9'892.01
287	Nettoyage de fin de chantier	N-Service SA	fr.	2'400.00
Total HT Travaux			fr.	209'955.97
B. Études, taxes et imprévus				
293	Étude électricité	Laydevant SA	fr.	5'000.00
294	Étude chauffage-ventilation	Alvazzi SA	fr.	2'000.00
295	Étude sanitaire	Tapernoux SA	fr.	2'000.00
296	Ingénieur sécurité	Ferrari-SST	fr.	910.00
298	Divers et imprévus	5%	fr.	10'497.80
511	Émoluments et taxes		fr.	928.51
Total HT Débours, Taxes et imprévus			fr.	21'336.31
C. Total				
Total coût des travaux, études, frais et débours			fr.	231'292.28
TVA 7.7%			fr.	17'809.51
Total TTC			fr.	249'101.78
TOTAL DES TRAVAUX				250'000.00
Couvert par le solde du crédit de la D 54A-2013				-252'478.68

Ce chiffrage ne comprend ni ameublement ni installations informatiques. Ces derniers seront à la charge des futurs utilisateurs.

Procédure administrative et planning

Les prix mentionnés ci-dessus seront mis en concurrence rapidement. Sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire, la planification suivante peut être envisagée :

- | | |
|---|-------------------|
| - Appels d'offres : | avril-mai 2021 |
| - Dépôt de l'APA : | juin 2021 |
| - Obtention de l'APA : | juillet 2021 |
| - Fin du délai de recours de l'APA : | septembre 2021 |
| - Vote du CM : | 28 septembre 2021 |
| - Fin du délai référendaire de la délibération : | 15 novembre 2021 |
| - Adjudications aux entreprises et commandes aux fournisseurs : | novembre 2021 |
| - Début des travaux : | décembre 2021 |
| - Fin des travaux et livraison : | février 2022 |

4. Conclusion

Au bénéfice de ces explications, le Conseil administratif vous remercie de faire bon accueil à ce projet et vous recommande d'accepter l'aménagement du lot de PPE dans l'immeuble SKYLAB, d'une surface brute de plancher de 200 m² dans le périmètre de la ZIPLO en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux, en utilisant à cet effet le solde du crédit d'engagement de la D 54A-2013 d'un montant de **252 478.68 F**

Le Conseil administratif

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

Annexe 1

Estimation du coût des travaux

Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

Service Construction et Aménagement

Edition du : 25.05.2021

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Travaux

230 Électricité, lustrerie, DI, informatique, téléphonie	Laydevant SA	fr. 45'589.60
244 Double-flux bureaux + extraction sanitaires et cuisine	Alvazzi SA	fr. 31'807.10
250 Installations sanitaires	Tapernoux SA	fr. 40'000.00
258 Cuisine	Style Cuisine SA	fr. 11'532.03
271-283-285 Plâtrerie, faux-plafonds, peinture	Matamoros SA	fr. 29'048.70
273 Portes	EVM Menuiserie Sàrl	fr. 15'923.86
275 Contrôles d'accès	Jean Musina SA	fr. 7'944.01
281.2 Moquette	Lachenal SA	fr. 15'818.66
281.6-282 Carrelage et faïences	Walter Belmonte	fr. 9'892.01
287 Nettoyage de fin de chantier	N-Service SA	fr. 2'400.00

Total HT Travaux fr. 209'955.97

B. Études, taxes et imprévus

293 Étude électricité	Laydevant SA	fr. 5'000.00
294 Étude chauffage-ventilation	Alvazzi SA	fr. 2'000.00
295 Étude sanitaire	Tapernoux SA	fr. 2'000.00
296 Ingénieur sécurité	Ferrari-SST	fr. 910.00
298 Divers et imprévus	5%	fr. 10'497.80
511 Émoluments et taxes		fr. 928.51

Total HT Débours, Taxes et imprévus fr. 21'336.31

C. Total

Total coût des travaux, études, frais et débours fr. 231'292.28
TVA 7.7% fr. 17'809.51

Total TTC fr. 249'101.78

TOTAL DES TRAVAUX 250'000.00
Couvert par le solde du crédit de la D 54A-2013 -252'478.68

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

Annexe 2

Financement et coûts induits

CREDIT D'INVESTISSEMENT

Financement

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPL0, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

1	Crédit brut	0.00
----------	--------------------	------

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. -
--	-------------------	-------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

1	Revenus annuels	fr. 60'000.00
	Total des revenus annuels	fr. 60'000.00

2	Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
	2.1 Charges financières		0.00		fr. -
	2.2 Amortissements travaux		0.00		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, charges communes				fr. 3'000.00
	Total des charges pour la première année				fr. 3'000.00

3	Coûts induits pour la première année	fr. -57'000.00
---	--------------------------------------	----------------

Investissement

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

PREVISION Plan annuel des investissements		
Crédit global	260'000.00	
Répartition selon plan des investissements	2021	2022
Dépenses brutes prévues	260'000.00	0.00
Recettes estimées		
Total dépenses nettes	260'000.00	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux		
Crédit pour la réalisation	250'000.00	
Répartition selon exécution	2021	2022
Dépenses brutes prévues	250'000.00	0.00
Recettes estimées		
Total dépenses nettes	250'000.00	0.00

Crédit d'engagement pour les aménagements intérieurs du lot de PPE dans l'immeuble « Skylab », d'une surface brute de plancher de 200 m², dans le périmètre de la ZIPLO, en vue d'y installer la centrale de mobilité et de créer une surface de bureaux

Annexe 3

Documents techniques