

VILLE DE VERSOIX



MAIRIE

MESSAGE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A l'attention de Mesdames et Messieurs,
Les Conseillères Municipales et Conseillers Municipaux
VERSION N° def2 **Figée le 21.02.2024/AT**

Evolution du message et de sa délibération :	Validé par :	Dates :	Suivi par :
Décision de lancer un message et sa délibération :	Conseil Administratif	13 septembre 2023	JT/AT
Validation du message et de la délibération :	Conseil Administratif	31 janvier 2024	JT/AT
Présentation à la commission BGPP :	Commission BGPP	12 février 2024	JT/AT
Préavis de la commission BGPP :	Commission BGPP	12 février 2024	JT/AT
Présentation et préavis de la commission FAE :	Commission FAE	29 février 2024	JT/VA
Vote souhaité au Conseil municipal :	Conseil municipal	4 mars 2024	JT

CREDIT DE CONSTRUCTION POUR LA RENOVATION ET LA REMISE AUX NORMES DES BÂTIMENTS SITUES AU 20 CHEMIN DU VIEUX-PORT, variantes AVEC et *SANS LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT ANNEXE*



Table des matières

<u>1.</u>	<u>HISTORIQUE</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>SITUATION GENERALE</u>	<u>3-5</u>
<u>3.</u>	<u>COUT DES TRAVAUX</u>	<u>6-7</u>
<u>4.</u>	<u>DESCRIPTIF DES TRAVAUX</u>	<u>8-11</u>
<u>5.</u>	<u>GERANCE</u>	<u>11-12</u>
<u>6.</u>	<u>DEVELOPPEMENT DURABLE</u>	<u>13</u>
<u>7.</u>	<u>INCIDENCE SUR LE COMTE RESULTAT</u>	<u>13-14</u>
<u>8.</u>	<u>PLANIFICATION DES TRAVAUX</u>	<u>14</u>
<u>9.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>15</u>
<u>10.</u>	<u>PLANS</u>	<u>16-18</u>



1. H I S T O R I Q U E

Afin de contrôler l'état du bâtiment, ainsi que son potentiel et les conditions possibles de rénovation, un mandat a été confié en fin d'année 2021 au bureau Philippe Calame architectes Sàrl.

Pour prendre connaissance de l'état et des problématiques du bâtiment, la commission Bâtiments Gérance et Protection de la Population l'a visité le 29 novembre 2021 et les résultats de l'audit ont été expliqués lors de la commission du 21 mars 2022.

Suite à ce mandat et pour répondre aux recommandations, hypothèses de rénovation et remises aux normes émis par le bureau d'architecte aux autorités communales, un crédit d'étude de CHF 180'000,- a été voté par le Conseil municipal le 21 novembre 2022.

Ce crédit avait pour objectif d'étudier un projet de rénovation du bâtiment,

- en tenant compte du maintien des activités actuelles avec la globalité de ses équipements,
- de contrôler les possibilités d'agrandissements et de remises aux normes,
- de définir un projet conforme à la légalité cantonale et aux besoins communaux,
- de déposer la demande en autorisation de construire
- et d'estimer les coûts des travaux.

Sur cette base une étude a été menée et a abouti à un projet. Celui-ci a été présenté et validé par le Conseil administratif dans le courant de l'été 2023, et présenté en commission Bâtiments Gérance et Protection de la Population le 18 septembre 2023.

En parallèle, une demande en autorisation de construire définitive a été déposée auprès de la Police des constructions et le coût de construction a été estimé par le mandataire.

Ce projet, avec un agrandissement sous la forme d'un bâtiment complémentaire annexe pour des WC publics et permettant le maintien des activités actuelles de la buvette, a été estimé à un montant plus élevé qu'annoncé au plan des investissements.

C'est la raison pour laquelle le conseil administratif a demandé une étude complémentaire afin de rechercher les économies possibles.

L'économie la plus significative calculée par le mandataire, sans modification d'affectation du bâtiment, est la suppression du bâtiment annexe pour les WC public et de maintenir les WC publics à leur emplacement actuel.

Par conséquent, deux variantes sont présentées dans cette demande de crédit :

- 1) La première, avec un bâtiment annexe
- 2) *La deuxième, sans bâtiment annexe.*

2. S I T U A T I O N G E N E R A L E

Depuis la construction de ce bâtiment, c'est-à-dire depuis 1967, aucun entretien majeur ou de remise aux normes n'a été réalisé. Seuls les entretiens courants ont été effectués. Les normes en vigueur en 1967 ont largement évolué et les normes actuelles sont d'autant plus sévères du fait que le bâtiment est construit à moins de 30 m des rives du lac. Cette zone est aujourd'hui protégée et interdite de toute construction, à l'exception d'infrastructures d'utilité public. Toutefois, du fait que le bâtiment a été

construit avant la mise en application de ces règles, il peut maintenir son statut, à condition d'effectuer des remises en conformité qui impliquent de lourds et onéreux travaux.

Hormis les travaux de transformation, de reprise de la maçonnerie et de la toiture prévus dans le cadre du projet, l'ensemble des canalisations doit être requalifié, et une fosse de pompage doit être posée pour rejoindre la canalisation d'eaux usées.

Les installations de ventilation, sanitaire et d'électricité sont totalement obsolètes et doivent être complètement refaites. La production d'eau chaude doit répondre à la nouvelle loi sur l'énergie.

Les bâtiments conservent leur fonction saisonnière et ils ne seront pas chauffés, seul un système hors gel sera installé.

Pour répondre aux exigences d'exploitation actuelle, la cuisine professionnelle de la buvette doit être complètement refaite et une fosse à graisse doit-être ajoutée.

Concernant la variante avec le nouveau bâtiment annexe, il est d'utilité publique et accueille les sanitaires publics, WC femmes, hommes, avec mise aux norme PMR ainsi qu'une douche. Le déplacement des WC public permet un gain de place pour la buvette, ce qui permet également le maintien des activités d'exploitation actuelle et la mise-en-conformité de la cuisine.

Le nouveau bâtiment annexe pour les WC publics se situant en zone protégée à moins de 30 m des rives du lac, sa surface doit être compensée par un aménagement du terrain en surface perméable.

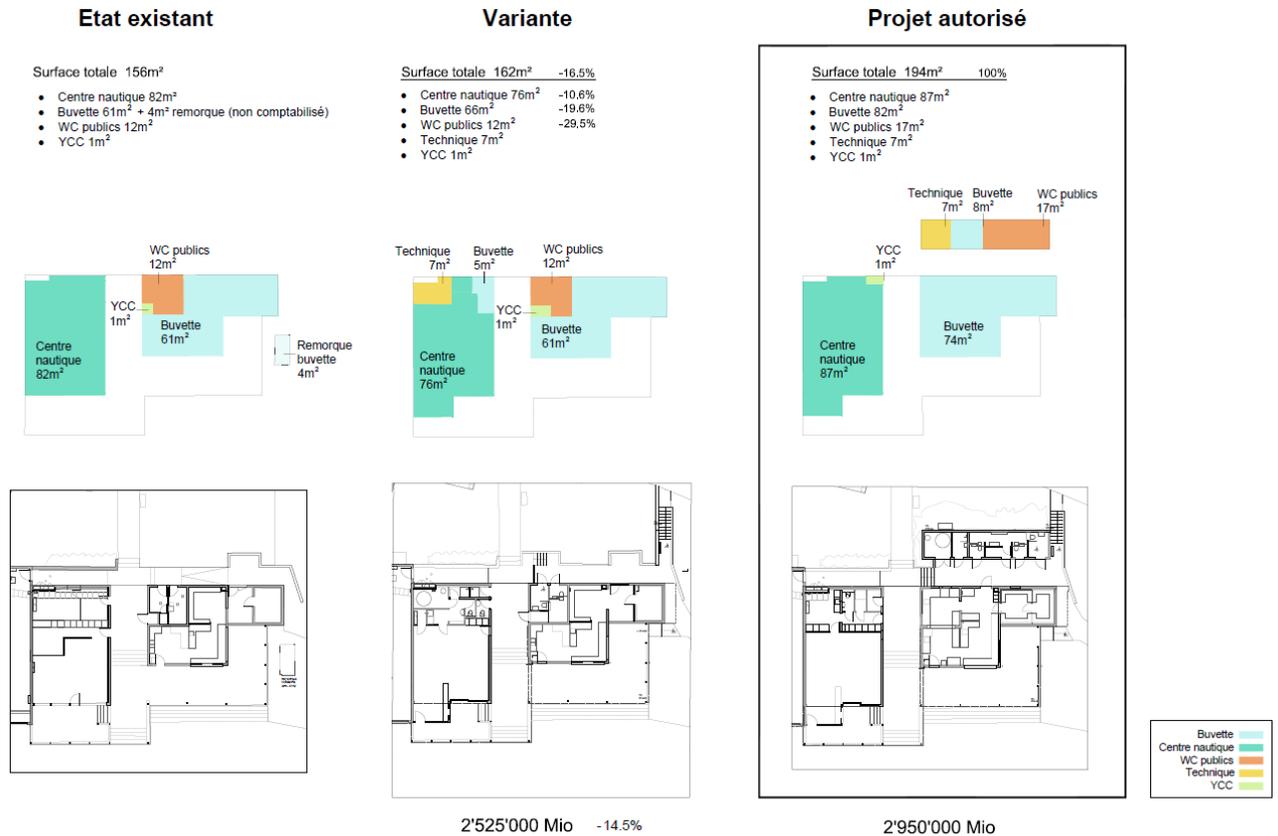
La demande en autorisation de construire de cette variante a été déposée et acceptée par la Police des constructions. L'autorisation de construire est en force depuis octobre 2023.

Concernant la variante sans le bâtiment annexe, les WC sont maintenus à leur emplacement actuel, ce qui implique pour une remise aux normes de la cuisine une réduction des surfaces d'exploitations et par conséquent une réduction des activités d'exploitation actuelles.

Pour le cas où cette variante est retenue : une nouvelle demande d'autorisation de construire doit être déposée auprès de la Police des constructions. Le mandataire met en garde la ville de Versoix au sujet des contraintes liées à la situation du bâtiment dans la zone des 30 mètres des rives du lac, ces contraintes pourraient impliquer des risques de préavis négatifs de la part de certains services étatiques et par conséquent un refus ou une instruction prolongée du dossier.

Pour répondre aux normes d'accessibilité et afin de répondre au préavis négatif rendu par le service des monuments et des sites, jugeant l'implantation d'une rampe trop imposante et ne respectant pas la LPRLAC (fiche de bonnes pratiques pour la protection du paysage et de la pleine terre) une plateforme élévatrice est proposée aux personnes à mobilité réduite. Cette plateforme sera également utile pour le transport des containers ou bacs de lavures et déchets, produits par l'exploitation de la buvette.

La réalisation des travaux, pour les deux variantes, sur une courte période d'hiver à l'abri des intempéries et hors saison d'exploitation, nécessite la pose d'une toiture provisoire.



A relever la forte progression des prix de la construction en lien avec l'après pandémie, et la déclaration de guerre en Ukraine, soit 4,9 % entre avril 2021 et avril 2022 pour l'indice Suisse. Pour le canton de Genève, il s'agit de la plus forte augmentation sur une courte période depuis avril 2003.

https://statistique.ge.ch/tel/publications/2022/informations_statistiques/prix_construction

<https://www.bfs.admin.ch/>

La progression est de 15.2 % HT pour ces 5 dernières années.

https://statistique.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_03/T_05_03_3_01.xls

A cela s'ajoute l'augmentation des prix des carburants depuis le début de la guerre en Ukraine impactant lourdement la production et la fourniture des marchandises.

Cela explique notamment l'estimation plus élevée que prévu au plan des investissements.

Enfin, les prévisions de construction pour 2023 s'annoncent en deçà de ces dernières années. En raison des crises sanitaires et énergétiques, et de la guerre en Ukraine, le secteur se situe de nouveau à un moment charnière, entre pénurie de matériaux et de constructions et en attente de redémarrage.

La partie du bâtiment occupé par le service du Sauvetage et de Lutte contre les Incendies Aéroportuaires (SSLIA) a été, d'un commun accord avec ce service, dissocié de ces travaux. Il n'est par conséquent pas concerné par la demande en autorisation de construire. En effet, ce service souhaite changer de bateau pour en acquérir un plus grand. Actuellement le SSLIA ne dispose pas du financement pour cet achat. Les dimensions du nouveau bateau ainsi que l'emplacement où il pourra être stationné sont inconnus. Par conséquent le projet relatif à ce hangar devra faire l'objet d'un dossier spécifique au moment opportun.

3. C O U T S D E S T R A V A U X

3.1 Généralités :		coûts HT	
CFC travaux, variantes		SANS bâtiment annexe	/AVEC bât. annexe
101	Installation de chantier	CHF 38'100,--	CHF 38'100,--
110	Couverture provisoire	CHF 30'300,--	CHF 30'300,--
102	Canalisations, regard, fosse	CHF 131'250,--	CHF 131'250,--
150	Production d'eau chaude sanitaire	CHF 116'550,--	CHF 116'550,--
120	Surface de compensation pleine terre	CHF 18'195,--	CHF 42'775,--
187	Nettoyage fin de travaux	CHF 4'725,--	CHF 4'725,--
Total généralités		CHF 339'120,--	CHF 363'700,--
3.2 Bâtiment existant :		SANS bâtiment annexe	/AVEC bât. annexe
110	Désamiantage	CHF 12'600,--	CHF 12'600,--
210	Gros œuvre et génie civil	CHF 55'300,--	CHF 45'300,--
211	Maçonnerie	CHF 216'460,--	CHF 196'460,--
212	Echafaudage	CHF 12'615,--	CHF 12'615,--
214	Charpente	CHF 48'800,--	CHF 48'800,--
215	Couverture, étanchéité, ferblanterie	CHF 129'000,--	CHF 129'000,--
221	Menuiseries extérieures	CHF 129'940,--	CHF 129'940,--
228	Stores	CHF 50'700,--	CHF 50'700,--
273	Menuiseries intérieures	CHF 11'900,--	CHF 11'900,--
230	Installations Electriques	CHF 108'900,--	CHF 93'900,--
240	Ventilation	CHF 40'345,--	CHF 30'345,--
250	Installations sanitaires	CHF 127'480,--	CHF 102'480,--
272	Chapes	CHF 20'720,--	CHF 20'720,--
274	Serrurerie	CHF 13'860,--	CHF 13'860,--
271	Plâtrerie	CHF 43'735,--	CHF 33'735,--
281	Carrelage	CHF 55'710,--	CHF 40'715,--
285	Peinture	CHF 84'310,--	CHF 84'310,--
410	Aménagements périphériques	CHF 16'675,--	CHF 16'675,--
Total bâtiment existant		CHF 1'179'050,--	CHF 1'074'055,--
3.3 Bâtiment annexe :		SANS bâtiment annexe	/AVEC bât. annexe
210	Gros œuvre et génie civil	néant	CHF 124'485,--
211	Maçonnerie		CHF 54'875,--
201	Echafaudage		CHF 4'915,--
214	Charpente		CHF 6'930,--
221	Menuiseries extérieurs		CHF 42'160,--
224	Couverture, étanchéité, ferblanterie		CHF 37'735,--
230	Installations Electriques		CHF 22'430,--
240	Ventilation		CHF 3'255,--
250	Installations sanitaires		CHF 23'520,--
274	Serrurerie		CHF 3'150,--
272	Chapes		CHF 3'715,--
271	Plâtrerie		CHF 4'535,--
281	Carrelage		CHF 15'300,--
285	Peinture		CHF 11'075,--
410	Aménagements périphériques		CHF 6'930,--
Total nouveau bâtiment WC publics		CHF 0,--	CHF 365'010,--

3.4 Equipements d'exploitation :		SANS bâtiment annexe		/AVEC bât. annexe	
358	Cuisine professionnelle	CHF	130'400,--	CHF	163'000,--
359	Toilettes automatiques MTX	CHF	133'000,--	CHF	199'500,--
360	Elévateur PMR HOGG261	CHF	16'800,--	CHF	16'800,--
372	Agencement intérieur	CHF	27'720,--	CHF	27'720,--
Total équipement d'exploitation		CHF	307'920,--	CHF	407'020,--
3.5 Honoraires :		SANS bâtiment annexe		/AVEC bât. annexe	
291	Honoraires d'architectes	CHF	198'200,--	CHF	240'000,--
	Nouvelle demande en autorisation	CHF	71'500,--		
292	Honoraires d'ingénieur civil	CHF	18'716,--	CHF	22'550,--
293	Honoraire ingénieurs CVS	CHF	48'030,--	CHF	58'441,--
294	Honoraires géomètre	CHF	3'942,--	CHF	4'750,--
296.2	Honoraires ingénieur subst. dang.	CHF	3'215,--	CHF	3'874,--
296.3	Honoraires physicien du bâtiment	CHF	1'245,--	CHF	1'500,--
296.6	Honoraires huissier	CHF	2'490,--	CHF	3'000,--
Total honoraires		CHF	347'340,--	CHF	334'115,--
3.6 Frais divers :		SANS bâtiment annexe		/AVEC bât. annexe	
5	Frais de reproduction	CHF	10'000,--	CHF	10'000,--
	Divers et imprévus,				
	environ 5% des travaux	CHF	105'600,--	CHF	130'000,--
Total frais divers		CHF	115'600,--	CHF	140'000,--
3.7) Option :					
	Installation photovoltaïque	CHF	45'000,--	CHF	45'000,--
3.8) RECAPITULATION :		SANS bâtiment annexe		/AVEC bât. annexe	
1)	Total généralités	CHF	339'119,--	CHF	363'700,--
2)	Total bâtiment existant	CHF	1'179'050,--	CHF	1'074'055,--
3)	Total nouveau bâtiment WC publics	CHF	0,--	CHF	365'010,--
4)	Total équipement d'exploitation	CHF	307'920,--	CHF	407'020,--
5)	Total honoraires	CHF	347'340,--	CHF	334'115,--
6)	Total frais divers	CHF	115'600,--	CHF	140'000,--
7)	Installation photovoltaïque	CHF	45'000,--	CHF	45'000,--
Total général HT		CHF	2'334'030,--	CHF	2'728'900,--
	TVA 8.1 %	CHF	189'056.43	CHF	221'040.90
TOTAL TTC		CHF	2'523'086,43	CHF	2'949'940,90

4. D E S C R I P T I F D E S T R A V A U X

4.1 Les travaux prévus pour le bâtiment existant

- **Structure du bâtiment :**

Mise à nu des murs et de la charpente avec les travaux de désamiantage.

Réfections et transformations de la maçonnerie selon la nouvelle typologie du bâtiment. Désaffectation des WC publics et reprise en sous-œuvre des murs pour la mise à niveau au sol de la buvette.

Pose de nouvelles canalisations, pose d'une fosse de pompage pour le raccordement au collecteur, et pose d'une fosse à graisses.

Raccordement du nouveau réseau de canalisation au réseau EU.

Adaptations de système porteur selon le nouveau plan.

- **Echafaudage et installation de chantier :**

Pose d'une clôture de chantier.

Tableau électrique provisoire de chantier et nourrice provisoire de chantier.

Pose des échafaudages nécessaires pour l'exécution des travaux, y compris toiture provisoire.

Mise à disposition de locaux provisoires, WC et roulotte pour ouvriers pour la durée des travaux.

- **Toiture :**

Démontage du complexe d'étanchéité et fourniture et pose d'une nouvelle étanchéité et ferblanteries.

Pose d'une isolation de protection contre la surchauffe estivale.

Remplacement et ajouts des jours zénithaux.

- **Menuiseries extérieures et intérieures :**

Remplacement de toutes les portes et fenêtres par de nouvelles conformes.

- **Installations électriques :**

Démantèlement et remplacement de la globalité des installations électriques, y compris les tableaux de distribution principaux.

Installation des nouvelles alimentations et fourniture et pose de nouvelles installations électriques.

Installation de base : éclairages et prises.

Raccordement aux installations techniques.

Pour la variante sans bâtiment annexe :

Fourniture et pose d'un tableau de distribution et raccordement aux installations techniques MTX (WC avec nettoyage automatique).

- **Installations Sanitaires :**

Démontage de la globalité des installations, requalification des installations sanitaires pour tous les locataires avec une nouvelle nourrice et de nouvelles distributions.

Fourniture, pose et raccordement de nouveaux appareillages.

Fourniture et pose des installations avec lavage.

Pour la variante sans bâtiment annexe :

Fourniture et pose d'une nourrice d'alimentation.

Raccordement aux installations sanitaires de deux WC automatiques MTX.

- **Production d'eau chaude**

Fourniture et pose d'une production d'eau chaude adaptée à la buvette avec panneaux solaires thermiques, boiler de grande contenance avec Pompe à Chaleur en appoint en conformité à l'exploitation d'une buvette et aux nouvelles prescriptions relatives à la transition énergétique.

- **Chauffage :**

Système antigel pour la période hivernale.

- **Ventilation :**
Fourniture et pose d'un réseau de ventilation pour la Kitchenette et pour les locaux sanitaires des locataires.
Fourniture et pose d'une hotte de ventilation pour la cuisine professionnelle de la buvette.
- **Cuisines :**
Fourniture et pose d'une cuisine professionnelle inox pour la buvette (appareillage fixe uniquement).
Fourniture et pose d'une kitchenette selon prescription de l'OCIRT pour le magasin d'accastillage.
- **Serrurerie :**
Fourniture et pose des serrureries, balustrades et habillage pour l'ensemble des bâtiments.
- **Chapes :**
Préparations des sols et exécution des chapes prêtes à recevoir un nouveau revêtement de sol.
- **Plâtrerie peinture :**
Nouveau revêtement de murs en plâtre et nouvelles cloisons prêtes à recevoir un revêtement ou une peinture, et exécution des faux plafonds.
Peinture des murs et plafonds.
- **Carrelage et faïence :**
Fourniture et pose de carrelage pour la globalité des sols intérieurs et faïence dans les locaux sanitaire et cuisines.
- **Stores :**
Fourniture et pose de stores.
- **Nettoyage :**
Nettoyage de l'ensemble des locaux en fin de travaux.

4.2 Les travaux prévus pour la variante avec le nouveau bâtiment annexe

- **Structure du bâtiment :**
Terrassement, pose d'un nouveau réseau de canalisations et raccordement sur la fosse de pompage.
- **Echafaudage et installation de chantier :**
En commun avec le bâtiment de la buvette.
- **Béton armé et maçonnerie :**
Exécution d'un radier et de murs porteur en béton armé.
Exécution des murs de séparations intérieurs en plots de ciment
- **Toiture :**
Fourniture et pose d'un solivage et d'un plancher.
Fourniture et pose d'un complexe de toiture végétalisée composée d'une étanchéité avec substrat et plantation, et des ferblanteries.
Pose d'une isolation de protection contre la surchauffe estivale.
- **Portes :**
Fourniture et pose de portes pour WC, douche et local technique en inox.
- **Installations électriques :**
Installation de l'alimentations du bâtiment et fourniture et pose du tableau de distribution.
Installation de base : éclairages et prises.
Raccordement aux installations techniques MTX (WC avec nettoyage automatique).
Alimentation et raccordement de la plateforme extérieur PMR.
- **Installations Sanitaires :**
Fourniture et pose d'une nourrice d'alimentation.
Raccordement aux installations sanitaires MTX pour les WC et la douche automatiques MTX.

- **Ventilation :**
Fourniture et pose d'un réseau de ventilation pour les locaux sanitaires MTX.
- **-Chauffage :**
Système antigel pour la période hivernale.
- **Serrurerie :**
Fourniture et pose des serrureries, balustrades et habillage pour l'ensemble des bâtiments.
- **Chapes :**
Préparations des sols et exécution des chapes prêtes à recevoir un nouveau revêtement de sol.
- **Plâtrerie peinture :**
Nouveau revêtement de murs prêt à recevoir un revêtement ou une peinture, et exécution d'un faux-plafond.
Peinture des murs et plafonds.
- **Carrelage et faïence :**
Fourniture et pose de carrelage pour la globalité des sols intérieurs et faïence dans les locaux sanitaires.
- **Nettoyage :**
Nettoyage de l'ensemble des locaux en fin de travaux.

4.3 Les travaux prévus pour les équipements d'exploitations

- **Cuisine professionnelle :**
Fourniture et pose d'une cuisine professionnelle inox comprenant l'agencement fixe, plan de travail, appareils encastrés tels que machine à laver la vaisselle, éviers pour la préparation, pour la zone lavage et bar, hotte de ventilation avec habillage, plan de cuisson et zone bar devant guichet.
Etagères fixes sur crémaillères modulaires inox pour le rangement du matériel d'exploitation.
Fourniture et pose d'une nouvelle chambre froide positive et négative, avec rayons intérieurs sur crémaillères.
Pour la variante sans bâtiment annexe :
Réduction de l'agencement de cuisine professionnel proportionnellement à la diminution de surface.
- **Toilettes automatiques MTX:**
Pour la variante avec bâtiment annexe :
Fourniture et pose de deux WC traditionnels, d'un WC PMR et d'une douche de type MTX avec système de lavage automatique.
Pour la variante sans bâtiment annexe :
Fourniture et pose d'un WC traditionnel, d'un WC PMR.
- **Élévateur PMR HOGG261:**
Fourniture et pose d'une plateforme PMR escamotable élévatrice extérieure avec système de gestion par cylindres de commande sécurisé pour PMR.
- **Agencement intérieur :**
Fourniture et pose d'une kitchenette selon directive OCIRT pour le magasin d'accastillage.
Fourniture et pose d'un bloc d'armoires de rangement pour la partie vestiaire du magasin d'accastillage.

4.4 Option :

- Installation photovoltaïque :

Proposition de fourniture et pose d'une installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture du magasin d'accastillage, composée de 40 panneaux d'une puissance de 400/420 w chacun et correspondant à 16,8 KWc, avec support et lestage, onduleurs et raccordements au tableau électrique.

- Subvention Pronovo :

Depuis 2018, les nouvelles installations photovoltaïques sont exclusivement encouragées à l'aide de rétributions uniques. La rétribution unique se compose d'une contribution liée la puissance. Les tarifs de la contribution liée la puissance sont définis par l'Ordonnance sur l'encouragement de la production d'électricité issue d'énergies renouvelables (OEnER) et s'élèvent à 30 % maximum du coût des investissements déterminants pour la mise en service d'installations de référence.

Le tarificateur disponible sur le site pronovo indique, ([https://pronovo.ch/fr/services/tarificateur/ateur – Pronovo AG](https://pronovo.ch/fr/services/tarificateur/ateur-Pronovo-AG)) sur la base d'une puissance de 16 KWc et une mise en service en 2025, un montant théorique pour la rétribution unique est de CHF 7'200,--.

- Subvention des Services Industriels de Genève :

L'octroi des Primes 2023 se fait selon le principe du « premier arrivé, premier servi » et dans la limite des budgets disponibles.

A titre indicatif, la Prime solaire 2023 équivaut à 33% de la subvention fédérale (rétribution unique) et vient s'y ajouter.

Les budgets pour les primes solaires pour les années à venir ne sont pas encore définis par SIG. Ceux-ci ne savent pas pour le moment et pour les années à venir si les primes solaires seront reconduites, supprimées ou augmentées.

5. G É R A N C E

5.1 Le service de la gérance soutient cette demande de crédit en raison des points suivants :

- Le degré de vétusté avancé du bâtiment et de ses infrastructures,
- La difficulté de maintien de la salubrité des locaux et le respecte des directives de l'OCIRT,
- Du manque d'infrastructures sanitaires dédiées à la population,
- La nécessité de mise en conformité (technique, énergétique, d'accessibilité, de gestion des eaux usées, etc...),
- La mise en conformité du cadastre et du registre foncier,
- La mise à jour des baux commerciaux,
- L'image de la Ville de Versoix auprès des utilisateurs du site.

5.2 Impacts sur le budget de fonctionnement :

L'impact à prévoir sur le budget de fonctionnement est à ce stade difficile à prévoir, car des frais actuels d'entretien et de réparations seront diminués alors qu'en revanche les surfaces bâties ainsi que les installations techniques supplémentaires engendreront des frais d'entretien prévisibles tels que :

- Entretien général du bâtiment (plus-value estimée : (Toiture, ventilation, installations frigorifiques, etc...))	CHF/an	3'000.--
- PAC (supplément estimé)	CHF/an	3'000.--
- Panneaux solaires (supplément estimé)	CHF/an	2'000.--
- Energies (supplément estimé)	CHF/an	3'000.--
- Fournitures diverses (supplément estimé)	CHF/an	2'000.--
- Entretien élévateur (supplément estimé)	CHF/an	1'000.--
- Entretien système MTX (supplément estimé) (Déduction d'env. CHF 5'000.-/an de frais de nettoyage à prévoir)	CHF/an	4'000.--

5.3 Baux commerciaux :

Ce projet n'impacte que peu les loyers des locaux commerciaux. En effet, la mise en conformité nécessaire du bâtiment et de ses infrastructures incombe au propriétaire qui a perçu les loyers depuis la construction réalisée en 1967.

Pour la variante avec bâtiment annexe :

Seuls les travaux de la partie agrandie de la nouvelle cuisine professionnelle (CHF 163'000.-) et de l'agencement intérieur (CHF 27'720.-) pourraient être considérés comme une amélioration des locaux commerciaux.

Aussi, une augmentation légale et admissible des loyers peut être considérée sur une base de calcul tenant compte plutôt des surfaces supplémentaires créées pour le locataire. Les éventuelles pertes d'exploitation générées par les travaux devront également être prises en compte.

Pour la variante sans bâtiment annexe :

Les mises aux normes de la buvette, avec sa cuisine et les WC publics, impliquent une diminution de surface d'exploitation significative de la cuisine de la buvette. Cela implique également l'obligation d'installer des sanitaires pour le personnel de la buvette dans la surface actuellement à disposition du magasin d'accastillage.

D'autre part, la diminution de surface de la cuisine de la buvette ne permet pas le maintien des activités actuels et par conséquent cela implique une réduction d'exploitation. Si cette variante devait être retenue, d'une part, il ne serait pas possible d'augmenter les loyers, et d'autre part, cela pourrait impliquer des modifications des baux.

	bâtiment existant		sans bâtiment annexe		avec bâtiment annexe	
Centre nautique	82 m ²	52.56 %	76 m ²	46.91 %	87 m ²	44.85 %
Buvette	61 m ²	39.10 %	66 m ²	40.74 %	82 m ²	42.27 %
WC publics	12 m ²	7.69 %	12 m ²	7.41 %	17 m ²	8.76 %
Technique	0 m ²	0.00 %	7 m ²	4.32 %	7 m ²	3.61 %
YCC	1 m ²	0.64 %	1 m ²	0.62 %	1 m ²	0.52 %
Totaux	156 m²	100.00 %	162 m²	100.00 %	194 m²	100.00 %
Surface locative	143 m ²	91.67 %	142 m ²	87.65 %	169 m ²	87.11 %
Remorque buvette de 4 m ² non comptabilisée						

6. D E V E L O P P E M E N T D U R A B L E

6.1 Environnement :

- D'une manière générale, la rénovation des bâtiments fait partie des éléments essentiels de la transition écologique.
- L'installation d'un système de chauffage répondant aux nouvelles normes et correspondant aux périodes d'exploitation va de pair avec une rénovation de la toiture du bâtiment pour une protection solaire estivale et une protection hivernale, permettant ainsi de limiter les dépenses énergétiques de celui-ci.
- Les panneaux solaires thermiques permettront d'avoir une eau chaude décarbonée une fois l'emprunte carbone liée à leur production amortie.
- De même, les panneaux solaires photovoltaïques permettront de garantir une électricité décarbonée, une fois l'empreinte carbone liée à leur production amortie et lorsque le bâtiment sera en autoconsommation.

6.2 Economie :

- La mise en place d'un système hors gel évitera le chauffage du bâtiment en plein hiver, alors que celui-ci n'est pas exploité.
- Les différentes mises aux normes de la cuisine, des installations techniques et autres permettront une meilleure exploitation du bâtiment et par conséquent un meilleur rendement de celui-ci.
- La mise en place de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques permettra une fois ceux-ci amortis financièrement, de réduire les coûts liés à la consommation d'eau chaude et d'électricité.

6.3 Social :

- Rendre les WC et la buvette accessibles aux PMR va dans le sens d'un principe d'accessibilité universelle.
- Le désamiantage est essentiel pour la sécurité des usagers du bâtiment.
- Les différentes mises aux normes des cuisines permettront d'améliorer les conditions de travail des exploitants.
- La rénovation de la buvette permettra de garantir l'attractivité de cette dernière qui continuera ainsi d'être un lieu favorisant la cohésion sociale.

7. I N C I D E N C E S U R L E C O M P T E D E R E S U L T A T

Charges financières

Pour la variante avec bâtiment annexe :

Amortissement :

Le montant net du crédit sera amorti selon les taux prévus à l'art. 40. al. 7 RAC. Pour la rénovation d'un bâtiment la durée d'amortissement est de 30 ans. Selon la planification prévue, un montant de CHF 98'333,33 sera comptabilisé dans le compte de résultats, dès la fin de la rénovation du bâtiment, probablement dès 2026.

Intérêts :

Le crédit sera financé par les liquidités disponibles de la commune. Toutefois, si celles-ci devaient être insuffisantes, le Conseil administratif pourrait contracter un emprunt. Dans ce cas, sur la base d'un taux d'intérêt de 2%, les charges annuelles seraient de CHF 59'000.-.

Pour la variante sans bâtiment annexe :

Amortissement :

Le montant net du crédit sera amorti selon les taux prévus à l'art. 40. al. 7 RAC. Pour la rénovation d'un bâtiment la durée d'amortissement est de 30 ans. Selon la planification prévue, un montant de CHF 84'166.67 sera comptabilisé dans le compte de résultats, dès la fin de la rénovation du bâtiment, probablement dès 2026.

Intérêts :

Le crédit sera financé par les liquidités disponibles de la commune. Toutefois, si celles-ci devaient être insuffisantes, le Conseil administratif pourrait contracter un emprunt. Dans ce cas, sur la base d'un taux d'intérêt de 2%, les charges annuelles seraient de CHF 50'500.--.

Autres charges :

Comme évoqué aux points 5.2 et 6.2 certaines charges d'entretien et d'énergie devraient être réduites alors que d'autres charges pourraient augmenter. L'impact sur le compte de résultats est difficile à prévoir, mais à ce stade ne semble pas être significatif.

Revenus :

Voir le point 5.3 pour l'impact sur les revenus locatifs selon la variante retenue.

8. P L A N I F I C A T I O N D E S T R A V A U X

Le planning proposé est le suivant :

- | | |
|--|---------------------------|
| - Vote du crédit de construction : | hiver 2023/2024 |
| Variante avec bâtiment annexe | |
| - Autorisation de construire : | en force |
| <i>Variante sans bâtiment annexe</i> | |
| - <i>Demande en autorisation de construire</i> | <i>été 2024</i> |
| - Étude pour réalisation | été/automne 2024 |
| - Commandes/adjudications | hiver 2024/2025 |
| - Réalisation des travaux | automne / hiver 2025/2026 |

9. C O N C L U S I O N

Variante avec bâtiment annexe :

Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif vous demande de voter un crédit de construction de CHF 2'949'940,90 arrondis à CHF 2'950'000,-- pour la rénovation et l'agrandissement de la buvette de Port-Choiseul.

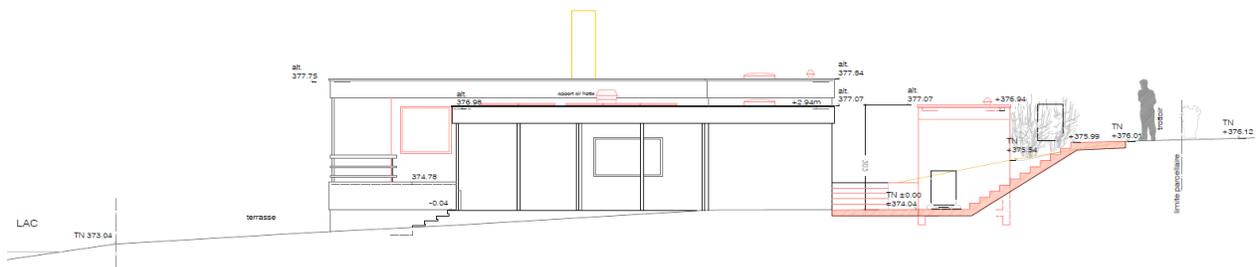
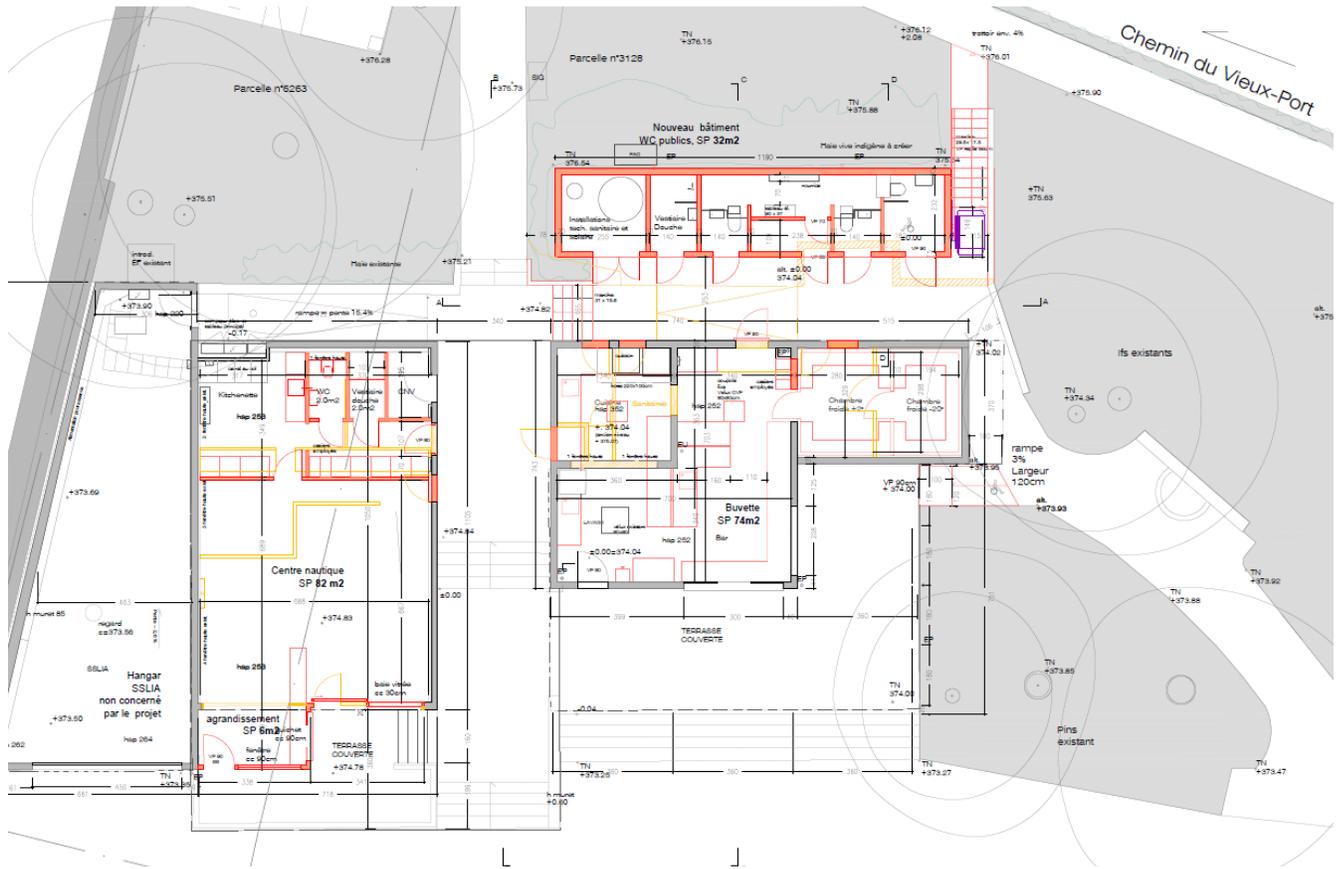
Variante sans bâtiment annexe :

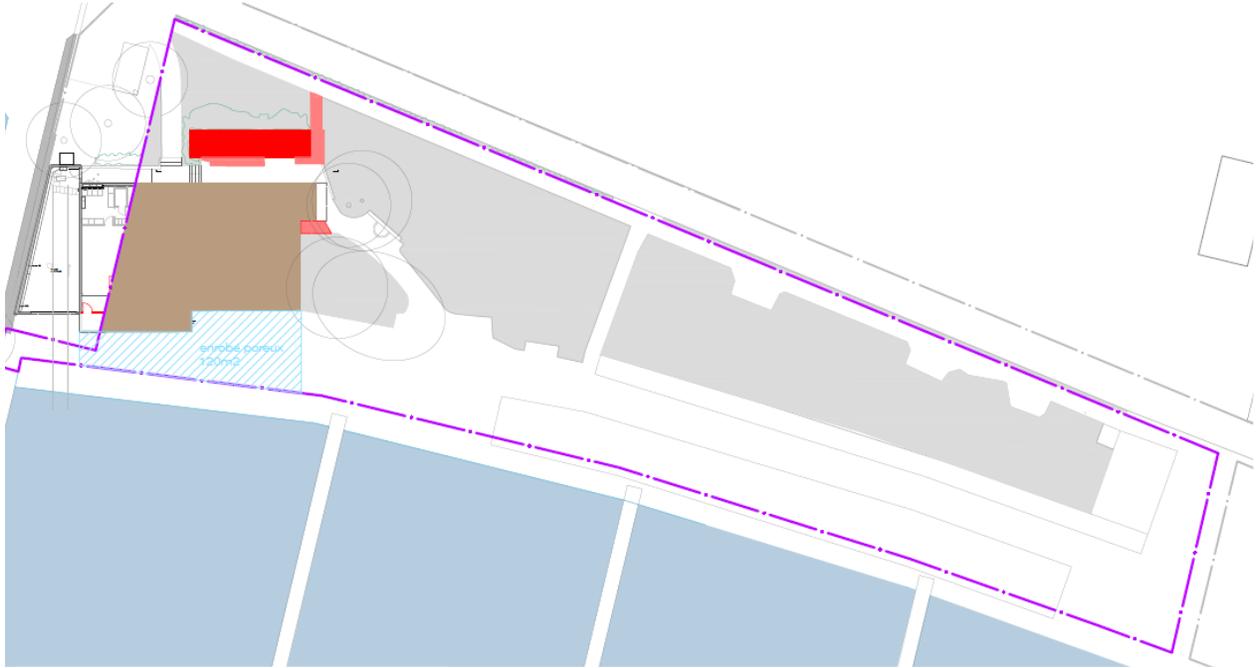
Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif vous demande de voter un crédit de construction de CHF 2'523'086,43 arrondis à CHF 2'525'000,-- pour la rénovation et l'agrandissement de la buvette de Port-Choiseul.

Le Conseil administratif

10. P L A N S

Variante avec bâtiment annexe :





Etat projeté :

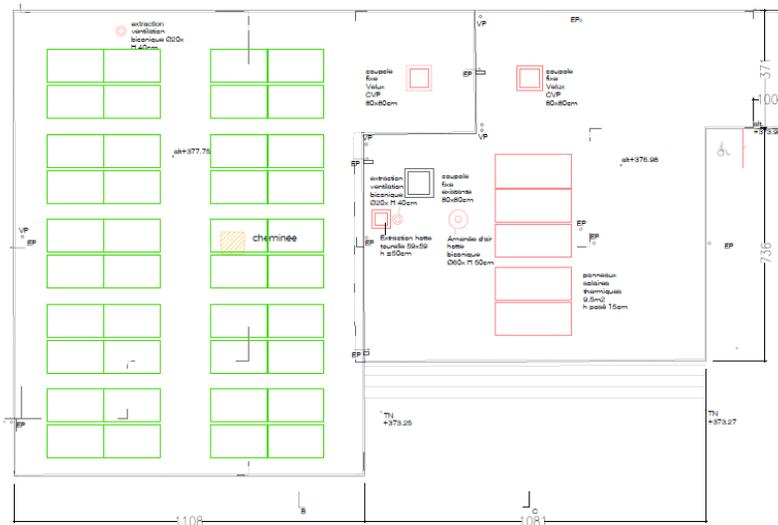
Surface construite, bâtiment nouveau : 32 m² ■

Surface construite, escalier, cour, petite rampe : 18 m² ■
soit enrobé non poreux, ou béton non poreux (à 100%)

Surface totale à compenser : 50m²

Surface compensée semi perméable : 120m² comptabilisée à 50%
soit pavés poreux, pavés imperméables à joints poreux, ou enrobé poreux (50%)

Surface totale compensée : 60 m²
au droit de la terrasse de la buvette



Panneaux solaire PV orienté est-ouest
dimensions 1m x 1m76
inclinaison env. 10°

Option maximale avec 40 panneaux,
soit environ
70m²

Variante sans bâtiment annexe :

