



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 65-2022 R**
Séance du 26 avril 2022

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 100 000 F pour l'étude en vue de la rénovation et la transformation de l'habitation sise sur la parcelle N° 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

Vu le Plan de site N° 29718-529 de Saconnex-d'Arve Dessous adopté par le Conseil d'Etat le 7 novembre 2018,

vu le vote par le Conseil municipal dans sa séance du 30 avril 2019 de la délibération D 152-2019 relative à l'acceptation du legs à la Commune de Plan-les-Ouates de feu Mme Marie Czech concernant les droits héréditaires à hauteur de 50 % des parcelles N°s 3'269, 5'605 et 5'898 sises à Saconnex-d'Arve Dessous sur le territoire de Plan-les-Ouates, ainsi qu'à un crédit budgétaire supplémentaire de 30 000 F destiné à financer les frais d'acte notarié,

vu l'introduction lors de la séance du Conseil municipal du 15 mars 2022 de la délibération D 64-2022 relative au crédit d'engagement de 1 200 000 F pour l'acquisition de la part de copropriété de 50% de la parcelle N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous et en cas d'acceptation de cette dernière,

vu la nécessité d'entreprendre des travaux de transformation et de rénovation, notamment énergétique, de l'habitation sise sur la parcelle N° 3269 ainsi qu'en urgence, des travaux de maintien de la valeur et de l'intégrité du bien,

vu l'exposé des motifs EM 65-2022, de mars 2022, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 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 x oui, x non et x abstention

1. De procéder à une étude pour la rénovation et la transformation du bâtiment sis sur la parcelle N° 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous.
2. De réaliser les travaux urgents permettant de maintenir la valeur et l'intégrité du bien.
3. D'ouvrir au conseil administratif un crédit de 100 000 F destiné à cette étude et à la réalisation des travaux de maintien de la valeur et l'intégrité du bien.

4. De comptabiliser cette dépense directement à l'actif du bilan de la commune dans le patrimoine financier.
5. En cas de réalisation du projet, ce crédit d'étude sera intégré au crédit principal, qui sera voté ultérieurement.
6. En cas de non-réalisation du projet, ce crédit d'étude sera amorti au moyen de 1 annuité, dès l'année de son abandon.

SCA/PHZ/bg/# 117'134 – SF/PL – mars 2022



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 65-2022

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

OBJET:

**Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la
rénovation et la transformation de l'habitation sise
sur la parcelle N° 3269 à la route des Chevaliers-de-
Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous**

CREDIT D'ENGAGEMENT

100'000 F

Plan-les-Ouates – Mars 2022

Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la rénovation et la transformation de l'habitation sise sur la parcelle N° 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Dans sa séance du 30 avril 2019, le Conseil municipal acceptait le legs à la Commune de feu Mme Marie CZECH concernant les droits héréditaires à hauteur de 50% des parcelles N^{os} 3269 (4BP), 5605 (AG) et 5898 (AG) sises à Saconnex-d'Arve Dessous ainsi qu'un crédit budgétaire supplémentaire de 30'000 F destiné à financer les frais d'acte notarié (D 152-2019).

Pour rappel, ce legs faisait suite à un courrier reçu de la Justice de Paix du District de Nyon daté du 2 juin 2017, nous annonçant le legs fait par feu Marie CZECH.

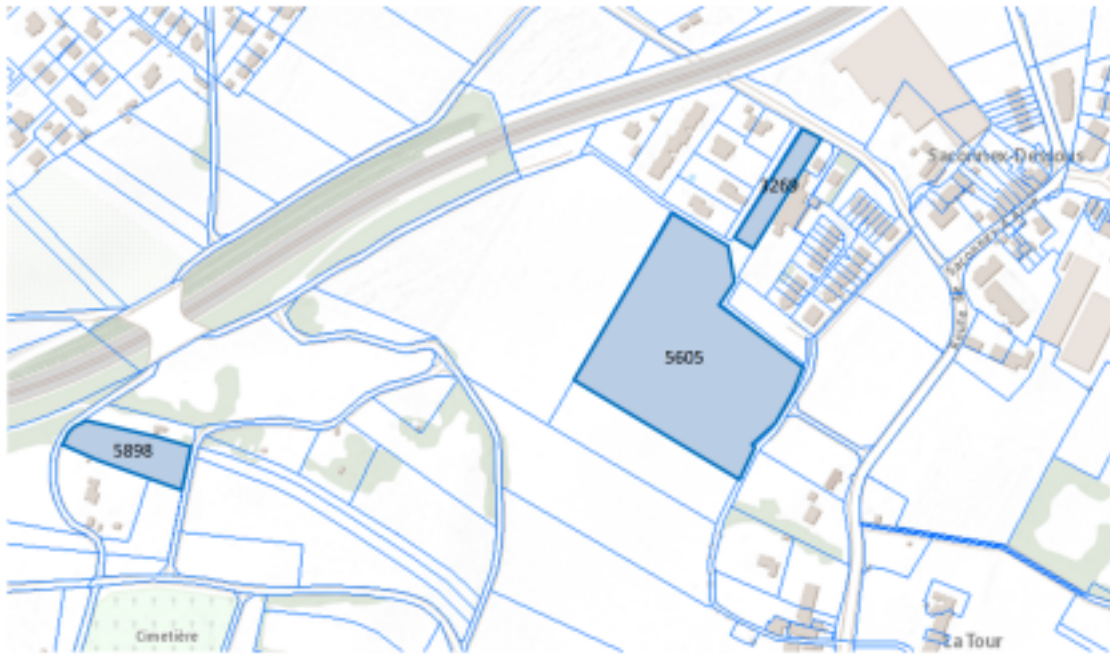
Ces droits provenaient de la succession de la mère de Mme CZECH, feu Mme Marguerite REY, née SALLAZ et décédée le 23 décembre 2000.

En acceptant ce legs, la Commune est donc devenue copropriétaire à hauteur de 50% des trois parcelles N^{os} 3269, 5605 et 5898.

L'autre partie de ces droits héréditaires à hauteur de 50% des parcelles précitées est toujours détenue par le frère de feu Mme CZECH, M. Christian REY.

Etat des contenances des parcelles dont la Commune est copropriétaire à hauteur de 50% :

- * Parcelle N° 3269, zone 4BP, surface 2'008m², avec habitation
- * Parcelle N° 5605, zone AG (SDA), surface 20'055m²
- * Parcelle N° 5898, zone AG, surface 3'153m²



Situation des parcelles

La parcelle N° 3269 : contient une habitation qui est inhabitée depuis le décès de la mère de Mme CZECH en 2001.

La parcelle N°5605 : située dans en zone agricole et faisant partie des surfaces d'assolement (SDA), elle fait l'objet d'un bail agricole au profit d'un agriculteur domicilié sur la commune.

La parcelle N°5898 : située aussi en zone agricole mais pas en SDA, est mise gracieusement à disposition et à bien plaisir, à une habitante de la commune qui y fait paître ses moutons et brebis.

Acquisition de l'autre part de copropriété des 50% restants de la parcelle N° 3269

Lors d'une séance avec M. REY et son épouse fin novembre 2018, ce dernier nous avait fait part de son souhait de rester propriétaire des deux parcelles agricoles et d'éventuellement pouvoir vendre ses parts de copropriétés de la parcelle N° 3269 située en zone 4BP.

Lors des discussions qu'a pu avoir Me Rubido avec M. REY cette problématique est revenue sur le devant de la scène avec une demande de M. REY, souhaitant que la Commune se prononce à ce sujet.

Dans sa séance du 31 octobre 2019, le Conseil administratif a donné son accord pour se porter acquéreur des parts de copropriétés que possède M. REY sur les trois parcelles N°s 3269, 5605 et 5898.

Par courrier du 28 janvier 2020 et relance du 21 avril 2021, la Commune proposait à M. REY de se porter acquéreuse des parts de copropriétés détenues par ce dernier sur les trois parcelles, précisant également que cette proposition pouvait aussi ne concerner que la parcelle N° 3269. Il a également été précisé à M. REY que la Commune ne prévoyait pas de se séparer de ses parts de copropriétés de l'une ou l'autres des parcelles reçues à titre de legs.

Suite à la confirmation de M. REY de vendre sa part de copropriété de la parcelle N° 3269 et de rester copropriétaire des parcelles N°s 5605 et 5898, la Commune a donc demandé une expertise à la société Analyse & Développement Immobiliers Sàrl qui a estimé la valeur de la parcelle N° 3269 à 2'300'000 F soit, selon les quotes-parts de copropriétés de chacun, un montant de 1'150'000 F par part de copropriété.

C'est donc sur cette base de 1'150'000 F que la Commune, par courrier du 7 décembre 2021, a proposé à M. REY, sous réserve de la validation du présent crédit d'engagement par le Conseil municipal, d'acquérir sa part de copropriété. Les frais d'actes et de notaires, hors impôts étant à charge de l'acquéreur, soit la Commune.

M. REY a donné son accord oral pour la vente de ses parts de propriété de la parcelle N° 3269 au montant proposé par la Commune lors d'une séance qui s'est tenue le 1er février 2022 dans les locaux de l'administration. Un courrier de confirmation lui a été adressé dans ce sens.

Par cette acquisition, la Commune sera seule propriétaire de la parcelle N° 3269 (terrain et habitation), M. REY restera pour sa part copropriétaire avec la Commune à hauteur de 50 % chacun des parcelles N°s 5605 et 5898.

A cette fin et en parallèle de la présente demande de crédit d'étude, un crédit d'engagement d'un montant de 1'200'000 F est déposé au Conseil municipal pour sa séance du 15 mars 2022, sous la référence D 64-2022 pour l'acquisition des parts de propriétés détenues à hauteur de 50% par M. Christian Rey, copropriétaire de la Commune.

2. Explications techniques

En cas d'acceptation par le Conseil municipal de la délibération D 64-2022 relative à l'acquisition des parts de propriétés détenues à hauteur de 50% par M. Christian Rey, il sera nécessaire de rapidement pouvoir transformer et rénover l'habitation sise sur la parcelle qui est inhabitée depuis une vingtaine d'année maintenant.

Au moment de la votation du legs de feu Mme Czech, le service construction et aménagement s'était rapproché du bureau GGB architectes pour avoir une idée du coût nécessaire à la remise en état de la maison. L'estimation sous forme d'étude de faisabilité faite à l'époque avait donné les renseignements suivants :

Estimatif des coûts pour la rénovation complète de la villa individuelle

Selon chiffrage établi par le bureau GGB Architectes SA

Estimation ratio par CFC

11 - Travaux préparatoires 10.00%	Frs 61 076.00 HT
21 - Gros-oeuvre 1 10.00%	Frs 61 076.00 HT
22 - Gros-oeuvre 2 20.00%	Frs 122 152.00 HT
23 - Installation électrique 10.00%	Frs 61 076.00 HT
24 - Chauffage - ventilation 10.00%	Frs 61 076.00 HT
25 - Installations sanitaire 10.00%	Frs 61 076.00 HT
27 - Aménagements intérieurs 1 20.00%	Frs 122 152.00 HT
28 - Aménagements intérieurs 2 10.00%	Frs 61 076.00 HT

Total coûts des travaux	Frs 610 760.00 HT
--------------------------------	--------------------------

Honoraires	Frs 122 152.00 HT
------------	-------------------

Frais secondaire	Frs 18 332.80 HT
------------------	------------------

Total du coût du projet HT	Frs 751 234.80 HT
-----------------------------------	--------------------------

TVA 7.7%	Frs 57 845.10
----------	---------------

Total du coût du projet TTC estimé	Frs 809 079.90 TTC
---	---------------------------

Précision : ce montant est issu d'un calcul précision « étude de faisabilité » suite à une visite sur site et l'application de ratio au m2.

L'expertise sur laquelle s'est basée l'offre qui a été faite à M. REY pour l'acquisition de ses parts de copropriété de la parcelle N° 3'269, estime elle qu'un montant d'environ 400'000 F TTC est à investir dans la rénovation du bien.

3. Calcul du montant du crédit d'engagement

En lien avec les éléments chiffrés mentionnés précédemment, le crédit d'engagement présenté ici prévoit :

- a) Un montant H.T de 50 000 F pour des honoraires « tous mandataires » devant permettre l'étude du projet de rénovation et transformation, notamment énergétique, le dépôt de la requête en autorisation de construire et les différents appels d'offres pour la création et le dépôt du crédit d'engagement pour la réalisation de travaux.
- b) Un montant estimé à 2 000 F pour les taxes, débours et émoluments.
- c) Un montant H.T de 40 000 F pour la réalisation de travaux urgents, notamment en toiture, devant permettre le maintien de la valeur du bien et son intégrité.

Ces différents éléments représentent un total H.T de 92'000F soit un total arrondi TTC de 100'000F.

4. Procédure administrative

En cas de vote favorable de cette délibération, nous allons développer le projet de transformation et rénovation de cette habitation, déposer une requête en autorisation de construire et lancer des appels d'offres afin de pouvoir revenir vers vous avec une demande de crédit pour les travaux basée sur un chiffrage issu de retours d'appels d'offres.

5. Conclusion

Le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 100 000 F pour l'étude en vue de la rénovation et la transformation de l'habitation sise sur la parcelle N° 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous et la réalisation de travaux urgents pour permettre le maintien de la valeur de l'intégrité du bien.

SCA/PHZ/mars 2022/#117'134

Le Conseil administratif

**Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la
rénovation et la transformation de l'habitation
sise sur la parcelle N° 3269 à la route des
Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve
Dessous**

Annexe 1

Estimation du coût

SCA/Mars 2022



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la rénovation et la transformation de l'habitation sise sur la parcelle 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

SCA

Mar-22

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. Honoraires

Honoraires tous mandataires	50'000.00	F
-----------------------------	-----------	---

Total honoraires	50'000.00	F
-------------------------	------------------	----------

B. Taxes, débours et émoluments

Taxes, débours et émoluments	2'000.00	F
------------------------------	----------	---

Total Travaux divers	2'000.00	F
-----------------------------	-----------------	----------

C. Travaux de 1ère urgence

Travaux urgents pour maintient valeur et intérgité du bien	40'000.00	F
--	-----------	---

Total débours et imprévus	40'000.00	F
----------------------------------	------------------	----------

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 92'000.00
TVA 7.7%	fr. 7'090.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

100'000.00

**Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la
rénovation et la transformation de l'habitation
sise sur la parcelle 3269 à la route des
Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve
Dessous**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Mars 2022

Financement

Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la rénovation et la transformation de l'habitation sise sur la parcelle 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

1	Crédit brut	100'000.00
----------	--------------------	------------

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

3 Commentaires

|

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la rénovation et la transformation de l'habitation sise sur la parcelle 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

1 Revenus annuels	0.00
Total des revenus annuels	

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		100'000.00	1.50%	fr. 1'500.00
2.2 Amortissements				fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 1'500.00

3 Coûts induits pour la première année	fr. 1'500.00
---	---------------------

Investissement

Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la rénovation et la transformation de l'habitation sise sur la parcelle 3269 à la route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

PREVISION Plan annuel des investissements

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

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global	0.00			
Répartition selon exécution	2022		Total	
Dépenses brutes prévues	100'000.00		100'000.00	
Recettes estimées	0.00		0.00	
Total dépenses nettes	100'000.00	0.00	0.00	100'000.00

**Crédit d'engagement pour l'étude en vue de la
rénovation et la transformation de l'habitation
sise sur la parcelle 3269 à la route des
Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve
Dessous**

Annexe 2

Documents

SCA/Mars 2022