Proposition du Conseil administratif du 5 décembre 2012 en vue de l'ouverture d'un crédit de 593 000 francs destiné à la transformation des vestiaires de la Société des Mouettes genevoises Navigation SA sous la rotonde situés quai du Mont-Blanc 8, parcelle N° 3940, feuille N° 5, commune Genève-Cité (21).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Historique de l'opération

Les discussions et études sur la rénovation et l'agrandissement des vestiaires enterrés de la Société des Mouettes genevoises Navigation SA (SMGN) ont commencé il y a maintenant plus de dix ans.

En 2003, la rénovation et la transformation en salle d'attente du bâtiment accueillant les Mouettes genevoises ont fait l'objet d'un projet présenté publiquement qui fut cependant abandonné.

En 2005, l'Etat de Genève et la Ville ont relancé le débat sur le financement de ce réaménagement des locaux pour permettre une exploitation en conformité avec les règles usuelles d'hygiène et salubrité en faveur des travailleurs des Mouettes genevoises (entreprise de transport Unireso).

Il ressortait du rapport de l'OCIRT que l'état général et l'équipement des locaux n'étaient pas conformes et que ces locaux étaient sous-dimensionnés par rapport au nombre de personnes qui les occupaient.

A titre de bailleur, la Ville entendait bien évidemment faire face à ses obligations d'entretien, mais ne pouvait, cependant, pas être tenue responsable de l'utilisation qui était faite des locaux par le locataire, à savoir d'y abriter un trop grand nombre de travailleurs.

En ce qui concernait l'entretien, la Ville de Genève confirmait se charger de la remise en état des locaux, soit le pavillon et les vestiaires. Le Service des bâtiments s'apprêtait à restaurer complètement le petit pavillon, en état de dégradation avancé. Il était également prévu de mettre en conformité l'espace des vestiaires, sous le quai, avec une capacité d'accueil de 8 à 10 collaborateurs.

Cette solution ne suffisant pas à abriter la totalité des collaborateurs, la Ville encouragea la SMGN à entreprendre la recherche de locaux supplémentaires et à engager des négociations avec les autorités cantonales responsables de la coordination des réseaux de transport en commun afin de déterminer les meilleures options envisageables.

Cependant, compte tenu de l'importance des besoins, aucune solution n'avait pu être trouvée. En effet, pour des raisons à la fois techniques, patrimoniales, paysagères et dimensionnelles, la mise à disposition de locaux supplémentaires n'était pas envisageable.

La position de la Ville demeura inchangée entre 2005 et fin 2008 malgré diverses investigations et négociations avec la SMGN.

En mars 2008, la Ville rappelait, à titre de bailleur, que la rénovation du petit pavillon était terminée et confirmait qu'elle entendait s'acquitter de ses obligations de bailleur en assainissant le local des vestiaires, mais qu'elle n'était pas en mesure de fournir des locaux d'une plus grande surface.

Ce n'est qu'en mai 2010, suite à la réponse du Conseil administratif aux conclusions de la commission des pétitions, acceptées par le Conseil municipal le 21 janvier 2009, sur la pétition P-207 intitulée: «Pour le renforcement de l'offre de Mouettes genevoises», qu'une proposition d'agrandissement des vestiaires a été formulée.

Le Service des bâtiments a déposé, en date du 31 août 2009, un dossier de requête en autorisation de construire afin de mettre à jour ces installations, en étendant légèrement leur périmètre par l'occupation d'un bloc sanitaire existant des toilettes publiques.

Dès mars 2010, le réaménagement des quais et l'acquisition des nouveaux pavillons de la Rade apportaient deux unités de WC publics supplémentaires sur le quai des Pâquis, complétant la demande en infrastructures sanitaires publiques. Il s'avérait dès lors que le projet d'agrandissement des vestiaires de la SMGN par l'occupation de surfaces dévolues aux WC publics sous la Rotonde devenait enfin possible.

Notice historique

La promenade en vis-à-vis du monument Brunswick a été dessinée par Joseph Marschall, architecte mandaté pour l'aménagement des quais en vue de l'Exposition nationale de 1896. Supportée par un mur en gros moellons de Meillerie, elle surplombe non seulement le lac mais aussi le quai Marchand. De ce côté, des entrepôts ont été créés dans le mur de soutènement, certainement dès l'origine, en relation avec les activités portuaires.

En 1956, face à la nécessité d'équiper le quai du Mont-Blanc de toilettes publiques, la Ville proposa alors la création d'un «édicule, entièrement souterrain, aménagé dans un local occupé jusqu'alors par les Mouettes genevoises, sous le quai».

Réponse à la pétition P-207

Séance Conseil administratif du 12 mai 2010:

Réponse du Conseil administratif aux conclusions de la commission des pétitions acceptées par le Conseil municipal le 21 janvier 2009, sur la pétition P-207 intitulée: «Pour le renforcement de l'offre des Mouettes genevoises».

Exposé des motifs

Les vestiaires et les installations pour les employés ne correspondent plus du tout à l'ordonnance 3 de la loi du travail. La situation est d'autant plus critique que le personnel a doublé entre 2000 et 2005 en raison, d'une part, de la mise en service des bateaux toute l'année et, d'autre part, à l'augmentation de lignes depuis janvier 2004.

De plus, du personnel féminin a été engagé pour piloter les bateaux, mais ces employées ne bénéficient pas de locaux adéquats pour se changer et se laver. Il n'y a à disposition des 33 personnes occupées aux Mouettes qu'un seul WC et une seule douche. La majorité des employés n'a pas d'armoire de vestiaire à disposition.

La situation est particulièrement pénible pendant l'hiver. En effet, les pilotes doivent pouvoir se changer au chaud, y compris endosser chaussures et tenues spéciales pour travailler sur des pontons glacés, et faire sécher leur habits. Ils doivent aussi pouvoir bénéficier d'un espace pour se restaurer, sans être obligés de manger dehors. Les locaux ne sont pas chauffés convenablement, le faible confort thermique est fourni par des radiateurs électriques d'appoint. Ces locaux sont très exigus et ne disposent pas de séparation hommes-femmes. En été, c'est de la chaleur que les travailleurs/euses doivent se protéger dans les vestiaires existants.

Il convient dès lors d'améliorer rapidement cette situation qui perdure et de mettre à disposition des locaux appropriés répondant à la législation sur le travail. Il convient également d'agrandir les locaux en créant une séparation hommes-femmes, d'aménager des WC et des douches supplémentaires, d'accroître le nombre d'armoires-vestiaires et d'installer le chauffage et la ventilation selon des critères d'économie énergétique.

Obligation légale et/ou de sécurité

La législation actuelle de la loi du travail précise:

Ordonnance 3 Art. 30 Vestiaire:

«² Tout travailleur disposera soit d'une armoire à vêtements suffisamment spacieuse et aérée, soit d'une penderie ouverte et d'un casier pouvant être fermé à clé. Au besoin, les vêtements de travail devront être séchés et rangés de manière à être séparés des vêtements de ville».

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Les locaux actuels, composés des vestiaires des Mouettes, des WC publics hommes et femmes, seront entièrement démolis. Le projet propose de créer dans la surface ainsi acquise un vestiaire hommes et un vestiaire femmes séparés, équipés d'un bloc sanitaire avec un WC, un lavabo et une douche. Les vestiaires ainsi que les blocs sanitaires seront ventilés. Les vestiaires proposeront au total 33 armoires pour le personnel (13 pour les femmes et 20 pour les hommes). Le projet prévoit une salle pour le personnel, un hall avec une kitchenette.

Les murs contre le terrain seront isolés et doublés. Tous les doublages, parois et cloisons intérieures seront réalisés en brique terre cuite crépée. Pour les revêtements des murs, il est prévu de la faïence dans les locaux humides. Les murs des vestiaires, du hall et la salle du personnel seront peints.

Le plafond sera constitué de panneau d'isolation sur plaques de plâtre peintes.

Le sol sera également isolé par des panneaux d'isolation rigides, recouverts d'une chape en ciment. Le revêtement sera en carrelage pour l'ensemble.

Les portes intérieures ainsi que les bancs sont prévus en bois peint. Nous avons opté pour les menuiseries extérieures (portes-fenêtres) pour une fabrication en métal et verre isolant.

Les conduites des eaux usées et le système de relevage des eaux par pompage seront totalement revus. La fosse de pompage sera déplacée et mise aux normes en vigueur. Une cuve de pompage sera installée pour éviter toute pollution du terrain

Les conduites sanitaires et les alimentations d'eaux seront entièrement à refaire, y compris la nourrisse qui devra être déplacée. Tous les appareils sanitaires (cuvettes WC, lavabos, douches) et robinetteries seront remplacés.

L'installation électrique sera neuve (introduction SIG, tableau électrique, distribution et lustrerie).

Les conduits en tôle du système de ventilation et le monobloc de distribution seront remplacés. Une pompe à chaleur sera adjointe au système de ventilation pour les besoins en chauffage.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Le bâtiment sera rénové conformément à la stratégie générale «100% renouvelable en 2050» adoptée par la Ville de Genève.

Amélioration de la qualité de l'air

La solution technique de production de chaleur sera «0 émission» et permettra ainsi de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

Respect de critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux et le tri des déchets de chantier

En particulier, prise en compte obligatoire de la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction publiée par l'Etat de Genève.

Les mandataires devront également s'appuyer sur les recommandations publiées par l'association eco-bau (www.eco-bau.ch, chapitre «fiches CFC»).

Concept énergétique

Qualité thermique de l'enveloppe

L'enveloppe des vestiaires sera entièrement rénovée et verra ses performances d'isolation thermique considérablement renforcées, conformément aux dispositions légales en vigueur lors du dépôt de l'autorisation de construire en 2009: remplacement des fenêtres, isolation intérieure des parois contre le terrain et l'extérieur, isolation du plancher et du plafond. La consommation d'énergie pour le chauffage sera divisée par deux.

Description des installations techniques

Chauffage et eau chaude

La production de chaleur pour le chauffage de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans l'air ambiant. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité nécessaire à son fonctionnement. Un chauffe-eau électrique produira l'eau chaude sanitaire.

Ventilation-aération

Afin de limiter la consommation d'énergie, le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement. Cette installation assurera également un refroidissement nocturne permettant un bon confort estival.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». En outre, les robinetteries destinées aux locaux de douches seront de type temporisées. Les chasses d'eau des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les installations sanitaires, en général, seront conçues de manière à minimiser les coûts d'exploitation.

Les possibilités de récupération d'eau de pluie ont été étudiées, mais non retenues en raison d'un équilibre financier particulièrement défavorable.

Electricité

L'ensemble du bâtiment sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairage direct.

La performance énergétique de l'éclairage répondra aux directives SIA 380/4 valeur Minergie.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local, conformément à la norme EN12464-1.

Il est prévu de valoriser l'éclairage naturel afin de réduire les consommations d'énergie par des dispositifs d'automations simples et efficaces, des détecteurs de présence et luminosité ainsi que l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances énergétiques requises en classe AAA++.

Programme et surfaces

Salle du personnel	16 m ²
Un hall avec kitchenette	11,5 m ²
Un vestiaire femmes (13 armoires) avec bloc sanitaire (WC, lavabo et douche)	16,5 m ²
Un vestiaire hommes (20 armoires) avec bloc sanitaire (WC, lavabo et douche)	18,5 m ²
Locaux techniques et local de pompage	4,5 m ²

Estimation des coûts selon code CFC

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
1	<u>Travaux préparatoires</u>			63 300
11	Déblaiements, préparation du terrain		51 800	
112	Démolition, forages et coupes dans béton et maçonnerie	26 800		
113	Démontage	5 000		
119	Location de deux containers	20 000		
13	Installation de chantier commun		11 500	
131	Clôture	1 500		
134	Cantonnement, réfectoire WC	5 000		
135	Installations provisoires			
.0	Canalisations	1 000		
.1	Installations électriques	3 000		
.3	Eau	1 000		
2	<u>Bâtiment</u>			395 600
20	Excavation		5 000	
201	Fouilles en puits	5 000		
21	Gros œuvre 1		33 500	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie			
.1	Installation de chantier	2 500		
.2	Canalisations intérieures	10 000		
.5	Béton, traitement des bétons	13 000		
.6	Maçonnerie	5 000		
216	Travaux de pierre naturelle	3 000		
22	Gros œuvre 2		37 000	
221	Fenêtres, portes extérieures			
.3	Fenêtres en métal	10 000		
.6	Portes extérieures en métal	24 000		
227	Traitement des surfaces extérieures			
.0	Peinture extérieure	3 000		
23	Installations électriques		54 000	
232	Installations de courant fort	45 000		
233	Lustrerie	5 000		
236	Installations de courant faible	2 000		
238	Installations provisoires	2 000		
24	Chauffage, ventilation		52 000	
244	Installations de ventilation	52 000		
25	Installations sanitaires		92 500	
250	Travaux préparatoires	5 300		
251	Appareils sanitaires courants	29 700		

253	Appareils d'alimentation et d'évacuation	14 800	
254	Tuyauterie sanitaire	27 700	
255	Isolation des installations sanitaires	2 000	
258	Agencement de cuisine	8 000	
259	Divers	5 000	
27	Aménagements intérieurs 1		38 800
271	Plâtrerie	23 800	
272	Ouvrages métalliques		
.2	Serrurerie	3 000	
273	Menuiserie		
.0	Portes intérieures en bois	9 000	
.3	Menuiserie courante	3 000	
28	Aménagements intérieurs 2		72 800
281	Revêtements de sols		
.0	Revêtements de sols sans joints	7 000	
.5	Revêtements de sols en céramique	10 500	
282	Revêtements de parois		
.4	Revêtements de parois en céramique	7 200	
283	Faux plafonds		
.2	Plafonds en panneau de plâtre	15 600	
285	Traitement des surfaces intérieures		
.1	Peinture intérieure	27 500	
287	Nettoyage	5 000	
29	Honoraires		10 000
294	Ingénieurs CVCR	3 000	
295	Ingénieur sanitaire	3 000	
296	Ingénieur électricien	4 000	
4	<u>Aménagements extérieurs</u>		11 000
401	Déplacement de terre	3 000	
411	Travaux de canalisations et maçonnerie	5 000	
413	Travaux de pierre naturelle	3 000	
5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		12 500
51	Autorisations, taxes		12 500
511	Autorisations, taxes, frais de consommation	5 000	
583	Réserve pour divers et imprévus	7 500	
9	<u>Ameublement et décoration</u>		22 000
902	Mobilier spécial (armoires des vestiaires)	22 000	
Coût total de la construction HT			<hr/> 504 400

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%		40 352
Coût total de la construction TTC		544 752
<u>Frais administratifs et financiers</u>		48 037
Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)	27 238	
Intérêts intercalaires <u>2,75% x 571 990 x 14 mois</u> 2 x 12	9 176	
Fonds d'art contemporain 2% x 581 166	11 623	
Coût général de l'opération TTC		592 789
Arrondi total du crédit demandé (délibération I)		<u>593 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de novembre 2011 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

La surface brute des locaux étant restreinte, le calcul au m³ pour ce type d'objet n'aurait aucune signification.

Autorisation de construire

Ce projet de transformation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 103108-4 déposée le 01.09.2009 et délivrée le 23.08.2010.

Fixation des loyers après travaux

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, d'un amortissement sur 30 ans et des investissements rentabilisés à 1,8%.

A. Locaux contenus dans le bâtiment (avant travaux)

Dépôts existants 15 m².

B. Investissement

Coût de la construction et des transformations 593 000

Intérêts intercalaires coût construction / 2 x 8 / 1 2 x 2,75% 5 436

Coût de l'investissement total 598 436

Part des travaux rentabilisés 203 701

Montant à prendre en considération pour le calcul de rendement 203 701

C. Exploitation		
Taux de rendement (2,75%) / 2	%	
Amortissement sur 30 ans	1,38	
Charges d'exploitation ((taux rend. + amort.)*10%)	3,33	
	<u>0,48</u>	
Rendement total des travaux sur 198 433 francs	5,32	10 550
Etat locatif actuel		300
D. Etat locatif après travaux		10 850
Prix moyen du m ² après travaux		160

Délais

Les travaux pourront démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal et dureront huit mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est mars 2014 en fonction de la date de vote du crédit.

Référence au 8^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 020.032.02 du 8^e plan financier d'investissement 2013-2024 pour un montant de 655 600 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

La charge financière annuelle sur 593 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 2,25% et l'amortissement au moyen de 20 annuités, sera de 37 150 francs.

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments. Le service bénéficiaire du crédit est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu 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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 593 000 francs destiné à la transformation des vestiaires de la Société des Mouettes genevoises Navigation SA sous la rotonde situés quai du Mont-Blanc 8, parcelle N° 3940, feuille N° 5, commune Genève-Cité (21).

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 593 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 11 623 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2015 à 2034.