

Proposition du Conseil administratif du 6 février 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 416 000 francs destiné à l'équipement et aux infrastructures nécessaires à l'aménagement de nouveaux sites d'implantation au bord de l'eau pour les pavillons bancs de glaces et au réaménagement des espaces destinés à accueillir les billetteries, vente de souvenirs et toilettes publiques, sur tout le pourtour de la Rade.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le réaménagement général de la Rade est unanimement considéré comme l'une des priorités permettant d'améliorer l'image de Genève, par la revalorisation de ce site majeur. L'état général du pourtour de la Rade est aujourd'hui, à plus d'un titre, insatisfaisant. Le Conseil administratif en est convaincu et confirme sa volonté d'agir dans le sens d'une requalification du site. Toutefois, la stratégie proposée aujourd'hui diffère de celle initiée lors de la précédente législature.

En effet, dans le courant de la législature 2003-2007, le Conseil administratif a initié un projet de réaménagement du pourtour de la Rade visant à la requalification du site par le biais d'un projet de reconstruction des pavillons.

L'objectif était d'atteindre une meilleure cohérence et une plus grande qualité de l'aménagement par une approche privilégiant la création d'une esthétique unitaire et homogène des pavillons eux-mêmes, qui seraient ensuite placés à proximité de l'eau. En ce sens, le projet pour les nouveaux pavillons se voulait être l'élément à la fois déclencheur et moteur d'un réaménagement complet de la Rade et des quais. Dans ce but, un concours de projet pour la conception et la réalisation de nouveaux pavillons a été organisé au début de l'année 2004. Le projet des architectes Bakker & Blanc, retenu par le collège d'experts, a été développé et un prototype a été construit.

Or, il s'est vite avéré que l'esthétique des pavillons a polarisé les avis. La proposition de crédit PR-364 pour la réalisation de nouveaux pavillons, acceptée par le Conseil Municipal le 11 octobre 2006 a ainsi fait l'objet d'un référendum. La consultation populaire est prévue prochainement.

En juin 2007, le nouveau Conseil administratif de la Ville de Genève a d'emblée exprimé son souhait de voir ce dossier essentiel pour l'image urbaine de la Ville de Genève trouver une issue permettant de ne pas le figer pour plusieurs années. Il a également considéré que le référendum, quelle que soit son issue, risquerait d'aboutir à une solution qui ne rencontrerait pas un large consensus : un vote positif, qui confirmerait la délibération du Conseil municipal, verrait le projet rencontrer l'opposition systématique des référendaires durant tout le processus de réalisation des pavillons, alors qu'un vote négatif hypothéquerait probablement pour de longues années tout nouveau projet.

Dans cette perspective, une réflexion a été menée, au sein de la Délégation à l'aménagement du Conseil administratif, sur le processus à mettre en œuvre en vue d'entreprendre le déroulement complexe du réaménagement de la Rade. Contestant la démarche antérieure, qui privilégiait une approche fondée sur l'esthétique des pavillons comme action prioritaire et unificatrice, une démarche centrée sur l'aménagement est maintenant envisagée et une stratégie alternative vous est aujourd'hui proposée.

Stratégie générale : un projet en étapes

Se fondant sur le postulat que l'enjeu principal est bien le réaménagement général des quais, c'est-à-dire la réorganisation des différents secteurs dédiés aux activités et la hiérarchie des secteurs entre eux, davantage encore que la matérialisation des pavillons eux-mêmes, qui pourrait n'intervenir que dans un second temps, le Conseil administratif propose donc d'inverser la réflexion. Il s'agit de s'atteler, dans un premier temps, à la réorganisation générale des activités sur les quais, de sorte que chacun des usagers puisse bénéficier de l'espace nécessaire et suffisant pour y développer ses activités. En effet, le manque de définition des espaces, ainsi que le foisonnement des diverses activités qui se développent aujourd'hui sur les quais, génèrent la confusion des usages. Cette situation favorise l'empiètement progressif d'activités non souhaitées (dépôts de bateaux, parcage, stockage de matériel, etc) au détriment des activités dédiées aux loisirs, à la flânerie et à la promenade, qui doivent impérativement rester prioritaires sur le pourtour de la Rade.

Le premier volet de cette démarche, objet de la présente demande de crédit, consiste à déplacer tous les pavillons glaciers au bord de l'eau et à placer les pavillons de vente, billetteries et WC dans des endroits en marge des zones de promenades, qui restent libres de tout encombrement. Ce déplacement au bord de l'eau, outre qu'il libère les quais hauts pour la déambulation et qu'il offre aux usagers des glaciers de bien meilleures conditions pour profiter de ce paysage exceptionnel, permet également de débarrasser largement le bord de l'eau de tous les objets et du matériel l'encombrant actuellement. Ce simple déplacement des pavillons impose inévitablement une réflexion plus large, en ce sens que leur localisation remplacera forcément une activité existante. Cette démarche permettra ainsi de régler les questions de gestion des quais entre la Ville de Genève et l'Etat.

Dans le cadre de cette première étape, les pavillons glaciers existants seront, dans un premier temps conservés, de même que leur mode de gestion. La relocalisation de ces pavillons au bord de l'eau sera donc la première d'une série de démarches visant à une remise en ordre générale. Elle peut se réaliser à moindres coûts que ceux engendrés par la précédente proposition.

Dans un second temps, le Conseil administratif s'engage à étudier un nouveau projet de pavillons glaciers et de pavillons de vente, billetterie, WC, tenant compte des remarques émises et conforme aux besoins de tous les usagers. Cohérents et homogènes, ils auront pour vocation de s'intégrer dans un site dont les abords seront d'ores et déjà requalifiés. Sera également intégrée à cette seconde étape, la réflexion sur le mode de gestion des pavillons, que le Conseil administratif est d'ores et déjà déterminé à revoir.

En conséquence, et dès lors que la présente PR serait acceptée, le Conseil administratif propose que soit annulée la délibération du Conseil Municipal acceptant la PR-364, qui s'insère mal dans le cadre des nouvelles orientations données au projet de réaménagement de la Rade. Une proposition d'arrêté est soumise à cette fin à votre Conseil.

Exposé des motifs : un projet d'aménagement

Les quais de la rade se sont constitués par étapes. Plusieurs décennies séparent souvent chacune de ces phases de construction. La consolidation des berges est le résultat tant d'un agrandissement de la ville que de la nécessité de protéger les rives habitées des crues du lac. En amont du pont du Mont-Blanc, la partie haute a été conçue comme une promenade publique et la partie basse - les quais marchands - était destinée aux activités lacustres qui approvisionnaient Genève.

Avec le temps et le changement des usages, les quais hauts, qui continuent d'assurer la fonction de promenade sont maintenant encombrés par des édicules et leurs prolongements (étalages de souvenirs, terrasses cloisonnées, panneaux d'informations mobiles) au point d'être réduits par endroits à moins de cinq mètres de largeur. Les quais bas qui étaient occupés par des stocks de matériaux déchargés des barques lémaniques et des engins de transports (chairs tirés par des chevaux) sont transformés aujourd'hui en parking du quartier voisin (rive droite) et en bric-à-brac (rive gauche). Des containers à déchets sont disposés selon les besoins des usagers des lieux et des quartiers voisins.

Les bancs de glaces et les roulettes de vente de souvenirs ont été installés au bord de la route. Rive gauche, elles bloquent la promenade qui est reportée soit sur le trottoir, soit sur le quai marchand. Au Jardin anglais, les roulettes de vente de souvenirs sont au beau milieu de la promenade ; d'une largeur initiale d'environ deux mètres, elles triplent de largeur une fois leurs étales déployés. Rive droite, ces installations occupent plus de la moitié du quai et c'est sur moins de cinq mètres que doivent déambuler les promeneurs parmi les passages du petit train et des cyclistes.

Cette localisation a conduit les exploitants des bancs de glaces à se protéger derrière des palissades qui abritent leurs clients et limitent les accès. Ces palissades, inesthétiques, accroissent le volume général de l'ensemble d'une manière inacceptable pour le site. En outre, elles semblent encourager les exploitants à utiliser l'arrière et les « bas côtés » de son pavillon comme dépôt et on y trouve pêle-mêle frigos, caisses de boissons, poubelles et autres balais. Ainsi, d'un container de 7 mètres de long par 2.50 mètres de large (en moyenne), l'installation représente finalement une emprise globale de huit mètres par onze.

Il en résulte que

- l'espace de la promenade n'est plus digne du site, ni sur les quais hauts ni sur les quais marchands ;
- l'espace est parfois même difficilement praticable ;
- les vues sur le lac sont masquées ;
- la vue depuis les quais vers le lac est également réduite ;
- la promenade sur les quais hauts donne sur les dépôts de matériaux, les épaves de bateaux, les bateaux en radoub, les containers et autres véhicules ;
- les belles perspectives longitudinales sur les quais et leurs alignements d'arbres sont obstruées.

Afin de remédier à cette situation chaotique, le principe d'un zoning par séquences est donc proposé, qui place les lieux de détente et de contemplation au bord de l'eau, la promenade sur les quais hauts et les circulations des vélos à proximité des voies de circulation routière.

La localisation des pavillons joue donc un rôle déterminant, par son impact, sur l'image globale de nos quais. Le service de la conservation du patrimoine architectural a procédé à l'examen des caractéristiques des quais, protégés par le « plan de site de la rade n° 28945-242 » de manière à identifier l'impact des implantations actuelles des pavillons et de là, servir de cadre aux règles de base des futures implantations.

Au-delà de l'apparente uniformité du décor, façades – route – quai – lac, la rade est constituée de portions dont la configuration varie fortement : simple trottoir, larges rondes, quais hauts flanqués d'un quai bas (quai marchand), pente douce vers le lac ou coupe abrupte, alignements d'arbres simples ou doubles, etc. Rive gauche, le quai promenade (quai haut) est mal conçu pour y déambuler, avec ses deux allées de 3 mètres de large de part et d'autre de la pelouse. Doublié sur toute sa longueur d'un quai marchand, c'est lui qui accueille alors la plus grande partie des promeneurs. Rive droite, la promenade est clairement pratiquée sur le quai haut jusqu'à la rotonde des Bains des Pâquis, le quai marchand n'occupant qu'une portion de la rive.

Cette configuration variable nécessite des adaptations du plan d'organisation générale, qui se soumet nécessairement à ces variations topographiques. Les implantations des pavillons sont alors différenciées selon les secteurs mais toutes respectent les principes de dégagement de la promenade sur les quais hauts, de respect des points de vue, et de rapprochement de l'eau pour les pavillons de restauration.

La présente proposition de crédit de travaux concerne les travaux d'équipements et d'infrastructures nécessaires au déplacement des pavillons, c'est-à-dire la pose, en sous-sol des réseaux d'alimentation (eaux claires et usées, électricité, téléphone), l'aménagement du sol à chaque nouvel emplacement ainsi que des petits travaux annexes. La demande de crédit ne comprend pas les travaux de réfection des anciens sites des pavillons, qui seront remis en état en interne par les services de la Ville de Genève.

Description du projet

Principe de localisation : Pour atteindre ces objectifs, le plan prévoit logiquement de déplacer les bancs de glaces et restauration loin de la route, au bord de l'eau, là où il est plus agréable de faire une pause pour se restaurer. Les autres pavillons – toilettes publiques, souvenirs et billetteries – sont alignés sous les arbres, en raison de leur petitesse, en bordure de la promenade mais laissant celle-ci libre, là où leur activité le nécessite. Les étalages de souvenirs sont disposés dans l'alignement des pavillons pour ne pas empiéter sur le flux des promeneurs. De cette manière, en réhabilitant la promenade sur les quais, la systématique de localisation renseignera aussi plus efficacement les usagers. Ces nouvelles implantations rendent obsolètes les palissades, ce qui réduit sensiblement le volume de chacune de ces installations et son emprise sur les quais. C'est un élément de valorisation de la rade (voir annexe 1).

Raccordements : Les réseaux secs et humides destinés à raccorder les pavillons aux nouveaux emplacements sont à créer. S'agissant des réseaux humides, les travaux consistent d'une part, à raccorder les bancs de glaces et restauration et les toilettes publiques au réseau public d'assainissement, situé sous les chaussées du quai Gustave-Ador pour la rive gauche, et sous celle du quai du Mont-Blanc pour la rive droite. Ces raccordements sont entièrement conçus en système gravitaire et ne nécessiteront aucune pompe de relevage. Concernant ces nouvelles canalisations d'eaux usées, des fouilles en tranchées ouvertes sont prévues sur les quais et sur les trottoirs. Compte tenu des contraintes importantes de circulation et de la profondeur de ces conduites, les raccordements sous chaussées sont prévus en « pousse-tube ». Seules des cellules aux deux extrémités doivent être terrassées.

Pour l'ensemble des sites la longueur cumulée des canalisations d'eaux usées a été estimée à 220 m. La profondeur des fouilles variera de 80 cm à 3,50 mètres.

D'autre part, des travaux de raccordement au réseau d'eau potable SIG sont nécessaires pour les pavillons le nécessitant (glaciers et petite restauration). Compte tenu des nouveaux emplacements, et en fonction de l'état existant des réseaux des différents sites, il est nécessaire de se raccorder soit directement au réseau d'alimentation SIG, soit aux alimentations des pavillons existants. Ces réseaux doivent être situés à des profondeurs hors gel. Pour l'ensemble des sites la longueur cumulée des conduites d'eau potable a été estimée à 620 m. La profondeur moyenne des fouilles sera d'environ 80 cm.

Concernant les réseaux secs, des batteries de tubes, réalisées en fond de fouille, raccorderont les différents pavillons aux réseaux SIG d'électricité et pour les billetteries au réseau téléphonique Swisscom. Afin d'assurer une gestion ultérieure facilitée, les compteurs seront centralisés. Pour l'ensemble des sites la longueur cumulée des réseaux secs a été estimée à 640 m. La profondeur moyenne des fouilles sera d'environ 80 cm, et les batteries bétonnées.

L'ensemble des réseaux ont été rationalisés selon des critères économiques et organisés par secteurs, en tenant compte des contraintes géométriques, de la préservation des espaces verts et de la protection du patrimoine historique des lieux concernés. Néanmoins, la remise en parfait état des surfaces des quais après travaux, composées pour l'essentiel de pavés, ainsi que la complexité à réaliser des travaux de fouille à 3,50m avec des contraintes de circulation très importantes sur les quais, justifie des prix unitaires relativement élevés.

Il est impossible de déterminer un prix standard de raccordement par pavillon. En effet, certains emplacements prévus sont éloignés des branchements disponibles tandis que d'autres profitent de canalisations existantes proches. L'investissement par secteur, qui distribue chaque fois plusieurs pavillons, varie donc de 11 000 francs à 280 000 francs.

Terrasses : Pour la saison transitoire, les pavillons actuels seront installés sur les nouveaux sites équipés. Pour la suite du projet actuellement à l'étude, la terrasse construite telle que réalisée en prototype sera probablement abandonnée.

Sols actuels : Les emplacements attribués aux bancs de glaces actuels sont recouverts de dalles de béton lavé qui font rupture avec l'enrobé standard ou les pelouses voisines. Sans plus de raison d'être, ces dalles seront enlevées et le sol d'origine remis en état par les équipes du Service du génie civil, au gré de ses interventions sur les quais.

Nouveaux emplacements : Au Jardin anglais, entre les deux débarcadères de la CGN et derrière l'ancienne douane, deux sites nouveaux sont créés. Ils nécessitent de remplacer localement la pelouse par de l'enrobé.

Estimation du coût

1	<i>Baby-Plage</i> petites adaptations aux réseaux	Fr.	Fr. 11 000
2	<i>Jet d'eau</i> raccords aux réseaux y compris nouveau WC		180 000
3	<i>Quai marchand des Eaux-Vives</i> raccords aux réseaux		105 000
4	<i>Jardin anglais – Ancienne douane</i> raccords aux réseaux		195 000
5	<i>Jardin anglais – Horloge fleurie</i> réaménagement du sol raccords aux réseaux sous-total	62 000 <u>33 000</u>	95 000
6	<i>Rotonde du Mont-Blanc</i> raccords aux réseaux		270 000
7	<i>Quai marchand des Pâquis</i> raccords aux réseaux		280 000
	Sous-total des travaux		<hr/> 1 136 000

Honoraires de géomètre	15 000
Honoraires d'ingénieurs civils	90 000
Information et communication	5 000
	<hr/>
Sous-total 1	1 246 000
TVA 7,6%	94 696
	<hr/>
Total TTC brut	1 340 696
Prestations du maître de l'ouvrage	
Honoraires de promotion (4% du sous-total 2)	53 628
	<hr/>
Total TTC net	1 394 324
Intérêts intercalaires $\frac{1\,394\,324 \times 10 \times 3.75\%}{2 \times 12}$	21 786
Total TTC	1 416 110
Total du crédit demandé arrondi à	1 416 000

Comparatif des coûts entre la PR-364 et la présente proposition

La PR-364 comprenait l'équipement des nouveaux sites, au bord de l'eau pour les bancs de glaces et sous les arbres pour les autres petits pavillons compris dans la PR, ceci pour un coût de travaux y compris honoraires, de 1 244 000 francs HT (1 029 000 + 215 000). Deux bancs de glaces de la rive droite restaient encore sur le quai haut, en attente du réaménagement du quai marchand des Pâquis, pour compléter le nouveau concept de localisation.

Dans la présente proposition, le montant total de ces travaux y compris honoraires est de 1 246 000 francs HT. Cependant, ce montant supérieur de 6 % permet d'équiper, en plus de tous les emplacements prévus dans la PR-364, le quai marchand des Pâquis pour y descendre les deux derniers bancs de glaces et restauration. Finalement, le coût d'équipement par pavillon est inférieur à ce qu'il était dans la PR-364 et c'est l'ensemble des glaciers qui est déplacé, donc la totalité des pavillons de la radé, en une seule opération plus cohérente.

A relever également que les coûts tiennent compte de l'évolution des indices officiels des hausses de la Société suisse des entrepreneurs. Les prix moyens des travaux de génie civil, hors enrobés bitumineux, ont augmenté de 5.3 % entre octobre 2004 et octobre 2007. Quant aux enrobés bitumineux, la hausse s'élève à 18.6% pour la même période.

Validité des coûts

Coût estimatif selon devis révisé en décembre 2007.

Autorisation de construire

Ce projet fera l'objet d'une requête en autorisation de construire.

Agenda 21 et choix écologique

Le remblayage de fouille est prévu en grave recyclé, provenant de centrale. Les bétons de remplissage seront réalisés en béton composé de matériaux recyclés. Les enrobés bitumineux utilisés sur trottoirs et sur chaussées sont constitués en partie de matériaux recyclés.

Programme des travaux

La réalisation du projet pourra commencer un mois après la fin du délai référendaire consécutif au vote du crédit. Les travaux ne pourront être exécutés durant la saison d'exploitation des pavillons. La durée du projet est estimée à environ 10 mois.

Régime foncier

Les travaux sont effectués sur le domaine public et privé de la Ville de Genève.

Plan financier d'investissement (PFI)

Cet objet figure au PFI sous la rubrique 020.023.01 « Construction édicules établissements publics 1^{ère} étape » pour un montant de 3 000 000 de francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

La réalisation de ce projet n'entraîne pas de charge d'exploitation supplémentaire.

Charges financières

Quant à la charge financière annuelle, sur le montant de 1 507 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3.25 % et l'amortissement au moyen de 10 annuités, elle se montera à 168 100 francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité et le Service du génie civil ont établi la présente demande de crédit. Le service gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit est le Service du génie civil.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRETE

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,

arrête

Article premier – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 416 000 francs destiné à l'équipement des nouveaux sites d'implantation des pavillons de la rade, bancs de glaces, billetteries, vente de souvenirs et toilettes publiques.

Art. 2 – 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 1 416 000 francs.

Art. 3 – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2010 à 2019.

Art. 4 – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toute servitude permettant la réalisation de cette opération.

Annexes :

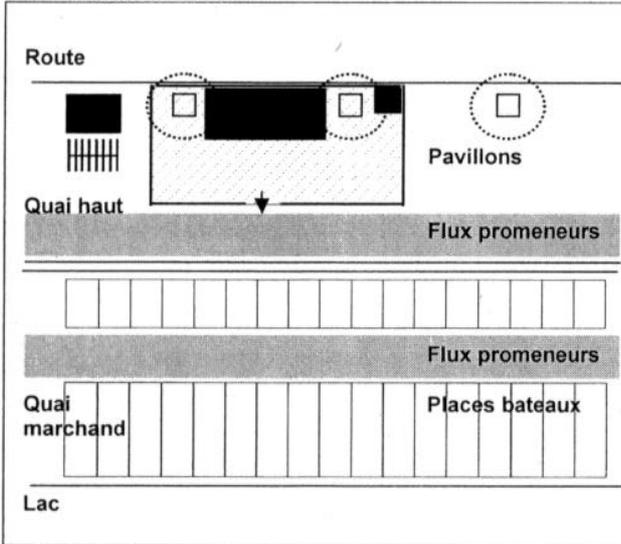
- 1) Schémas du nouveau principe d'implantation des pavillons sur le pourtour de la rade
- 2) Plan de localisation
- 3) Photos de l'état actuel

Genève, le 6 février 2008

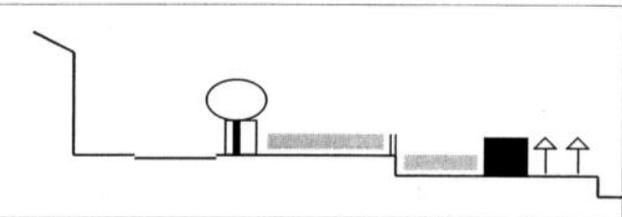
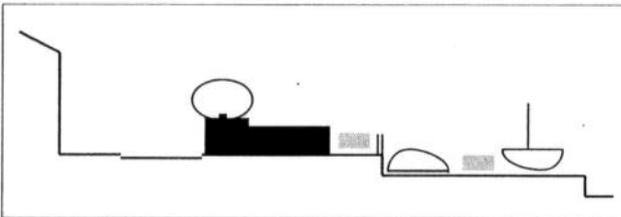
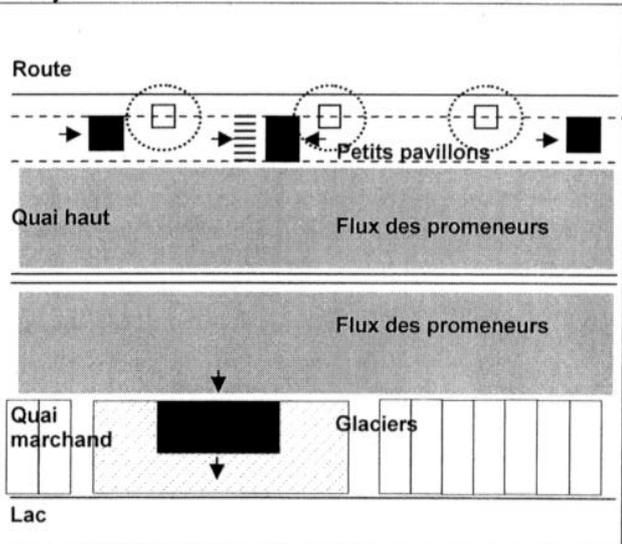
Annexe 1 : Nouveau principe d'implantation des pavillons sur le pourtour de la rade

Rive droite

Situation actuelle

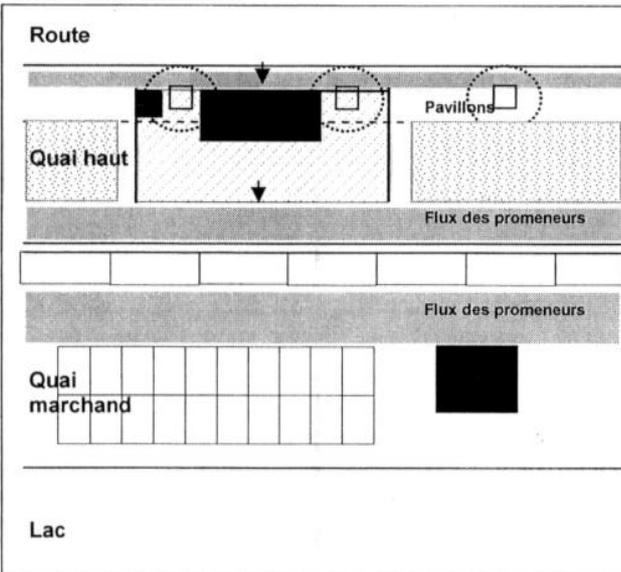


Projet

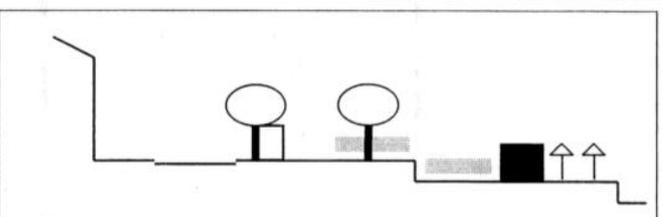
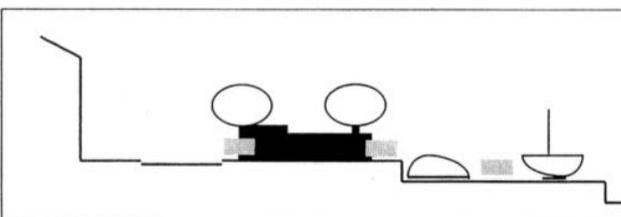
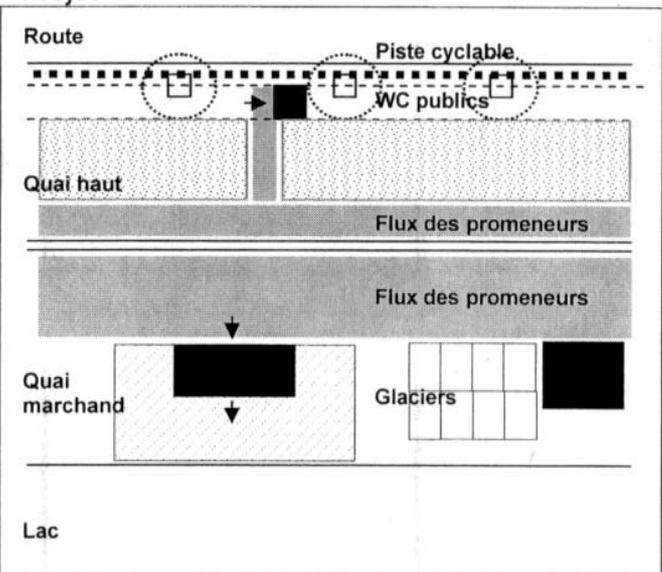


Rive gauche

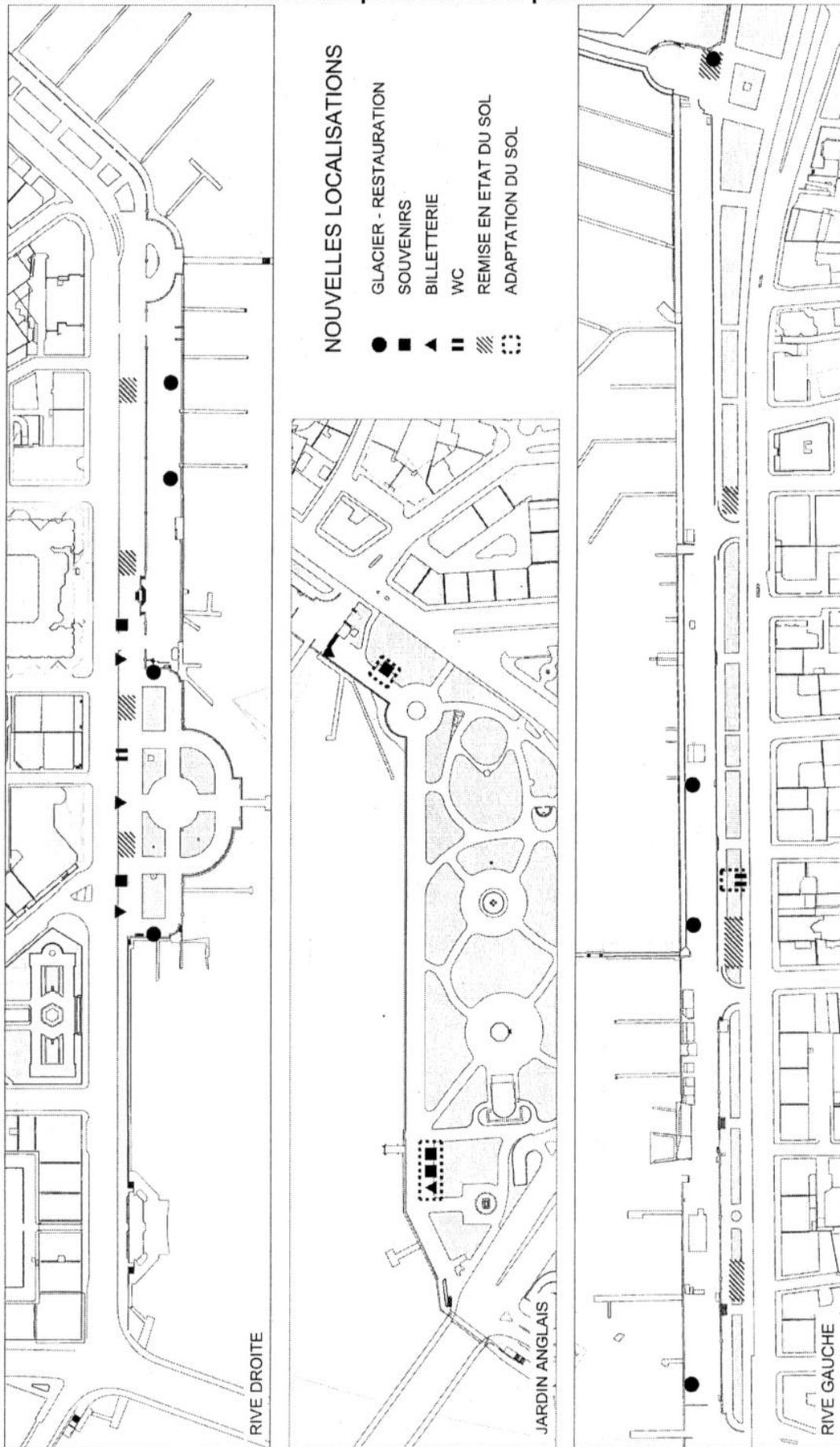
Situation actuelle



Projet



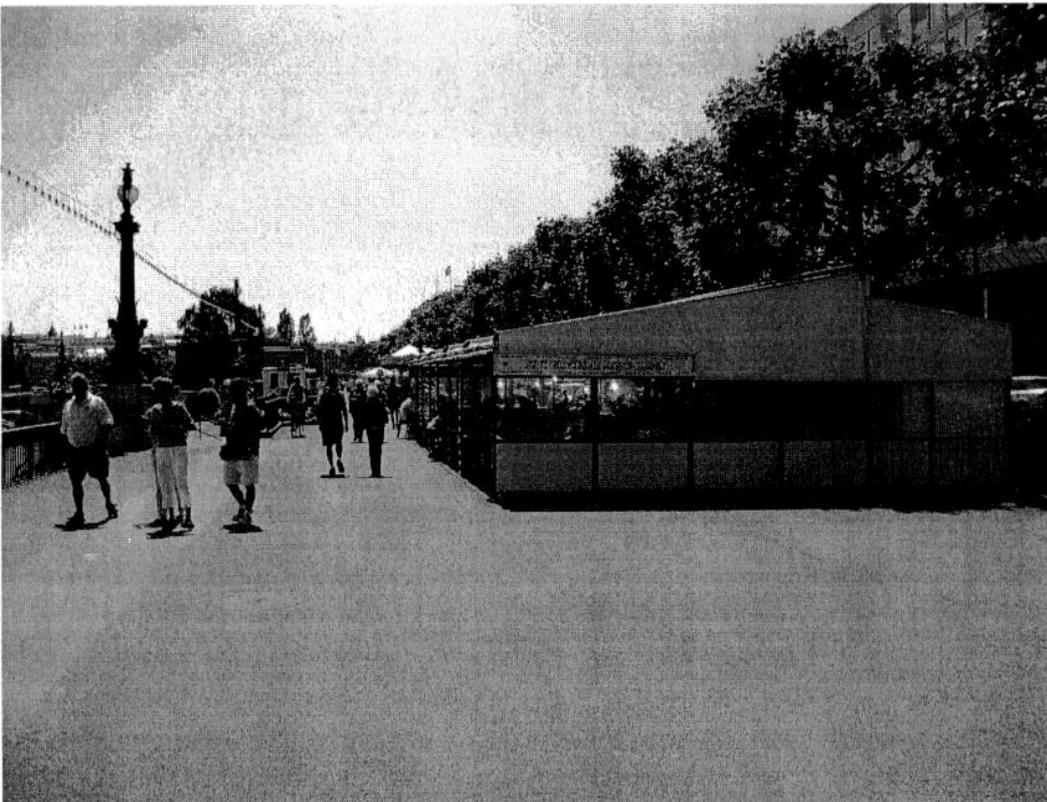
Annexe 2 : Plan de localisation des pavillons sur le pourtour de la rade



Annexe 3 : Photos de la situation actuelle illustrant les propos de l'exposé des motifs



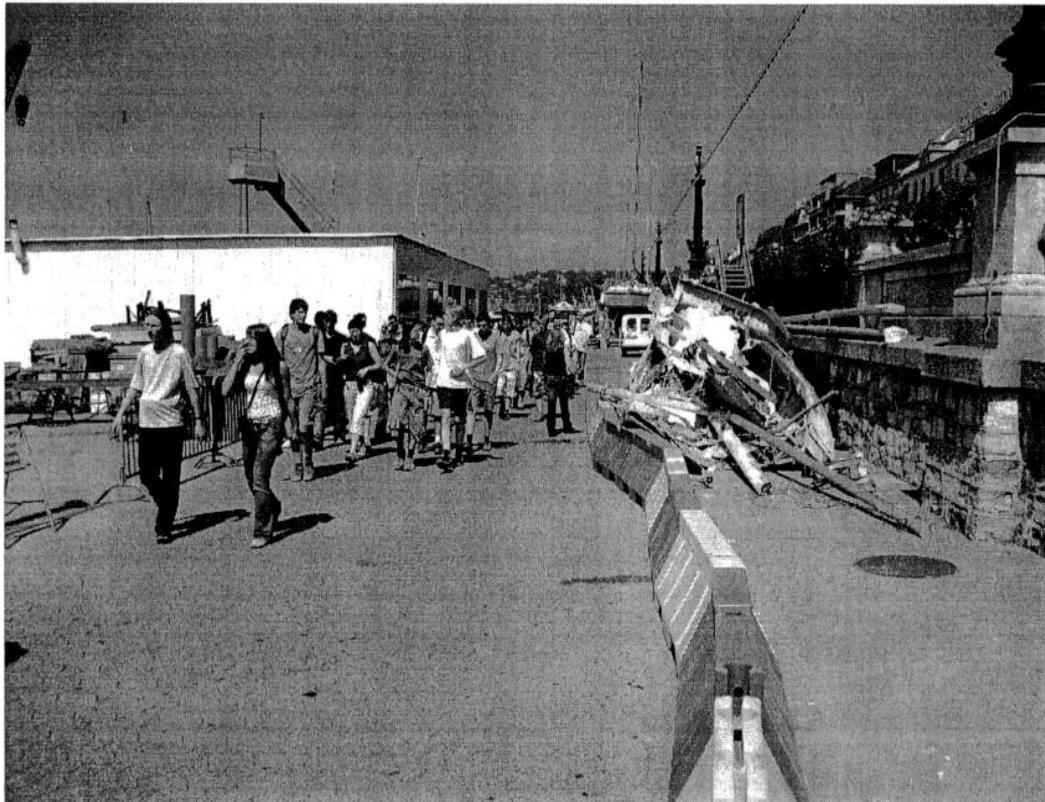
Le quai du Mont-Blanc, large promenade libre de tout obstacle



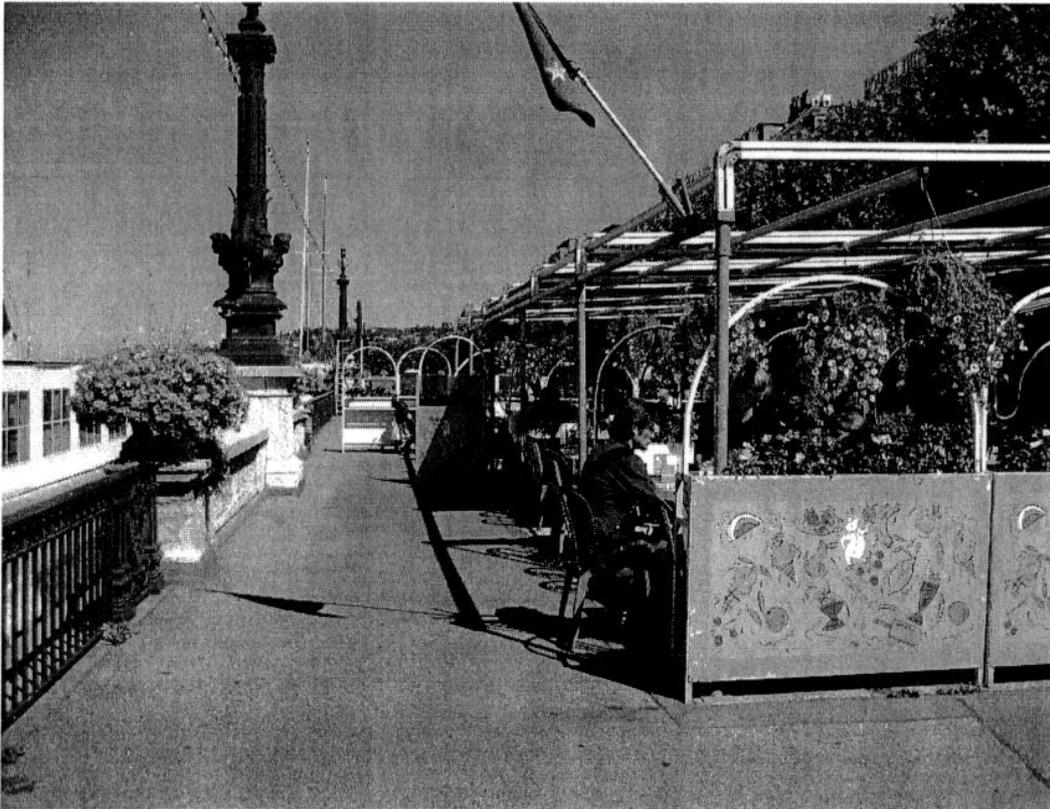
Le même quai dont la promenade est réduite à l'état de trottoir
Perspective longitudinale bloquée



Le quai marchand des Pâquis transformé en parking du quartier



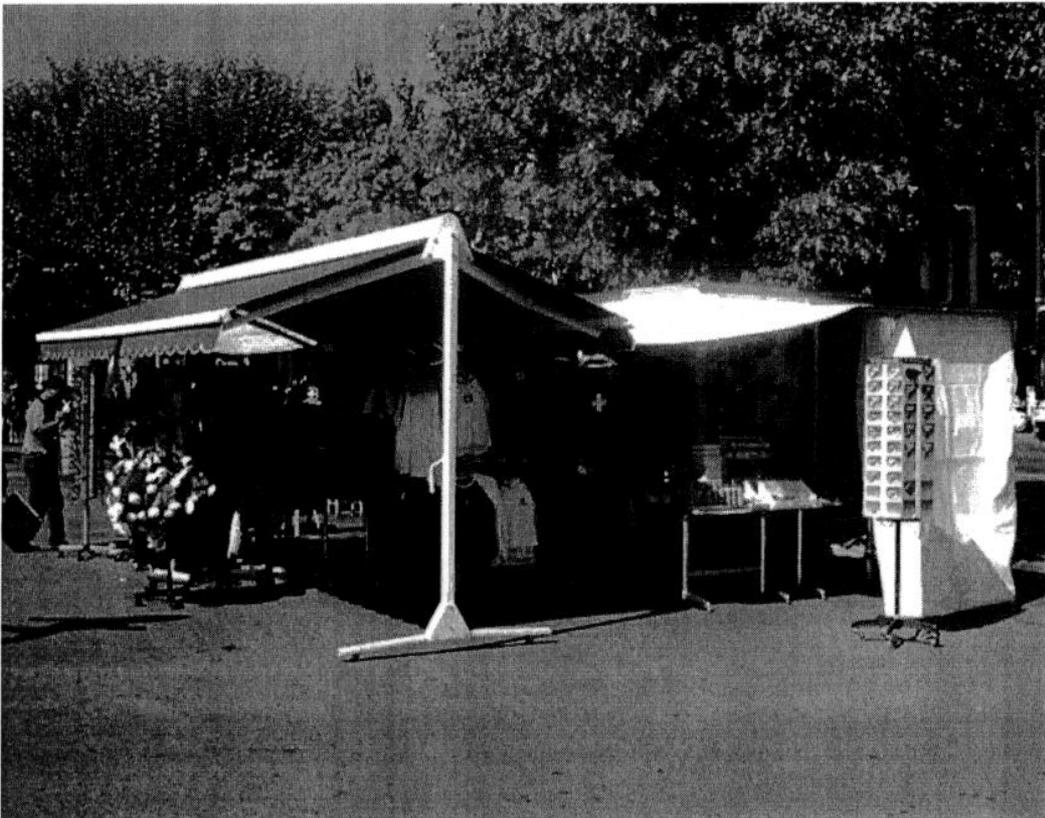
Le bric-à-brac du quai marchand des Eaux-Vives



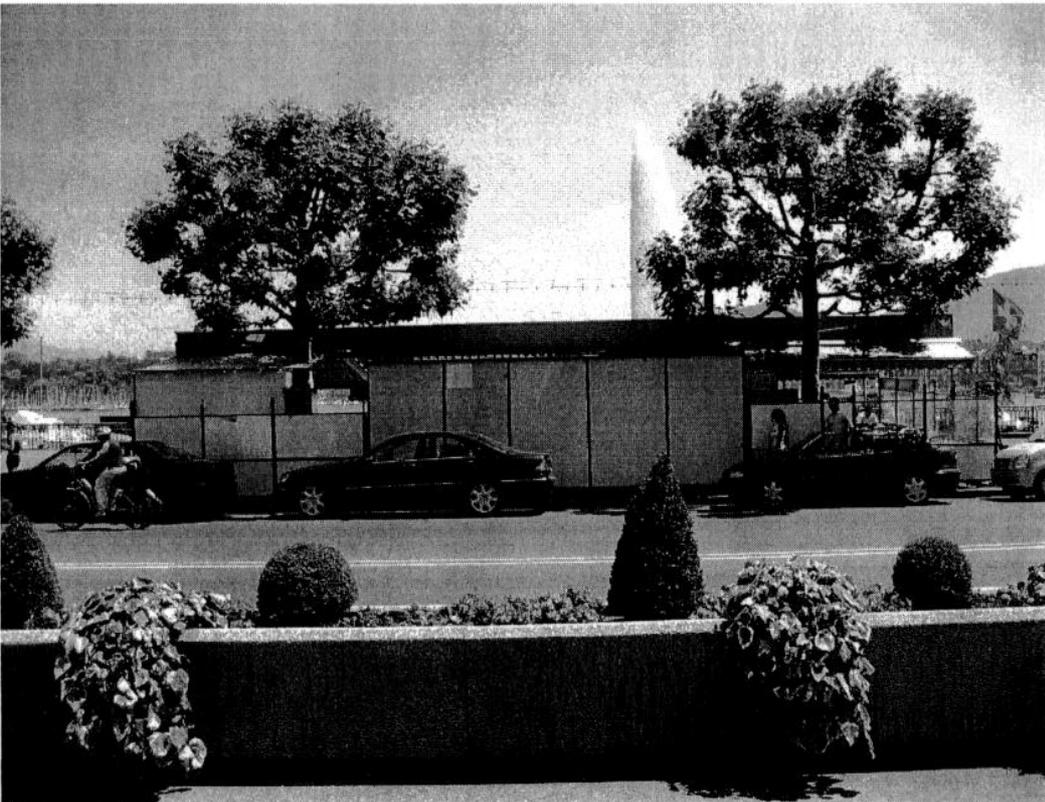
Rive gauche, la perspective longitudinale est coupée et la promenade bloquée



Au Jardin anglais, la promenade est encombrée des roulettes de souvenirs



Le débordement sur la promenade des étals de souvenirs



Rive droite, disparition de la vue sur la rade



Le bric-à-brac du quai marchand des Eaux-Vives



Quai Gustave-Ador, la perspective longitudinale bloquée par les bancs de glaces

PA-

Projet d'arrêté du 6 février 2008, du Conseil administratif : « Annulation de la délibération du 11 octobre 2006 relative à la proposition du Conseil administratif PR 364 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 726 000 francs destiné à la première étape du remplacement des pavillons de glaciers ou de billetteries et des toilettes publiques installés sur le pourtour de La Rade et dépôt d'une nouvelle proposition ».

PROJET D'ARRETE

Exposé des motifs

Vu la nouvelle orientation du projet de réaménagement de la Rade proposée par le Conseil administratif ;

Vu la proposition de crédit du Conseil administratif du 6 février 2008, en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 416 000 francs destiné à l'équipement et aux infrastructures nécessaires à l'aménagement de nouveaux sites d'implantation au bord de l'eau pour les pavillons bancs de glaces et au réaménagement des espaces destinés à accueillir les billetteries, vente de souvenirs et toilettes publiques, sur tout le pourtour de la Rade ;

Vu les informations fournies par le Conseil administratif concernant les étapes suivantes de cette démarche, notamment son engagement à étudier et déposer ultérieurement un nouveau projet pour les pavillons ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

sur proposition du Conseil administratif,

arrête :

Article unique. – La délibération du 11 octobre 2006 relative à la proposition PR-364 pour le remplacement des pavillons et des toilettes publiques sur le pourtour de La Rade est annulée.