

**Proposition du Conseil administratif du 29 avril 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2'543'400 francs destiné à la première tranche des travaux de rénovation et de remise à niveau des toilettes publiques existantes de la Ville Genève.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

**Préambule**

Le présent crédit porte sur les dix premières installations d'une liste de 21 édicules à réaliser en deux étapes. Cette première étape comporte dix lieux compris dans le périmètre du centre-ville, la rade et certains parcs.

Certains WC qui ne figurent pas à cet inventaire sont pris en charge dans le cadre de demandes de crédits d'aménagements, notamment le WC du Parc Gourgas, place Saint-Gervais et place Longemalle.

Cette proposition fait suite à divers courriers et articles parus dans les médias dénonçant l'état de dégradation général du parc immobilier des WC publics ainsi qu'à diverses études engagées révélant la problématique d'entretien mise en parallèle avec l'évolution sociale (insécurité des espaces publics, vandalisme).

Une première réponse avait été donnée par le dépôt d'une demande de crédit destinée à l'étude et à la réalisation de travaux de rénovation, proposant le remplacement des WC par de nouvelles installations (sanisettes autonettoyantes, voir PR-343).

Lors de la séance du 13 mai 2005, le Conseil municipal refusait la PR-343 d'un montant de 13'160'000 francs, comprenant un crédit d'étude de 1'195'000 francs et un crédit de 11'965'000 francs destiné aux travaux de rénovation, de remplacement et de nouvelles installations de toilettes publiques.

Suite au refus du Conseil municipal, décision a été prise de rénover le parc existant en améliorant les infrastructures et leurs maintenances.

Fin 2005, un groupe de travail composé du service de logistique et manifestations, du service de l'énergie et du service des bâtiments a été constitué avec pour mission l'analyse de l'état du parc et l'établissement d'un cahier des charges mettant en place les nouvelles recommandations techniques et environnementales en matière de rénovation et d'adaptation des WC existants.

Fin 2007, le groupe, piloté par la délégation à l'aménagement du territoire, se charge d'analyser et de faire le point sur l'ensemble du dispositif des WC publics mis à disposition et de l'opportunité du maintien et/ou de la rénovation afin de proposer une stratégie d'intervention ciblée et cohérente. L'analyse prend en compte l'état de dégradation des édicules, mais aussi leurs valeurs intrinsèques ainsi que leurs situations géographiques (urbain - touristique - parc).

En avril 2008, le projet de rénovation pilote du WC du Bourg-de-Four permet de valider le cahier des charges établi par le groupe de travail sur les recommandations techniques en matière de rénovation.

### **Historique de l'opération**

Le parc immobilier des WC publics est aujourd'hui constitué d'une soixantaine d'édicules. Certaines de ces constructions représentent un patrimoine architectural inventorié et protégé.

Les premiers WC datent du 19<sup>ème</sup> siècle et sont implantés en sous-sol.

Au 20<sup>ème</sup> siècle, les changements de comportement et l'évolution sociale font concevoir les nouvelles installations en surface et leurs implantations seront liées aux transports en commun (tramways).

Aujourd'hui, pour des questions de vandalisme et d'insécurité, les nouvelles installations cherchent à s'intégrer au mobilier urbain. Dans cet esprit, les années 80 ont vu l'apparition des premières générations de sanisettes automatiques.

L'analyse entreprise par le groupe de travail met en évidence la problématique de maintenance et d'entretien du parc actuel.

Si certains édicules demandent une maintenance normale qui peut être envisagée par des travaux d'entretien, la majorité des édicules ne répond plus aux recommandations en vigueur, ni aux performances énergétiques requises. L'assainissement de ces installations nécessite une intervention lourde (typologie et équipement inadaptés). Certains édicules sont par ailleurs fermés par suite de mauvaises fréquentations ou de détournements d'usage. Ces espaces ont été affectés à d'autres usages ou privatisés.

### **Exposés des motifs**

Pour répondre à la problématique soulevée, après analyse de la situation de l'ensemble du parc immobilier, vingt-et-un sites sont concernés par des projets de rénovation dont dix dans la présente demande de rénovation et de remise à niveau selon les nouvelles recommandations techniques et environnementales définies par la Ville de Genève.

Un certain nombre de dossiers va demander des travaux d'aménagements intérieurs conséquents et feront l'objet de requêtes en autorisation de construire. Lorsque l'accessibilité des personnes handicapées ne pourra être intégrée, la réalisation d'un édicule en surface indépendant sera étudiée (un relevé des équipements existants et une stratégie des besoins à l'échelle de la ville seront examinés).

## Programme

Le projet de rénovation des édicules existants prévoit la requalification des espaces et des installations techniques :

- création d'un local technique et d'entretien pour le personnel de maintenance. Ce local permettra d'isoler tous les éléments techniques de la zone publique et d'avoir une protection anti-déprédation;
- une typologie réduisant au maximum les interfaces et autres espaces cachés pour éviter le détournement d'usage;
- un choix de matériaux et d'équipements résistant au vandalisme et faciles d'entretien (inox, équipement non démontable depuis l'espace utilisateur);
- maîtrise des fluides et des consommations; les locaux ne seront pas chauffés, mais une mise "hors-gel" des installations sanitaires est prévue;
- ventilation : régulation adaptée et optimisée en fonction des sites concernés;
- électricité : le niveau d'automatisme doit permettre la gestion simple et efficace (déTECTEURS de présence) et un choix de luminaires adapté (vandalisme). D'une manière générale, la lumière naturelle sera exploitée au maximum;
- signalétique généralisée au niveau de la ville;
- l'accessibilité aux personnes handicapées sera étudiée pour chaque projet de rénovation. En cas d'impossibilité, une alternative sera cherchée (relevé de la situation actuelle et définition des besoins au niveau de la ville feront l'objet d'une étude).

## Planification des travaux

Liste des sites concernés par la proposition : voir plan annexé

### Première priorité

1.1	Beaulieu, campagne	WC en surface
1.2	Bois-de-la-Bâtie, pataugeoire	WC en surface
1.3	Bois-de-la-Bâtie, restaurant	WC en surface
1.4	Bois-de-la-Bâtie, camping	WC en surface
1.5	Eaux-Vives, quai Marchand	WC semi enterrés
1.6	Molard, place	WC en sous-sol
1.7	Pâquis, quai Marchand	WC semi enterrés
1.8	Parc Mon-Repos	WC en surface
1.9	Quai Gustave-Ador, Baby-Plage	WC en sous-sol
1.10	Rive carrefour	WC en sous-sol

Liste des sites qui feront l'objet d'une seconde tranche de demande de crédit :

2.11	Augustins, place	WC en surface
2.12	Eaux-Vives, place	WC en sous-sol
2.13	Eaux-Vives, parc restaurant	WC en surface
2.14	Franchises, parc	WC en surface
2.15	Conseil-Général, rue (Uni II)	WC en sous-sol
2.16	Geisendorf, parc	WC en surface
2.17	Lausanne rue	WC en sous-sol
2.18	Pestalozzi, école de Trembley	WC en surface
2.19	Saint-Jean, Coulouvrenière	WC en surface
2.20	Saint-Jean, école	WC en surface
2.21	Saint-Jean, Prieuré	WC en surface

La proposition du groupe de travail comprend le maintien de certains WC sis en sous-sol (certains datant du 19<sup>ème</sup> siècle) pour des raisons de situations urbaines, de coût de remplacement et d'espaces à disposition. La question de l'accessibilité aux PMR (personnes à mobilité réduite) est réglée par des installations existantes en surface ou complémentaires dans une future seconde étape de travaux qui fera l'objet d'une demande de crédit ad hoc.

### Estimation des coûts selon code CFE

L'estimation des coûts pour la demande de crédit est basée sur le coût effectif des travaux réalisés sur le prototype du WC du Bourg-de-Four.

Position CFE	Intitulé	Quant./éléments	Prix HT	Montants HT
A	Terrain Raccordement de la parcelle aux réseaux de canalisations et de conduites	10	18'000	180'000
B	Travaux préparatoires Installations communes de chantier, démolitions, démontages, désamiantage Ouvrages provisoires, protections de fouilles, fondations et travaux	10	22'000	220'000
D	Fondations (bâtiment) Excavations, remblayages, fondations, dalles de fond	10	17'000	170'000
E	Gros œuvre (bâtiment) Revêtements extérieurs, étanchéités Fenêtres et portes extérieures	10	15'000	150'000
I	Installations techniques Courant fort, télécommunication Chauffage, ventilation Sanitaire	10	45'000	450'000
M	Aménagements intérieurs (bâtiment) Cloisons, portes intérieures Grillages Revêtements de sols, revêtements de parois, plafonds	10	80'000	800'000
<b>A-M</b>	<b>SOUS-TOTAL 1 (avant honoraires et frais secondaires)</b>	<b>10</b>	<b>197'000</b>	<b>1'970'000</b>
V	Frais secondaires (de la construction) Essais de matériaux, photos, reproduction de documents, inauguration Autorisations, taxes			10'000
W	Honoraires			350'000
<b>A-W</b>	<b>SOUS-TOTAL 2 (avant comptes d'attente)</b>			<b>2'330'000</b>
X	Comptes d'attente et marge d'évolution du projet Provision pour frais prévus ou imprévus ne pouvant être exactement définis qui seront transférés ultérieurement aux éléments concernés Marge d'évolution du projet et frais de renchérissement			200'000
<b>A-X</b>	<b>COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)</b>			<b>2'530'000</b>

<b>Z</b>	<b>TAXE A LA VALEUR AJOUTEE (TVA) 7.6 %</b>	<b>178'600</b>
	Appliquée sur les positions B à X	
<b>A-Z</b>	<b>COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (TTC)</b>	<b>2'708'600</b>
<b>ZZ</b>	<b>FRAIS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS</b>	<b>234'786</b>
ZZ0	Information, concertation	1'000
ZZ1	Prestation des services pour les investissements 5 % de (BZ + ZZ0)	126'480
ZZ2	Intérêts intercalaires	53'122
	<b>[Taux DSF (3.5 % + 0,5 %) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée en mois/12]</b>	
	$\frac{4 \% \times 2'656'080 \times 12}{100 \times 2 \times 12}$	
ZZ3	Fonds d'art contemporain	54'184
	2 % de 2'709'202 (B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2))	
<b>A-ZZ</b>	<b>COUT DE L'OPERATION</b>	<b>2'943'386</b>
	A déduire :	
	Crédit d'étude voté le 23.06.2008	400'000
	<b>COUT GENERAL DE L'OPERATION</b>	<b>2'543'386</b>
	<b>TOTAL DU CREDIT DEMANDE</b>	<b>2'543'400</b>

### Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre "Estimation des coûts" sont ceux du mois de décembre 2008 et ne comprennent aucune variation.

### Valeurs statistiques ( $m^2$ - $m^3$ -occupants, selon norme SIA 416)

Pour information et à titre indicatif, rapporté au nombre d'objet (dix WC), le montant par objet est de 254'340 francs (hors crédit d'étude).

### Autorisation de construire

Ces projets de rénovation feront l'objet de requêtes en autorisation de construire qui seront déposées prochainement.

### Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 3 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 12 mois. La mise en exploitation sera progressive en fonction de la planification adoptée.

### **Référence au quatrième plan financier d'investissement**

Cet objet est prévu sous le N° 104.000.02 du quatrième plan financier d'investissement 2009 - 2020 pour un montant de 1'600'000 francs.

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

- Charges annuelles eau, électricité (par édicule)	1'600
- Entretien annuel pour les dix édicules	250'000

---

Total	251'600
-------	---------

Charge financière annuelle sur 2'543'400 francs comprenant les intérêts au taux de 3.50 % et l'amortissement au moyen de 20 annuités	179'000
--	---------

### **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 le service logistique et manifestations (LOM).

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant :

## PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'article 30, alinéa 1, lettre e 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 2'543'400 francs destiné aux travaux de rénovation et de remise à niveau de la première tranche des installations techniques des toilettes publiques existantes de la Ville Genève.

**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 2'543'400 francs.

**Art. 3.** - Un montant de 54'184 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

**Art. 4.** - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 400'000 francs du crédit d'étude voté le 23.06.2008, soit un montant total de 2'943'400 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2012 à 2031.