

30 mars 2011

**Proposition du Conseil administratif du 30 mars 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 4 260 000 francs destiné à la deuxième 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 la rénovation de 12 installations (W.-C. publics). Ce crédit est la poursuite de la proposition PR-705 et complète la liste prévue pour la rénovation de l'ensemble des W.-C. publics existants, validée par le groupe de travail ad hoc.

*Pour rappel:*

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

Fin 2005, un groupe de travail composé du Service 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 W.-C. 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 W.-C. 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 leur valeur intrinsèque ainsi que leur situation géographique (urbain, touristique, parc).

Le Service des bâtiments dépose en avril 2009 une première demande de crédit destinée à la première tranche des travaux de rénovation de 10 W.-C. (*cf.* PR-705 votée le 29 janvier 2010).

Les chantiers de cette première tranche ont été ouverts durant le premier semestre 2011.

**Historique de l'opération**

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

Les premiers W.-C. datent du XIX<sup>e</sup> siècle et sont implantés en sous-sol.

Au XX<sup>e</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 1980 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 détournements d'usage. Ces espaces ont été affectés à d'autres destinations ou privatisés.

### **Exposé des motifs**

Pour répondre à la problématique soulevée, et après analyse de la situation de l'ensemble du parc immobilier, 23 sites sont concernés par des projets de rénovation, dont 12 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 demandent des travaux d'aménagement intérieur considérables 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 antidéprédation;

- une typologie réduisant au minimum 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 adaptés (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 (le relevé de la situation actuelle et la définition des besoins au niveau de la ville feront l’objet d’une étude).

### **Planification des travaux**

Liste des sites concernés par cette demande de crédit (voir plan ci-après):

2.12	Augustins, place	W.-C. en surface
2.13	Butini Adolphe, rue	W.-C. en surface
2.14	Eaux-Vives, place	W.-C. en sous-sol
2.15	Eaux-Vives, parc restaurant	W.-C. en surface
2.16	Franchises, parc	W.-C. en surface
2.17	Geisendorf, parc	W.-C. en surface
2.18	Ile, Halles de	W.-C. handicapés en surface
2.19	Jardin de la paix (Moillebeau)	W.-C. en surface
2.20	Pestalozzi, école de Trembley	W.-C. en surface
2.21	Saint-Jean, école	W.-C. en surface
2.22	Saint-Jean, prieuré	W.-C. en surface
2.23	Treille	W.-C. autonettoyant à encastrer

Plan des W.-C. concernés N<sup>os</sup> 2.12 à 2.23



La proposition du groupe de travail comprend le maintien de certains W.-C. sis en sous-sol (certains datant du XIX<sup>e</sup> siècle) pour des raisons de situation urbaine, de coûts 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 demande 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 W.-C. du Bourg-de-Four en 2008 et fait référence à la proposition PR-705 votée le 29 janvier 2010. C'est la raison pour laquelle les coûts ont été calculés selon la méthode CFE. Ces montants représentent un prix moyen par installation; il tient compte de l'intégration d'un W.-C. autonettoyant sur le site de la Vieille-Ville (Treille) incluant des travaux importants de gros œuvre.

#### *Position*

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Quant./éléments</i>	<i>Prix HT</i>	<i>Montants HT</i>
A	<u>Terrain</u> Raccordement de la parcelle aux réseaux de canalisations et de conduites	12	21 200	254 400
B	<u>Travaux préparatoires</u> Installations communes de chantier, démolitions, démontages, désamiantage Ouvrages provisoires, protections de fouilles	12	25 900	310 800
D	<u>Fondations (bâtiment)</u> Excavations, remblayages, fondations, maçonnerie, dallage	12	21 100	253 200
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u> Revêtements extérieurs, étanchéités Fenêtres et portes extérieures	12	18 800	225 600
I	<u>Installations techniques</u> Courant fort et faible. Chauffage, ventilation. Sanitaire	12	54 000	648 000
M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u> Cloisons, portes intérieures. Grillages Revêtements de sols, revêtements de parois, plafonds	12	94 000	1 128 000
A-M	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)	12	235 000	<u>2 820 000</u>

V	<u>Frais secondaires de la construction</u>	12 000
	Essais de matériaux, photos, reproduction de documents, inauguration. Autorisations, taxes	
W	Honoraires	434 000
A-W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)	3 266 000
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>	300 000
	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	
A-X	Coût total de la construction (HT)	3 566 000
Z	<u>Taxe à la valeur ajoutée (TVA) 8%</u>	285 280
	Appliquée sur les positions A à X	
A-Z	Coût total de la construction (TTC)	3 851 280
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>	408 600
ZZ0	Information, concertation	1 000
ZZ1	Prestation des services pour les investissements 5% de (AZ + ZZ0)	192 614
ZZ2	Intérêts intercalaires [Taux DFL (3,25%) x ((A-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée en mois/12] <u>3,25% 4 044 894 X 24</u> 100 X 2 X 12	131 459
ZZ3	Fonds d'art contemporain 2% de 4 176 353 (A-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2	83 527
A-ZZ	Coût de l'opération	4 259 880
	Total du crédit demandé	<u>4 260 000</u>

### Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de janvier 2011, basés sur les travaux exécutés du prototype des W.-C. du Bourg-de-Four et indexés pour la période 2008-2011.

**Valeurs statistiques** (m<sup>2</sup>-m<sup>3</sup>-occupants, selon norme SIA 416)

Pour information et à titre indicatif, rapporté au nombre d'objets (12 W.-C.), le montant par objet est de 355 000 francs.

### **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 six mois après le vote du Conseil municipal et dureront dix-huit mois par étape de trois ou quatre objets. La mise en exploitation sera progressive en fonction de la planification adoptée.

### **Référence au 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement**

Cet objet est prévu sous le numéro 104.000.04 du 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 2 700 000 francs.

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

Charges annuelles eau, électricité (par édicule 1600 francs)	19 200
Entretien annuel pour les 12 édicules	300 000
Total	319 200

La charge financière annuelle sur 4 260 000 francs comprenant les intérêts au taux de 2,75% et l'amortissement au moyen de 20 annuités sera de 279 760 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 le Service logistique et manifestations.

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

### *PROJET D'ARRÊTÉ*

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 4 260 000 francs destiné aux travaux de rénovation et de remise à niveau de la deuxième 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 4 260 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 83 527 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 administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2033.