PR-689
11 mars 2009

Proposition du Conseil administratif du 11 mars 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 190 000 francs destiné à l'acquisition de pavillons de glaciers équipés de toitures photovoltaïques, de kiosques de vente, de billetteries et de toilettes publiques installés sur le pourtour de la rade, pavillons destinés à remplacer les installations actuellement en place.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La présente démarche privilégie une approche centrée sur l'aménagement cohérent de l'ensemble du périmètre de la Rade et cette stratégie alternative est aujourd'hui mise en œuvre dans sa première étape (PR-595 du 06.02.08).

Cette dernière, objet de la demande de crédit PR-595, consistait à déplacer tous les pavillons-glaciers au bord de l'eau et à placer les kiosques de vente, billetteries et WC dans des endroits en marge des zones de promenade, qui seront libres de tout encombrement. Le concept d'implantation libère la promenade sur les quais hauts, ainsi que la vue sur et depuis la Rade, et rapproche les buvettes du bord de l'eau, dont elles étaient éloignées jusque-là.

Ces travaux sont en cours de réalisation. Les travaux de canalisations et réseaux nécessaires aux raccordements des nouveaux emplacements des pavillons-glaciers sont prêts, ce qui permettra l'installation, pour la saison 2009, des pavillons actuels des exploitants sur les nouveaux sites. Les travaux de raccordement des autres pavillons se poursuivront à la suite afin que leur déplacement puisse se réaliser au fur et à mesure.

En 2009, la situation du pourtour de la Rade sera transitoire; tous les éléments seront déjà installés à leur juste place, les promenades seront ainsi totalement dégagées et restituées aux promeneurs. Cette première étape, très importante dans la démarche globale complexe de réaménagement des quais, a obtenu l'aval de toutes les parties concernées.

La présente demande de crédit prend en charge la seconde étape de ce processus, soit la démarche de réunification de l'aspect des pavillons. Elle concerne donc le remplacement des installations désordonnées existantes par des éléments de mobilier urbain permettant de faire face aux diverses activités reconnues et nécessaires à la vie sociale et touristique des lieux.

La nouvelle conception de ces pavillons privilégie les notions d'usage, de fonctionnalité et de modestie, mieux à même de s'insérer dans le site majeur que représente la Rade. La création de pavillons "sur mesure" a donc été abandonnée au profit de l'acquisition de pavillons standard, disponibles sur le marché et fabriqués en série.

L'option retenue a consisté à mener des recherches sur un marché de fourniture géographiquement étendu d'éléments préfabriqués clefs en main répondant, d'une part aux programmes d'occupation retenus (glaciers, commerces de souvenirs, billetteries saisonnières et annuelles, WC publics), et d'autre part aux hautes exigences qualitatives des lieux. Les recherches préliminaires effectuées montrent que plusieurs fournisseurs sont à même de répondre à ces exigences en offrant dans leur gamme des produits à la fois fonctionnels, simples, efficaces et dont l'esthétique peut être convenue au choix du client, selon un très large éventail de propositions. Il est utile de savoir qu'un certain

nombre de grandes villes européennes sont déjà pourvues de mobiliers de ce type dans des lieux prestigieux et éminemment touristiques.

Des esquisses fonctionnelles ont été mises au point au sein de l'administration et les entreprises soumissionnaires seront appelées à fournir les objets répondant au plus près des critères de sélection qui sont la qualité formelle, le prix et les expériences ou références similaires.

Ces éléments cohérents et homogènes auront pour vocation de s'intégrer dans le site.

La Ville de Genève achètera les pavillons au fournisseur adjudicataire selon la formule livraison et pose comprises. La Ville assurera leurs installations fixes ou saisonnières et les louera aux utilisateurs retenus.

Les toilettes publiques existantes sur les quais sont conservées et complétées par trois unités sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduite, et dont l'enveloppe sera identique à celle des autres pavillons.

Exposé des motifs

Les pavillons actuels, propriété des exploitants qui s'acquittent d'une redevance à la Ville de Genève pour une "utilisation accrue du domaine public", donnent une mauvaise image de la Rade, tant par leur hétérogénéité que par l'état d'entretien général et/ou les multiples bricolages apportés année après année aux installations. Les autorisations d'exploitation sont accordées à titre précaire annuellement.

Un aménagement urbain de qualité ne saurait s'occuper des places et des rues de la Ville sans accorder un regard particulièrement attentif à la Rade et à ses équipements. Le remplacement des cabanes actuelles par du mobilier de qualité issu d'une production industrielle permettra à la Ville de Genève, qui en sera désormais propriétaire, de maîtriser les usages et de garantir un entretien année après année. Il lui sera donc possible d'édicter des règles de comportement adéquat aux exploitants.
Si le service des bâtiments est l'entité gestionnaire du crédit de construction, c'est au service de la sécurité et de l'espace publics (ci-après le SEEP) qu'il appartiendra de gérer l'exploitation de l'ensemble des futurs pavillons.

Cette pratique, désormais constante en Ville de Genève, a été concrétisée par décision du Conseil administratif datée du 30 novembre 2005. Le pavillon fleuriste actuellement installé sur la place du Rhône est, à titre d'exemple, déjà au bénéfice de pareille répartition des compétences.

Compte tenu de la nature de l'installation – construction légère, installée de manière précaire sur le domaine public, non soumise automatiquement à inscription au cadastre – le SEEP conclura avec chaque futur exploitant un contrat incluant l'occupation du domaine public, d'une part, et l'exploitation du pavillon, d'autre part.

Le contrat qui sera proposé aux futurs exploitants aura, en principe, la forme du contrat de bail mobilier.

Ces contrats seront conclus suite à une procédure d'appels d'offres, après étude des dossiers présentés, étant précisé qu'un cahier des charges circonstancié sera élaboré - qui inclura notamment des critères de développement durable et propre à l'Agenda 21 - auquel les concurrents devront se soumettre.

S'agissant des baux relatifs aux pavillons-glaciers, ceux-ci auront une durée de cinq ans, non renouvelables automatiquement ou tacitement. Le bénéficiaire d'une autorisation pourra toutefois concourir à nouveau.

La durée d'exploitation de cinq ans permettra à chaque bénéficiaire d'amortir les dépenses entreprises (machines, couverts et services, mobilier terrasse). Aucune prétention en dédommagement, ni reprise de "pas de porte" ne sera ainsi consentie aux exploitants sortants.

Il sied de préciser que l'achat du mobilier urbain est soumis à l'examen préalable de la Ville qui veillera à l'application stricte du Règlement municipal sur les terrasses, tout particulièrement les dispositions relatives à l'esthétique du mobilier et à la publicité.

Le prix de location des pavillons tiendra compte prioritairement de leur affectation (glaciers, étalagistes, vente de tickets CGN, etc.).

Le loyer dépendra par ailleurs également de la dimension du pavillon, du lieu d'implantation ainsi que de la nature de l'exploitant, une distinction pourrait être envisagée entre les professionnels de la branche et les associations à but non lucratif.

En tout état, la somme des divers loyers perçus annuellement permettra de couvrir, par tranche annuelle, le montant investi par la Ville pour l'acquisition des pavillons, ainsi que les diverses charges liées à l'entretien de ces nouveaux édicules.

Les exploitants des pavillons-glaciers pourront offrir des mets chauds ou froids et des boissons. En sus des produits typiquement offerts à la consommation sur la Rade, l'exploitant pourra servir une petite restauration chaude (croque-monsieur, ramequins, hot-dogs, viennoiseries, etc.).

Toutefois, aucune friture ne sera admise, ni d'autres préparations dégageant de fortes odeurs. Par ailleurs, les rôtissoires ou autres grils ne pourront être utilisés.

Des boissons alcoolisées pourront être en revanche servies, dans la limite des dispositions légales et consommées sur place.
La période d'exploitation des pavillons-glaciers est comprise du 1er mars au 31 octobre de chaque année, selon la pratique constante.

Le contrat de bail mobilier ne pourra être conclu qu'avec une personne physique.

La sous-location du pavillon et/ou, cas échéant, de la terrasse attenante est interdite.

Par ailleurs, le transfert de bail, au sens des articles 263 et ss du CO n'est pas consenti.

La signature du bail est subordonnée à la présentation par l'exploitant de l'autorisation d'exploiter (art. 4 et suivants LRDBH), d'un extrait de l'Office des poursuites, ainsi que des copies des assurances ménage et responsabilité civile nécessaires à l'activité.

Au surplus, comme rappelé ci-dessus, un cahier des charges circonstancié sera soumis aux futurs exploitants. Il sera partie intégrante au contrat de bail.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux

Les esquisses fonctionnelles des services techniques ont mis en place un certain nombre de fonctions de base des pavillons projetés : toitures plates, façades lisses composées de panneaux sans ouvertures marquées, résistant aux intempéries et au soleil. En exploitation : larges pans s'ouvrant en auvent, en tablette, libérant les ouvertures nécessaires à l'exploitation (portes, fenêtres, guichets, vitrines). Des pieds réglables doivent permettre les adaptations au site.

A ce stade, les caractéristiques demandées et définies par la Ville de Genève ne portent que sur les aspects fonctionnels, dimensionnels et sur les principes généraux de configuration des pavillons. Les fournisseurs sont appelés à faire des propositions pour les revêtements et l'aspect de pavillons en correspondance avec la gamme de produits qu'ils proposent. L'esthétique générale sera traitée ainsi dans un second temps, une fois le fournisseur désigné et en collaboration étroite avec ce dernier. L'accent sera mis sur la recherche d'une image commune pour la Rade qui n'exclut pas des différences de teinte ou de texture entre les divers objets; la notion d'élégance en regard avec la qualité des lieux peut servir de fil conducteur. La personnalisation de chacun des pavillons devra pouvoir se faire sur la base du catalogue de finitions du fournisseur, tant par l'emploi de couleurs que par d'éventuelles applications graphiques.

La forme générale, étroite, compacte et allongée est déterminée par la nécessité de déplacer par camion une partie des pavillons pendant la saison hivernale. Déposés dans un lieu propriété de la Ville de Genève, ils seront reposés au printemps.

Terrasse - pergola, mobilier

Pour apporter une réponse au problème des terrasses actuelles, volumineuses, inélégantes et disparates, le projet prévoit l'installation de modules en armature métallique supportant un plancher de bois et une couverture pare-soleil horizontale. La pergola est également démontée pendant la saison d'hiver.

Conception énergétique

Dans le cadre de ce projet, les conforts d'occupation des pavillons ont été pris en considération, en été comme en hiver.

Les deux billetteries occupés à l'année disposeront d'une isolation renforcée. Ils seront équipés de pompes à chaleur réversible air/air qui permettront de garantir des climats corrects tant en été qu'en hiver.

Des dispositifs de protection solaire et de ventilation naturelle permettront d'assurer de bonnes conditions climatiques estivales.

Le site dispose d'une exposition solaire et d'un rayonnement de premier ordre. Les potentiels solaires ont été évalués pour chaque emplacement de pavillon, et seront exploités par des centrales solaires photovoltaïques intégrées aux toitures de sept buvettes. Afin d'éviter d'importants coûts de raccordement au réseau, la production d'électricité photovoltaïque ne sera pas réinjectée sur le réseau SIG, mais autoconsommée par chaque buvette. La production d'électricité estimée pour chacun des sept pavillons est d'environ 1'660 kWh, soit globalement 11'600 kWh. La puissance unitaire de chaque centrale sera d'environ 2,1 kWc.

Estimation du coût

Les 20 pavillons (glaciers, ventes, billetteries et WC) envisagés sont situés entre les jetées des Bains des Pâquis et de Baby-Plage.

Le plan de situation annexé présente l'ensemble des 20 sites d'implantation autour des quais de la Rade.

Fourniture et livraison de :		prix unitaire francs	quantité	total francs
1	Pavillons glacier 3 modèles glacier courts 7.50 m 5 modèles glacier longs 10.00 m	160'000	8	1'280'000
2	Toitures photovoltaïques (seules sept situations sur huit permettent un rendement photovoltaïque correct)	25'000	7	175’000
3	Pavillons vente souvenirs 4 modèles vente saisonnière 5.00 m	40'000	4	160'000
4	Pavillons billetteries (2x CGN) 2 modèles billetteries annuelles 5.00 m	40'000	2	80'000
5	Pavillons billetteries (2x Swiss Boat et 1x Mincar) 3 modèles billetteries saisonnières 2.50 m	25'000	3	75'000
6	Pavillons WC 3 modèles pavillons WC	30'000	3	90'000
7	Terrasses pergolas Couverture 80 m2 par pavillon glacier	35'000	5	175'000

Sous-total	**2'035'000**
T.V.A. 7.6 %	154'660
Coût général de l'opération	**2'189'660**
Total du crédit demandé	**2'190'000**

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois de février 2009 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation de construire

Les pavillons saisonniers feront l'objet d'une requête en autorisation de construire visant essentiellement à concilier les exigences du plan de site de la Rade et les objets proposés.

Délais

Le délai référendaire écoulé, la commande pourra être passée un mois après le vote du Conseil municipal. Si ce vote intervient avant fin juin 2009, les premiers pavillons pourront être livrés au printemps 2010.
La date de mise en exploitation prévisionnelle du premier pavillon est prévue 3 mois après le début des travaux de pose.

Régime foncier

Les pavillons seront implantés sur le domaine public municipal, à titre précaire.

Référence au quatrième plan financier d'investissement

Cet objet remplace celui inscrit sous le N° 020.023.01 du 4ème plan financier d'investissement 2009 - 2020 pour un montant de 4'052'400 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charges annuelles (eau, électricité)	8'000
Charge financière annuelle sur 2'190'000 francs comprenant les intérêts au taux de 3.5 % et l'amortissement au moyen de 10 annuités	263'330

Gestion financière

Le service gestionnaire du crédit est le service des bâtiments. Le service bénéficiaire est le service de la sécurité et de l'espace publics.

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, 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 2 190 000 francs destiné au remplacement des pavillons de glaciers équipés de toitures photovoltaïques et de leurs matériels d'exploitation, de kiosques de vente, de billetteries et des toilettes publiques installés sur le pourtour de la rade.

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 2 190 000 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 de 2011 à 2020.