

Rénovation et modernisation des toilettes publiques en ville de Lausanne **1^{ère} phase**

Demande de crédit d'ouvrage

Préavis N° 2014/78

Lausanne, le 6 novembre 2014

1. Objet du préavis

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

Par ce préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 4'000'000.- destiné à financer la modernisation et la rénovation de 20 toilettes publiques sur un total de 52 que compte la ville de Lausanne. Cette première étape concerne essentiellement les toilettes se trouvant dans les zones touristiques et celles du centre-ville.

Les travaux envisagés ont pour objectif de faciliter l'entretien et de limiter les déprédations liées au vandalisme favorisant, de corollaire, une optimisation des frais de fonctionnement tout en offrant aux usagers des locaux modernisés répondant à leurs attentes.

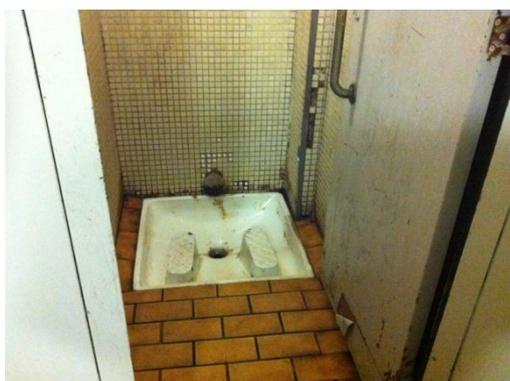
2. Préambule

Reflétant la préoccupation des autorités lausannoises au sujet de l'hygiène publique à travers le temps, les toilettes publiques de la ville de Lausanne, dont certains édicules sont recensés architecturalement, se caractérisent par leur disparité. Bâties en des époques distinctes, avec des matériaux hétérogènes, dans des lieux dissemblables et avec des configurations différentes, leur localisation, faute d'élément d'identification permettant de les distinguer dans le contexte urbain, n'est souvent pas aisée pour les usagers occasionnels.

Nous pouvons discerner deux types d'emplacement de ces lieux d'aisance. Ils sont soit intégrés à des volumes bâtis : dans le socle d'immeubles, des passages souterrains ou sous des trémies d'escaliers ; soit ils forment des édifices indépendants, souvent couplés à d'autres aménagements urbains tels que des kiosques à journaux, des arrêts de bus, des cabines téléphoniques ou des abris à containers.

Bien que d'un état général très différencié en fonction de la période des dernières rénovations, une grande majorité des WC publics comporte encore des revêtements en carrelage aux tons sombres, des toilettes « à la turque » en porcelaine, des lavabos en acier émaillé ou en PVC et des urinoirs en rigole.

Actuellement, la maintenance de ces équipements est assurée par les collaborateurs du Service des routes et de la mobilité. Malgré les fréquents nettoyages quotidiens effectués par le personnel communal, la propreté des lieux ne peut être que relative tant l'état de délabrement des locaux et des installations est avancé. Cette désuétude rend cette tâche pénible et rebutante pour le personnel en charge du nettoyage. En outre, les WC publics sont particulièrement touchés par le vandalisme et fréquemment détournés de leur usage normal, engendrant chez les utilisateurs un sentiment général de laideur, d'abandon et d'insécurité, manifesté dans de nombreux courriers et articles de presse.



Cuvette turque



Lavabo en acier émaillé



Urinoir rigole



Cuvette WC pour handicapés

3. Objectif poursuivi

Durant ces dix dernières années, la Municipalité a sollicité deux crédits d'investissement pour la création d'une placette sur la rue de la Borde et pour l'entretien des zones portuaires de Vidy et d'Ouchy et dans lesquels étaient notamment intégré la création et/ou la rénovation de WC publics.

Afin de répondre à l'augmentation démographique de la population lausannoise, associée à l'évolution des mœurs et à la multiplication des actes d'incivilité, l'objectif est de doter la ville de Lausanne de WC publics fonctionnels et robustes tout en offrant aux usagers des lieux esthétiques et conviviaux. Aujourd'hui, quatre nouveaux WC et quatre WC rénovés répondent à ces exigences, à savoir :

Nouveaux WC

| | | |
|-------------------------------|------|-------------|
| placette de la Borde | 2004 | CHF 250'000 |
| place de la Riponne | 2008 | CHF 510'000 |
| Port de Vidy, allée du Bornan | 2011 | CHF 655'000 |
| place de la Navigation | 2012 | CHF 675'000 |

WC rénovés

| | | |
|----------------|------|-------------|
| le Débarcadère | 2009 | CHF 265'000 |
| les Pêcheurs | 2009 | CHF 245'000 |
| les Bacounis | 2009 | CHF 125'000 |
| Port de Vidy | 2009 | CHF 100'000 |

En rupture avec cette pratique qui consiste à intervenir de manière ponctuelle, l'approche proposée dans ce préavis tient compte de l'ensemble des toilettes publiques, soit les 52 édicules que compte la ville de Lausanne. Cette dernière présente l'avantage d'instituer un standard unique de qualité et de répondre rapidement aux exigences légitimes des usagers. Les transformations ou rénovations seront réalisées par étape, selon la prééminence fonctionnelle de chaque édicule. La première de ces étapes, fondement de ce préavis, concerne 20 toilettes publiques.

4. Méthodologie

Une brochure de « Recommandations de construction pour les WC publics », éditée par la Direction des travaux en 2007 et régulièrement mise à jour, donnant aux mandataires toutes les fonctions utiles quant à l'organisation des locaux, aux caractéristiques des installations techniques, aux choix des matériaux, des appareils et équipements, ainsi qu'un mandat attribué à un bureau d'architecte lausannois en novembre 2008, ont permis l'étude et le chiffrage de la rénovation de l'ensemble des WC publics implantés sur le territoire communal.

Chaque toilette a fait l'objet d'une étude particulière comprenant le relevé des lieux, l'appréciation de son état de conservation, une proposition de rénovation, de transformation voire de suppression, ainsi qu'une estimation des coûts nécessaires.

L'appréciation de l'état de conservation tient aussi bien compte de critères relatifs au contexte tels que l'implantation, l'accessibilité et le taux de fréquentation, que de critères techniques liés à l'état général et aux problèmes d'exploitation et d'entretien des équipements existants.

Suite à cette analyse, un ordre des interventions à réaliser prioritairement a été déterminé sous forme d'attribution de notes :

- Note 1 Fréquentation forte. Etat de vétusté avancé. Travaux à entreprendre d'urgence.
- Note 2 Fréquentation moyenne. Etat de vétusté d'acceptable à avancé. Travaux à entreprendre à court terme.
- Note 3 Fréquentation faible. Etat de vétusté variable, mais généralement convenable. Travaux à entreprendre à moyen terme.
- Note 4 Lieux rénovés récemment et en bon état. Travaux à entreprendre à long terme.
- Note 0 Fréquentation inexistante. Etat de vétusté généralement avancé. WC publics à fermer.

Cette analyse a permis de mettre en exergue 20 édicules, sujet de ce préavis, qui se localisent de manière plus dense dans des zones à forte connotation touristique ou de détente. Le tableau ci-dessous inventorie leur répartition par secteur géographique. Ces 20 WC publics, auxquels ont été attribuées pour la plupart les notes 1 et 2, nécessitent une intervention urgente ce d'autant que malgré leur vétusté leur fréquentation reste importante. De plus, la fermeture des 20 WC publics ayant obtenu une notation de 0 s'est concrétisée le 7 février 2013 par décision de la Municipalité.

Secteur Centre

- | | | | |
|---|--|---|----------------|
| 1 | place Saint-François (passage souterrain "Grotte") |  | |
| 2 | esplanade de Montbenon – chemin de Préville |  | Table à langer |
| 3 | Cité-Devant (sous la cour du gymnase) |  | |
| 4 | Pierre Viret (escaliers sortie nord du passage souterrain) | | |
| 5 | Saint-Etienne (angle terrasse Ancien-Evêché – place de la Cathédrale) | | |

Secteur Ouest

- | | | | |
|---|--|---|--|
| 6 | avenue de Morges (arrêt TL du Galicien) |  | |
| 7 | rue de la Pontaise (promenade de la Liberté, angle avenue Druey - rue de la Pontaise) | | |

Secteur Est

- | | | | |
|----|--|---|----------------|
| 8 | route Aloys-Fauquez (sous l'abri du terminus TL Bellevaux) | | |
| 9 | La Motte (route Aloys-Fauquez en face chemin de la Motte) |  | |
| 10 | promenade Derrière-Bourg (intégré au socle de l'avenue Benjamin-Constant) | | Table à langer |
| 11 | Bugnion (kiosque à l'entrée du parking du gymnase) | | |
| 12 | Pont de Chailly (sous le kiosque et arrêt TL) | | |

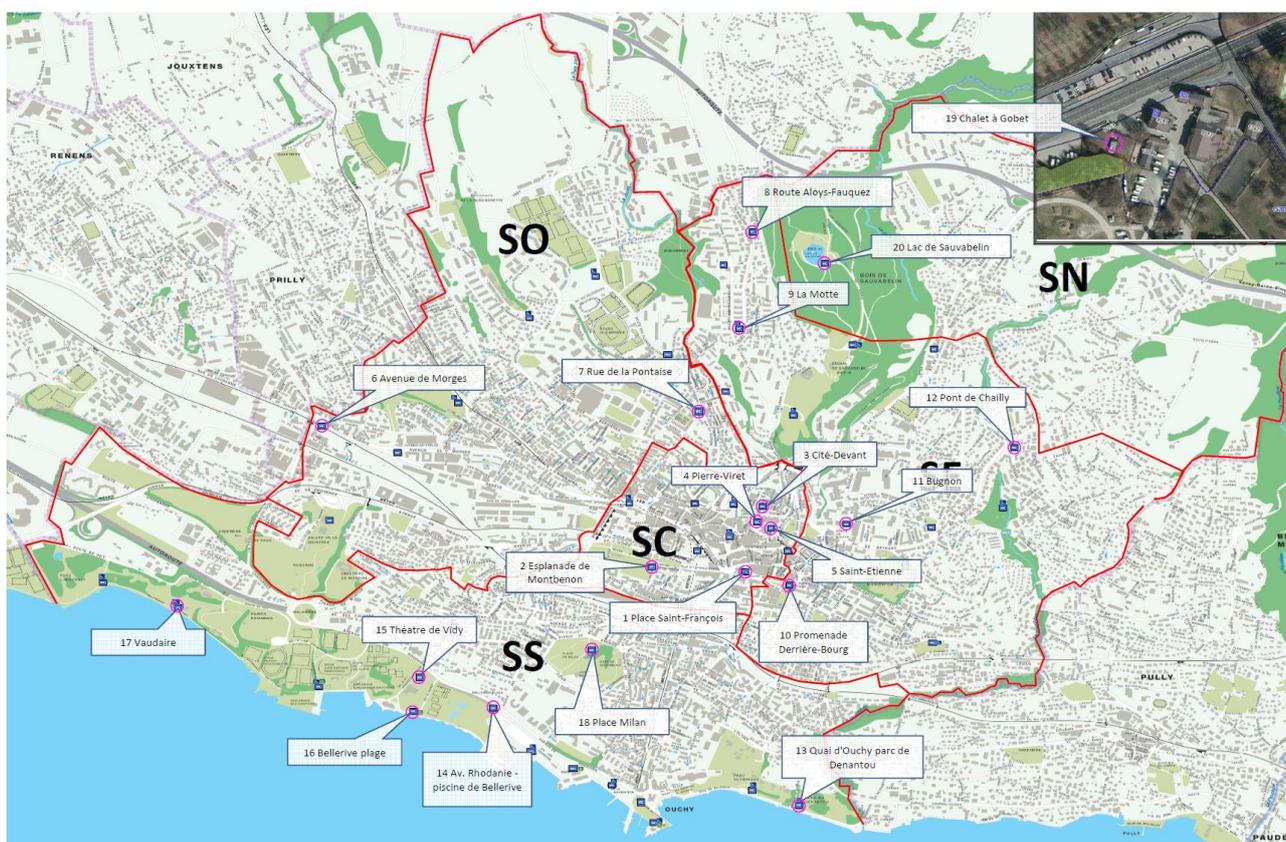
Secteur Sud

| | | | |
|----|---|---|----------------|
| 13 | quai d'Ouchy – parc du Denantou |  | Table à langer |
| 14 | avenue de Rhodanie – piscine de Bellerive |  | Table à langer |
| 15 | Théâtre de Vidy (avenue E.-H.-Jaques-Dalcroze à côté du théâtre) |  | Table à langer |
| 16 | Bellerive plage publique (avenue Gustave-Doret à côté du minigolf) |  | Table à langer |
| 17 | Vaudaire (chemin du Camping à côté du café de la Vaudaire) |  | Table à langer |
| 18 | Place de Milan (dans le parc) |  | Table à langer |

Secteur Nord

| | | |
|----|---|----------------|
| 19 | Chalet-à-Gobet (édicule à côté de l'Auberge du Chalet) | Table à langer |
| 20 | Lac de Sauvabelin (bâtiment de la buvette) | Table à langer |

Plan de répartition des 20 WC publics par secteur de voirie



5. Principe d'intervention

Les options retenues découlent, d'une part, de la solide expérience de rénovation et de transformation que possèdent les services de la Ville de Lausanne et, d'autre part, des observations du personnel d'exploitation relatives au nettoyage, au vandalisme et à la maintenance des édicules. Elles s'appuient également sur la brochure « Recommandations de construction pour les WC publics » que l'unité Entretien du Service des routes et de la mobilité a éditée. Cette brochure donne de manière claire des indications utiles quant à l'organisation des locaux, aux caractéristiques des installations techniques, aux choix des matériaux, des appareils et des équipements.

De manière générale, ces options répondent aux conditions cadres suivantes :

5.1 Aménagements

Les installations et les équipements seront dimensionnés et adaptés en fonction de la fréquentation.

Là où les conditions le permettent, des cabines « handicapés » aux dimensions recommandées et équipées selon la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » seront mises en place (voir tableau p. 3 et 4). Ces cabines seront pourvues de serrures « Eurokey » qui permettent de réserver leur usage aux seuls ayants droits.

Un local technique est prévu dans tous les édicules pour y regrouper les chasses d'eau, le tableau électrique et les vannes. Ce local, dont la surface est réduite au strict minimum, servira également à l'entreposage du matériel de maintenance.

5.2 Matériel et équipements

Les toilettes « à la turque » en porcelaine, les lavabos en acier émaillé ou en PVC et les urinoirs en rigole seront systématiquement remplacés par des équipements en acier inoxydable. Ce même matériel, qui a le double avantage d'un nettoyage facilité sans produit chimique et une résistance accrue au vandalisme servira également pour les cadres et panneaux de portes, ainsi que pour les tables à langer. Ces dernières équiperont les cabines « femmes » et « hommes » afin de répondre aux demandes répétées des utilisateurs.

L'installation d'urinoirs « à sec », testés depuis quelques années, présente de nombreux avantages. Elle permet notamment des économies substantielles d'eau et, paradoxalement, est quasiment inodore. L'effet de siphon est obtenu par une membrane en caoutchouc qui retient l'odeur émanant des canalisations. Ainsi, ces nouveaux urinoirs ne nécessitent aucun raccordement au réseau d'eau ni de branchement électrique.

Le sol et les murs seront revêtus des matériaux résistant au vandalisme et permettant un nettoyage aisé afin d'assurer sa durabilité et un entretien facilité. Une automatisation complète du nettoyage pourrait être envisagée sous certaines conditions.

Des tables à langer seront prévues dans les WC situés aux abords des parcs, places de jeux et lieux de promenade (voir tableau p. 3 et 4).

Les photos ci-dessous donnent un aperçu du nouveau matériel qui équipera les WC publics lausannois :



Cuvette WC et distributeur de papier



Urinoirs à sec



Lavabo et accessoires



Cuvette WC pour handicapés

5.3 Visualisation et éclairage

La signalétique des toilettes publiques sera unifiée et mieux disposée pour permettre une meilleure localisation et faciliter l'accès aux usagers. Un soin particulier sera mis sur l'éclairage, gage de sécurité et de confort d'utilisation.

Exemple type de la signalétique sur les portes extérieures des édicules



et



6. Agenda 21 - Développement durable

Le projet présenté ci-dessus est conforme à l'état d'esprit du développement durable tel que défini dans le rapport-préavis N° 155 du 8 juin 2000, relatif à la « mise en place d'un Agenda 21 en ville de Lausanne ». Le projet satisfait notamment aux objectifs de gestion durable et d'économie d'eau. En effet, le remplacement des urinoirs traditionnels rincés à l'eau par des urinoirs à sec et l'utilisation de robinets avec bouton-poussoir limitant à 15 secondes la durée d'écoulement permettent d'économiser, pour les 20 WC publics concernés par ce préavis, environ la moitié du débit d'eau annuel estimé à quelque 95'000 m³. Cette économie correspond à un montant d'environ CHF 185'000.- par an.

L'aspect social du développement durable est également pris en compte par la sécurisation, l'accessibilité et les nouveaux équipements des locaux. Par ailleurs, la modernisation et la rénovation se feront en privilégiant l'utilisation de matériaux respectant l'environnement. De plus, l'utilisation de systèmes d'éclairage et de chauffage moins « énergivores » est préconisée (alimentation quand cela sera possible par panneaux photovoltaïques, utilisation de lampes LED, etc.).

7. Programme des travaux

Le programme des travaux tient compte :

- du maintien par secteur d'un certain nombre de WC publics en fonction,
- d'une répartition des mandats de rénovation et transformation, par lots,
- du degré d'importance des travaux (rénovation légère, transformation nécessitant une autorisation de construire et aspects patrimoniaux).

Le planning se décompose de la manière suivante :

- novembre 2014 - adoption du préavis par la Municipalité,
- avril 2015 (au plus tard) – adoption du préavis par le Conseil communal,
- avril 2015 - attribution des mandats,
- septembre 2015 - début des travaux par lots,
- novembre 2017 - fin des travaux.

8. Coût du projet

Le coût probable des travaux de rénovation se base sur l'estimation proposée par le bureau d'architecte mandaté pour l'étude préliminaire, dans leur rapport de novembre 2008. Cette estimation comprend l'ensemble des frais, détaillés par CFC, y compris la signalétique et les honoraires. Le tableau, ci-dessous récapitule, par secteur, les frais des travaux de rénovation en tenant compte de l'évolution des prix depuis 2008. Cette estimation s'élève à CHF 4'000'000.- répartis comme suit :

| Localisation | Nombre de WC | Coût |
|--|--------------|--------------------|
| Secteur Centre <ul style="list-style-type: none"> - place Saint-François (passage souterrain "Grotte") - esplanade de Montbenon – Chemin de Préville - Cité-Devant (sous la cour du gymnase) - Pierre Viret (escaliers sortie nord du passage souterrain) - Saint-Étienne (angle terrasse Ancien-Evêché – place de la Cathédrale) | 5 | 1'067'000.- |
| Secteur Ouest <ul style="list-style-type: none"> - avenue de Morges (arrêt TL du Galicien) - rue de la Pontaise (promenade de la Liberté, angle avenue Druey- rue de la Pontaise) | 2 | 343'000.- |
| Secteur Est <ul style="list-style-type: none"> - route Aloys-Fauquez (sous l'abri du terminus TL Bellevaux) - La Motte (route Aloys-Fauquez, en face chemin de la Motte) - promenade Derrière-Bourg (intégré au socle de l'avenue Benjamin-Constant) - Bugnon (Kiosque à l'entrée du parking du gymnase) - Pont de Chailly (sous le kiosque et arrêt TL) | 5 | 897'000.- |
| Secteur Sud <ul style="list-style-type: none"> - quai d'Ouchy – parc du Denantou - avenue de Rhodanie – piscine de Bellerive - Théâtre de Vidy (avenue E.-H.-Jaques-Dalcroze, à côté du théâtre) - Bellerive plage publique (avenue Gustave-Doret, à côté du mini golf) - Vaudaire (chemin du Camping, à côté du café de la Vaudaire) - place de Milan (dans le parc) | 6 | 1'305'000.- |
| Secteur Nord <ul style="list-style-type: none"> - Chalet-à-Gobet (édicule à côté de l'Auberge du Chalet) - Lac de Sauvabelin (bâtiment de la buvette) | 2 | 388'000.- |
| Montant total | | 4'000'000.- |

9. Plan des investissements

Cette première étape de rénovation et de modernisation des toilettes publiques en ville de Lausanne a été inscrite dans le Plan des investissements 2015-2018, de septembre 2014, pour un montant de CHF 4'000'000.-.

10. Conséquences sur le budget d'investissement

| (en milliers de CHF) | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Total |
|----------------------------|------------|--------------|--------------|------------|----------|--------------|
| Dépenses d'investissements | 600 | 1'800 | 1'500 | 100 | 0 | 4'000 |
| Recettes d'investissements | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total net | 600 | 1'800 | 1'500 | 100 | 0 | 4'000 |

La répartition financière annoncée au Plan des investissements prévoyait des dépenses de l'ordre de CHF 1'800'000.- en 2015 et de CHF 2'200'000.- en 2016. La planification initiale a été adaptée au calendrier des procédures et des travaux, tel que précisé au point 7 du présent préavis. Ainsi, la restitution aux usagers des derniers WC rénovés devrait intervenir avant la fin de l'année 2017, donnant un signe positif à la population quant à la volonté des autorités politiques d'améliorer notablement la salubrité des édifices lausannois.

11. Incidences sur le budget

11.1 Charges d'exploitation

Il n'y aura pas de charges d'exploitation supplémentaire par rapport à la situation actuelle.

11.2 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75 %, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 60'500.- par année à compter de l'année 2016.

11.3 Charges d'amortissement

Les charges annuelles d'amortissement calculées sur l'investissement total s'élèvent à CHF 400'000.- dès 2016.

11.4 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2015- 2019 sont les suivants :

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Total |
|------------------------------------|------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| Personnel suppl. (en EPT) | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (en milliers de CHF) | | | | | |
| Charges de personnel | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Charges d'exploitation | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Charge d'intérêts | 0.0 | 60.5 | 60.5 | 60.5 | 181.5 |
| Amortissement | 0.0 | 400.0 | 400.0 | 400.0 | 1'200.0 |
| Total charges suppl. | 0.0 | 460.5 | 460.5 | 460.5 | 1'381.5 |
| Diminution de charges (eau) | 0.0 | -27.7 | -111.0 | -185.0 | -323.7 |
| Revenus | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total net | 0.0 | 432.8 | 349.5 | 275.5 | 1'057.8 |

12. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/78 de la Municipalité, du 6 novembre 2014 ;

a ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 4'000'000.- destiné au Service des routes et de la mobilité pour financer la première phase de la rénovation et de la modernisation des toilettes publiques en ville de Lausanne ;
2. d'autoriser la Municipalité à calculer et à comptabiliser les charges d'amortissements sur la rubrique 331 du Service des routes et de la mobilité ;
3. d'autoriser la Municipalité à calculer et à comptabiliser les intérêts, en fonction des dépenses réelles, sur la rubrique 390 du Service des routes et de la mobilité.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Sylvain Jaquenoud