

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 25 janvier 2002

Messagerie

Projet de loi

autorisant la Fondation des parkings à acquérir le parking public des Alpes sis sur les parcelles 1501, 2949 et 2952 de la commune de Genève à hauteur de 13 500 000 F, frais d'acquisition compris, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Chapitre 1 Engagements

Art. 1 Autorisation

La Fondation des parkings est autorisée à acquérir le parking des Alpes sis sur les parcelles 1501, 2949 et 2952 de la Commune de Genève.

Art. 2 Base légale

Cette acquisition est soumise à l'approbation du Grand Conseil sur la base de l'article 9 de la loi sur la gestion des parkings de l'Etat, du 17 mai 2001, concernant la Fondation des parkings.

Chapitre 2 Garantie des emprunts

Art. 3 Garantie

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé par une caution simple à garantir le remboursement d'un prêt à hauteur de 13 500 000 F, y compris les frais d'acquisition, en faveur de la Fondation des parkings, pour l'acquisition du parking désigné à l'article 1.

² Cette caution simple sera mentionnée au pied du bilan de l'Etat de Genève.

³ Cette garantie donnera lieu à rémunération fixée par le Conseil d'Etat.

Art. 4 Base légale

Cette garantie est octroyée sur la base de l'article 8 de la loi sur la gestion des parkings de l'Etat, du 17 mai 2001, concernant la Fondation des parkings.

Art. 5 Appel de la garantie

Un éventuel appel de la garantie sera financé par une demande de crédit supplémentaire.

Chapitre 3 Dispositions finales et transitoires**Art. 6 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993 (D 1 05).

Art. 7 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

A titre liminaire, il convient de rappeler que la nouvelle loi sur la gestion des parkings de l'Etat, du 17 mai 2001 (ci-après la loi), précisant les attributions accordées à la Fondation des parkings (ci-après la fondation) ainsi que les conditions qui s'y rapportent, fixe les modalités juridiques et pratiques liés à l'acquisition d'un ouvrage de stationnement par ladite Fondation (art. 8 et 9).

1. Les objectifs poursuivis

Afin de favoriser sa politique de déplacement, l'Etat encourage la construction de parcs de stationnement dont la gestion est confiée à la Fondation... (art. 1, al.1 de la loi) : tel est le but principal assigné à la fondation.

Dans cette perspective, le conseil de fondation s'est en particulier fixé comme priorités la réalisation de parcs relais, dont le développement rapide est attendu le long des axes de transports publics à forte capacité, en particulier à proximité des voies ferrées et des extensions de lignes de tram, le parage pour les habitants et le maintien d'une offre de stationnement de courte durée suffisante en milieu urbain. Cette approche est complétée en milieu urbain depuis 1998 par la mise en oeuvre progressive de secteurs avec macarons de stationnement.

C'est à l'appui de cette approche complémentaire que la fondation a entrepris des démarches de prospection en vue d'acquérir le parking des Alpes sis au 12 de la rue Thalberg, sur la commune de Genève.

2. La description du parking

Le parking est situé à proximité de la place des Alpes, soit à l'angle de la rue Thalberg et de la rue P.-Rossi.

Il s'agit d'un ouvrage construit en 1971, d'une capacité de 350 places sur huit niveaux comprenant deux sous-sol. Il appartient en nom à une seule personne et est actuellement géré par la société Parking des Alpes SA, par le biais de la société SEPECA.

En sus du stationnement de voitures, l'immeuble comprend également une arcade, une infrastructure de distribution d'essence, un portique de lavage ainsi qu'un atelier de mécanique pour l'entretien et la réparation de véhicules légers.

Les surfaces et volumes des différentes activités se répartissent comme suit :

- Stationnement voitures : 9 900 m² (350 places);
- Arcade : 100 m² au rez-de-chaussée avec vitrine sur la rue P.-Rossi;
- Distribution d'essence : 4 colonnes doubles, essence sans plomb;
- Portique de lavage : automatique à haute pression;
- Atelier de mécanique : 150 m² réparti sur deux étages (rez-de-chaussée et 1^{er} étage);
- Surface de la parcelle : 991 m²;
- Cube SIA : 22 989 m³.

Le concept énergétique du bâtiment se compose du parking en élévation, couvert mais ouvert, non chauffé et des locaux de travail et de l'arcade chauffés par le biais d'un chauffage au mazout.

La valeur du bâtiment a fait l'objet de deux expertises auprès d'architectes indépendants, qui l'ont estimé à environ 13 500 000 F à 13 700 000 F. Le bâtiment a fait l'objet d'un entretien régulier. Dans ce cadre, toutes les mesures quant à la carbonatation des bétons ont été prises il y a deux ans. Le système de péage du parking a été renouvelé en 2000. Dès lors, il n'y a pas lieu d'envisager à court et à moyen termes des travaux de rénovation allant au-delà de la notion d'entretien courant.

Le compte de pertes et profits selon l'exploitation actuelle permet de dégager un bénéfice net d'exploitation d'environ 950 000 F (résultat 2000) pour l'ensemble des activités déployées qui occupent en l'état dix personnes.

Les frais de fonctionnement, selon le plan financier (chapitre 4) établi sur le mode d'exploitation de la Fondation, sont estimés à 370 000 F.

3. La justification de l'acquisition de l'ouvrage

L'ouvrage en tant que tel et sa destination actuelle doivent être préservés, pour permettre le stationnement courte durée des visiteurs des commerces et services du quartier, ainsi que pour mettre à disposition des habitants du quartier 100 places à un prix raisonnable. Une utilisation équilibrée des places de stationnement tenant compte de l'ensemble des besoins recensés permet par ailleurs une saine exploitation garante d'un équilibre financier qu'il est indispensable d'assurer. Dans cette perspective, la tarification a un rôle essentiel à jouer.

Ainsi, le plan financier prévoit de réserver 100 places au prix de location de 150 F (hors taxe) par mois pour les habitants du quartier, le solde des places étant dévolu au stationnement horaire. Les tarifs pratiqués dans ce dernier cas seront progressifs, basés sur ceux en vigueur dans les parkings publics au centre ville gérés par la Fondation tel que celui de Saint-Antoine.

4. Le plan financier

Le plan financier est basé sur une tarification conforme à la politique de la Fondation pour les parkings publics en ville de Genève. Il comprend également la location des activités annexes (arcade, station à essence, lavage et atelier de mécanique) et permet ainsi de couvrir les frais financiers et les amortissements de l'acquisition tout en dégagant un léger bénéfice.

RECETTES		1'395'000.--
<i>Parking</i>		<i>1'305'000.--</i>
Location habitants	100 places à F. 150.-- par mois	180'000.--
Parcage horaire	250 places à F. 2.-- l'heure	1'125'000.--
<i>Locaux commerciaux</i>		<i>90'000.--</i>
Commerce indépendant	100 m2 à F. 300.-- le m2/an	30'000.--
Station service, lavage	200 m2 à F. 300.-- le m2/an	60'000.--
DEPENSES		370'000.--
<i>Frais généraux</i>		<i>85'000.--</i>
Frais administratifs		50'000.--
Assurances		15'000.--
Taxes diverse (tél., etc.)		10'000.--
Divers et imprévus		10'000.--
<i>Frais Personnel</i>		<i>175'000.--</i>
<i>Frais Exploitation</i>		<i>80'000.--</i>
Electricité, Eau		35'000.--
Entretien Installations techniques		20'000.--
Matériel d'exploitation		25'000.--
<i>Frais d'Entretien, nettoyage</i>		<i>30'000.--</i>
RESULTAT EXPLOITATION		
Recettes		1'395'000.--
Dépenses		- 370'000.--
		1'025'000.--
<i>Frais Financiers</i>	Emprunt 100 %, admis à 5%	<i>675'000.--</i>
<i>Amortissement comptable</i>	Admis sur 50 ans	<i>270'000.--</i>
	RESULTAT EXERCICE	80'000.--

5. Les modalités de mise en oeuvre

Le conseil de fondation a d'ores et déjà signé une promesse de vente suite à l'acceptation de principe unanime de la commission des transports du Grand Conseil lors de sa séance du 9 octobre 2001 et au soutien apporté par le Conseil d'Etat par extrait de procès-verbal lors de sa séance du 31 octobre 2001.

Cette promesse de vente est basée sur le prix d'achat hors frais d'acquisition, soit 13 000 000 F. Une dédite réciproque équivalent à 5%, soit 650 000 F, a été arrêtée d'un commun accord et qui doit être versée si la vente venait à ne pas avoir lieu avant le 31 octobre 2002. Ce délai peut encore être prolongé sur demande expresse de la fondation avant l'expiration du délai, jusqu'au 31 décembre 2002 au plus tard, en cas de nécessité.

La promesse de vente prévoit également toutes les mesures liées à l'exploitation actuelle du bâtiment (reprise de la gestion actuelle et des contrats en vigueur), qui pourront être annulées pour le 31 décembre 2003 sur dénonciation par la fondation avant le 31 décembre 2002.

Afin de tenir compte des frais d'acquisition (actes notariés, droits de mutation, frais divers) évalués à environ 500 000 F, la demande de garantie d'emprunt inscrite dans le projet de loi correspond à 13 500 000 F.

6. Conclusion

Le Conseil d'Etat est attaché au fait que l'acquisition du parking qui fait l'objet du présent de loi aboutisse favorablement dans les délais impartis. L'exploitation de cet ouvrage telle que précisée sous chapitre 3 va tout à fait dans le sens des objectifs qu'il défend en matière de politique des déplacements.

L'intérêt de donner la possibilité à la fondation d'acquérir l'ouvrage dont il est question réside en priorité dans le fait que l'Etat s'assure ainsi d'un usage du parking conforme à sa politique du stationnement.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.