

*Date de dépôt: 8 avril 2002*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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**

**Rapporteur: M. Antoine Droin**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **Historique**

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 liées à l'acquisition d'un ouvrage de stationnement par ladite Fondation (art. 8 et 9).

### **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 parcage 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 œuvre 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 12, rue Thalberg, sur la commune de Genève.

### **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 Pellegrino-Rossi.

Il s'agit d'un ouvrage construit en 1971, d'une capacité de 350 places sur huit niveaux comprenant deux sous-sols. 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 m<sup>2</sup> (350 places);
- arcade : 100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée avec vitrine sur la rue Pellegrino-Rossi;
- distribution d'essence : 4 colonnes doubles, essence sans plomb;
- portique de lavage : automatique à haute pression;
- atelier de mécanique : 150 m<sup>2</sup> répartis sur deux étages (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage);
- surface de la parcelle : 991 m<sup>2</sup>;
- cube SIA : 22 989 m<sup>3</sup>.

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 terme 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.

### **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.

### **Les modalités de mise en œuvre**

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 débite réciproque équivalant 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.

### **Commission des travaux et des transports du 12 mars 2002**

La commission des travaux élargie à celle des transports a étudié ce projet de loi en présence de MM. Reinhard, directeur des bâtiments au DAEL, Wittwer, directeur de l'OTC – DIAE, Matthey, OTC – DIAE, Borel, directeur général de la Fondation des parkings, Stettler, directeur technique de la Fondation des parkings, que nous remercions pour leur participation. Il est rappelé que ce projet de loi a déjà été étudié précédemment par la Commission des transports.

Ce parking a 30 ans; il a été entièrement rénové. Il est intéressant car il a déjà un rendement excellent. La station et le tunnel de lavage ainsi que les arcades ont un bon rendement. La situation géographique est intéressante car le parking est situé dans un quartier d'anciens bâtiments ne possédant pas de parking. Le propriétaire actuel est âgé et désire réaliser ses biens immobiliers.

Il n'y a pas d'autre acheteur pour cet objet pour lequel il faudrait compter environ 500 000 F de frais sous réserve d'éventuelle exonération.

### **Entrée en matière**

Votée à l'unanimité par les membres de la commission des travaux

### **Vote du projet de loi**

Il est proposé que les 100 places réservées aux habitants du quartier soient inscrites dans la loi à l'article 6 :

*« 100 places sont réservées en priorité aux habitants du quartier »*

Cet amendement est refusé par

7 oui (3 S, 2 Ve, 2 AdG) et 7 non (1 UDC, 3 L, 1 R, 2 PDC)

Les opposants à cet amendement ont peur de ne pas pouvoir louer toutes les places, cela diminuant le rendement désiré.

### **Vote d'ensemble**

Le projet de loi 8678 est accepté à l'unanimité

## **Projet de loi (8678)**

**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**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

## ANNEXE

**RECETTES****1 395 000.-***Parking* 1 305 000.-

Location habitants 100 places à F. 150.- par mois 180 000.-

Parcage horaire 250 places à F. 2.- l'heure 1 125 000.-

*Locaux commerciaux* 90 000.-Commerce indépendant 100 m<sup>2</sup> à F. 300.- le m<sup>2</sup>/an 30 000.-Station service, lavage 200 m<sup>2</sup> à F. 300.- le m<sup>2</sup>/an 60 000.-**DEPENSES****370 000.-***Frais généraux* 8 000.-

Frais administratifs 50 000.-

Assurances 15 000.-

Taxes diverse (tél., etc.) 10 000.-

Divers et imprévus 10 000.-

*Frais Personnel* 175 000.-*Frais Exploitation* 80 000.-

Electricité, Eau 35 000.-

Entretien Installations techniques 20 000.-

Matériel d'exploitation 25 000.-

*Frais d'entretien, nettoyage* 30 000.-**RESULTAT EXPLOITATION**

Recettes 1 395 000.-

Dépenses - 370 000.-

**1 025 000.-***Frais financiers* Emprunt 100 %, admis à 5% 675 000.-*Amortissement comptable* Admis sur 50 ans 270 000.-**RESULTAT DE L'EXERCICE** 80 000.-