

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 19 janvier 2012*

## **Projet de loi**

**autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu les articles 8 et 9 de la loi sur la Fondation des parkings du 17 mai 2001 (H 1 13),  
décrète ce qui suit :

### **Chapitre I Engagements**

#### **Art. 1 Autorisation**

La Fondation des parkings est autorisée à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux-roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la rue des Gazomètres à Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, dont au minimum 11 % financés par ses fonds propres.

### **Chapitre II Garantie des emprunts**

#### **Art. 2 Garantie**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé par une caution simple à garantir le remboursement d'un prêt à hauteur de 17 200 000 F y compris les frais d'acquisition, en faveur de la Fondation des parkings, pour la construction du parking désigné à l'article 1.

<sup>2</sup> Le montant résiduel de cette caution est mentionné au pied du bilan de l'Etat de Genève.

### **Art. 3 Appel de la garantie**

Un appel de la garantie donne lieu à un arrêté du Conseil d'Etat publié dans la Feuille d'avis officielle.

### **Art. 4 Rémunération de la garantie**

Cette garantie fait l'objet d'une rémunération inscrite chaque année dans la loi établissant le budget administratif de l'Etat de Genève.

### **Art. 5 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.

## **Chapitre III Dispositions finales et transitoires**

### **Art. 6 Entrée en vigueur**

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

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Cadre du projet de loi**

A titre liminaire, il convient de rappeler que la loi sur la Fondation des parkings (H 1 13), du 17 mai 2001, qui précise les attributions accordées à la Fondation des parkings ainsi que les conditions s'y rapportant, fixe les modalités juridiques et pratiques liées à la construction ou à l'acquisition d'un ouvrage de stationnement par ladite Fondation (art. 8 et 9).

Ainsi, les articles 8 et 9 de la loi sur la Fondation des parkings, ont la teneur suivante :

#### **Art. 8 Garantie des emprunts**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir les emprunts de la fondation.

<sup>2</sup> Toutefois, pour les emprunts dépassant 3 millions de francs, l'autorisation du Grand Conseil est nécessaire.

#### **Art. 9 Engagements**

<sup>1</sup> La fondation ne peut s'engager que dans la mesure correspondant aux moyens dont elle dispose.

<sup>2</sup> Toutefois sont soumis au Grand Conseil pour approbation sous forme d'un projet de loi portant sur un projet entièrement étudié :

- a) tout projet de construction ou d'achat de parkings d'une valeur dépassant 3 millions de francs par objet, y compris les frais d'acquisition;
- b) tout engagement financier, permettant d'acquérir des parts au sein d'ouvrages de stationnement existants ou futurs d'une valeur dépassant 3 millions de francs par objet.

<sup>3</sup> Le projet de loi doit s'intégrer dans une vision globale et contenir :

- a) une description de l'ouvrage avec toutes ses parties, leur destination, leur surface et leur volume, leur concept énergétique;
- b) une première estimation du coût probable des travaux;
- c) une première estimation des frais probables de fonctionnement.

## 2. Objet du projet de loi : autorisation de financement de la construction du parking du Carré-Vert

La Fondation des parkings a la charge de construire, dans le cadre du programme de l'éco-quartier de la Jonction, un parking enterré de 312 places.

Le coût prévisionnel de l'ouvrage dépassant le seuil de 3 millions de francs, le projet de construction du parking du Carré-Vert nécessite donc l'autorisation du Grand Conseil pour son financement par la Fondation des parkings et pour la garantie d'emprunt par l'Etat par le biais de l'approbation de ce projet de loi.

## 3. Résumé

Sur le site des anciens terrains des Services Industriels de Genève (SIG) situé à la Jonction entre le boulevard Saint-Georges et la rue du Stand, l'Etat et la Ville de Genève ont proposé un projet de réalisation d'un **éco-quartier**.

Ce site fait l'objet d'une opération de dépollution des terrains.

Le programme de construction comprend des logements, des commerces de proximité et des locaux d'activités, un dépôt pour les biens culturels de la Ville de Genève, un parking pour les logements construits et pour le quartier, un demi-groupe scolaire et l'aménagement d'espaces collectifs. Le tout doit s'implanter sur une surface de 26 271 m<sup>2</sup> (**voir plan du PLQ en annexe 4**).

Sur demande du Conseil d'Etat, la Fondation des parkings prend en charge le financement, la construction et l'exploitation du parking Carré-Vert de 312 places voitures et 48 places pour les deux-roues motorisés (2RM). Ce parking souterrain de deux niveaux sera construit sur une future parcelle de l'Etat dans le cadre du projet d'éco-quartier de la Jonction, objet du PLQ 29778, approuvé par le Conseil d'Etat le 16 novembre 2011. Il a été inscrit dans le plan stratégique quinquennal de la Fondation des parkings.

Les constructeurs bénéficient de l'excavation réalisée par la Ville et l'Etat pour la dépollution du terrain.

Le parking sera situé sous le futur immeuble de la Coopérative des Rois et accessible depuis le boulevard Saint-Georges.

Sur les 312 places voitures, 192 seront publiques, accessibles aux habitants du quartier et aux visiteurs de courte durée, et 120 seront privées, réservées aux habitants des 3 futurs immeubles de l'éco-quartier.

Les 192 places publiques sont construites en compensation des 192 places zone bleue supprimées dans le quartier pour permettre le passage du tram Meyrin-Bernex.

L'accessibilité du parking aux visiteurs de courte durée résulte d'un des deux motifs de sa construction : la compensation des 192 places de stationnement en voirie supprimées pour le passage du tram et compte tenu de la réflexion menée par l'Etat (voir le Plan directeur du stationnement RD 841) et la Ville de Genève pour compenser sur le domaine privé, en ouvrages, des places supprimées sur le domaine public en voirie, la Fondation des parkings propose d'appliquer au parking du Carré-Vert un modèle de fonctionnement et de tarification conçu en partenariat avec la Ville de Genève (voir paragraphe **6. Tarification** en page 9 de ce rapport).

Par ailleurs, les 48 places 2RM sont également accessibles au public.

Avec le parking de base, la Fondation des parkings doit également réaliser des travaux dont la prise en charge finale incombera à d'autres entités. La Fondation des parkings doit par exemple renforcer les structures du parking, telles que les piliers, le radier ou les dalles, afin qu'ils puissent soutenir l'immeuble des Rois, qui sera construit au-dessus. Elle doit aussi construire à l'intérieur du parking des caves destinées aux habitants de l'immeuble.

Ces travaux réalisés pour d'autres entités entraînent des surcoûts qui seront refacturés aux tiers auxquels ils incomberont dès la fin des travaux. Une convention entre la Fondation des parkings et ces tiers sera signée avant le démarrage des travaux.

Une autorisation de construire pour ce parking a été déposée le 18 mai 2011. Les travaux sont prévus de débuter à fin 2012, et la mise en service est prévue pour le printemps 2014.

Le coût total des travaux est estimé à **17 870 779 F TTC**, y compris les frais financiers, selon le devis général des mandataires établi à l'issue de la phase 32 de la norme SIA 102 correspondant aux études détaillées du projet.

A ce stade, les normes SIA spécifient une incertitude de plus ou moins 10 % dans les estimations. Il en découle un **coût maximum** des travaux de **19 657 856 F TTC**.

Comme écrit plus haut, des travaux pris en charge par la Fondation des parkings pour d'autres maîtres d'ouvrage leurs seront refacturés :

- travaux réalisés pour l'ensemble des partenaires du Carré-Vert : 4 708 535 F TTC avec frais financiers;
- sous-parking privé : 5 159 339 F TTC avec frais financiers.

Ainsi, le coût du sous-parking habitants, le seul ouvrage qui restera sous exploitation de la Fondation des parkings, s'élève à **8 002 904 F TTC** avec frais financiers.

Avec ses 192 places, ce sous-parking habitants aura un coût moyen par place de stationnement voiture de **41 682 F TTC** avec frais financiers.

**Le coût final pour la Fondation des parkings, après récupération de 90 % de la TVA, sera de 39 007 F par place.**

Le coût maximal des travaux pour l'ouvrage global, y compris les surcoûts refacturés à d'autres entités et les 10 % d'aléas, est donc estimé à **19 657 856 F TTC** avec frais financiers. C'est pour ce montant maximum que la Fondation des parkings demande une autorisation de dépense au Grand Conseil.

Les résultats d'exploitation de ce futur parking seront déficitaires (*voir prévisions au paragraphe 12 Coûts de fonctionnement*). En effet, deux parkings très proches, Hôtel des Finances et David-Dufour, offrent déjà à la fois des abonnements pour habitants et la possibilité aux visiteurs de courte durée de payer un stationnement horaire. Le parking du Carré-Vert ne sera financièrement attractif que pour les visiteurs stationnant moins d'une heure. Mais au tarif horaire très bas proposé en compensation de la zone bleue supprimée, les visiteurs ne rapporteront que de faibles recettes à la Fondation des parkings.

En tenant compte des charges d'exploitation, des frais financiers et de l'amortissement, la perte d'exploitation attendue, à la charge de la Fondation des parkings, sera située autour de **420 000 F par an**.

#### **4. Justification du besoin et dimensionnement du parking**

Le parking à construire aura deux utilités complètement spécifiques qui permettent de distinguer deux sous-parkings :

- un sous-parking habitants de 192 places destiné à tous les habitants du quartier ainsi qu'aux visiteurs de courte durée;
- un sous-parking privé de 120 places réservé aux locataires des trois futurs immeubles du programme de l'Eco-quartier.

##### ***a) Le sous-parking habitants***

Dans le cadre des consultations du tram, un accord est intervenu pour compenser la suppression de places liées au projet dans le quartier de la Jonction : le parking offrira aux habitants du quartier et aux visiteurs de courte durée le même nombre de places de stationnement que le nombre de places bleues supprimées en surface pour la réalisation de la ligne de tramway Meyrin-Bernex et le déplacement des lignes de bus, soit 192 places.

Ce parking géré et exploité par la Fondation des parkings sera accessible d'une part aux habitants du quartier, grâce à des abonnements mensuels ou annuels et à une tarification spéciale pour les détenteurs de macarons, et d'autre part, aux visiteurs de courte durée, sur la base d'une tarification horaire attractive pour le stationnement de moins d'une heure. Comme les places de stationnement compensatoires sont en sous-sol, la Fondation des parkings propose d'appliquer au parking du Carré Vert un modèle de fonctionnement et de tarification conçu en partenariat avec la Ville de Genève (voir paragraphe 6).

### *b) Le sous-parking privé*

Le second sous-parking sera destiné aux habitants des trois nouveaux immeubles de l'Eco-quartier.

Dans ce secteur de la Ville, la loi impose un ratio de 0,5 place de stationnement par logement.

Les trois immeubles offrant au total 289 logements, le nombre de places privées à construire serait donc normalement de 145.

Mais compte tenu du caractère écologique de ce quartier pour lequel la mobilité douce est mise en avant, et d'un commun accord entre les 3 constructeurs, l'Etat et la Ville, il a été décidé de baisser ce nombre et de se satisfaire des 120 places qu'il était possible d'offrir sans travaux d'excavation supplémentaires. Cela équivaut à un ratio d'environ 0,4 place par logement.

Le point 8 détaille la répartition des places au sein de ces deux sous-parkings.

## **5. Situation et accès au parking**

Le parking sera construit sur les parcelles actuelles **3382, 3383 et 3340** situées à la Jonction et appartenant à la Ville de Genève.

La Ville et l'Etat vont toutefois procéder à un échange de terrains, dont l'une des conséquences est le transfert à l'Etat du terrain correspondant à l'emprise du parking.

Le parking sera donc construit sur une parcelle appartenant à l'Etat.

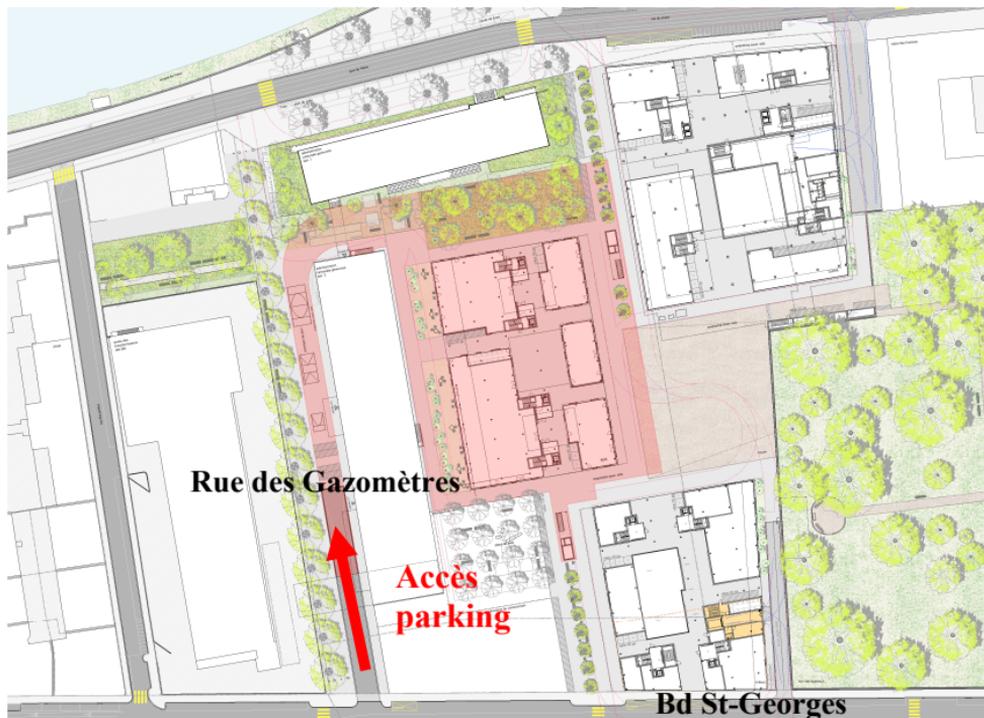
La Fondation des parkings sera au bénéfice d'un droit de superficie sur cette parcelle, probablement via une PPE regroupant le parking et l'immeuble de la Coopérative des Rois, construite sur le parking.

Le parking sera donc encadré au nord par la rue du Stand, au sud par le boulevard Saint-Georges, et à l'ouest par les bâtiments de l'Etat de la rue des Gazomètres.

Ci-dessous le périmètre du projet d'éco-quartier « Carré-Vert ».



L'accès et la sortie du parking pour les véhicules motorisés s'effectueront depuis le boulevard Saint-Georges et la rue des Gazomètres.



Le parking sera équipé de barrières en entrée et en sortie, ainsi que de deux caisses de paiement automatique destinées aux visiteurs de courte durée.

## 6. Tarification

### *a) Le sous-parking habitants*

Pour le sous-parking habitants, il s'agit de reproduire le fonctionnement de la zone bleue dans un ouvrage, mais avec une différence liée au fait qu'un ouvrage a un coût et que tout coût doit être payé par les utilisateurs.

Ainsi, au lieu de la gratuité la première heure ou la nuit ou pour les détenteurs de macarons, une « **taxe d'ouvrage** » faible, de l'ordre de **0,40 F à 0,60 F/ heure**, est appliquée à tous et à toute heure.

Pour les visiteurs en journée, entre 8h et 19h, et après la 1<sup>re</sup> heure de stationnement à tarif réduit, un tarif très dissuasif est appliqué (pour remplacer le contrôle et l'amende de dépassement) de l'ordre de **5 F par heure**, afin de dissuader les visiteurs de rester plus d'une heure dans le parking. Les visiteurs seront informés à l'entrée du parking de la nature « courte durée » de ce parking et des tarifs dissuasifs au-delà d'une heure.

Afin de rester conforme au fonctionnement de la zone bleue, le parking sera accessible aux visiteurs la nuit (19h-8h), le dimanche et les jours fériés, moyennant le seul paiement de la taxe « zone bleue en ouvrage ».

Les habitants du quartier détenteurs d'un macaron habitant et les entreprises détentrices d'un macaron entreprise pour la zone macaron I « Jonction » bénéficieront eux aussi, mais 24/24, du tarif réduit à la taxe d'ouvrage.

Non seulement il ne serait pas approprié d'offrir des places de stationnement gratuites en ouvrage, mais cette taxe d'ouvrage, bien que faible, est nécessaire à l'amortissement des coûts de construction d'un parking en ouvrage.

### *b) Le sous-parking privé*

La Fondation des parkings restera propriétaire des murs du sous-parking privé de 120 places. Chaque immeuble disposera d'une servitude d'usage exclusif pour 40 places. Cette servitude est payée en totalité par les bénéficiaires avant le démarrage des travaux.

Le sous-parking privé est situé au 2<sup>e</sup> sous-sol de l'ouvrage. Il sera séparé des places publiques par une cloison et un portail à ouverture automatique. Il ne sera accessible qu'aux 120 détenteurs des droits d'accès.

Une condition nécessaire pour être détenteur des droits d'accès est d'habiter l'un des 3 immeubles du Carré-Vert. Chaque immeuble distribuera et gèrera ses 40 droits d'accès selon ses propres règles.

Les 3 immeubles bénéficient d'une servitude de passage à pied et pour les véhicules dans le parking public pour leurs ayant-droits du parking privé.

La Fondation des parkings assurera l'entretien courant du sous-parking privé, ainsi que l'entretien lourd. Pour l'entretien courant, les assurances et les consommations d'eau et d'électricité, elle facturera des charges trimestrielles.

Les coûts des travaux d'entretien lourd seront facturés aux 3 immeubles dès les travaux réalisés.

Les 3 immeubles se sont engagés à payer à la Fondation des parkings les charges susmentionnées, ainsi que les coûts d'entretien lourd, de réparation et de rénovation qu'elle aura décidé d'entreprendre en qualité d'expert de la maintenance de parking.

## **7. Les mandataires de la construction**

Un concours a été organisé solidairement et conjointement par une communauté de maîtres d'ouvrage, sous la forme d'une société simple, qui sont :

- la Ville de Genève;
- l'Etat de Genève;
- la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;
- la Coopérative de l'Habitat Associatif (CODHA);
- la Coopérative de la rue des Rois.

Au moment du concours, la Fondation des parkings n'était pas encore désignée comme le maître d'ouvrage du parking.

Le concours a été structuré selon les articles 5 (concours à plusieurs degrés) et 6 (procédure ouverte) du règlement SIA 142 (édition 1998).

Il s'agit d'un concours de projets à deux degrés. Le premier degré du concours correspond aux prestations d'architectes pour une recherche de partis. Le second degré correspond aux prestations d'architectes pour un avant-projet.

En février 2010, le projet n. 49, du groupement Social loft, a été jugé lauréat du concours.

Les bureaux d'architecte et d'ingénieur composant le groupement Social loft sont :

Dreier Frenzel  
Architecture + Communication  
Avenue de l'Avant-Poste 5  
CH - 1005 Lausanne / VD

Bureau Technique du Bâtiment SA  
Place de l'Eglise 2  
1232 Confignon / GE

Perreten & Milleret SA  
Rue Jacques-Grosselin 21  
CH - 1227 Carouge / GE

Energestion SA  
Chemin de la Gravière 2  
Case postale 1245 - 1227 Carouge / GE

Zanetti Ingénieurs-Conseils  
Chemin des Poteaux 10  
1213 Petit-Lancy / GE

Comme le prévoyait le concours, les mandats d'étude de l'ensemble des ouvrages inclus dans ce programme ont été attribués à ces bureaux après d'assez longues négociations.

Les mandats d'appels d'offres et de conduite des travaux seront également confiés à ces mandataires selon les mêmes conditions d'honoraires, sauf si la Fondation des parkings décidait de confier la réalisation à une entreprise générale.

## **8. Descriptions fonctionnelles et techniques de l'ouvrage à construire**

Le projet définitif, comportant quelques modifications par rapport à la demande d'autorisation de construire, ainsi que le devis général correspondant ont été rendus le 15 juin 2011.

Le parking sera composé de 2 étages en sous-sol pour un total de 312 places voitures et 48 places 2RM.

Le parking constituera le socle de l'immeuble de la Coopérative des Rois.

Le 1<sup>er</sup> sous-sol compte 170 places voiture, dont :

- 142 places « publiques », c'est-à-dire accessibles aux habitants du quartier abonnés ainsi qu'aux visiteurs de courte durée;
- 20 places pour des voitures électriques;
- 5 places voitures MOBILITY;
- 1 place pour les techniciens de la Fondation des Parkings;
- 2 places pour des personnes à mobilité réduite.

Il y a également 19 places 2RM publiques.

Le 2<sup>e</sup> sous-sol compte 142 places voiture, dont :

- 22 places publiques;
- 120 places privées.

Il y a également 29 places 2RM, dont 19 publiques et 10 privées.

Ainsi que l'on peut l'observer sur les plans du parking joints en annexe 5 :

- Accès voiture : il se fait par une double rampe d'entrée et de sortie.
- Contrôle d'accès : il se fait par des bornes et des barrières sur une voie en entrée et une voie en sortie. En entrée, la borne vérifie la validité des cartes d'accès des abonnés habitants ou délivre un ticket aux visiteurs.
- Circulation au 1<sup>er</sup> sous-sol : après le passage de la barrière d'entrée, il est possible de se diriger soit vers la droite pour circuler dans le 1<sup>er</sup> sous-sol, soit de se diriger tout droit pour descendre au 2<sup>e</sup> sous-sol par une rampe intérieure à double sens.
- Circulation au 2<sup>e</sup> sous-sol : au pied de la rampe intérieure, les usagers « publics » disposent de 22 places, alors que les habitants des 3 immeubles du Carré-Vert disposant d'une des 120 places du parking privé et peuvent y accéder en se présentant au contrôle d'accès du parking privé, devant le portail d'entrée. Ils peuvent ensuite circuler dans le parking privé et en ressortir par le portail de sortie.
- Sortie du parking en voiture : la sortie du parking en voiture se fait par la voie de contrôle d'accès de sortie, puis par la même rampe que la rampe d'entrée, pour ramener les véhicules sur le boulevard Saint-Georges.
- Accès piétons : le parking compte 8 sorties piétons/secours dont 4 donnent à l'extérieur sur l'espace public. Compte tenu de la capacité du

parking et du nombre d'étages, il a été décidé qu'un seul ascenseur serait suffisant.

- Sécurité : l'ouvrage respecte les recommandations AEAI et les demandes de la police du feu concernant :
  - les inter-distances des sorties;
  - la création de sas aux sorties piétonnes;
  - les épaisseurs et les matériaux coupe-feu des portes et des vitres;
  - la présence de systèmes de détection et d'alarmes incendie, fumées et CO;
  - la mise en place d'un système d'extinction automatique d'incendie, y compris dans les rampes;
  - la conformité du système de ventilation et d'extraction des fumées avec les normes et recommandations SICC 96-1F.
- Evacuation des eaux : des pompes de relevage permettent de relever les eaux sales ou les eaux d'infiltration.
- Caves de l'immeuble des Rois : elles sont construites dans le parking, entre les cages situées au milieu (voir plan niv.-2).

Une description plus technique et détaillée de l'ouvrage à réaliser ainsi que les plans associés sont joints en **annexe 4**.

## 9. Concept énergétique

### 9.1 Préambule

Le concept de quartier durable à haute performance énergétique est retenu. Il est demandé de trouver des solutions pour réduire les besoins en énergie. En matière d'énergie, un parking n'utilise aucun système de chauffage ni de climatisation, car il n'en a aucun besoin.

La consommation énergétique se réduit à la consommation électrique pour le fonctionnement de l'éclairage, des systèmes liés à la sécurité et des systèmes liés au contrôle d'accès. L'éclairage consomme à lui seul en moyenne environ 75 % de la consommation électrique d'un parking de ce type.

La ventilation pourrait consommer jusqu'à 10 % de la consommation électrique dans le sous-parking habitants en fonction de la fréquentation.

C'est donc l'éclairage qui doit être soigné pour réduire au maximum les consommations d'électricité.

La consommation d'eau concernera seulement le lavage des accès piétons et du sol. Cette tâche est nécessaire, non seulement pour des questions d'hygiène ou de confort visuel, mais aussi pour assurer la longévité des structures. En effet, sans lavage régulier, les eaux chargées de produits nocifs pour le béton (sel routier apporté par les véhicules en hiver, produits chimiques divers, etc.) finissent, au bout d'une vingtaine d'années, par dégrader suffisamment les bétons au point d'affaiblir la résistance des dalles à la charge.

### **9.2 Eclairage intérieur**

Dans le cadre des travaux électriques, il a été prévu un éclairage intelligent et économique. Pour des questions de sécurité, les voies de circulations et les sorties de secours/piétons resteront éclairées à 100 % en permanence.

Dans le local électrique, il sera installé un tableau programmable qui, selon des horaires prédéfinis, permettra le contrôle de l'éclairage du reste du parking. On pourra donc établir des horaires à éclairage 100 %. Pendant toute la journée, les week-ends et la nuit, l'éclairage sera réduit à 10 % ou 20 %. Des détecteurs de mouvement déclencheront l'allumage à 100 % de la zone concernée.

### **9.3 Ventilation**

Afin d'obtenir une installation optimale et pour ne pas multiplier les appareils ainsi que la maintenance, le même système de ventilation est utilisé pour la dépollution CO et pour le désenfumage. Les calculs de ventilation ont été établis selon la directive SICC 96-1F.

Concernant la dépollution CO, l'enclenchement des ventilateurs sera provoqué soit par le système de détection CO sur des critères de taux ppm (partie par million), soit par une horloge aux heures de pointe définies par la Fondation des parkings.

Les ventilateurs démarreront selon les pourcentages suivants :

- Petite vitesse, soit 50 % du débit nominal de l'étage : enclenchement à 30 ppm, déclenchement à 20 ppm ;
- Grande vitesse, soit 100 % du débit nominal de l'étage : enclenchement à 70 ppm, déclenchement à 60 ppm ;
- Alarme d'évacuation, raccordée sur le centre de contrôle du parking St-Antoine : enclenchement à 100 ppm.

Pour ce qui concerne le désenfumage, le système de ventilation est déclenché par les détecteurs de fumée ou manuellement. Il est basé sur la

valeur standard de la police du feu, valeur prise en compte avec une installation sprinkler : 600 m<sup>3</sup>/h/place de parc.

## 10. Planification

Dans le planning général de l'éco-quartier du Carré-Vert, les premiers ouvrages à construire sont les ouvrages souterrains.

La planification générale prévisible du parking est jointe en **annexe 6**.

Principaux jalons :

Fin des délais de recours contre l'autorisation de construire	Février 2012
Vote possible du projet de loi par le Grand Conseil	Juin 2012
Fin du délai de recours, loi d'autorisation de financement et de garantie en force	Juillet 2012
Commande mandat pour préparation et lancement des appels d'offres	Juillet 2012
Appel d'offres terrassement et travaux spéciaux	Septembre 2012
Adjudication des travaux de terrassements, de protection, de béton	Novembre 2012
Début des travaux du parking sur site	Décembre 2012
Fin du gros œuvre	Octobre 2013
<b>FIN DES TRAVAUX ET OUVERTURE DU PARKING</b>	<b>MAI 2014</b>

## 11. Coûts de construction

### 11.1 Coût total

Selon le devis général établi par les mandataires à l'issue de la phase 32 de la norme SIA 102 des architectes, c'est-à-dire des études détaillées du projet, le montant total TTC des travaux de l'ouvrage global s'élève à 17 171 822 F TTC avant emprunt.

Avec les frais financiers de l'emprunt, décrit plus bas, le montant final est de 17 870 779 F TTC, y compris les frais financiers.

Les normes SIA admettent, à ce stade du projet et des estimations, une incertitude de plus ou moins 10 %. Cette incertitude permet de couvrir un certain nombre d'aléas et d'imprévus, ainsi que l'évolution, dans un sens

comme dans l'autre, de l'indice des prix à la construction. En effet, il y aura certainement un délai supérieur à un an entre la date des estimations, mai 2011, et la date moyenne de remise des offres de travaux, probablement entre juillet et novembre 2012.

Compte tenu de cette incertitude, **le coût de construction maximum de l'ouvrage s'élève à 19 657 856 F TTC avec frais financiers.**

Mais, comme expliqué plus haut, cet ouvrage global contient des parties d'ouvrages construites pour d'autres entités. Les montants correspondant seront refacturés au prix coûtant.

### *11.2 Travaux refacturés*

Le parking contient des éléments de sous-ouvrage qui ne sont pas à la charge de la Fondation des parkings, ou alors seulement partiellement. Il s'agit principalement :

- de la création de caves pour la Coopérative des Rois, à la charge de celle-ci;
- du renforcement et de l'adaptation des structures porteuses pour supporter la charge de l'immeuble de la coopérative des Rois, à la charge de celle-ci;
- de l'allongement de la rampe d'accès, à la demande des autres maîtres d'ouvrage du Carré-Vert, pour permettre des aménagements en surface, à la charge de l'ensemble des partenaires du Carré-Vert;
- du déplacement des conduites SIG, à la charge de l'ensemble des partenaires du Carré-Vert.

Ces éléments feront partie de l'ouvrage global à construire. Le devis général de l'ouvrage inclut donc leurs coûts.

Or, bien que la Fondation des parkings assurera la construction de ces éléments en tant que maître de l'ouvrage, et devra donc les intégrer dans ses commandes de travaux, elle n'a pas à en assumer le coût associé. Les coûts associés à ces éléments seront donc **refacturés** par la Fondation des parkings aux entités concernées, et ne font donc pas partie du coût final du parking.

Ces travaux font partie intégrale des contrats de mandataires et des contrats de travaux entre la Fondation des parkings et respectivement les mandataires et les entreprises.

A ce titre la Fondation des parkings assure la maîtrise d'ouvrage pour la totalité de l'ouvrage, y compris les parties construites pour les tiers, et notamment :

- le pilotage et le suivi des mandataires pour la totalité de l'ouvrage, de l'avant-projet jusqu'à la mise en service,
- le suivi des travaux de la totalité de l'ouvrage,
- le suivi et le contrôle financier de la totalité de l'ouvrage,
- le paiement des mandataires et des entreprises,
- la refacturation à la Coopérative des Rois des coûts lui incombant.

Les estimations de coûts ci-dessous ont été réalisées sur la base des CFC issus du devis général, et prennent en compte les coûts de réalisation des travaux par les entreprises, les coûts de maîtrise d'œuvre par les mandataires, les coûts de maîtrise d'ouvrage, les frais généraux, ainsi que les éventuels frais financiers, au cas où les tiers concernés laissent à la Fondation des parkings la réalisation des emprunts pour financer ces éléments de sous-ouvrage.

*Eléments de sous-ouvrage incombant à des tiers (montants sans frais financiers, en F TTC) :*

	Coop. des Rois	Partenaires Carré-Vert
Bloc – Fosses de pompage	5 757	
Partage du coût de la dalle entre le bâtiment et le parking	716 029	
Partage de la partie du radier sous le socle du bâtiment	846 882	
Renforcement du radier pour supporter le bâtiment	460 662	
Renforcement des piliers du parking	129 215	
Contreventement du bâtiment dans le parking	182 981	
Rehaussement de la dalle sous bâtiment	44 637	
Locaux dans le parking (caves, locaux techniques, autres)	853 183	
Partage des économies	- 176 429	
Doublement longueur rampe		883 832
Déplacement conduite SIG		619 614
<b>TOTAL</b>	<b>3 062 917</b>	<b>1 502 936</b>
	<b>4 565 853 F</b>	

La Fondation des parkings **refacturera** donc un montant total estimé à ce jour à **4 565 853 F TTC, plus les frais financiers liés aux emprunts** soit au total **4 708 535 F**.

Ce chiffre sera réactualisé après la signature de la totalité des contrats des entreprises pour les marchés concernés.

### 11.3 Coût de construction du parking

Après refacturation du montant de **4 708 535 F** ci-dessus aux autres partenaires, le montant des travaux pour le parking global, comprenant le sous-parking privé et le sous-parking habitants, s'élèvera à **13 162 243 F TTC, y compris les frais financiers**.

La répartition des coûts de construction par sous-ouvrage est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Coût TTC avant emprunt F	Taux emprunt	Frais financiers pendant travaux F	Coût TTC après emprunt F
<b>Global</b>	<b>17 171 822</b>		<b>698 957</b>	<b>17 870 779</b>
Ouvrages refacturés	4 565 853	100%	142 683	4 708 535
<b>Ensemble des deux sous-parking, constituant le parking de 312 places</b>	<b>12 605 969</b>	<b>85%</b>	<b>556 274</b>	<b>13 162 243</b>
<i>Sous-parking habitants 120 places</i>	<i>4 903 927</i>	<i>100%</i>	<i>255 413</i>	<i>5 159 339</i>
<i>Sous-parking habitants 192 places</i>	<i>7 702 043</i>	<i>75%</i>	<i>300 861</i>	<i>8 002 904</i>

### 11.4 Coût d'une place

Avec un coût de 13 162 243 F pour 312 places voitures, le coût moyen du parking par place de stationnement voiture revient donc à 41 682 F TTC avec frais financiers (40 115 F sans les frais financiers).

Le tableau ci-dessous montre, à titre de comparaison, le coût moyen d'une place de parking dans les ouvrages réalisés par la Fondation des parkings et mis en service dans les 12 dernières années :

Parkings	Nb de places	Nombre d'étages		Mise en service	Coût TTC moyen d'une place après emprunt CHF	
		Hors sol	S/ sol		lors des travaux	Réactualisé sept 2011
Etoile	600	5		Mai 2000	30'300	33'482
Sous-Moulin	470	2	1	Jan 2002	22'500	24'495
Genève-Plage	900		5	Avr 2004	56'500	59'744
Extension Sous-Moulin	440	3		Oct 2010	21'600	21'621
Sécheron	430	3	2	Déc 2011	40'924	40'924
Carré-Vert	312		2	Mai 2014		41'682

Après récupération de 90% de la TVA, le coût effectif final pour la Fondation des parkings sera de **39 007 F**.

## 12. Coûts de fonctionnement

La Fondation des parkings a plus de 40 ans d'expérience dans l'exploitation des parkings, pour elle-même ou pour des tiers (Etat, Parking place de Cornavin, parking Plaine de Plainpalais, parking des Nations, etc.).

En 2011, elle exploite environ 25 300 places et 130 parkings.

Cette importante expérience lui permet de prévoir avec un bon niveau de fiabilité les frais de fonctionnement du parking de Carré-Vert.

Pour une évaluation fiable des coûts de fonctionnement du parking du Carré-Vert, il convient de distinguer les deux sous-parkings, « habitants » et « privé », car ces deux parkings ont des fonctionnements, et donc des coûts associés, très différents.

### 12.1 Sous-parking habitants

#### 12.1.1. Charges d'exploitations

Le montant prévisionnel des charges annuelles a été estimé comme suit :

Frais généraux	40 000 F
Frais de personnel	140 000 F
Frais d'exploitation	70 000 F
Frais d'entretien	40 000 F
<b>TOTAL</b>	<b>290 000 F</b>

### 12.1.2 Recettes

Les recettes du « sous-parking habitants » proviennent de trois sources :

- La vente d’abonnements aux habitants du quartier
- Les paiements horaires des visiteurs de courte durée
- La vente d’abonnements 2RM

#### a) Recettes issues des abonnements pour habitants du quartier

Pour estimer les recettes, il convient d’évaluer les besoins compte tenu de l’offre existante.

Le quartier compte déjà actuellement trois parkings publics et pour habitants dans un rayon de 400 m, avec les caractéristiques suivantes :

Parkings	Hôtel des Finances	David-Dufour	Tribune de Genève
Adresse entrée	Rue du Tir	Rue David-Dufour	Rue du Stand 40-46
Distance du parking Carré-Vert à vol d’oiseau (accès piétons)	108 m	190 m	351 m
Distance du parking Carré-Vert par la rue (accès piétons)	138 m	224 m	391 m
Capacité maximum du parking (nb places)	340	440	200
Tarif abonnement mensuel habitant F HT	180 F	180 F	Pas disp.
Nombre d’abonnés habitants	50	153	0
Abonnements disponibles	40	230	0
Tarif horaire(1 <sup>re</sup> heure, tarif progressif) F/H	2 F	2 F	3 F

On peut constater que 203 habitants du quartier ont choisi de prendre un abonnement dans l’offre existante, et que 270 abonnements pour habitants seraient encore potentiellement disponibles actuellement. Par conséquent la vente d’un maximum de 50 abonnements aux habitants du quartier peut être envisagée pour le parking Carré Vert.

Au même tarif que l’offre existante, soit **180 F HT/mois**, les recettes annuelles issues de la vente de 50 abonnements s’élèveraient à **108 000 F HT**.

*b) Recettes issues des paiements horaires des visiteurs de courte durée*

**Le fonctionnement du parking a déjà été présenté au point 8.**

Les recettes ont été estimées sur la base d'hypothèses de fréquentation du parking.

Le tableau ci-dessous montre les hypothèses et les recettes correspondantes.

	Nombre	Durée moyenne (heures)	Taux occupation moyen		Recette unitaire CHF/jour	Recette CHF/jour	Recette CHF/année	
<b>JOURS OUVRES</b>							<b>610</b>	<b>158'600</b>
Détenteurs macaron en journée	80	8	41%	49%	3.2	256	66'560	
Visiteurs en journée	60	2	8%		3.1	186	48'360	
Détenteurs d'un macaron la nuit	40	8	17%	23%	3.2	128	33'280	
Visiteurs la nuit	20	5	5%		2	40	10'400	
<b>SAMEDI</b>							<b>668</b>	<b>34'736</b>
Détenteurs macaron en journée	30	4	8%	15%	1.6	48	2'496	
Visiteurs en journée	40	3	8%		8.1	324	16'848	
Détenteurs d'un macaron la nuit	30	8	13%	40%	3.2	96	4'992	
Visiteurs la nuit	100	5	27%		2	200	10'400	
<b>DIMANCHE</b>							<b>180</b>	<b>9'360</b>
Détenteurs macaron en journée	30	4	8%	10%	1.6	48	2'496	
Visiteurs en journée	20	2	3%		0.8	16	832	
Détenteurs d'un macaron la nuit	30	8	13%	16%	3.2	96	4'992	
Visiteurs la nuit	10	5	3%		2	20	1'040	
<b>TOTAL</b>							<b>202'696</b>	

Le montant des recettes issues du parcage horaire des visiteurs de courte durée et des détenteurs de macarons zone bleue I est donc estimé à **200 000 F**.

*c) Recettes issues des abonnements 2RM*

Le montant de l'abonnement 2RM pourrait être fixé à **50 F/mois**.

Sur les 48 places disponibles, la Fondation des parkings estime à **20** le nombre d'abonnements qui seront vendus.

Dans ces conditions, la recette prévisionnelle calculée pour les abonnements 2RM pour habitants est de **12 000 F**.

Consolidation des recettes :

<b>RECETTES TOTALES</b>	<b>320'000 F</b>
Abonnements habitants	108'000 F
Abonnements habitants 2RM	12'000 F
Visiteurs	200'000 F

*Remarque : La Fondation des parkings a demandé aux autres constructeurs du quartier Carré-Vert de prendre toutes les mesures nécessaires pour que les accès du parking, y compris les sorties de secours, soient opérationnels dès la fin des travaux du parking, malgré la présence de leurs chantiers. Dans le cas contraire, la Fondation des parkings perdrait de 1 à 2 ans de recettes du parking public (320 000 F/an) et de frais financiers des places privées (150 000 F/an).*

*12.1.3 Frais financiers*

Le calcul des frais financiers du sous-parking habitants est basé sur :

- un taux d'emprunt de 75 % (25 % du coût de l'ouvrage est financé en fonds propres),
- l'hypothèse d'un taux d'intérêt de **3 %**, et
- un taux de garantie de l'Etat de **0,125 %**.

Comme selon le paragraphe 11.2, le coût du sous-parking habitants avant emprunt s'élève à 7 702 043 F TTC.

Le calcul du montant annuel des frais financiers donne 180 517 F, soit environ 181 000 F.

### 12.1.4 A propos de la TVA

S'agissant d'un parking déclaré **public pour visiteurs de courte durée**, la Fondation des parkings ne devrait récupérer que 90 % du montant de la TVA payée sur les travaux.

Les frais de TVA non récupérée s'élèveront donc à 0,8 % du montant du « sous-parking habitants », soit **57 052 F**.

### 12.1.5 Amortissements

Les amortissements sont calculés sur les coûts « hors taxes » + le montant de la TVA non récupérée, soit 10 % de la TVA pour un parking public.

	%	Montants HT	TVA non récupérée	Frais finan- ciers	TOTAL	Amortissement	
			F	F	F	Durée	Montant F
Gros œuvre	76%	4'849'056	43'360	122'742	5'015'158	50	100'303
2nd œuvre	14%	1'356'653	7'987	34'340	1'398'980	20	69'949
Equipements	10%	978'451	5'705	24'767	1'008'924	10	100'892
<b>Coût total</b>	<b>100%</b>	<b>7'184'160</b>	<b>57'052</b>	<b>181'849</b>	<b>7'423'062</b>		<b>271'145</b>

Le montant annuel de l'amortissement du sous-parking habitants est donc d'environ 271 000 F (soit 118 F par place par mois).

### 12.1.6 Résultat global

Compte tenu des estimations ci-dessus, le résultat attendu du sous-parking habitants de 192 places est le suivant :

RECETTES	320'000 F
DEPENSES	290'000 F
(RESULTAT EXPLOITATION	+ 30'000 F)
FRAIS FINANCIERS	181'000 F
AMORTISSEMENT	271'000 F
<b>RESULTAT EXERCICE</b>	<b>-422'000 F</b>
<b>par place/mois</b>	<b>-183 F</b>

## **12.2 Sous-parking privé**

### *12.2.1 Charges d'exploitations*

La Fondation des parkings n'aura pas la jouissance de ce parking, puisqu'une servitude à usage privé exclusif sera enregistrée pour la totalité de ce sous-parking de 120 places.

Les 3 bénéficiaires de cette servitude sont d'accord pour que la Fondation des parkings assure certaines prestations d'entretien et de surveillance ; elles feront l'objet d'une convention de prestations.

### *12.2.2 Recettes*

Ce sous-parking ne produira pas de recettes annuelles, hormis dans le cadre du contrat de prestations d'entretien mentionné ci-dessus, puisque le bénéficiaire de la servitude jusqu'à l'échéance est payée par les 3 bénéficiaires en une seule fois dès la fin des travaux du parking.

### *12.2.3 Frais financiers et taxes*

Les frais financiers résultant des emprunts nécessaires à la construction sont intégrés dans le prix de vente de la servitude d'usage exclusif.

### *12.2.4 A propos de la TVA*

S'agissant d'un parking privé pour habitants, la Fondation des parkings devrait donc récupérer 100 % du montant de la TVA versée aux entreprises.

### *12.2.5 Amortissements*

Pas d'amortissements pour ce sous-parking, puisque :

- la totalité des investissements pour la construction de ce sous-parking est remboursée par les 3 bénéficiaires de la servitude.
- Tout investissement futur, pour travaux de transformation, ou de rénovation lourde, sera également payé par les 3 bénéficiaires de la convention.

### *12.2.6 Résultat global*

Le résultat de ce sous-parking est nul, puisqu'il n'a ni recettes, ni charges, ni frais financiers, ni amortissement.

## **13. Emprunt de la Fondation des parkings**

Dans son plan stratégique 2011-2015, la Fondation des parkings a fixé à 75 % la valeur du taux d'emprunt (montant emprunté sur coût de l'ouvrage) pour tous ses projets de construction. Ce taux s'applique à l'ouvrage qu'elle construit pour elle, c'est-à-dire le sous-parking habitants de 192 places.

Concernant le reste de l'ouvrage, comprenant le sous-parking privé de 120 places et les aménagements demandés par les autres maîtres d'ouvrage, la Fondation des parkings n'ayant pas vocation à utiliser ses fonds propres pour financer des ouvrages construits par d'autres, elle empruntera 100 % des fonds nécessaires à la construction. Les frais financiers d'emprunt seront incorporés soit dans les prix de vente, le cas échéant, soit dans la rente, dans les loyers ou dans les charges.

Calcul du montant maximal de l'emprunt :

L'emprunt comporte deux parties : l'une pour le sous-parking habitants, l'autre pour le reste de l'ouvrage.

Pour le sous-parking habitants, l'emprunt maximum portera sur 75 % du coût maxi (coût estimé +10 %) sans les frais financiers, soit 7 702 043 F x 110 % x 75 % = **6 354 185 F**

Pour le reste de l'ouvrage, l'emprunt maximum portera sur 100 % du coût maxi (coût estimé +10 %) + les frais financiers, soit : **10 854 662 F**.

Le montant total de l'emprunt sera donc plafonné à **17 208 847 F**.

La Fondation des parkings demande donc l'autorisation d'emprunter, pour l'ensemble de l'ouvrage, y compris les parties d'ouvrages refacturées à des tiers et les 120 places revendues sous forme d'une servitude, un montant maximum de **17 200 000 F**.

#### **14. Décision préalable du Conseil de la Fondation des parkings**

Le Conseil de la Fondation des parkings a donné son accord, lors de sa séance du 28 novembre 2011, à la construction du parking du Carré-Vert et aux dépenses qui y sont associées aux conditions décrites dans le présent exposé des motifs.

#### **15. Conclusion**

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi, en vue d'autoriser d'une part, la Fondation des parkings à engager jusqu'à 19 657 856 F pour la construction de ce parking et d'autre part, d'autoriser le Conseil d'Etat à garantir l'emprunt de la Fondation des parkings pour financer cette construction, pour un montant d'emprunt pouvant atteindre 17 200 000 F.

Annexes :

- 1) *Préavis technique financier*
- 2) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 4) *Plan localisé de quartier 29778*
- 5) *Description de l'ouvrage à construire et documents graphiques*
- 6) *Planification générale du projet*



RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE

## PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

*Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.*

### 1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- **Projet de loi** présenté par le département de l'intérieur et de la mobilité (DIM)
- **Objet** : Projet de loi autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet
- **Rubrique budgétaire concernée** : 02 22 40 00 429 0 2000 (rémunération garanties Etat)
- **Libellé et numéro de programme concernés** : M02 Gestion des actifs et des passifs des patrimoines financier et administratif
- **Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet** :
  - Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.

- Remarque(s) :

(en millions de francs)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestation [36]	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des charges de fonctionnement</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
<b>Total des revenus de fonctionnement</b>	0.02	0.02	-	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
Retour sur investissement (informatique)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net de fonctionnement</b> (charges - revenus - retour sur investissement)	(0.02)	(0.02)	-	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)

- **Inscription budgétaire et financement** :

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

Cette garantie fait l'objet d'une rémunération inscrite chaque année dans la loi établissant le budget administratif de l'Etat. Un appel de cette garantie donne lieu à un arrêté du Conseil d'Etat publié dans la Feuille d'avis officielle.

- **Remarque(s) :**

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances (NMC) et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 12.12.2011

Signature du responsable financier : Vincent MOTTET

### 2.3. Approbation / Avis du département des finances

Genève, le : 12.12.2011

Visa du département des finances : Marc GLORIA

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes datés du 06.12.2011.

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement

**PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS**

**Projet de loi autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vert » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux roues motorisés, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet**

Projet présenté par le département de l'intérieur et de la mobilité (DIM)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Investissement brut	0	0	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	0	0	0	0	0	0	0	0
Façades / Toitures / Menuiseries extérieures	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des charges financières</b>	<b>0</b>							
Intérêts	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	2.875%	0	0	0	0	0	0	0
<b>charges financières récurrentes</b>	<b>0</b>							

Signature du responsable financier :   
 Date : 07.12.2011

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi autorisant la Fondation des parkings à financer la construction du parking « Carré-Vort » de 312 places pour voitures et 48 places pour deux roues motorisées, sis sur les parcelles 3382, 3383 et 3340 de la commune de Genève (Jonction), à hauteur de 19 657 856 F, et instituant une garantie pour un prêt en sa faveur à cet effet

Projet présenté par le département de l'intérieur et de la mobilité (DIM)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Résultat récurrent
<b>TOTAL des charges de fonctionnement induites</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (meubler, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicules, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles), consigne, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32-33] Intérêts (report tableau) Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Dedamagement collectivité publique (352) Provision [33g] (préciser la nature) Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500
Revenus liés à l'activité [40-41+43-45+46] (augmentation de revenus (impôts, émoulements, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500	21'500
<b>Retour sur investissement (pour les projets informatiques)</b> (charges - revenus - retour sur investissement)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT</b>	-21'500	-21'500	-21'500	-21'500	-21'500	-21'500	-21'500	-21'500

Remarques :

La caution simple à hauteur de 17 200 000 F sera mentionnée au pied de bilan de l'Etat de Genève.

La rémunération de la garantie générera un revenu annuel de 21 500 F, soit 17 200 000 x 0.125%.

Signature du responsable financier : 

Date : 09.12.2011



**Annexe 5****ANNEXE 5**

**Parking du Carré-vert**  
**Description et plans de l'ouvrage**

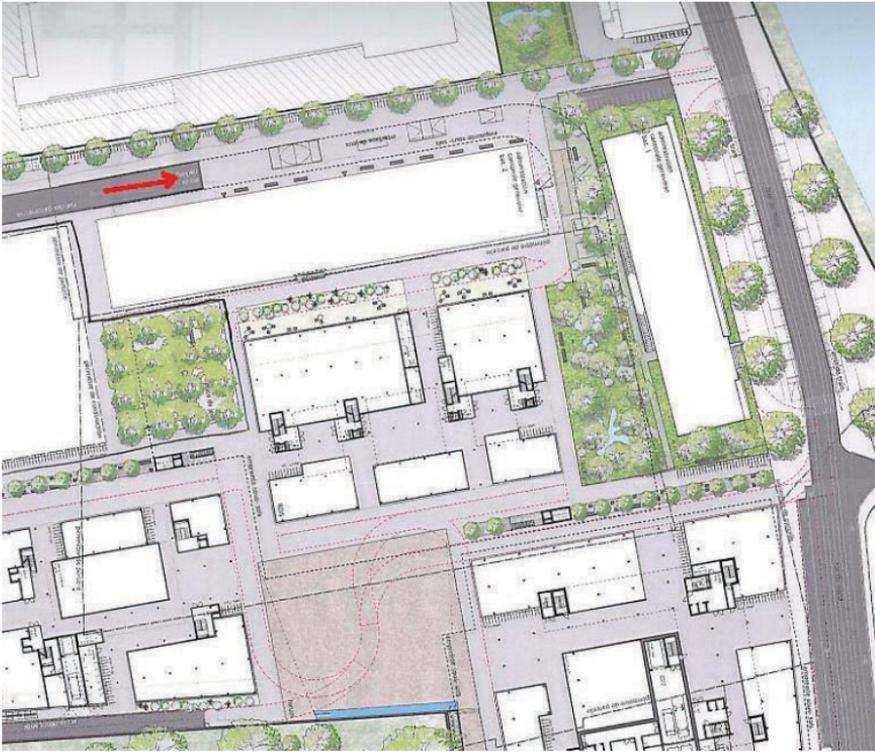
**1. Situation géographique**

Le projet du parking de l'ECO-Q s'inscrit dans le cadre du PLQ n° 29778 (cf annexe) concernant la réalisation de l'Eco-Quartier de la Jonction, et prévoit la création d'un ouvrage de 312 places voitures et 48 places 2RM sur 2 niveaux enterrés.

Le quartier se situe dans le périmètre formé par la rue du Stand, la rue des Gazomètres, le Bd St. Georges et le cimetière des Rois, au cœur du centre urbain de Genève.

Le parking sera desservi par la rue des Gazomètres.

Le projet, dans son ensemble, comporte, outre le parking, trois immeubles de logements, des activités commerciales, associatives et culturelles, des dépôts et un important espace public dans les zones hors bâtiments de la parcelle.



## 2. Dispositions générales

Il est prévu de construire le parking sur 2 niveaux en sous-sol.

La dalle supérieure du parking sera la séparation entre celui-ci et le bâtiment des Rois qui occupera une surface à l'intérieur du périmètre du parking.

L'accès voiture se fera par une voie d'entrée directement par la rue des Gazomètres au moyen d'une rampe enterrée d'environ 100 m.

Cette solution a permis l'aménagement de l'espace public au rez-de-chaussée, au dessus de la rampe.

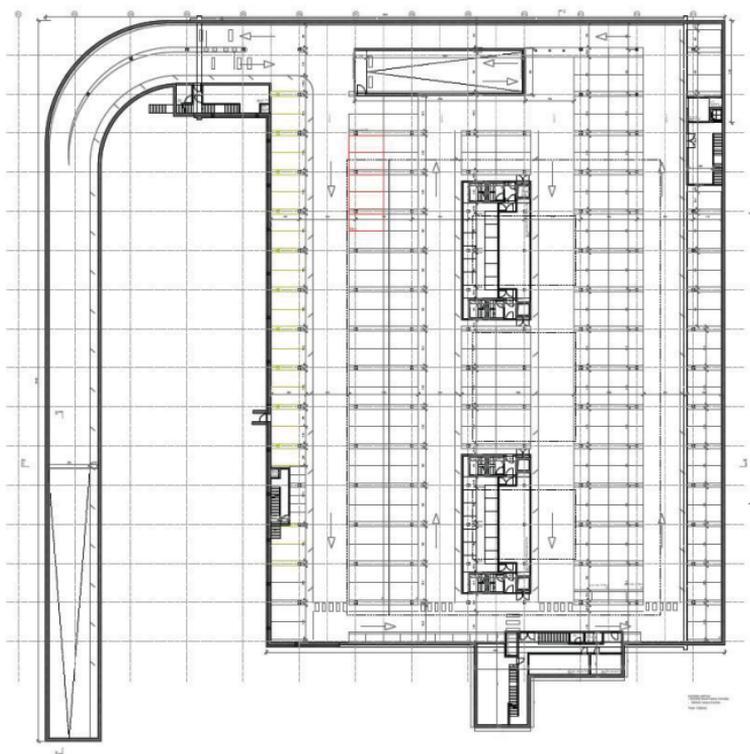
La sortie sera parallèle à la voie d'entrée.

Le parking présente 8 cages d'escaliers dont :

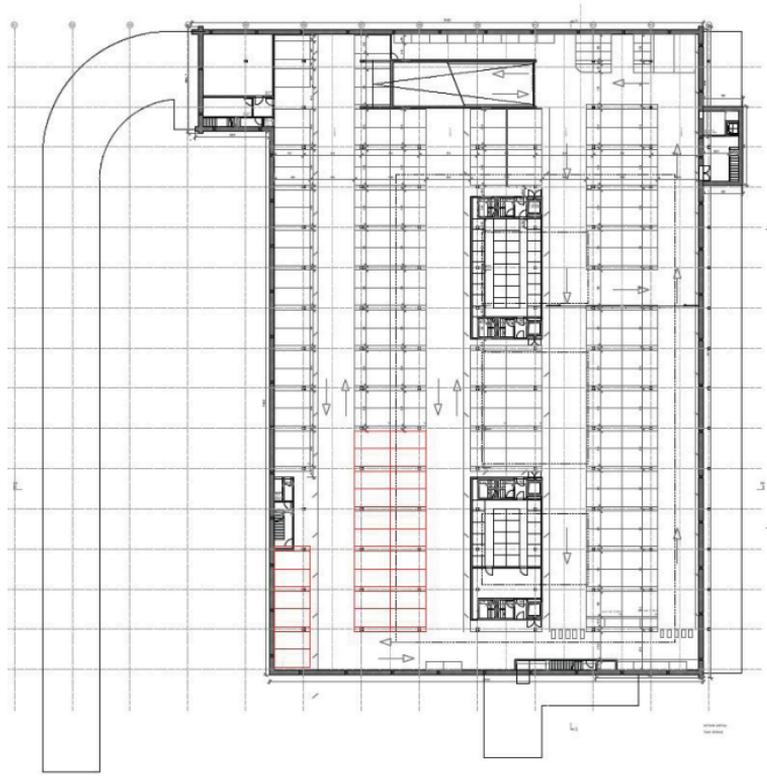
- deux principales, accès/sortie piétons : une côté sud et l'autre côté sera équipé d'un ascenseur. Elles seront munies de contrôle d'accès,
- deux sorties de secours : une côté ouest et une côté nord-ouest. Elles seront utilisées qu'en cas d'incendie,

- quatre sorties de secours situées au centre du parking et sous le bâtiment des Rois.

Un certain nombre de locaux techniques complètent le parking : local électrique, local sprinkler, dépôts, etc.



**Niveau -1**



**Niveau -2**

### 3. Dimensions du bâtiment

Les dimensions du bâtiment sont de 26 x 35m environ, sur les 2 étages, mais des éléments, comme la rampe et les cages d'escaliers créent une différence de surfaces : 7286 m<sup>2</sup> au niveau -1 et 5845 m<sup>2</sup> au niveau -2.

La profondeur en sous-sol sera d'environ 6,25 m.

Le volume SIA de l'ensemble du bâtiment est d'environ 42'514 m<sup>3</sup>.

### 4. Travaux spéciaux et fondations

Le parking s'inscrit dans l'enceinte de la paroi moulée construite pour la dépollution profonde du site et profitera de l'excavation réalisée pour cette dernière.

Par contre, la création d'une paroi berlinoise sera nécessaire pour la réalisation de la rampe.

Le radier aura une épaisseur minimum de 25 cm. Une surépaisseur sera ajoutée sous les piliers les plus chargés.

Les murs périphériques seront de 30 cm d'épaisseur et liés à la paroi moulée.

### 5. Structures

Les dalles, les murs et les rampes seront réalisés selon la méthode traditionnelle, à savoir, en béton armé coulé sur place. Les piliers et les volées des escaliers seront en béton armé préfabriqué.

### 6. Aménagements

6.1 Contrôle d'accès et péage : Le contrôle d'accès des véhicules se fera par des barrières et des bornes de contrôle au moyen de cartes et tickets. Un contrôle d'accès sera installé également aux deux sorties de secours principales ainsi qu'à l'ascenseur. Une caisse automatique de péage sera installée devant un des accès piétons.

6.2 Local électrique : il se trouve au niveau -1 et permet le regroupement de toutes les installations liées au contrôle d'accès, péage, gestion technique, gestion de transmission des alarmes. La transmission intégrale de télégestion se fera depuis le centre de contrôle de la Fondation, situé au parking St. Antoine.

6.3 Places pour les personnes à mobilité réduite : 2 places pour handicapés seront réservées à chaque étage, à proximité de l'ascenseur. Une porte automatique coulissante sera installée pour rendre l'accès plus facile. En cas de besoin avéré, d'autres places pourront être créées.

6.4 Places motos : des places 2RM seront créées aux deux niveaux. Ces places seront réparties comme suit :

- 19 places publiques au niveau -1,
- 19 places publiques et 10 places privées au niveau -2.

## **7. Sécurité incendie**

Les distances de sécurité pour les voies d'accès ont été étudiées pour respecter les normes de sécurité feu en vigueur (AEAI).

Une installation de ventilation/désenfumage permettant l'extraction des fumées en cas d'incendie a été prévue pour répondre aux normes en la matière, en vigueur.

La totalité de la surface du parking (sauf les sorties de secours) sera équipée d'un réseau de détection incendie et d'un réseau d'extinction automatique sprinkler.

Des portes coupes feu, asservies au système de détection incendie, ont été prévues en haut et en bas de la rampe intérieure afin de compartimenter le parking en deux zones indépendantes.

Toutes les mesures de sécurité feu ont été envisagées sous la responsabilité d'un ingénieur sécurité et en collaboration avec le service cantonal concerné.

## **8. Annexes**

1. PLQ n° 29778

