

Date de dépôt : 12 juin 2012

Rapport

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

Rapport de majorité de M. Jean-Louis Fazio (page 1)

Rapport de minorité de M. Jacques Béné (page 49)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Jean-Louis Fazio

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie à 3 reprises, le 13 et 20 mars 2012 ainsi que le 3 avril 2012 sous les présidences de M^{mes} Anne Mahrer et Lydia Schneider Hausser.

Notre commission a pu bénéficier de la collaboration de M^{me} Michèle Künzler, conseillère d'Etat, de M. Alexandre Prina, directeur *ad intérim* de la direction de l'organisation de la mobilité (Direction Générale de la Mobilité) de M. Frédérik Sjollema, président de la Fondation des parkings, de M. Laurent Drême, directeur des travaux et de la planification, de M. Pierre-Alain Girard, secrétaire général adjoint, et de M. Georges Albert, secrétaire général de l'Office des bâtiments, DCTI. Le procès-verbal été tenu par M. Guillaume Gönczy.

Présentation

M^{me} Künzler introduit le projet de loi, Elle explique que le projet de loi demande une caution. Elle rappelle que le parking du « Carré-Vert » sera situé sous un immeuble. La Fondation des parkings a été chargée de réaliser ce parking, elle demande un cautionnement à l'Etat, comme le veut la loi.

M. Sjollema commence la présentation générale du projet et de la Fondation. Il s'appuie sur un support visuel. La Fondation des parkings construit des P+R ainsi que des parkings pour les habitants. Dans le cas du parking « Carré-Vert », il s'agit d'un parking mutualisé, qui aura plusieurs fonctions. Il aura par ailleurs vocation à remplacer les places supprimées pour le TCOB.

Le parking est mutualisé car il est construit pour plusieurs coopératives d'habitations. S'agissant d'un écoquartier, on pourrait s'imaginer qu'il ne soit pas construit de parking, mais la réalité est plus complexe. Cependant, le coefficient standard de 0.5 places de parking pour un logement a été revu à la baisse, c'est donc 120 places et non 145 qui seront construites. De plus, 192 places seront prévues pour les habitants du quartier, ainsi que pour les stationnements de courte durée.

La Fondation finançant l'ensemble de l'opération, elle fera appel à l'emprunt pour 75% de la somme. Le Grand Conseil doit donc se prononcer sur le cautionnement de cette somme, comme le veut la loi. M. Sjollema indique que le planning est annexé à l'exposé des motifs du PL.

M. Dreme présente d'abord une maquette papier du lauréat du concours qui s'est déroulé en 2009, l'attribution ayant eu lieu en 2010. Il précise qu'à l'époque le projet comprenait 303 places. Puis, il effectue la présentation du déroulement des différentes études; il précise que les maitres d'ouvrage font partie du comité de pilotage. Le comité se réunit hebdomadairement. Il montre ensuite une vue aérienne de la localisation du site, entre le Boulevard St-Georges et le Quai du Rhône. Il présente ensuite un plan du site, séparé en différents secteurs, et précise qu'il sera construit 289 logements.

312 places seront donc construites, donc 192 accessibles aux habitants du quartier ou aux visiteurs de courte durée. Les 120 places restantes seront donc des places privées pour les résidents. Il présente ensuite un plan du sous-sol, précisant que les 8 accès piétons sont exigés par les nouvelles normes. Ces derniers ont considérablement alourdi les coûts.

20 places seront dédiées aux véhicules électriques, 5 places aux véhicules « Mobility », des places seront également réservées pour les personnes à mobilité réduite. Le parking disposera d'un seul ascenseur.

Le parking possèdera 2 niveaux. Le -1 aura 170 places et le -2 en comptera 142. Il présente ensuite des coupes transversales et longitudinales. M. Dreme explique ensuite que l'autorisation de construire a été déposée en mai 2011. L'ouverture du chantier devrait se faire en automne 2012, la mise en service partielle du parking est prévue pour mai 2014, et l'ouverture de tout le parking aurait lieu en juillet 2015. Il présente ensuite les coûts de l'opération. Ceux-ci s'élèvent à 17'870'779 francs. 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 francs TTC.

Questions

Un député demande quelle va être la structure juridique du parking, puisque plusieurs entités vont en être propriétaires. D'autre part, il s'inquiète du fait que c'est à la Fondation de supporter le déficit d'exploitation. Finalement, il demande quel est l'avantage pour la Fondation par rapport au parking de la place Jargonnant.

M. Sjollema confirme que c'est à la Fondation de prendre en charge le déficit d'exploitation. Il indique que la mission qu'il a à remplir n'est pas très fructueuse, puisque plus il est construit de parkings, plus la Fondation perd de l'argent. Il lui semble toutefois temps de construire un tel parking, même si cela entraîne des pertes. Concernant le parking de la place Jargonnant, c'est un projet qui a été abandonné par la Ville de Genève. La Fondation avait été, à juste titre, sceptique quant à la possibilité de sa réalisation.

M. Dreme indique, concernant la répartition des propriétés, que la Fondation des parkings agit en tant que constructeur sur un terrain qui sera la propriété de l'Etat. Si actuellement la plupart des terrains sont propriété de la ville, les négociations sont à bout touchant. Différentes solutions s'offrent en termes de gestion du droit de superficie, par exemple, la création d'une propriété par étage (PPE). Il indique que depuis la construction du parking de Sécheron, l'Etat et la Fondation ont accepté de revoir les notions de droit de superficie. De telle sorte, la Fondation et un immeuble peuvent avoir un droit de superficie distinct. Le Conseil de Fondation souhaite que ce soit le cas pour le parking du « Carré-Vert ».

Il précise qu'à partir du moment où chacun aura son propre droit de superficie distinct, la vente des 120 places aux 3 propriétaires se fera sous la forme de la servitude d'usage exclusif. Le montant payé correspondra au coût de la construction sans bénéfice. Le droit d'usage sera réglé par la servitude inscrite au registre foncier dont la durée sera exactement la même que le droit de superficie.

Un député rappelle que 192 places ont été supprimées pour faciliter le passage des bus suite aux travaux du TCOB. Il se dit mécontent du fait que les places construites ne seront pas gratuites, contrairement aux anciennes places bleues. Il aimerait savoir pourquoi ce n'est pas l'option de la gratuité qui a été choisie en compensation réelle des 192 places supprimées.

M^{me} Künzler répond que sur les 192 places en question, 65 étaient effectivement payantes, à horodateur. Pour le reste, il s'agit d'une question de coût. En effet, il est possible de rendre ce parking gratuit, mais cela signifierait un coût supplémentaire qui demanderait alors une subvention. Elle explique qu'un nouveau système a été imaginé, qui permette aux personnes qui possèdent le macaron d'aller se garer pour 40 ou 60 centimes de l'heure. Les coûts mensuels seront alors légèrement supérieurs à l'abonnement de 200 francs par mois.

M. Sjollema indique que le conseil de Fondation a essayé de trouver une solution afin de limiter le déficit d'exploitation, faute de quoi ce dernier passerait par hypothèse de 420 000 francs à 620 000 francs. De plus, la tarification lui semble modérée.

M. Prina indique que dans le cadre du projet TCOB, 185 places ont été supprimées dans le quartier de la Jonction, donc 121 places bleues et 64 à horodateur.

M. Sjollema affirme que c'est avec cette perte que le modèle fonctionnerait. Si la commission estime que cela ne lui convient pas, elle est libre d'accorder une subvention.

Un député rappelle que l'estimation des coûts du parking s'élève à 17,8 millions, 5 millions vont être payées en places de parking privées et 4,5 millions sont pris en charge par des tiers pour des travaux de renforcement. Le coût final pour la Fondation des parkings est donc de 8,75 millions. Il se demande alors pourquoi la garantie fournie par l'Etat devrait porter sur 17,2 millions. De plus, il affirme que le coût du parking n'est pas insignifiant; ainsi, si la Fondation des parkings se retrouvait en faillite, ce serait à l'Etat de couvrir le déficit.

Il s'étonne des charges d'exploitation, ainsi, la somme de 290 000 francs lui paraît exorbitant, surtout sachant que le deuxième niveau est à charge des coopératives. Il aimerait donc plus de détails. Finalement, il constate que le Conseil d'Etat mène une politique contradictoire en construisant des écoquartiers tout en appliquant des tarifs de parkings très attractifs. Cela n'incite pas les gens à abandonner leur voiture.

M. Sjollema répond qu'il est évident que les travaux ne commenceront pas tant que rien ne sera paraphé. Dans l'intervalle, il existe une incertitude

juridique donc la Fondation doit demander plus, même si elle sait que cela ne correspond pas à la réalité.

Quant au risque de faillite de la Fondation des parkings, il est quasi nul. La situation financière ne laisse même pas entrevoir une faillite.

Séance du 20 mars 2012

Présentation de l'écoquartier de la Jonction par M. Georges Albert

Il s'appuie sur un support visuel. Il évoque le concours d'architecture et son lauréat, le bureau Dreier Frenzel. Il présente ensuite une carte qu'il s'emploie à détailler. Il rappelle les différentes infrastructures du projet, à savoir des logements construits par la CODHA, d'autres par la Coopérative des Rois, sous ceux-ci se trouvera le parking, d'autres logements pour la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ainsi qu'une école et un ensemble d'aménagements qui se situeront dans les interstices de ce périmètre. Un plan localisé de quartier (PLQ) a été adopté suite au concours.

Pour réaliser le projet, il a fallu effectuer un travail de décontamination, qui s'achèvera à la fin du mois de mars 2012. Celui-ci a nécessité de traiter 73 000 m³ pour un coût de 53 millions de francs, financé par la Confédération, le canton et la Ville de Genève. Il indique que les déménagements de la DGM et du M&D sont respectivement prévus courant mai 2012 et fin juin 2012. Le bâtiment B59 sera libéré en mai 2012. Il indique qu'à partir du moment où les bâtiments seront libérés, les travaux de désamiantage et la démolition seront effectués, puis, les travaux de construction pourront commencer, en octobre 2012.

Le site appartient à la Ville de Genève ainsi qu'au canton. Le découpage est complexe actuellement; pour y remédier, il est prévu d'effectuer une mutation parcellaire afin de réunir les différentes fractions en 2 parties, de 13'200 m² environ chacune. De telle sorte, la CODHA et la FVGLS seront situées sur le terrain de la Ville alors que la Coopérative des Rois et le parking seront sur la propriété de l'Etat. La mutation des parcelles devrait s'achever à fin mars 2012.

En tout seront construits 286 logements, soit 1233 pièces habitables. 112 logements seront de catégorie HBM, 88 HM et 86 en locatif libre. M. Albert précise que d'une manière générale, les coûts des constructions sont trop élevés par rapport aux normes de l'Office du logement (ci-après : normes Olo), c'est pourquoi des recherches d'économies sont en cours.

Il détaille ensuite l'état de chaque projet. Ainsi, la demande d'autorisation de construire pour le projet de la FVGLS a été déposée. Celui-ci bénéficiera de subventions HBM et les travaux devraient débuter en octobre 2012. Toutefois, la démolition du bâtiment 50 est nécessaire.

La Coopérative des Rois a également demandé une autorisation de construire 44 logements HM, soit 192 pièces, ainsi que 44 logements locatifs libre au-dessus du futur parking. Les travaux débuteront dès l'achèvement de la construction du parking, soit fin 2013. Finalement, la CODHA a également déposé une demande d'autorisation de construire 44 logements sous régime HM-LUP et 42 sous régime libre. Les travaux devraient débuter en 2015.

De plus, un demi-groupe scolaire ainsi qu'une crèche seront installés. Cette dernière pourrait être déplacée de l'Hôtel des Finances. 6000 m² de surface seront dédiés aux commerces de proximité, aux activités artisanales et culturelles en lien avec un processus participatif de concertation avec les futurs habitants. Une salle forum sera également créée.

Les aménagements extérieurs coûteront 7 millions de francs. La Ville prendra 3 millions à sa charge, le canton 800'000 francs et les constructeurs 3,2 millions de francs.

Un concept énergétique innovant sera mis en place en collaboration avec les SIG, notamment par l'installation de pompes à chaleur. Le système a été pensé pour être élargi et servir aux autres bâtiments du périmètre. L'investissement sera réalisé par les SIG qui factureront le kW aux utilisateurs.

Questions :

Un député demande si le coût des aménagements extérieurs (7 millions de francs) figure dans les plans financiers.

M. Albert répond par la positive, mais précise qu'une réflexion devra être menée. En effet, les coûts de construction des immeubles ainsi que l'intégration des aménagements extérieurs déstabilisent les plans financiers qui peinent à rentrer dans les normes Olo.

Un député demande si on en sait plus sur le coût de construction, si les plans financiers existent déjà.

M. Albert indique que les plans financiers existent déjà puisque des demandes d'autorisation de construire ont été déposées. Des préavis ont été émis, notamment par l'Office du logement pour effectuer des économies. Actuellement, une phase de négociation avec les architectes est en cours pour essayer d'économiser sur l'aspect architectural du projet.

Un député demande le montant de la subvention pour les HBM.

M. Albert répond qu'il n'a pas les chiffres. Il pense qu'il va y avoir des négociations pour savoir si la subvention doit provenir de la Ville ou du Canton.

Un député demande comment la perte annuelle de 400 000 francs a été « amenée » dans le projet.

M. Sjollema indique que c'est par une évaluation des charges des autres parkings, et donc de manière empirique que cette somme a été déterminée. Le nouveau système de taxation des titulaires de macarons a toutefois compliqué le calcul. C'est le conseil de Fondation qui a validé cette hypothèse de perte, constatant que cette dernière était supportable. Toutefois, il pourrait s'avérer que la perte envisagée soit plus faible que prévue.

Un député demande comment va être gérée la tarification spéciale pour les utilisateurs possédant le macaron.

M. Dreme répond que les détenteurs de macaron de la zone devront faire une demande à la Fondation pour un abonnement de zone bleue en ouvrage, ils seront reconnus à la lecture du badge à l'entrée du parking bénéficiant ainsi du tarif mentionné lors de la précédente séance.

Un député se demande, au vu de l'apparente inoccupation des différents parkings du canton et du grand nombre de logements construits, s'il ne faudrait pas augmenter le nombre de places « logement ».

M. Sjollema rappelle que les places « logement » ou « habitant » sont construites par la Fondation puis revendues. Il est évident que les travaux ne débiteront pas sans des conventions préalables avec les futurs acquéreurs. Le risque de voir une place habitant vide est donc nul. En ce qui concerne l'inoccupation possible des autres places, c'est en effet une chose qui a été envisagée, et c'est pourquoi le budget est aussi pessimiste. Toutefois, ces places sont construites pour compenser les places supprimées suite à l'accord mentionné lors de la précédente séance. Cela étant, il est évident qu'une place en sous-sol a un coût plus élevé qu'une place extérieure. Il rappelle que le parking prévoit également des places pour deux-roues.

Un député demande s'il sera possible de revendre quelques places aux habitants.

M. Sjollema répond par l'affirmative, mais que cela devra être fait sous forme d'abonnement.

Un député indique qu'il est mentionné dans le PL que la Fondation va assurer l'entretien courant et l'entretien lourd et que dans ce cadre, les charges seront réparties entre les différents partenaires d'après les

conventions. Il demande si ces conventions ont d'ores et déjà été signées et le cas échéant, ce qu'elles prévoient. Il s'inquiète en ce qui concerne la répartition des frais et les garanties obtenues.

M. Sjollema indique que les montants sont connus et ont été communiqués aux parties qui ont acceptés. Les conventions ne sont pas encore signées, mais les travaux ne débiteront pas sans le paraphe de tous les partenaires.

Un député demande si les logements libres qui ont été mentionnés seront contrôlés.

M. Albert répond qu'il s'agit d'une deuxième zone ordinaire, il ne s'agit donc pas d'une zone de développement, donc les logements sont vraiment libres, le marché fixe le droit du bail.

Un député demande les conséquences sur la Fondation des parkings qu'aurait la loi sur le stationnement si elle venait à être adoptée. Il imagine que cela rendrait la Fondation encore plus déficitaire.

M. Sjollema indique que ce parking est un cas particulier. Il consiste en effet en un mélange de parking logement et de parking courte durée, fruit d'un accord entre l'Etat et des recourants lors des oppositions du projet TCOB. Il précise que la Fondation ne construit que les parkings à perte. Si davantage d'ouvrages doivent être construits, la Fondation les construira, dans la mesure de ses capacités. Il précise que la Fondation suit un plan sur 5 ans qui tient compte de sa capacité financière.

Une députée demande si la Fondation est bien en charge de la gérance du parking Beau-Bovy.

M. Sjollema répond que le parking ne lui appartient pas mais que la Fondation le gère effectivement. Le parking est à présent ouvert aux habitants du quartier.

Une députée demande s'il est imaginable de recycler certaines parties de parkings inutilisées en places de stockage.

M. Dreme indique que ce genre d'utilisation est envisageable.

Un député demande quelle serait la structure juridique du parking Carré-Vert.

M. Sjollema indique que suite aux échanges parcellaires susmentionnés, la surface appartiendra à l'Etat. Différentes solutions s'offrent en termes de gestion du droit de superficie, par exemple, la création d'une propriété par étage (PPE), ou de droits superposés. Il se dit étonné de voir à quel point cette question semble compliquée à résoudre. Encore une fois, rien ne sera construit avant des accords signés à ce sujet.

Un député indique que cette question l'inquiète. Le choix a notamment sa pertinence en cas de frais, de problèmes d'étanchéité par exemple. Il demande par ailleurs si ce parking rentre bien dans les statuts de la Fondation et se demande si cette dernière ne fait pas du « parking social », puisqu'elle perdra 400'000 francs par an.

M. Sjollema répond par l'affirmative concernant les statuts. La loi prévoit que la Fondation construise du parking pour habitants. La perte supportée est le fruit d'un compromis. D'aucuns sont d'avis qu'il faudrait instaurer un abonnement à 400 francs mensuels, d'autre que le parking devrait être gratuit.

Un député s'étonne que la Fondation peine financièrement à construire des parkings d'échange alors qu'elle peut apparemment construire ce parking sans problème. Il s'enquiert du retard que prend le canton dans la construction de ces parkings d'échange.

M^{me} Künzler indique que la volonté du Conseil d'Etat, illustrée par le plan directeur des P+R et le plan d'action P+R, est bel et bien de construire des parkings-relais. La Fondation des parkings a suffisamment de fonds pour mener ces différentes actions. Elle rappelle que les parkings d'échange sont beaucoup moins rentables que les parkings habitants. Elle ajoute que ce parking a été promis, la construction est prévue, l'excavation est faite, l'Etat doit donc être pérenne et continuer ce qu'il a promis de faire : compenser les places supprimées en surface.

M. Sjollema intervient et confirme avoir été auditionné par la Commission des transports dans le cadre du plan d'action P+R. L'ensemble des projets existant jusqu'à 2018 ont été présentés. Ces derniers représentent 4500 places pour un coût net de 105 à 110 millions de francs. Dans la situation actuelle, la Fondation est en mesure de financer ces projets, en versant 25% de fonds propres. Toutefois, il est évident que si des changements importants devaient intervenir, par exemple si les recettes de macarons étaient versées aux communes, il faudrait trouver d'autres solutions pour être à même de continuer à construire.

Un député salue la constatation effectuée par M^{me} Künzler comme quoi l'Etat est pérenne. Il aimerait toutefois que cette constatation soit identique pour tous les éléments traités par la Commission des travaux. D'autre part, il prend note que la raison de la non-réalisation des parkings d'échange n'est pas de nature financière.

Un député demande si c'est la Fondation qui propose à l'Etat des projets, ou le contraire.

M. Sjollema indique que le Conseil d'Etat soumet les projets de parking P+R. La mission de la Fondation est de trouver des parcelles et de construire des parkings dans les zones définies par le Conseil d'Etat. Il insiste toutefois sur le fait que construire un parking à Genève n'est pas chose plus aisée que de construire du logement.

Un député demande quel serait le plan B, si par hypothèse, le Grand Conseil venait à refuser le PL. Sa deuxième question concerne le tableau des charges futures. Il s'étonne de la somme de 6'000 francs, qui correspond au droit de passage des places vendues aux habitants, sur les 288'000 francs de charges totales.

M. Dreme indique que cette somme correspond à une facturation du passage des véhicules. Les charges du parking privé sont supportées par les 120 locataires des places privées. La Fondation des parkings a demandé à être également en charge de l'entretien d'exploitation. Ce point sera fixé au sein d'une convention et une rémunération sera évidemment prévue, à savoir entre 350 et 400 francs par place et par an. Il précise que les charges d'exploitation du parking privé sont largement inférieures à celles du parking public.

Un député reste dans son optique. Il mentionne les rondes de sécurité du parking public dont vont également indirectement bénéficier les propriétaires du parking privé. Il reste persuadé que cela reste une bonne affaire pour les propriétaires de places privées.

M. Sjollema pense que la somme facturée est correcte. Il précise qu'elle comprend une marge bénéficiaire. Il indique qu'il n'existe pas de plan B puisque dès le départ du concours il était prévu dans le cahier des charges qu'il fallait prévoir un parking. Deux alternatives s'offrent dans le cas où le Grand Conseil refuse le projet : un autre organisme pourrait construire le parking ou il faudrait trouver une autre utilisation au trou.

Un député indique que cela pourrait faire réaliser aux coopératives qu'elles seraient alors susceptibles de construire ce parking pour une somme beaucoup plus élevée. De cette manière, la Fondation pourrait négocier, elle, de manière à diminuer ou éliminer le déficit du parking.

M^{me} Künzler intervient et précise que les coopératives bénéficient de statuts spéciaux et que cela retarderait la construction des logements. Elle précise que les finances de l'Etat ne seront pas péjorées puisqu'il ne s'agit que d'un cautionnement. La seule question pertinente selon elle est de savoir si la Fondation est solvable, et la réponse est positive.

Un député demande si l'emplacement ne pourrait pas être utilisé pour stocker des bus TPG.

M^{me} Künzler répond que l'hypothèse a été étudiée. Il s'est avéré qu'il aurait été très difficile de faire ressortir les bus de cet endroit; la possibilité a donc été rejetée.

Un député aimerait un récapitulatif des coûts du parking. Il demande si le département ne pourrait pas faire parvenir un tableau précis.

M^{me} Künzler indique que ces informations se trouvent aux pages 18, 24 et 25 du PL. Le coût total est de 17 millions et le coût pour la fondation est de 7 millions. L'Etat ne paie pas un centime.

M. Sjollema précise qu'il n'est pas toujours fait usage de cette caution. L'utilisation de cédules hypothécaires est fréquente, par exemple.

Débat

M^{me} Künzler récapitule. L'ouvrage global coûte 17 millions de francs, dont 4,5 millions de renforcement de dalle sont refacturés. L'ensemble des deux sous-parkings constituant le parking de 312 places coûte donc 12,5 millions. Plus précisément, le sous-parking de 120 places coûte 4,9 millions et celui de 192 places 7,7 millions. Ces informations se trouvent à la page 18 du projet de loi.

Un député indique que savoir ce que ce quartier va coûter à l'Etat est également intéressant. Il est d'avis que beaucoup de choses ne sont pas claires et que certaines subventions sont encore occultes. Ainsi, il évoque l'excavation que les partenaires privés ne financeront pas. Les aménagements extérieurs, qui représentent 7 millions de francs ne seront à priori pas mis à charge des partenaires privés. Il évoque plusieurs points pour lesquels il se dit insatisfait. Pour toutes ces raisons, il demande à voir les plans financiers des partenaires, d'autant plus qu'il est prévu des logements libres. Il aimerait savoir à quels loyers ils seront loués. Il aimerait par ailleurs connaître le prix de location des locaux commerciaux. Il craint que les loyers bas de l'écoquartier dissimulent des subventions cachées. Finalement, il affirme que les parkings d'échange mentionnés par M^{me} Künzler sont certes déficitaires, mais fournissent d'autres revenus que la Fondation des parkings encaisse. Il redoute que l'Etat finance ce parking parce qu'il y a des logements sociaux au-dessus. Il n'y a donc pas de raison que ce parking soit financé par les automobilistes alors que les loyers ne correspondent pas à ce qui pourrait être exigé dans un PLQ usuel.

M^{me} Künzler détaille à nouveau la séparation des coûts entre les différents partenaires. Elle rappelle que les 192 places sont des places de compensation promises. Elle souligne que le PLR est favorable à la loi sur la compensation de la suppression des places de parking. En ce qui concerne le financement

des logements qui sont au-dessus, il s'agit de trois entités différentes. La Ville de Genève finance sa fondation. La CODHA, coopérative « alternative », fait correspondre les mêmes critères de logements qu'une coopérative lambda. La coopérative des Rois fera bénéficier des loyers libres, qui se situeront autour de 6000 à 7000 francs la pièce. Ces prix correspondent au marché. Les HM correspondent aux normes comme sur n'importe quel terrain. Le terrain est cher à cause de l'excavation, inhérente à la dépollution. M^{me} Künzler répète que ce projet ne coûte rien à l'Etat, il ne s'agit que d'un cautionnement. Ce dernier rapporte même de l'argent puisque le cautionnement rapporte 0,125% de la somme cautionnée.

La Présidente met aux votes la proposition d'auditionner les coopératives, y compris la Ville.

Pour : 13 (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : –

Abstention : –

La proposition est acceptée à l'unanimité.

Les partenaires du projet, à savoir la coopérative des Rois, la CODHA et la Ville de Genève, seront donc auditionnés.

Un député demande formellement à obtenir les plans financiers des partenaires susmentionnés.

La Présidente met aux voix la demande

Pour : 9 (2 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : 4 (2 Ve, 2 S)

Abstention : –

Séance du 3 avril 2012

La Présidente remercie M^{me} Künzler, M. Albert, M. Prina et M. Girard de leur présence. Elle rappelle que la commission a obtenu différents documents durant la semaine, à savoir un courrier électronique de M. Sjollemma concernant le positionnement de la Fondation des parkings quant au PL 10913 ainsi que les plans financiers des trois partenaires qui bâtiront sur le périmètre.

Voir annexes.

M. Albert indique que les documents distribués améliorent la vision globale du périmètre. Le premier concerne la charte environnementale, qui est intégrée dans le plan localisé de quartier (ci-après PLQ). Le champ d'action de cette charte touche l'énergie, la mobilité, la biodiversité, l'air, l'eau, l'utilisation des matériaux, etc. soit tous les domaines qui touchent à la problématique de la qualité du quartier. Elle consiste en un ensemble de recommandations faites aux constructeurs et à la mise en œuvre du projet.

Le deuxième document distribué est le budget de la société de valorisation qui accompagne la mise en œuvre des différents projets et assure la coordination de ces derniers. Elle regroupe les propriétaires des terrains : la Ville et l'Etat de Genève, ainsi que les constructeurs, la CODHA, la Coopérative des Rois, la Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social (ci-après: FVGLS) et la Fondation des parkings. Cette société a notamment pris en charge l'organisation du concours. Elle a également conduit les études du PLQ. Son budget est d'approximativement 1 120 000 francs, il est pris en charge par les collectivités et les constructeurs.

L'avant dernier document comporte un tableau qui présente la répartition des charges des aménagements extérieurs du périmètre, pour un total de 6 626 000 francs, répartis entre la Ville et l'Etat et reportés sur les constructeurs. Cette somme figure dans les plans financiers élaborés par les différents maîtres d'ouvrage sur ce périmètre.

Finalement, le dernier document présente les bases légales disposant de la fixation des loyers pour les projets de logements subventionnés par l'Etat ou situés en zone de développement et donc contrôlés par l'Office du logement. Ne s'agissant pas d'une zone de développement, les plans financiers ne sont pas formellement contrôlés par l'Office du logement. Toutefois, un certain nombre de logements faisant l'objet d'un subventionnement LUP, HLM ou HM, certaines normes s'appliquent en termes de fixation de loyer, de taux de rendement, de niveaux admissibles pour les charges, de surface moyenne par pièce, de coûts de constructions, notamment.

Un député aimerait savoir comment la décision de mettre en œuvre ce projet avec ces différents partenaires a été prise.

M^{me} Künzler répond que d'une part, la Ville et l'Etat de Genève sont propriétaires de la parcelle, d'autre part, c'est le mouvement des coopératives qui répartit l'attribution en fonction des lieux. Le Conseil d'Etat va changer cette manière de faire et effectuera des appels d'offres publics pour les coopératives. Il y aura en l'espèce trois types de propriétaires très différents. C'est la volonté du Conseil d'Etat d'avoir une diversité de type de logements.

Audition

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève, M. Sami Kanaan, conseiller administratif de la Ville de Genève et Mme Martine Koelliker, directrice adjointe du département, M. Eric Rossiaud, président de la CODHA, M^{me} Dominique Bakis-Metoudi, directrice de la SPG, mandatée par la Coopérative rue des Rois et M. Charlet, administrateur de la Coopérative rue des Rois, M. Miltos Thomaidis, secrétaire général de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et M. Théodore Necker, membre du conseil et président de la commission travaux de la Fondation

M. Pagani prend la parole et indique qu'il fait partie de la Fondation des parkings et qu'il a été responsable de la dépollution du site. Il rappelle que ce projet met en jeu 300 logements ainsi que d'autres infrastructures. Il rappelle que 180 places de parkings relèvent de l'engagement de l'Etat quant aux places négociées comme compensation des places supprimées dans le quartier. Sur l'ensemble des 300 logements, seul un quota de 0,5 place par logements a été convenu. Il va de soi qu'il est nécessaire, urgent et important de faire ces places de parking.

La Présidente indique que l'une des interrogations récurrentes dans le cadre des travaux de commission était la question de la hauteur de la garantie. D'aucuns sont ainsi pour garantir une somme de 9 millions, qui correspond à la construction du parking public, plutôt que de garantir l'ensemble du parking, soit 19 millions.

M^{me} Bakis-Metoudi demande comment la construction serait alors effectuée, si la garantie venait à porter sur le parking public uniquement.

M^{me} Künzler répond que la Fondation construirait tout de même l'ensemble de l'ouvrage, mais la garantie étant de moitié, les frais refacturés seraient supérieurs.

M. Pagani intervient. Il rappelle qu'il a été ardu de pouvoir créer des logements à prix corrects. Toute l'opération tient dans un équilibre fragile. Des dépassements au niveau de la dépollution ont eu lieu, le périmètre pollué s'est ainsi agrandi suite à la découverte de pollution à la rue du Stand. Il pense que faire porter cette charge supplémentaire aux constructeurs de logements conduit à une impasse. Il évoque le fait que le l'ensemble de la pollution découverte sur Artamis pouvait être pris en charge par un fond spécial mais pas celle qui se trouve sous le bâtiment de la DGM. C'est donc la Ville qui a pris en charge l'essentiel de la dépollution. Si cette garantie n'est pas accordée, ce sera à charge de l'un des partenaires.

M^{me} Bakis-Metoudi ajoute qu'il est important de savoir qu'un surcoût énorme est imposé à la Coopérative des Rois, qui se trouve au-dessus du parking. Les plans financiers s'en trouvent péjorés, il est donc difficile de faire un effort supplémentaire. Elle rappelle que la coopérative propose la pièce à hauteur de 7000 francs alors que le prix d'une pièce d'écoquartier lambda devrait se situer entre 5400 et 5800 francs.

Un député demande s'il y a déjà des conventions signées avec la Fondation des parkings pour la prise en charge des frais futurs. Il rappelle par ailleurs qu'il est prévu 420 000 francs de perte annuelle par la Fondation des parkings. Il souligne que la dépollution a permis d'excaver et que ce coût n'est donc pas pris en charge dans les différents plans financiers des partenaires. Malgré cela, les coûts de l'écoquartier sont supérieurs à ce qui avait été annoncé. Il aimerait donc savoir si des conventions telles que précitées ont été signées, si tel n'est pas le cas, quelle en est la raison, et ce qui est prévu dans ces conventions.

M. Rossiaud aimerait faire suite aux remarques qui ont précédé. Il rappelle que la CODHA est maître d'ouvrage et tente de réaliser le programme prévu par le lauréat du concours. Le parking est en fait un silo à voitures, qui n'est pas relié aux immeubles, les utilisateurs devant alors sortir par d'autres voies. Le parking est donc dissocié des immeubles. Il coûte plus cher qu'un parking traditionnel et les places de parking habitants se trouvent au deuxième sous-sol. Il est par ailleurs prévu moins de 0,5 place de parking par logement. La CODHA est tout de même ravie de la présence de ce parking, même si elle n'aurait pas forcément projeté sa construction de son propre chef. Elle subit toutefois des frais qui ne sont pas imputables aux logements (aménagement extérieurs, immeubles surélevés pour laisser de la place au rez-de-chaussée, participation des habitants). Les plans financiers sont donc difficiles à faire tourner. Il indique que tout le programme va s'étaler sur une certaine durée. Les immeubles de la CODHA seront livrables en 2016 alors que le parking sera prêt en 2015 déjà. Les locataires ne seront donc pas encore présents au moment où les places de parkings seront disponibles. La question n'est donc pas de savoir s'il faut cautionner ou non, mais plutôt comment envisager les coûts sur le long terme.

M^{me} Künzler précise que la Fondation construit le parking mais revend aux coopératives les places à prix coutant. La perte mentionnée par le député est par ailleurs putative, il n'est donc pas exclu de louer toutes les places. Elle souligne que l'Etat est rémunéré à hauteur de 0,125% de la somme cautionnée et n'avance pas un seul centime. La Fondation des parkings répercute donc moins de frais aux coopératives. Tout le monde est gagnant.

Un député indique qu'une perte annuelle de 420'000 francs l'empêche de partager un tel enthousiasme. Il est constaté que les parkings les plus proches (Hôtel des Finances et David Dufour) ne sont pas pleins. Son inquiétude principale porte sur les charges d'exploitation du parking, qui pourraient ne pas être prises en charge par les différents partenaires parce que ces derniers estimeraient qu'elles sont trop élevées ou parce que l'Office du logement constaterait qu'elles ne rentrent pas dans le coefficient de charges admissibles. La Fondation devrait alors assumer plus de charges. Il aimerait donc avoir un point de situation sur ces conventions.

M. Pagani aimerait en revenir à l'essentiel. Le risque est uniquement pris sur les 192 places publiques, les autres étant revendues aux partenaires. Ces 192 places sont imposées par une convention. Il rappelle que la Ville, contrairement à l'Etat, ne prend pas de risque mais dépense de l'argent. Des millions ont été ainsi dépensés dans la dépollution d'un terrain qui ne lui appartient pas encore. Il pense donc que prendre le risque du cautionnement et celui de ne pas remplir ce parking est peu cher payé.

M^{me} Bakis-Metoudi ajoute que les plans financiers ne tournant pas encore, il serait prématuré de s'engager fermement.

M. Rossiaud précise que le nombre de places qui seront vendues et leur coût sont des informations connues.

La Présidente demande quel lien effectif ont les dépôts avec le parking.

M. Kanaan indique que le seul lien est qu'ils se situent dans le même périmètre. Il s'agit d'une pièce cruciale de la stratégie de la Ville de Genève en matière de dépôts patrimoniaux. La situation actuelle n'étant pas idéale : les dépôts sont souvent en location et n'offrent pas toujours des conditions de conservations idéales.

M^{me} Koelliker précise qu'ils seront dédiés à conserver les collections patrimoniales précieuses de la Ville de Genève. Il répète qu'il n'existe pas de lien particulier entre le parking et le dépôt, ni au niveau du financement, ni en terme physiques ou architecturaux.

Un député demande qui sera le propriétaire de ce dépôt.

On lui répond qu'il s'agira de la Ville de Genève.

M. Pagani est convaincu que cet écoquartier est un beau projet. Outre les logements et le parking, il verra s'ériger des arcades commerciales, une crèche, une salle de spectacle et un forum.

La Présidente remercie les auditionnés et les libère. Elle ouvre le débat.

Débat et prise de position des partis

Un député libéral rappelle que normalement, plus il y a de places de parkings, plus les logements sont chers. En effet, une partie de la rentabilité du parking doit alors être prise en charge par les logements, car les places n'arrivent pas à être louées sans pertes. Il se demande s'il est judicieux de construire un parking qui fera 420'000 francs de pertes annuelles, sachant que les places qui sont censées compenser les places extérieures supprimées seront vraisemblablement inoccupées.

M. Albert indique que les plans financiers qui ont été transmis aux commissaires sont les plans financiers initiaux qui ont été remis avec les dossiers de demande d'autorisation de construire. Sur la base de ces plans financiers, l'Office du logement a pour charge d'examiner le projet et les implications de ce dernier sur les plans financiers, puis émet un ensemble de recommandations pour essayer de réaliser un projet autorisable et viable. Il se déroule actuellement une phase de négociations où un certain nombre de demandes ont été exprimées par l'Office du logement pour faire en sorte que les plans financiers puissent fonctionner. Il ne s'agit donc pas du résultat final.

S'agissant du parking, le projet a été optimisé par la Fondation des parkings, qui a une longue expérience dans ce domaine. La vision du parking est donc raisonnable et les plans financiers des partenaires ne s'en trouvent pas gravement péjorés.

M^{me} Künzler insiste sur le fait qu'un accord a été passé et que ce dernier doit être honoré, d'autant plus qu'il a été récemment voté une loi qui impose la compensation des places supprimées en surface. Dans l'hypothèse où ce parking contiendrait des places vacantes, il n'est pas exclu qu'elles soient ultérieurement utilisées à des fins de compensation.

Un député MCG relève que si la promesse qui a été faite doit effectivement être tenue, la Fondation des parkings n'en a toutefois fait aucune. Dans l'hypothèse où le parking Carré-Vert ne serait pas construit, les 180 places étant alors compensées dans les parkings de l'Hôtel des Finances et de David-Dufour, il se demande ce qu'il serait advenu du quartier. Il pense qu'un parking aurait été tout de même été construit ainsi que du logement social, comme prévu. Il est ainsi d'avis que la commission devrait mieux étudier les différentes possibilités de compenser les places promises avec les parkings aux alentours.

M^{me} Künzler répond que cela aurait été possible mais que le TCS n'aurait jamais accepté la compensation avec des places existantes, étant persuadé que les parkings mentionnés par ce député sont pleins. La loi sur la

compensation va toutefois instaurer un système de comptabilisation des places qui permettra de constater l'inoccupation de ces dernières. De plus, une certaine densification du quartier est en cours, ce qui ne va pas sans amener des clients potentiels.

Un député vert s'étonne du faible enthousiasme du PLR, habituellement friand des places de parking. Il rappelle que les partenaires paieront trois servitudes et s'engagent à financer tout investissement futur pour leur partie. Désirant respecter la promesse qui a été faite, les Verts soutiendront ce PL.

M. Prina précise que dans le cadre des engagements pris par l'Etat, notamment avec l'association Feu Vert, il avait été libellé qu'il fallait prévoir 190 places de stationnement dans le projet immobilier situé sur le site d'Artamis. L'accord définissait ainsi précisément où la compensation devait se faire.

Un député PDC pense que les différentes auditions et débats qui ont eu lieu donnent une vision précise et exhaustive du projet. Il suggère de passer au vote.

Un député MCG affirme que le MCG s'est toujours engagé en faveur parkings, avec ou sans logements. Il se dit toutefois gêné du fait que la Fondation des parkings se retrouve mêlée à ce projet. En effet, ses statuts disposent clairement que seuls les P+R et les parkings d'habitations peuvent être prévus, mais pas les parkings visiteurs. Ainsi, il s'inquiète du fait que la Fondation doive assumer à elle seule des frais d'exploitation déficitaires à hauteur de 420 000 francs. Il ne reste pas indifférent à la multiplication de ce genre d'opérations. La position de son groupe n'est pas encore prise. Le MCG s'abstiendra donc si le vote est fait séance tenante.

M. Prina apporte une précision concernant la tarification du parking. La taxe de 40 centimes par heure ne concerne que les habitants détenteurs de macarons et les visiteurs de courte durée. Au-delà de 90 minutes de stationnement, la tarification devient en effet dissuasive.

Un député PS indique que les Socialistes voteront en faveur de ce projet, conformément à la promesse qui a été faite lors des travaux du TCOB.

Le représentant de l'UDC indique que l'UDC s'abstiendra. Son groupe est en faveur de la compensation des places de parkings mais n'est pas satisfait du fait que des places bleues gratuites soient compensées par des places payantes.

Un député Libéral s'exprime à titre personnel. Il se dit favorable à honorer les accords passés. Il mentionne le courrier électronique de M. Sjollema qui invite à maintenir la garantie à hauteur de 17 millions alors

que le PL dispose de 19 millions. Il proposera donc un amendement qui baisse de 2 millions la somme cautionnée.

Un député radical reconnaît qu'il est dans les attributions de la Fondation des parkings de faire des parkings habitants en parallèle à sa mission principale et que ce parking doit être construit suite aux accords passés. Il n'est toutefois pas dans la mission de la Fondation de prendre le risque de subventionner un parking habitants, surtout en plein centre-ville. Par ailleurs, il est souvent affirmé que l'argent manque pour construire des P+R, il s'étonne donc que la Fondation s'éloigne de sa mission principale, bâtir des P+R, au profit d'une réalisation qui lui coûtera plus de 400 000 francs annuellement. Il se demande pourquoi les constructeurs mandatés n'ont pas eux-mêmes bâti ce parking. Il rappelle par ailleurs que les places qui doivent être compensées se trouvaient sur la voirie publique de la Ville de Genève et non celle du Canton. Il se dit choqué de cette dérive et de l'utilisation de la Fondation pour réaliser un parking qui devrait être à la charge de la Ville de Genève. La Fondation pourrait alors se contenter d'exploiter le parking. Il conclut en réitérant son inquiétude quant à un parking qui, en plus de renchérir les logements sociaux, ne sera pas rentable.

M^{me} Künzler indique que la Fondation a deux missions : construire des P+R et des parkings habitants. Le parking du Carré-Vert est incontestablement un parking habitant. Elle aimerait faire suite à la remarque du député radical quant aux P+R. Prétendre que la Fondation peine à faire des P+R est, selon elle, contraire à la vérité. Elle illustre ses propos en mentionnant l'augmentation de 200 places du parking de Sous-Moulin et l'inauguration du parking de Sécheron. Elle rappelle que le plan directeur des P+R est en force et que 1'200 places verront le jour en à peine 4 ans. Par ailleurs, la Fondation ne manque pas d'argent et possède un nombre considérable de projets. Elle est toutefois sujette au même problème que n'importe quel constructeur : le manque de place, les oppositions et les retards dans les projets. Elle conclut en rappelant que chaque année, 3 à 4 P+R sont inaugurés, ce qui est impressionnant.

Un député Libéral indique que son inquiétude principale porte sur le coût du parking et non sur l'organisme qui le réalise. Il a entendu que l'aéroport souhaitait reprendre le P26, qui s'avère être le parking le plus rentable de la Fondation. Il aimerait donc savoir à quelles conditions s'opérerait ce transfert et connaître la rentabilité de ce parking pour la Fondation.

M^{me} Künzler indique que c'est le Conseil d'Etat, et particulièrement M. Longchamp qui désire que l'aéroport soit une entité compacte cohérente. Les négociations concernant le transfert de ce parking sont à bout touchant, et

celui-ci ne se fera pas au détriment de la Fondation des parkings qui s'en tirera très bien.

Vote

La Présidente met au vote l'entrée en matière du PL 10913.

Pour :	8 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 R, 1 L)
Contre :	2 (1 L, 1 R)
Abst. :	3 (1 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière est acceptée.

La Présidente met au vote le titre et préambule du PL 10913.

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),

décète ce qui suit :

Pour :	7 (2 S, 3 Ve, 2 PDC)
Contre :	1 (1 L)
Abst. :	6 (2 R, 1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Le titre et le préambule sont acceptés.

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.

Pour :	7 (2 S, 3 Ve, 2 PDC)
Contre :	2 (1 L, 1 R)
Abst. :	5 (1 R, 1 L, 1 UDC, 2 MCG)

L'art. 1 est adopté.

Chapitre II Garantie des emprunts

Art. 2 Garantie

¹ 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.

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

Pour :	6 (2 S, 3 Ve, 1 PDC)
Contre :	4 (1 PDC, 1 R, 2 L)
Abst. :	4 (1 R, 1 UDC, 2 MCG)

L'art. 2 est adopté.

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.

Pour :	7 (2 S, 3 Ve, 2 PDC)
Contre :	1 (1 L)
Abst. :	6 (2 R, 1 L, 1 UDC, 2 MCG)

L'art. 3 est adopté.

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.

Pour :	6 (2 S, 3 Ve, 1 PDC)
Contre :	4 (1 PDC, 1 R, 2 L)
Abst. :	4 (1 R, 1 UDC, 2 MCG)

L'art. 4 est adopté.

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève

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.

Pour :	7 (2 S, 3 Ve, 2 PDC)
Contre :	1 (1 L)
Abst. :	6 (2 R, 1 L, 1 UDC, 2 MCG)

L'art. 5 est adopté.

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.

Pour :	7 (2 S, 3 Ve, 2 PDC)
Contre :	1 (1 L)
Abst. :	6 (2 R, 1 L, 1 UDC, 2 MCG)

L'art. 6 est adopté.

La Présidente suggère de débiter les votes relatifs au troisième débat :

Vote sur le PL10913 dans son ensemble.

Pour :	6 (2 S, 3 Ve, 1 PDC)
Contre :	2 (1 L, 1 R)
Abst. :	6 (1 PDC, 1 R, 1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Le **PL 10913** est accepté.

CAT II- 40 min.

Projet de loi (10913)

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

¹ 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.

² 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 de Genève

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.

CARRE-VERT
PARKING HABITANTS ET VISITEURS DE COURTE DUREE

ESTIMATION DES CHARGES FUTURES

Nombre de places :	192	COUT MOYEN			
Parking à barrières :	OUI	9 PARKINGS	COUT		ARRONDI
Parcage horaire :	OUI	SIMILAIRES	CARRE-VERT	CARRE-VERT	(PL 10913)
Abonnements pour habitants :	OUI	PAR PLACE	PAR PLACE	TOTAL	
Frais généraux					
Frais de gestion		209	130	24'960	
Assurances		14	14	2'636	
Frais de communication et taxes		4	4	679	
Honoraires (notamment gestion des litiges)		11	11	2'021	
IPSAS Droit de superficie		20	-	-	
Frais divers		26	26	4'992	
Sous-total Frais généraux		292	184	35'287	40'000
Frais de personnel					
Agents de sécurité (rondes, interventions, plaintes, etc.)		165	146	28'032	
Télégestion, relevé monnaie, tournées opérateurs		594	594	114'105	
Sous-total Frais de personnel		759	740	142'137	140'000
Frais d'exploitation					
Electricité, Eau, gaz, chaudière		166	166	31'872	
Ascenseurs		67	25	4'800	
Ventilation		17	17	3'264	
Sécurité (sono., extinct., détect., vidéo.)		111	111	21'273	
Pompes, fosses		21	21	4'102	
Eclairage		20	20	3'809	
Péage		27	32	6'144	
Tickets		8	8	1'444	
Signalisations		5	5	895	
Matériel divers		3	3	647	
"Taxe de passage" refacturée au sous-parking privé		-	-31	-6'000	
Sous-total Frais d'exploitation		423	376	72'250	70'000
Frais d'entretien					
Nettoyage		125	166	31'917	
Petits travaux maintenance bâtiment		26	35	6'736	
Sous-total Frais d'entretien		151	201	38'653	40'000
TOTAL DES CHARGES		1'625	1'502	288'328	290'000

ÉCO-QUARTIER JONCTION

Commission des travaux
20 mars 2012



Département
Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 1

Éco-quartier de la Jonction



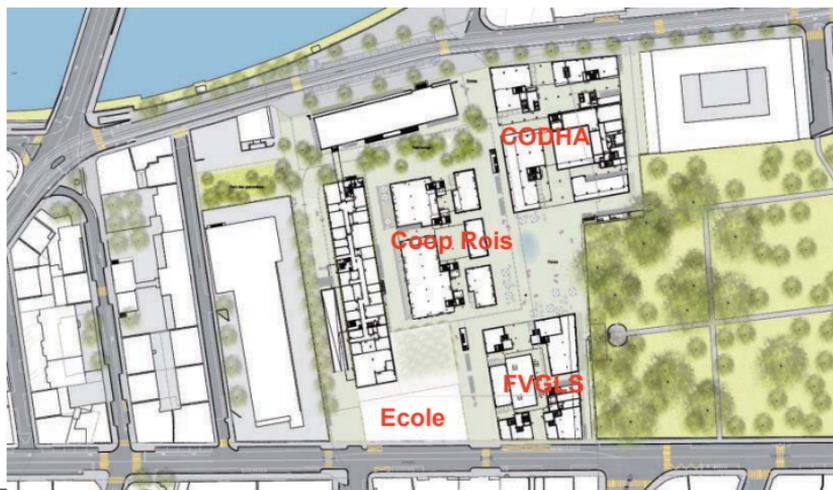
Février 2010
Lauréat du concours
Bureau
DREIER FRENZEL



Département
Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 2

Éco-quartier de la Jonction

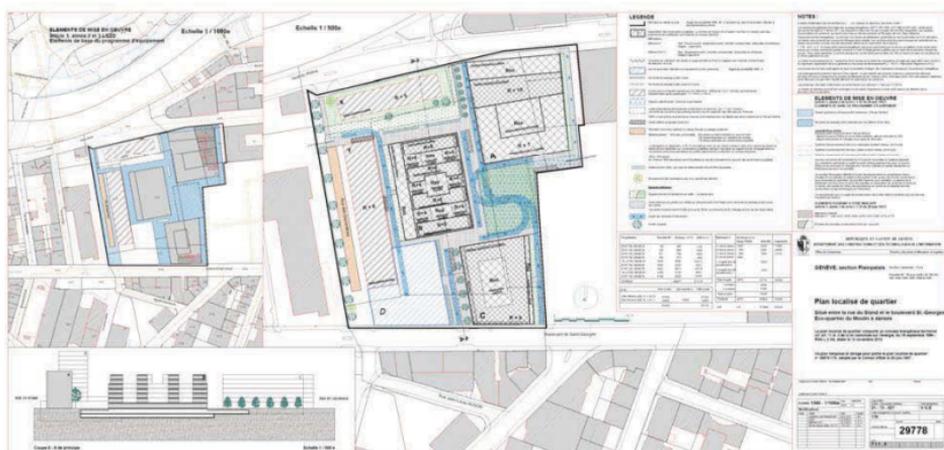


REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

Département
Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 3

PLQ adopté le 16 novembre 2011



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

Département
Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 4

Travaux de décontamination

- 73'000 m3 de déblais traités
- Coût total de 53 mio TTC
- Fin des travaux mars 2012
- Financement par 4 partenaires
 - Ville de Genève 56,4 %
 - Canton 23,3 %
 - Confédération 14,3 %
 - SIG 6%



Libération des bâtiments

- B59 - Bd. St. Georges mai 2012
- DGM mai 2012
- MàD juin 2012
- Début des travaux désamiantage et démolition juillet/août 2012
- Terrassement / dépollution complémentaires dès octobre 2012



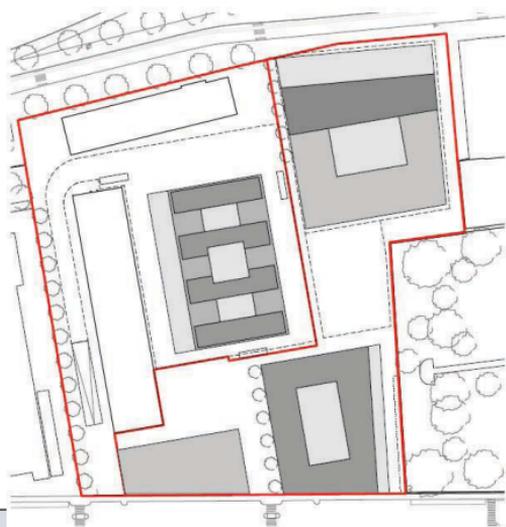
Répartition foncière Etat / Ville

Principe de répartition :

état de Geneve
13'211 m²



ville de Geneve
13'158 m²



Département
Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 7

Projets de logements

- 286 logements 1233 pièces
 - 112 logements HBM
 - 88 logements HM
 - 86 logements " locatif libre"
- D'une manière générale les coûts de construction sont trop élevés par rapport aux normes de l'Olo
- Recherche d'économies en cours et de financements complémentaires



Département
Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 8

Ville de Genève FVGLS

- DD 104'496 en cours d'instruction
- 112 logements 434 pièces
- Logements de type HBM - LUP
- Subvention à l'exploitation HBM
- Droit de superficie sur terrain de la Ville de Genève
- Plan financier en négociation avec l'Olo
- Début travaux octobre 2012



Coopérative des Rois

- DD 104'412 en cours d'instruction
- 44 logements 192 pièces régime HM - LUP
- 44 logements 212 pièces régime "libre"
- Subventions personnalisées HM
- Droit de superficie sur terrain du Canton
- Plan financier en négociation avec l'Olo
- Début travaux fin 2013



CODHA

- DD 104'411 en cours d'instruction
- 44 logements 200 pièces régime HM - LUP
- 42 logements 195 pièces régime "libre"
- Subventions personnalisées HM
- Droit de superficie sur terrain de la Ville de Genève
- Plan financier en négociation avec l'Olo
- Début travaux début 2015



Programme complémentaire

- ½ groupe scolaire et une crèche à réaliser par le Ville de Genève
- 6'000 m2 de surface dédiés à des commerces de proximité, activités artisanales et culturelles en lien avec un processus participatif de concertation avec les futurs habitants
- Une salle Forum d'animation de l'écoquartier
- Un concept commun d'aménagements extérieurs



DEMARCHE PARTICIPATIVE – APPEL A PROJETS

Activités retenues pour les rez :

-  artisanat et commerce
-  animation culturelle et artistique
-  bien-être et santé
-  restauration
-  service au public
-  salle de spectacle



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Département

Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 15

Concept énergétique innovant

- En collaboration avec les SIG et les partenaires de l'écoquartier
- distribution de l'eau du Rhône et installation de pompes à chaleur dans les principaux immeubles
- Possibilité d'extension du réseau à un périmètre élargi pour amortir les investissements
- Investissements réalisés par les SIG et facturation du kW aux utilisateurs



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Département

Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 16

Nous vous remercions de votre attention !



Département
Nom du service ou office

23.03.2012 - Page 17

De : frederik sjollema [<mailto:fsjollema@gmail.com>]

Envoyé : jeudi, 22. mars 2012 14:55

À : Prina Alexandre (DIM)

Cc : Girard Pierre Alain (DCTI); Favre David (DIM); Laurent DRÊME; Hanane Arnaud; Jean-Yves Goumaz

Objet : Re: parking Carré-Vert

Cher Monsieur,

Faisant suite à votre demande, je suis en mesure de vous indiquer ce qui suit:

- a) la garantie d'un montant X par l'Etat ne signifie pas que la FP fera appel à cette garantie pour l'entier du montant;
- b) le montant tel que prévu par le projet de loi laisse la marge de manoeuvre maximale à la FP, tenant compte notamment que des cédules hypothécaires (qui peuvent servir de garantie) ne viendront à être disponibles qu'à fin 2013, alors que la construction commencera en 2012;
- c) lorsque la FP fait appel à la garantie de l'Etat, ce dernier encaisse un revenu, à ce jour à hauteur de 0,125 % du montant garanti;
- d) que ce soit le montant tel que prévu dans le PL ou celui éventuellement proposé par l'amendement, la FP facturera aux autres les frais encourus (y compris le montant de la garantie de l'Etat, cas échéant);
- e) en cas d'acceptation de l'amendement, les taux d'intérêts consentis par les établissements bancaires pour la partie non garantie par l'Etat seront plus élevés; les frais financiers refacturés aux autres constructeurs par la FP (ou pris en charge directement par ces constructeurs) pourraient par hypothèse être plus élevés, alors que les plans financiers pour les logements posent déjà problème à l'OLO. Ces plans financiers risquent donc de coïncider encore davantage;
- f) pour terminer, il faut rappeler que la FP est non seulement solvable, mais bénéficie également d'une bonne santé financière. J'en veux pour preuve les taux d'intérêts que nous accordent les établissements bancaires; les taux sont plus bas que ceux concédés par ces mêmes établissements à l'Etat de Genève.

En conclusion: la FP prie très respectueusement la Commission des travaux du Grand Conseil de maintenir le montant de la garantie tel que prévu dans le PL du Conseil d'Etat, soit 17'200'000 CHF.

Je vous remercie de bien vouloir transmettre notre position à la Présidente de la commission des travaux.

Recevez mes meilleurs messages,

Frederik Sjollem
Président de la Fondation des Parkings

Le 21 mars 2012 à 07:45, Prina Alexandre (DIM) a écrit :

Monsieur le président,

Suite à votre audition de mardi et dans le cadre des discussions intervenues après votre départ, une proposition d'amendement a été faite concernant la diminution du montant de la caution au coût du parking incombant à la fondation des parkings, soit 8'002'904.- francs.

La présidente de la commission des travaux souhaite que vous vous déterminiez formellement sur cette proposition d'amendement, notamment en ce qui concerne les conséquences d'une telle décision.

Ce point sera réexaminé dans le cadre de la prochaine réunion de la commission le 27 mars prochain et je vous saurais gré de bien vouloir faire parvenir votre détermination pour cette date.

En vous remerciant encore pour votre précieuse collaboration et restant bien entendu à votre disposition, recevez, Monsieur le président, mes meilleures salutations

Alexandre Prina

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département des constructions et des technologies
de l'information

Office du logement
26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

104496/ 1 / / / 24/10/11

e.o. par
Préavis 30.1.12
PFA

Réf. : TN/MT
Date : 14-oct-11
Dossier No : artamis

PLAN FINANCIER Initial

Loi : LUP du 24 mai 2007 catégorie : HBM
Requérant : Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
Domicile élu : 21 avenue de France 1202 Genève
Architecte : DREIER FRENDEL - Architecture SARL
Situation de l'immeuble :
Parcelle(s) No : 3240 4188 et 4189 parcelles 5-6 Zone : Z2
Autoris. constr. No : DD 104496-1 PLQ No : Commune : Genève-Plainpala

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain (en droit de superficie)

111. Prix	m ² à	F =	p.m F
112. Droits de mutation et frais d'acquisition		=	100'000 F
113.		=	100'000 F = 0.2 %
114. Démolition		=	F = %
115. Participation infrastructures communes		=	537'863 F = 1.3 %

12. Construction

121. Logements	43'274 m ² à	582 F =	25'200'000 F
122. participations tiers	m ² à	F =	-3'372'050 F <i>musée + bois.</i>
123. Commercial	11'308 m ² à	547 F =	6'186'580 F
123. MHN	4'458 m ² à	693 F =	3'088'320 F
124. Garages	m ² à	F =	1'748'150 F
Total	59'040 m ²		
125. Supplément Minergie		=	1'256'800 F
126. Supplément travaux spéciaux		=	1'782'000 F = 35'889'800 F = 89.0 %

13. Aménagements extérieurs

131.	m ² à	F =	818'000 F
132. Ouvrages extérieurs		F =	818'000 F = 2.0 %

14. Taxes

		=	896'452 F = 2.2 %
--	--	---	-------------------

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires	(3.75 %s/ 31'963'614 F 24 mois)	1'198'636 F
152. Frais de notaire et de création de cédules		100'000 F
153.		F
154. Equipement (extincteurs)		13'200 F = 1'311'836 F = 3.3 %

16.		=	F = %
-----	--	---	-------

17. Imprévus		=	800'000 F = 2.0 %
--------------	--	---	-------------------

18. Coût total		=	40'353'951 F = 100.0 %
----------------	--	---	------------------------

Dossier No : artamis Date : 14.oct.11

Page 2

2. FINANCEMENT

21. 1er rang (taux: <u>4.000</u> % ; amortissement : _____)	<u>26'230'088</u> F =	<u>65.0</u> %
(créancier : _____)		
22. 2ème rang (taux: <u>4.000</u> % ; amortissement : <u>3</u> %)	<u>8'070'790</u> F =	<u>20.0</u> %
(créancier : _____)		
23. 3ème rang (taux: _____ % ; amortissement : _____)	_____ F =	_____ %
(créancier : _____)		
24. 4ème rang (taux: _____ % ; amortissement : _____)	_____ F =	_____ %
(créancier : _____)		
25. Total des hypothèques	<u>34'300'858</u> F =	<u>85.0</u> %
26. _____	_____ F =	_____ %
27. Fonds propres	<u>6'053'093</u> F =	<u>15.0</u> %
28. Financement total	<u>40'353'951</u> F =	<u>100.0</u> %

3. EXPLOITATION**31. Etat locatif****311. Habitations**

3111. <u>112</u> logts <u>442</u> pièces à <u>3'500</u> F = <u>1'547'000</u> F Logements subventionnés
3112. _____ logts _____ à _____ F = _____ F
3113. _____ à _____ F = _____ F
3114. _____ à _____ F = _____ F
3115. _____ à _____ F = _____ F
Total <u>112</u> logts <u>442</u> pces = <u>1'547'000</u> F

312. Surfaces commerciales

3121. <u>1300</u> m ² _____ à <u>280</u> F = <u>364'000</u> F
3122. <u>115</u> m ² _____ à <u>50</u> F = <u>5'750</u> F
3123. _____ m ² _____ à _____ F = _____ F
3124. _____ m ² _____ à _____ F = _____ F
Total <u>1415</u> m ² = <u>369'750</u> F

313. Garages

3131. <u>40</u> _____ à <u>2'280</u> F = <u>91'200</u> F
3132. _____ à _____ F = _____ F
3133. _____ à _____ F = _____ F
3134. _____ à _____ F = _____ F
3135. _____ park. visiteurs _____ p.m. _____
Total <u>40</u> emplacements = <u>91'200</u> F

Total état locatif = 2'007'950 F**32. Subvention**

1.286 %s/ 85 % du P.R. soit s/ 34'300'858 F (998 F/) = 441'142 F

33. RENDEMENT BRUT

6.069 % 2'449'092 F

Dossier No : artamis Date : 14.oct.11

Page 3

		Rendement brut:		2'449'092 F
34. Intérêts et charges				
341. 1 ^{er} rang	4.000 % s/	26'230'068	F =	1'049'203 F
342. 2 ^{ème} rang	4.000 % s/	8'070'790	F =	322'832 F
343. 3 ^{ème} rang	% s/		F =	F
344. 4 ^{ème} rang	% s/		F =	F
345. _____	% s/		F =	F
346. Réserve sur int. hyp.	% s/		F =	F
Réserve sur int. hyp.	% s/		F =	F
347. Rente foncière	% s/		F =	180'000 F
348. Charges	% s/		F =	516'300 F
Total des intérêts et charges				2'068'335 F

35. RENDEMENT NET	6.29 %	380'757 F
--------------------------	--------	-----------

36. Amortissements				
361. _____ rang	% s/		F =	F
362. 2 ^{ème} rang	3.33 % s/	8'070'790	F =	268'757 F
363. _____ rang	% s/		F =	F
364. _____ rang	% s/		F =	F
365. _____	% s/		F =	F
Total des amortissements				268'757 F

37. DISPONIBLE	1.85 %	112'000 F
-----------------------	--------	-----------

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES41. Incidence terrain : _____ p.m F par m³ construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface locative	logements	=	_____ m ²	_____ %
	locaux commerciaux	=	_____ m ²	_____ %
	Total	=	_____ m ²	_____ %
422. Surface brute par pièce		=	_____ m ²	
423. Surface nette par pièce		=	_____ m ²	
424. Coefficient d'utilisation		=	_____	
425. Volume moyen par pièce		=	_____ m ³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	3.95 pces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

	par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311. Loyer	= 3'500 F	77.8 %	= _____ F	= _____ F	
4312. Subvention	= 998 F	22.2 %	= #DIV/0! F	= #DIV/0! F	
Total	= 4'498 F	100.0 %	= #DIV/0! F	= #DIV/0! F	
432. Logts hors prest.	= _____ F		= _____ F	= _____ F	

Date et signature du requérant

24.10.2011

N. Thauverie

104412 / 1 / / 110 / 11 / 11
 REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'aménagement, de l'équipement
 et du logement
 Office cantonal du logement
 26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

e.o. pour
 PRÉAMS
 PAJ 23.12.11

Réf. : DBA/el
 Date : 07.11.2011
 Dossier No :

PLAN FINANCIER INITIAL

Loi du : 2007 et LGL du 4

catégorie : Libre / HM LUP

Requérant : Coopérative d'Habitation rue des Rois
 Domicile élu : Société Privée de Gérance - 36, route de Chêne - 1208 Genève
 Architecte : Dreier & Frenzel
 Situation de l'immeuble :
 Parcelle(s) No : 3340 Zone : Z2
 Autoris. constr. No : DD 104'412 PLQ No : 28'878 Commune : Genève Plainpalais

1 PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix _____ m² à #DIV/0! F = _____ F
 112. Droits de mutation et frais d'acquisition = _____ F
 113. _____ = _____ F = _____ F = _____ %
 114. Démolition _____ F = _____ F = _____ %
 115. Intérêt sur terrain _____ % sur 0 mois = _____ F = _____ %

12. Construction

121. Logements 19'802 m² à 592.00 F = 11'722'784.00 F
 122. Sous-sol 22'580 m² à 592.00 F = 13'367'360.00 F
 123. Commercial 9'517 m² à 592.00 F = 5'634'000.00 F
 124. Garages 2'200 m² à 133.00 F = 293'000.00 F
 125. Industrielle _____ m² à _____ F = _____ F
 Total 54'099 m²
 126. Participation Fondation des Parkings + sommier sur rez = 3'108'499.00 F
 127. _____ = _____ F = 34'126'000.00 F = 83.90 %

13. Aménagements extérieurs

131. Aménagements extérieurs 2'672 m² à 249.00 F = 665'328.00 F
 131. _____ m² à _____ F = _____ F
 132. Répartition Am.Ext. Communs _____ F = 849'048.00 F = 1'514'000.00 F = 3.70 %

14. Taxes

= 844'000.00 F = 2.10 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires
 (3.75 %s/ 39'166'000.00 F 24 mois) 1'500'000.00 F
 152. Frais de notaire et de création de cédulas _____ F = 598'000.00 F
 153. _____ F
 154. Fonds propres 5.00% (s/42'414'000) intérêts 4.00% s/24mois _____ F = 160'000.00 F = 2'258'000.00 F = 5.60 %

16. Honoraires promotion 2.81 % sur Frs. 39'991'678

= 1'124'000.00 F = 2.80 %

17. Imprévus

= 800'000.00 F = 2.00 %

18. Coût total

40 places de parking à Fr 43'700
 _____ F = 40'666'000.00 F = 100.00 %
 _____ F = 1'748'000 F
 Total _____ F = 42'414'000 F

Société Privée de Gérance
 Asset Management
 36, route de Chêne
 1208 Genève

104412/ 1 / / 16/11/11

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'aménagement, de l'équipement
 et du logement
 Office cantonal du logement
 26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

Réf. : DBA/al
 Date : 07.11.2011
 Dossier No : _____

PLAN FINANCIER INITIAL

Loi du : 2007 et LGL du 4catégorie : LIBRE

Requérant : Coopérative d'Habitation rue des Rois
 Domicile élu : Société Privée de Gérance - 36, route de Chêne - 1208 Genève
 Architecte : Dreier & Frenzel
 Situation de l'immeuble : _____
 Parcelle(s) No : 3340 Zone : Z2
 Autoris. constr. No : DD 104'412 PLQ No : 28'878 Commune : Genève Plainpalais

1 PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix _____ m² à #DIV/0! F = _____ F
 112. Droits de mutation et frais d'acquisition = _____ F
 113. _____ = _____ F = _____ F = _____ %
 114. Démolition _____ = _____ F = _____ %
 115. Intérêt sur terrain _____ % sur 0 mois = _____ F = _____ %

12. Construction

121. Logements 19'802 m² à 592.00 F = 11'722'784.00 F
 122. Sous-sol 22'580 m² à 592.00 F = 13'367'360.00 F
 123. Commercial 9'517 m² à 592.00 F = 5'634'000.00 F
 124. Garages 2'200 m² à 133.00 F = 293'000.00 F
 125. Industrielle _____ m² à _____ F = _____ F
 Total 54'099 m²
 126. Participation Fondation des Parkings + sommier sur rez = 3'108'499.00 F
 127 _____ = _____ F = 34'126'000.00 F = 83.90 %

13. Aménagements extérieurs

131. Aménagements extérieurs 2'672 m² à 249.00 F = 665'328.00 F
 131 _____ m² à _____ F = _____ F
 132. Répartition Am.Ext. Communs 849'048.00 F = 1'514'000.00 F = 3.70 %

14. Taxes

= 844'000.00 F = 2.10 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires
 (3.75 %s/ 39'166'000.00 F 24 mois) 1'500'000.00 F
 152. Frais de notaire et de création de cédules 598'000.00 F
 153. _____ F
 154. Fonds propres 5.00% (s/42'414'000) Intérêts 4.00% s/24mois 160'000.00 F = 2'258'000.00 F = 5.60 %

16. Honoraires promotion 2.81 % sur Frs. 99'991'678

= 1'124'000.00 F = 2.80 %

17. Imprévus

= 800'000.00 F = 2.00 %

18. Coût total

= 40'666'000.00 F = 100.00 %40 places de parking à Fr 43'700= 1'748'000 FTotal 42'414'000 F

Part LIBRE

26'455'000 F

Dossier No :

Date : 7 novembre 2011

Page 2

2 FINANCEMENT

21.1	rang	(taux: <u>3.250</u> % ; amortissement : _____ %	<u>17'196'000.00</u> F = <u>65.00</u> %
	(crancier : _____)		
22.	<u>2</u> rang	(taux: <u>4.000</u> % ; amortissement : <u>3.33</u> %	<u>7'936'000.00</u> F = <u>30.00</u> %
	(crancier : _____)		
23.	<u>0</u> rang	(taux: _____ % ; amortissement : _____ %	_____ F = _____ %
	(crancier : _____)		
24.	Total des hypothèques		<u>25'133'000.00</u> F = <u>95.00</u> %
25.	_____		F = _____ %
26.	(_____)		
26.	Fonds propres		<u>1'323'000.00</u> F = <u>5.00</u> %
27.	Financement total		<u>26'455'000.00</u> F = <u>100.00</u> %

3 EXPLOITATION**31. Etat locatif****311. Habitations**

3111.	<u>44</u>	logts	Subv.	<u>212</u>	pces	à <u>6'949.18</u>	F = <u>1'473'228.00</u>	F
3112.	_____	_____	_____	_____	pces	à _____	F = _____	F
3113.	_____	_____	_____	_____	à _____	F = _____	F	F
Total	<u>44</u>	logts		<u>212</u>	pces		= <u>1'473'228.00</u>	F

312. Surfaces commerciales

3121.	<u>901</u>	m ²	<u>COMMERCES</u>	à <u>250.00</u>	F = <u>225'180.00</u>	F	
3122.	_____	m ²	<u>BUREAUX</u>	à _____	F = _____	F	
3123.	_____	m ²	<u>DEPOTS</u>	à _____	F = _____	F	
3124.	_____	_____	_____	à _____	F = _____	F	
3125.	_____	_____	_____	à _____	F = _____	F	
Total	<u>901</u>	m ²				= <u>225'180.00</u>	F

313. Garages

3131.	_____	<u>BOXES</u>	à _____	F = _____	F		
3132.	_____	_____	à _____	F = _____	F		
3133.	_____	<u>PARK EXT.</u>	à _____	F = _____	F		
3134.	<u>20</u>	<u>PARK INT.</u>	à <u>2'160.00</u>	F = <u>43'200.00</u>	F		
3135.	_____	<u>PARK VIS.</u>	à _____	F = _____	F		
Total	<u>20</u>	emplacements			= <u>43'200.00</u>	F	
Total état locatif						= <u>1'741'608.00</u>	F

32. Subvention

_____ %s/ _____ % du P.R. soit s/ _____ F (0.00 F/Pce) = _____ F

33. RENDEMENT BRUT6.58 %1'741'608.00 F

Dossier No :

Date : 7 novembre 2011

Page 3

Rendement brut : 1'741'608.00 F

34. Intérêts et charges

341. 1 rang	3.250 % s/	17'196'000.00	F =	558'900.00	F
342. 2 rang	4.000 % s/	7'937'000.00	F =	317'500.00	F
343. rang	% s/		F =		F
344. rang	% s/		F =		F
345. Réserve sur int. Hyp.	0.750 % s/	17'196'000.00	F =	129'000.00	F
346. Rente foncière			F =	146'100.00	F
347. Charges	0.982 % s/	26'455'000.00	F =	259'800.00	F

Total des intérêts et charges 1'411'300.00 F

35. RENDEMENT NET

24.97 %

330'308.00 F

36. Amortissements

361. 1 rang	% s/		F =		F
362. 2 rang	3.330 % s/	7'937'000.00	F =	264'300.00	F
363. rang	% s/		F =		F
364. rang	% s/		F =		F

Total des amortissements 264'300.00 F

37. DISPONIBLE

5.00 %

66'008.00 F

4 DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES**41. Incidence terrain :**#DIV/0! F par m² construit**42. Surfaces et volumes :**

421. Surface locative brute	logements	=	4'156.00 m ²	82.20 %
	locaux commerciaux	=	901.00 m ²	17.80 %
	Total		5'057 m ²	100.00 %
422. Surface brute par pièce		=	27.41 m ²	
423. Surface nette par pièce		=	14.78 m ²	
424. Coefficient d'utilisation		=	0.54	
425. Volume moyen par pièce		=	106.51 m ³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	4.82 pièces	

43. Etat locatif logements**431. Logements subventionnés**

	par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311. Loyer	6'949.18 F	100.00 % =	254.00 F	=	470.00 F
4312. Subvention	F	% =	F	=	F
Total	6'949.18 F	100.00 %	254.00 F	=	470.00 F
432. Logts hors prest.	F	=	F	=	F

Date et signature du requérant :

Genève, le 7 novembre 2011

104412 / 1 / / 16/11/11

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'aménagement, de l'équipement
 et du logement
Office cantonal du logement
 26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

Réf. : DBA/al
 Date : 07.11.2011
 Dossier No : _____

PLAN FINANCIER INITIAL

Loi du : 2007 et LGL du 4 catégorie : HM LUP

Requérant : Coopérative d'Habitation rue des Rois
 Domicile élu : Société Privée de Gérance - 36, route de Chêne - 1208 Genève
 Architecte : Dreier & Frenzel
 Situation de l'immeuble : _____
 Parcelle(s) No : 3340 Zone : Z2
 Autoris. constr. No : DD 104'412 PLQ No : 28'878 Commune : Genève Plainpalais

1 PRIX DE REVIENT**11. Terrain**

111. Prix _____ m² à #DIV/0! F = _____ F
 112. Droits de mutation et frais d'acquisition = _____ F
 113. _____ = _____ F = _____ F = _____ %
 114. Démolition _____ = _____ F = _____ %
 115. Intérêt sur terrain _____ % sur 0 mois = _____ F = _____ %

12. Construction

121. Logements 19'902 m² à 592.00 F = 11'722'784.00 F
 122. Sous-sol 22'580 m² à 592.00 F = 13'367'360.00 F
 123. Commercial 9'517 m² à 592.00 F = 5'634'000.00 F
 124. Garages 2'200 m² à 133.00 F = 293'000.00 F
 125. Industrielle _____ m² à _____ F = _____ F
 Total 54'099 m²
 126. Participation Fondation des Parkings + sommier sur rez = 3'108'499.00 F
 127 _____ = _____ F = 34'126'000.00 F = 83.90 %

13. Aménagements extérieurs

131. Aménagements extérieurs 2'672 m² à 249.00 F = 665'328.00 F
 131 _____ m² à _____ F = _____ F
 132. Répartition Am.Ext. Communs _____ F = 849'048.00 F = 1'514'000.00 F = 3.70 %

14. Taxes

= 844'000.00 F = 2.10 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires
 (3.75 %/ 39'166'000.00 F 24 mois) 1'500'000.00 F
 152. Frais de notaire et de création de cédules 598'000.00 F
 153. _____ F
 154. Fonds propres 5.00% (s/42'414'000) intérêts 4.00% s/24mois 160'000.00 F = 2'258'000.00 F = 5.60 %

16. Honoraires promotion 2.81 % sur Frs. 39'991'678 = 1'124'000.00 F = 2.80 %

17. Imprévus = 800'000.00 F = 2.00 %

18. Coût total 40'666'000.00 F = 100.00 %

40 places de parking à Fr 43'700 _____
 _____ 1'748'000 F
 Total 42'414'000 F
 Part HM LUP 15'959'000 F

Dossier No :

Date : 7 novembre 2011

Page 2

2 FINANCEMENT

21.0	rang	(taux: <u>3.250</u> % ; amortissement : _____ %	<u>10'373'000.00</u>	F = <u>65.00</u> %
	(créancier :	_____)		
22.	<u>0</u> rang	(taux: <u>4.000</u> % ; amortissement : _____ <u>3.33</u> %	<u>4'788'000.00</u>	F = <u>30.00</u> %
	(créancier :	_____)		
23.	<u>0</u> rang	(taux: _____ % ; amortissement : _____ %		F = _____ %
	(créancier :	_____)		
24.	Total des hypothèques		<u>15'161'000.00</u>	F = <u>95.00</u> %
25.				F = _____ %
26.	(_____)			
26.	Fonds propres		<u>798'000.00</u>	F = <u>5.00</u> %
27.	Financement total		<u>15'959'000.00</u>	F = <u>100.00</u> %

3 EXPLOITATION**31. Etat locatif****311. Habitations**

3111.	<u>44</u>	logts	Subv.	<u>192</u>	pieces	à <u>4'800.00</u>	F = <u>921'600.00</u>	F
3112.					pieces	à _____	F = _____	F
3113.						à _____	F = _____	F
Total	<u>44</u>	logts		<u>192</u>	pieces		= <u>921'600.00</u>	F

312. Surfaces commerciales

3121.	<u>901</u>	m ²	<u>COMMERCES</u>	à <u>250.00</u>	F = <u>225'180.00</u>	F	
3122.		m ²	<u>BUREAUX</u>	à _____	F = _____	F	
3123.		m ²	<u>DEPOTS</u>	à _____	F = _____	F	
3124.				à _____	F = _____	F	
3125.				à _____	F = _____	F	
Total	<u>901</u>	m ²				= <u>225'180.00</u>	F

313. Garages

3131.			<u>BOXES</u>	à _____	F = _____	F	
3132.				à _____	F = _____	F	
3133.			<u>PARK EXT.</u>	à _____	F = _____	F	
3134.	<u>20</u>		<u>PARK INT.</u>	à <u>2'160.00</u>	F = <u>43'200.00</u>	F	
3135.			<u>PARK VIS.</u>	à _____	F = _____	F	
Total	<u>20</u>		emplacements			= <u>43'200.00</u>	F

Total état locatif = 1'189'980.00 F**32. Subvention**_____ %s/ _____ % du P.R. soit s/ _____ F (0.00 F/Pce) = _____ F**33. RENDEMENT BRUT**7.46 %1'189'980.00 F

Dossier No :

Date : 7 novembre 2011

Page 3

Rendement brut: 1'189'980.00 F

34. Intérêts et charges

341. _____ rang	3.250 % s/	10'373'000.00	F =	337'100.00	F
342. _____ rang	4.000 % s/	4'788'000.00	F =	191'500.00	F
343. _____ rang	_____ % s/	_____	F =	_____	F
344. _____ rang	_____ % s/	_____	F =	_____	F
345. Réserve sur int. Hyp.	0.750 % s/	10'373'000.00	F =	77'800.00	F
346. Rente foncière	_____	_____	F =	146'100.00	F
347. Charges	1.492 % s/	15'959'000.00	F =	238'100.00	F

Total des intérêts et charges 990'600.00 F

35. RENDEMENT NET 24.98 % 199'380.00 F

36. Amortissements

361. _____ rang	_____ % s/	_____	F =	_____	F
362. _____ rang	3.330 % s/	4'788'000.00	F =	159'400.00	F
363. _____ rang	_____ % s/	_____	F =	_____	F
364. _____ rang	_____ % s/	_____	F =	_____	F

Total des amortissements 159'400.00 F

37. DISPONIBLE 5.00 % 39'980.00 F

4 DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : #DIV/0! F par m² construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface locative brute	logements	=	3'649.00 m²	80.20 %
	locaux commerciaux	=	901.00 m²	19.80 %
	Total		4'550 m²	100.00 %
422. Surface brute par pièce		=	25.80 m²	
423. Surface nette par pièce		=	13.77 m²	
424. Coefficient d'utilisation		=	0.53	
425. Volume moyen par pièce		=	103.14 m³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	4.36 pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

	par pièce		par m² brut		par m² net
4311. Loyer	4'800.00 F	100.00 %	186.00 F	=	349.00 F
4312. Subvention	_____ F	_____ %	_____ F	=	_____ F
Total	4'800.00 F	100.00 %	186.00 F	=	349.00 F
432. Logts hors prest.	_____ F	_____ %	_____ F	=	_____ F

Date et signature du requérant :

Genève, le 7 novembre 2011

Société Privée de Gestion
Asset Development
88, route de Chêne
1208 Genève

10441
e-o. pour
Frais
15.12.11

105/07/11

Réf. :
Date : 28.06.11
Dossier No :

PLAN FINANCIER

Loi du : _____ catégorie : _____

Requérant : Coopérative Codha
Domicile élu : 9, rue des Gares, 1201 Genève
Architecte : Dreier & Frenzel
Situation de l'immeuble : Ecoquartier Jonction
Parcelle(s) No : 41.89
Autoris. constr. No : _____ PLQ No : 29778 (prov) Zone : _____
Commune : Genève

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain		Px terrain	
111. Prix	m ² à _____ F = pm	F =	15.00%
112. Droits de mutation et frais d'acquisition	=	F =	7'901'004
113. <u>Frais de constitution du droit de superficie</u>	<u>4.5%</u> = <u>315'000</u>	F =	0.0 %
114. Travaux préparatoires	=	F =	0.0 %
115.	= <u>315'000</u>	F =	0.6 %

12. Construction

121. Logements M++	48'467 m ² à _____	692 F =	33'543'994 F
122. Commerces	16'042 m ² à _____	727 F =	11'662'910 F
123. Répartition dépôt VdGe/Codha	m ² à _____	0 F =	778'974 F
124. Equipement/exploitation	m ² à _____	F =	692'450 F
125. Frais secondaires			222'590 F
Abris PC (taxe exemption)			120'960 F
Frais communs			534'736 F
Total	<u>64'509 m²</u>	<u>737 F</u>	<u>47'556'614</u>
126. Total		=	<u>47'556'614</u> F = <u>90.3 %</u>

13. Aménagements extérieurs

131. Immeuble et commerces	m ² à _____	F =	711'900 F
132.	m ² à _____	F =	0
133. <u>Contr. Am. Ext. Gén.</u>	<u>2560 m² à 317.67</u>	<u>813'236</u>	F = <u>1'525'136</u> F = <u>2.9 %</u>
14. Taxes		<u>1'061'757</u>	= F = <u>2.0 %</u>
			= <u>1'061'757 F</u>

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires	(<u>3.50 %</u> / <u>36'500'000</u> F <u>30</u> mois)		<u>1'277'500</u> F
			<u>2</u>
152. Frais de notaire et de création de cédulas			<u>780'000</u> F
154. <u>Frais société simple (coordination, participation,...)</u>		<u>150'000</u>	F = <u>2'207'500</u> F = <u>4.2 %</u>

16. Frais de promotion

			= <u>950'000</u> F = <u>1.8 %</u>
--	--	--	-----------------------------------

17. Imprévus

			= <u>950'000</u> F = <u>1.8 %</u>
--	--	--	-----------------------------------

18. Coût total moins subventions énergétiques et économies suppl. estimées

		<u>52'673'357</u>	F = <u>103.6 %</u>
Subventions (énergétiques, ...) cf. annexe		<u>952'650</u>	<u>1.8</u>
Economies supplémentaires estimées (cf. annexe)		<u>940'000</u>	

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 28.06.11 Page 2

2. FINANCEMENT

21. 1er rang	(taux: <u>3.000 %</u> ; amortissement : _____)	<u>36'925'018</u> F =	<u>70.1 %</u>
	(créancier : <u>BAS</u>)		
22. 2e rang	(taux: <u>3.000 %</u> ; amortissement : _____)	<u>10'534'671</u> F =	<u>20.0 %</u>
	(créancier : <u>CCL</u>)		
23. 3e rang	(taux: <u>2.000 %</u> ; amortissement : _____)	<u>2'580'000</u> F =	<u>4.9 %</u>
	(créancier : <u>ASH</u>)		
25. Total des hypothèques		<u>50'039'689</u> F =	<u>95.0 %</u>
26. Fonds propres		<u>2'633'668</u> F =	<u>5.0 %</u>
27. Financement total		<u>52'673'357</u> F =	<u>100.0 %</u>

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations	Appart.	Pièces					
3111. HM-LUP	39	177	à	<u>4'830</u>	F =	<u>854'910</u>	F
3112. Libres	35	167	à	<u>5'380</u>	F =	<u>898'460</u>	F
lup	3113. Collectifs	5	à	<u>4'830</u>	F =	<u>115'920</u>	F
libre	3114. Collectifs	7	à	<u>5'380</u>	F =	<u>150'640</u>	F
	Total	86					<u>2'019'930</u> F

312. Activités / artisanat

3121. <u>Activités</u>	m2	<u>1430</u>	m2	à	<u>375</u>	F =	<u>536'250</u>	F
3122. <u>Activités</u>	m²	<u>583</u>	m2	à	<u>330</u>	F =	<u>192'390</u>	F
3123. <u>Sous-sol</u>	m²	<u>526</u>	m2	à	<u>275</u>	F =	<u>144'650</u>	F
3124.				à		F =	<u>0</u>	F
3125.				à		F =	<u>0</u>	F
	Total	<u>0</u>	m²		<u>2539</u>		<u>873'290</u>	F

313. Garages

3131.	<u>33</u>		à		F =	<u>0</u>	F
3132.			à		F =	<u>0</u>	F
3133.			à		F =	<u>0</u>	F
3134.			à		F =	<u>0</u>	F
3135.		park. visiteurs		p.m.			
	Total	<u>33</u>	emplacements				<u>0</u> F

Total état locatif = 2'893'220 F

32. Subvention

_____ %s/ 95 % du P.R. soit s/ _____ F (_____ F.) = _____ F

33. RENDEMENT BRUT

5.5 % 2'893'220 F

Dossier No : Ecoquartier Jonction Date : 28.06.11

Page :

2'893'220 F**34. Intérêts et charges**

Rendement brut:

341.	1 ^{er}	rang	3.000 % s/	36'925'018	F =	1'107'751	F
342.	2 ^e	rang	3.000 % s/	10'534'671	F =	316'040	F
343.	3 ^e	rang	2.000 % s/	2'580'000	F =	51'600	F
344.	4 ^e	rang	% s/		F =		F
345.	Réserve sur taux		0.250 % s/	36'925'018		92'313	F
346.	Rente foncière		3.000 % s/	5'855'226	F =	175'657	F
347.	Charges		1.000 % s/	52'673'357	F =	526'734	F

Total des intérêts et charges

2'270'094 F**35. RENDEMENT NET**23.66 %623'126 F**36. Amortissements**

361.	1 ^{er}	rang	3.33 % s/	10'534'671	F =	350'805	F
362.	3 ^e	rang	5.56 % s/	2'580'000	F =	143'333	F
363.		rang	% s/		F =		F

Total des amortissements

494'138 F**37. DISPONIBLE**4.90 %128'989 F**4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES**41. Incidence terrain : _____ F par m³ construit**42. Surfaces et volumes :**

421.	Surface locative brute	logements	=	10'672.0 m ²	80.8 %
		locaux commerciaux	=	2'539.0 m ²	19.2 %
		Total	=	13'211.0 m ²	100.0 %
422.	Surface brute par pièce		=	26.95 m ²	
423.	Surface nette par pièce		=	m ²	
424.	Coefficient d'utilisation		=		
425.	Volume moyen par pièce		=	122.39 m ³	
426.	Nombre moyen de pièces par logement		=	4.60 pièces	

43. Etat locatif logements**431. Logements subventionnés**

	par pièce			par m ² brut		par m ² net	
4311.	Loyer	4'830 F	100.0 %	179 F	=	#DIV/0!	F
4312.	Subvention	0 F	0.0 %	0 F	=	#DIV/0!	F
	Total	4'830 F	100.0 %	179 F	=	#DIV/0!	F

432. Logts hors prest.

35	5'380 F				F =		F
----	---------	--	--	--	-----	--	---

Date et signature du requérant :

Genève, le 4.7.2011
A. LABARINTECODHA
9, rue des Gares
CP 2237 - 1211 GENEVE 2
Tél 022 748 48 50

Date de dépôt : 22 mai 2012

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Jacques Béné

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le moins que l'on puisse dire est que ce projet de loi ne fait pas l'unanimité : 6 pour, 2 contre et 6 abstentions.

Ce projet de loi a été présenté par le Conseil d'Etat. Nul doute qu'un tel projet présenté par un groupe de député aurait été rejeté massivement.

Pourquoi cela me direz-vous ? Parce que construire un parking dont on sait qu'il ne va pas être rentable et coûter 420 000 F par an est totalement aberrant. Surtout lorsqu'on sait que les parkings « David-Dufour » et « Finances », proches, ne sont pas remplis.

Mais permettez-moi de revenir sur le projet Carré-vert. Cet Eco-Quartier, comme il a été défini, n'a d'éco que le nom. Les plans financiers qui nous ont été présentés sont en cours de discussion avec le DCTI. Mais ceux-ci laissent déjà entrevoir un problème de coûts et pourtant...

- Le coût de la dépollution (53 mios) n'est pas intégré, ni même une partie de ce coût, ce qui aurait pu être admis dans la mesure où, sans dépollution, les maîtres d'ouvrage auraient quand même dû excaver leurs bâtiments.
- Les aménagements extérieurs ne sont pas encore totalement déterminés, ni leur prise en charge précise, mais l'on sait que cela ne sera pas bon marché (vive l'éco).
- Le nombre de places de parking est faible, notamment pour l'immeuble de la CODHA (0,5 place par logement). Or, l'on sait que plus il y a de places de parc en sous-sol, plus les loyers des appartements sont élevés, car le prix de location d'une place de parc ne couvre pas le coût réel de construction et qu'il faut donc imputer la différence sur les logements.
- etc., etc.

Et tout cela pour arriver à des logements subventionnés dont les loyers seront plus élevés que ce qui se pratique usuellement en matière de logements LUP, alors que la tendance est à la diminution des coûts et donc du niveau des loyers.

On essaye donc de nous faire passer ce quartier pour ce qu'il n'est pas, il n'a rien d'éco.

De l'obligation de compensation

Certes, il y a un accord pour compenser les places perdues en surface dans le cadre de la construction du TCOB.

Mais franchement, est-ce cohérent de compenser des places bleues en surface par des places payantes en sous-sol ? Bien que cet accord de compensation ait été salué en son temps, l'aurait-il été tout autant si l'on avait su que le coût de cette compensation était de 420 000 F par an ? Pas sûr.

Des statuts de la Fondation des parkings

Les statuts de la Fondation lui permettent de construire des parkings habitants, soit. Mais en matière de gouvernance, est-il justifié de construire « à perte ». Comment ce projet a-t-il été accepté par la fondation ? On ne le sait pas puisqu'en commission on nous a répondu que les délibérations du conseil n'étaient pas publiques.

On parle d'autonomie des établissements publics mais à la première occasion on impose des investissements à perte, qu'on demande, dans les faits, de « cacher » dans des résultats bénéficiaires. Ce n'est vraiment pas notre vision d'une bonne gouvernance, pourtant souhaitée par le Conseil d'Etat.

Des conventions entre les partenaires

On nous a dit que la prise en charge des frais courants d'entretien et des frais « lourds » avait été acceptée par les différents partenaires. Sauf que les conventions ne sont pas encore établies, et encore moins signées. Quelle garantie existe-t-il quant à leur acceptation future ? Aucune. Et le risque est grand que la répartition soit remise en cause quand on voit les plans financiers soumis au DCTI.

Du statut juridique du parking

Le statut juridique de ce parking semble tout aussi confus : la surface appartiendra à l'Etat mais ensuite quid d'une PPE, de droits superposés,... ? De l'avis même du président de la fondation, la question semble compliquée à résoudre.

Des attentes de la minorité

En fait, dans ce projet « Carré-Vert », rien n'est carré. On peut se demander comment le cahier des charges du concours a été établi pour en arriver là. Sous prétexte d'un accord de compensation, au demeurant très persuasif sur le papier, on essaye de nous « fourguer » un projet alambiqué.

Nous ne saurions accepter cet état de fait et demandons très clairement que ce projet soit reporté en attente des éléments suivants :

- plan financiers acceptés par l'office du logement intégrant la totalité des coûts pouvant être mis à charge des partenaires (excavation « économisée », aménagements extérieurs réels,...), quitte à introduire une subvention non monétaire ;
- coûts réels de l'opération globale pour l'Etat et comment ces coûts sont activés dans le cadre de la détermination des droits de superficie ;
- statut juridique de l'ensemble des parcelles (y compris constructions en sous-sol) ;
- conventions (très précises) de prise en charge des coûts du parking signées par les partenaires.

Des solutions envisageables

Pour ne pas paraître totalement fermé à ce projet, nous proposons plusieurs solutions :

- dans la mesure où les places supprimées avec le TCOB étaient sur le domaine public communal de la Ville de Genève, mettre à la charge de la Ville de Genève la construction de ce parking et éventuellement en assurer la gestion par la Fondation des parkings ;
- rechercher un partenaire privé pour la construction et l'exploitation de ce parking ;
- intégrer le coût et les revenus de ce parking dans les plans financiers des différents partenaires, charge aux partenaires de rentabiliser au mieux cet investissement ;

- renoncer à ce parking et trouver d'autres solutions de compensation qui satisfassent les parties (y compris le TCS).

Conclusions

En réalité, pour que cette opération soit financièrement « acceptable », on fait payer les automobilistes, en d'autres termes pour que les loyers restent raisonnables on impose un ratio de parking faible aux partenaires et les places restantes sont à la charge des automobilistes « au prix fort ».

De plus, il n'est pas cohérent, alors que les finances publiques se portent mal, de présenter un tel projet d'investissement, même si la perte est enregistrée « hors Etat » par une fondation.

En l'état, nous vous demandons donc, Mesdames et Messieurs les députés, de renvoyer ce projet de loi à la Commission des travaux dans l'attente des éléments évoqués plus haut et afin d'analyser les solutions alternatives occultées. Ce renvoi n'aurait aucune incidence sur le développement du projet puisque ces éléments sont nécessaires pour la délivrance d'une autorisation de construire.