Date de dépôt : 6 novembre 2018

Rapport

de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune du Grand-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives et d'une zone de verdure, au lieu-dit « Pré-du-Stand »)

Rapport de majorité de M. Stéphane Florey (page 1)
Rapport de première minorité de M. David Martin (page 151)
Rapport de seconde minorité de M. Rémy Pagani (page 157)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Stéphane Florey

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton s'est réunie les 6 et 27 juin, ainsi que les 5, 12 et 19 septembre 2018 pour examiner avec attention le projet de loi 12293 sous la présidence de M. Rémy Pagani.

Ont assisté à ces séances : M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme (DT), et M. Jean-Charles Pauli, directeur juridique de l'office de l'urbanisme (DT), ainsi que M. Jérôme Savary, secrétaire adjoint (DT), pour la séance du 19 uniquement. Qu'ils soient remerciés pour leur participation. Le procès-verbal a été tenu par Mme Florence Bapst et Giulia Piermartiri. Qu'elles soient ici remerciées pour la qualité de leur travail.

ATAR ROTO PRESSE – 150 ex. – 11bis.18

1. Présentation du projet de loi par Mme Aliénor Bonnefond, cheffe de projets à l'office de l'urbanisme, M. Jorge Balladares, chef de projets à l'office de l'urbanisme, M. Pierre-Alain Hug, directeur de l'office cantonal du sport et de la culture au département de la cohésion sociale, M. Antoine Girasoli, chef de projets à la direction des constructions à l'office des bâtiments au département des infrastructures, et M. Pascal Chobaz, responsable valorisation à la direction de la gestion et valorisation à l'office des bâtiments au département des infrastructures

Mme Bonnefond commence la présentation (annexe 1). Elle indique que le projet de loi (PL) 12293 consiste à modifier les limites de zones sur le territoire de la commune du Grand-Saconnex. Ce PL s'inscrit dans le cadre du grand projet prioritaire du Grand-Saconnex qui associe dans ce projet de pilotage le département du territoire, le département des infrastructures, la commune ainsi que Genève Aéroport. Ce projet prévoit la création de trois sites de développement sur la commune. La création d'une zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, d'une zone de développement 3 affectée à l'équipement public, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives et d'une zone de verdure, au lieu-dit « Pré-du-Stand ». Pour un total de 1300 nouveaux logements créés sur 121 000 m^2 d'activités, cela en coordination avec un certain nombre d'infrastructures de transport (la route des Nations, le tramway Grand-Saconnex et la desserte de la façade sud de l'aéroport ainsi que l'élargissement de l'autoroute). Elle précise qu'il s'agit d'un projet interdisciplinaire.

M. Balladares présente le périmètre qui fait l'objet de la modification de zone. Ce périmètre se situe autour de l'aéroport, à l'est par la route de Colovrex, au sud avec le centre historique du village du Grand-Saconnex. Il fait part de plusieurs détails à l'instar de la zone nord bordée par le chemin Cifreni, et dit que du côté de la route de Colovrex il y a le centre sportif du Blanché, le cimetière et les jardins familiaux. Du côté nord, le site est en lien direct avec les installations de l'autoroute et les installations de la façade sud aéroportuaire. Il présente une image de l'état actuel de la parcelle. Le secteur situé en zone agricole, le centre sportif du Blanché, les jardins familiaux en zone verdure et en zone villas pour la partie au sud.

Ce PL prévoit un déclassement avec quatre nouvelles zones. La zone 3 affectée à de l'équipement public et des installations sportives. La partie au centre affectée à une zone de développement affectée à des activités administratives et commerciales au nord, le long de l'autoroute, une zone verdure et une petite poche affectée à l'équipement public. L'objectif de ces

quatre zones pour la partie équipement public est la construction d'installations sportives comprenant cinq terrains de football sur 6,9 ha et environ 5 300 m^2 de surface brute de plancher (SBP) en lien avec des activités du pôle football.

Il poursuit en expliquant que la partie zone de développement 3 de 0,2 ha destinée à l'équipement public doit servir à des installations communales et intercommunales pour permettre l'implantation d'un centre de secours. La partie destinée à des activités commerciales de 4,6 ha sera affectée à la construction de 90 000 m^2 d'activités tertiaires, dont au maximum 10 000 m^2 de commerces. Et finalement la création d'une petite zone de verdure d'1,1 ha.

Mme Bonnefond donne des éléments historiques vis-à-vis de ce projet. Le choix du secteur « Pré-du-Stand » date de 2010. Initialement le projet prévu était mixte, représentant moins de 100 000 m^2 au total, pour moitié de logement et autre moitié d'activités. Initialement, la DR a été refusée par le département le 12 février 2013, car la parcelle ne pouvait pas accueillir de logements en raison du bruit des avions. Suite à cela, en 2013, la commune a décidé de développer un pôle football sur le secteur du « Pré-du-Stand ». Le fait de localiser le pôle football sur cette zone est validée par le comité de pilotage (COPIL) le 24 mars 2014 et entériné le 10 avril 2014 par les départements DALE, DF et DIP. Depuis, différents ateliers partenaires associant le canton, la commune, les propriétaires de terrains et le Servette FC ont régulièrement lieu afin de consolider le projet d'ensemble avec une image directrice ainsi que le financement du programme football.

Le 18 mars 2015, le COPIL du grand projet associant le canton (DALE-DETA), la commune et l'aéroport valide une première image directrice du grand projet qui sert de support à l'élaboration du PL de modification de zone. Le 27 avril 2017, les partenaires du projet ont signé une convention de planification qui permet de définir le mouvement de secteur. Le 3 mai 2017, le PL a été publié dans la Feuille d'avis officiel (FAO) ; suite à cela une enquête a été ouverte. Le 19 et le 29 mars 2018, les partenaires du projet ont confirmé leur engagement dans le projet par trois promesses de vente et d'achat par lesquelles le canton, la commune et un investisseur (choisi par la propriétaire) s'engagent à acquérir le foncier nécessaire au développement du projet.

Finalement, le 21 mars 2018, le Conseil d'Etat adopte le présent PL ainsi qu'un PL attribuant une subvention d'investissement de 9,5 millions de francs à la Fondation 1890 pour la réalisation du pôle football, à savoir que les deux PL sont déposés simultanément au Grand Conseil.

Le président aimerait connaître les noms du propriétaire et des promoteurs. Il demande également qui est derrière la Fondation 1890.

Mme Bonnefond répond que le propriétaire est l'hoirie Tissot qui maîtrise la totalité de la parcelle, que l'investisseur est Newfield S.A., que son administrateur avec signature individuelle est M. Magid Khoury qui est également l'administrateur-président de Capvest Advisors S.A. Pour ce qui est de la Fondation 1890, M. Chobaz indique que les ayants droit sont enregistrés au registre du commerce à Genève. Il précise que la Fondation 1890 détient notamment le capital-actions du Servette S.A.

Mme Bonnefond poursuit sa présentation en faisant part des possibilités de développement. Elle précise que le plan directeur communal prévoit sur cette parcelle la possibilité de délocaliser des équipements sportifs et de loisir. Le plan directeur cantonal prévoit également une installation d'un espace ayant pour vocation un parc de déversement, ainsi que l'implantation d'un espace public de type loisir et sport.

Le périmètre proposé s'étend actuellement sur une zone agricole de 128 580 m^2 dont 120 150 m^2 figurent dans l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA), expressément cité dans le rapport d'examen de la Confédération lors de son approbation. De ce fait, le projet de modification de zone est conforme à l'art. 30 al. 1bis, lettre a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 28 juin 2000 dans la mesure où il répond à un objectif d'importance cantonale.

Elle poursuit en expliquant que le déclassement conduit à différentes compensations agricoles conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT). Le propriétaire de la parcelle se verra offrir une taxe de compensation conformément à LaLAT art. 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture (LPromAgr) qui permettra d'alimenter le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment de financer des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

Concernant le contexte plus large de la parcelle, celle-ci sera impactée par un certain nombre de contraintes d'enjeu environnemental à l'instar des rayons non ionisants en bordure du site en raison d'une ligne à très haute tension 220 kV. L'OPAM s'applique au périmètre de consultation de part et d'autre de l'autoroute A1. L'étude réalisée par le SERMA et l'office de l'urbanisme a permis de situer le risque dans le domaine acceptable selon les critères de l'OPAM, pour autant qu'aucune installation significative du point de vue du risque d'accident majeur ne soit construite à moins de 50 mètres de la route de Ferney et de l'autoroute A1. La deuxième contrainte concerne le

bruit aérien qui interdit la construction de logements sur le site. La troisième contrainte concerne le niveau de bruit routier en raison de la proximité de l'autoroute A1.

Elle poursuit expliquant que le PL fixe les degrés de sensibilité III conformément aux art. 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986. Ce degré III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives. Le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone verdure créées par le PL.

Elle fait part de l'accessibilité générale du site en termes de mobilité. Le projet a une bonne accessibilité car il est situé à côté de la jonction autoroutière mise en chantier à partir de l'an prochain qui desservira l'ensemble des surfaces d'activité. Le site sera également desservi depuis la route de Ferney qui accueillera le futur tramway Nations-Grand-Saconnex et un accès secondaire est envisagé le long de la route de Colovrex avec une piste cyclable et l'élargissement du trottoir. Elle précise que le site est déjà desservi par les transports collectifs sur la route de Ferney et Colovrex grâce au développement de la desserte sur la façade aéroportuaire.

Ensuite, M. Balladares présente la première image directrice de mars 2015, validée par le COPIL du grand projet du Grand-Saconnex qui définit les zones qui font l'objet du PL. Suite à cette image une étude a été engagée il y a six mois. Le programme prévoit la construction de cinq terrains de football, de bâtiments d'activité et d'un merlon paysager. Il ajoute que le travail se fera sur un périmètre beaucoup plus élargi en liaison avec la partie de la route de Colovrex, en relation avec le nord et le sud avec le futur quartier de Susette.

Le périmètre de réalisation de la phase 1 couvre une surface totale d'environ 35 000 m^2 composée de trois terrains (deux synthétiques et un naturel), d'un bâtiment de 5 300 m^2 SBP incluant les vestiaires, une buvette, etc.

La phase 2 de l'extension du pôle football vers le sud prévoit la construction de deux terrains supplémentaires. Cette étape va permettre la construction d'équipements communaux et intercommunaux répondant aux besoins générés par le développement important de la commune prévus pour ces prochaines années sur le plan directeur cantonal (PDCn) 2030. Une partie des équipements développés sur la partie sud du périmètre sera utilisée par la

commune en complément du centre sportif du Blanché situé à proximité immédiate.

Un premier volet du projet s'étend sur les 75 000 m^2 qui se situent le long de la façade, le long de l'autoroute et de la jonction autoroutière. Il précise que ces terrains, étant proches de l'aéroport international de Genève et directement connectés au quartier des organisations internationales de Genève par la future route des Nations, peuvent accueillir un quartier d'activités tertiaires en continuité avec la vitrine économique de la façade sud de l'aéroport.

M. Bonnefond précise qu'une promesse de vente, signée en mars 2018, prévoit la vente progressive à l'investisseur cité tout à l'heure à savoir la société CapVest S.A.

M. Balladares poursuit en présentant le secteur situé entre la Voie-de-Gex et la nouvelle jonction autoroutière d'une surface de 2103 m^2 qui sera classé en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public pour permettre l'implantation d'un équipement communal ou intercommunal à l'instar du nouveau centre de secours (caserne pour les pompiers volontaires du Grand-Saconnex, Pregny-Chambésy et Bellevue).

Le merlon arboré sur zone de verdure qui s'étend sur la zone d'activité a trois objectifs, le premier est de stocker la quantité de déblais issus du secteur des chantiers (route des Nations, les travaux de l'autoroute et le pôle football). Le second est d'assurer une continuité paysagère et biologique qui vient du bois de Fortail qui longe la façade autoroutière et le troisième objectif est de protéger le site du bruit autoroutier et des avions au sol. A terme, ce merlon pourra constituer une réserve pour de futures compensations forestières. En accompagnement de ce programme, il y a tout un réseau d'espace public, notamment deux places en lien avec les activités pôle football et place publique : la promenade des parcs au secteur nord, à savoir le bois de la Fortaille, Chambésy, le futur quartier Susette, le bois de Sarasin et le projet du terminal de l'aéroport ; ainsi que le réaménagement de la route de Colovrex en zone 30, qui va passer sous prise de la commune afin d'assurer la liaison avec les installations à l'instar du Blanché.

Un commissaire des Verts demande ce qu'il en est de la 2e phase de la construction des terrains de football.

M. Bollares explique qu'il s'agit de compléter les besoins de l'extension zone sportive de Blanchet qui permettra de compléter les besoins de l'Académie du Servette F.C. Il s'agit également de relier les deux parties de la route de Colovrex séparées par une parcelle agricole et de profiter de

l'aménagement route de Colovrex pour travailler sur la liaison des deux côtés.

Mme Bonnefond poursuit en expliquant que la parcelle est la propriété de l'hoirie Tissot a l'exception de la tranchée couverte de la route des Nations acquise par l'Etat et l'Office fédéral des routes.

La promesse de vente citée tout à l'heure prévoit l'acquisition par la commune du Grand-Saconnex du foncier nécessaire à la réorganisation de l'équipement sportif, ainsi qu'une proche de verdure qui devra accueillir pour partie le merlon paysager. Celle-ci sera acquise par l'Etat de Genève. Elle précise que la prochaine étape en termes de calendrier aura lieu fin 2018 avec la mise à l'enquête technique du PLQ. Cet été, une étude sera faite sur le projet définitif du merlon paysager ayant pour objectif de stocker les déblais des chantiers, d'assurer une continuité paysagère et de réduire les nuisances sonores. Le dépôt de l'autorisation de construire du pôle football en parallèle de l'instruction du PLQ aura lieu mi-2019 et la mise en service du pôle football aura lieu fin 2021. Elle ajoute que l'objectif est de réaliser les terrains de football à l'horizon fin 2021.

Le président remarque que l'on déclasse après avoir fait un plan directeur (PLQ) pour faire en sorte que les gens qui sont intéressés à l'affaire puissent trouver une cohérence. Il demande alors que l'on fournisse à la commission la convention avec les propriétaires et promoteurs pour se faire une idée de la validité du PL. Il ajoute avoir une deuxième remarque, car il dit avoir mis un bout de temps à comprendre les enjeux du projet car aucun prix de vente ne figure dans la présentation et il demande qu'à l'avenir on fasse des propositions de PL dans lesquels il y a des chiffres.

Un commissaire MCG dit avoir plusieurs questions. La première concerne la lancée tardive du PL en 2013 étant donné qu'un projet similaire avait été fait en amont à Vernier en 2010. Il demande pourquoi ce projet a été abandonné alors qu'aucune modification de zone n'était nécessaire. Il précise qu'une étude a été faite et que les magistrats en charge ont été rencontrés, le projet de 2010 était clé en main et il aurait pu être réalisé.

Mme Bonnefond explique que la zone de Crotte-au-Loup à Vernier appartient à plusieurs propriétaires, c'est pour une question d'enjeu foncier et de faisabilité que ce projet a été abandonné. De plus, « Pré-du-Stand » bénéficie d'une très bonne accessibilité et dispose des partenaires nécessaires.

Un commissaire PDC demande qui a insisté pour que le projet se fasse sur la zone présentée et s'il y a d'autres possibilités sur le canton pour déplacer ces terrains de football. Il aimerait aussi savoir s'il y a un lien direct entre la route des Nations et la modification de zone. Pour finir, il remarque qu'un

des courriers d'opposition est au nom de M. Daniel Tissot. Il demande quel est le lien entre ce monsieur et l'hoirie Tissot.

Mme Bonnefond précise que ce projet ne nécessite pas de déplacement lié à la réorganisation de la route des Nations dont le chantier est en cours. Elle ajoute que le choix du site est le résultat du travail du Conseil d'Etat. Analysés pour différents besoins d'équipement cantonaux, un certain nombre de sites pour le football sont ressortis, mais pour une question d'accessibilité et d'enjeux financiers le site du « Pré-du-Stand » a été choisi. Pour ce qui est du courrier, elle explique qu'ils sont membres d'une même grande famille. Daniel Tissot est l'exploitant de la parcelle.

Un commissaire des Verts observe que c'est un périmètre qui induit un déclassement important de la zone agricole en surface d'assolement (SDA). En lien avec ça, il se dit curieux de savoir quelle est l'intégration de ce projet dans l'analyse des besoins en installations sportives et comment le justifier sachant qu'un déclassement du Centre sportif de Versoix est en cours. Il se demande s'il faut vraiment déclasser autant ou s'il y a une possibilité afin de moins empiéter sur la SDA. Cela fait lien avec le courrier reçu sur la justification d'usage du sol.

M. Hug explique que, sur le plan de l'utilisation des infrastructures, une étude a été faite par l'office cantonal du sport et de la culture, mise à jour en 2016 et suivie chaque deux ans, ce qui comprend une donnée de densité assez conséquente à faire. Pour le pôle football en soi, un constat de vétusté extrême des infrastructures de Balexert a été fait. En cause, l'utilisation intensive par le Servette FC et par la relève du Genève éducation football. Il ajoute que la relève élite du Genève éducation football (GEF) est de la compétence unique du canton pour l'usage des sports ; une fois que ce constat a été fait, il s'agit de penser à reloger le GEF. Cependant il est impossible de reloger toutes ces équipes de manière efficace au même endroit. Un deuxième point est qu'un constat a été effectué, il en résulte que le pôle football est de compétence cantonale. Il ajoute que les deux éléments figurent dans la loi actuelle.

Mme Bonnefond ajoute que le besoin pour ce pôle football est de cinq terrains. Elle précise que l'organisation spatiale du terrain a été optimisée et cherche encore à être optimisée pour permettre l'utilisation du moins de place possible afin de pouvoir mutualiser ce site-là avec les besoins de la commune, à savoir étendre la zone sportive. L'objectif est de cumuler les besoins sur ce site du Servette FC et l'extension du centre sportif communal du Blanché.

Un commissaire UDC pose une question concernant la procédure d'enquête publique. Le PL est divisé en quatre zones bien distinctes. Il demande quelle était la teneur des observations p. 19 du PL qui a suscité deux lettres d'observations. Il demande qui a rédigé ces lettres, quelle en était la teneur et de quelles zones il s'agit spécifiquement. Concernant le Conseil municipal, il demande le détail de ce qui a été voté, si le vote a été unanime ou pas.

Mme Bonnefond répond que la première lettre est de M. Daniel Tissot, actuel exploitant du site « Pré-du-Stand », et la deuxième d'AgriGenève. Le contenu de ces lettres d'observation porte principalement sur la question du déclassement de la zone agricole et du respect de l'art. 30 al. 1bis qui prescrit que : « *Des surfaces d'assolement ne peuvent être classées en zone à bâtir que lorsqu'un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement* ». Or il constate que des alternatives au secteur de Pré-du-Stand plus économes en SDA existent et méritent de plus amples investigations avant l'adoption de ce PL de modification de limites de zones. En ce qui concerne le Conseil municipal, il est favorable à ce PL, avec quelques réserves vis-à-vis de la mobilité en vue d'assurer une bonne desserte du site et d'éviter les transits au sein de la commune du Grand-Saconnex. Il a été accepté par la majorité.

Un commissaire socialiste demande combien de terrains seront synthétiques et combien seront en herbe sur les cinq terrains prévus. Il aimerait des précisions sur les investissements. Il remarque que l'Etat finance le projet à hauteur de 9,5 millions, il demande ce qu'il en est des autres investisseurs. Pour finir, il voudrait des précisions quant à l'exploitation et à la gestion de cette même exploitation.

M. Hug répond que trois terrains seront synthétiques et deux en herbe. Sur les investissements, il répond que le projet coûte 26 millions dans sa globalité, il est financé à hauteur de 9,5 millions par les investisseurs et fait l'objet de subventions à hauteur de 2,5 millions. Il explique que le cumul ne fait pas 26 millions et il précise qu'une variable existe en lien avec la surface du Blanché et les différents engagements des uns et des autres. Pour ce qui est de la gestion, M. Chobaz répond qu'il est prévu que le terrain soit la propriété de la commune du Grand-Saconnex, qui octroiera un droit de superficie à la Fondation 1890 qui assumera l'exploitation des installations sportives.

Concernant la mobilité, le commissaire demande s'il y a des risques que les travaux du tramway se terminent après la construction des terrains. Et, si c'est le cas, il demande si le canton prévoit de prendre des mesures en termes de mobilité.

Mme Bonnefond répond que, en termes de planning, il est effectivement possible que les terrains soient terminés avant la mise en service du tramway. En effet, les travaux sur le secteur « Pré-du-Stand » seront terminés à l'horizon 2021 alors que le tramway sera mis en service en 2024. Toutefois, elle précise que le pôle football bénéficie déjà d'une bonne desserte et que l'enjeu est relativement faible, car les terrains ne seraient pas utilisés durant les heures de pointe, ce qui n'engorgerait pas le secteur. Elle ajoute qu'un certain nombre de bus desservent déjà la route de Colovrex et que cette desserte va augmenter avec la fin des travaux de la façade sud de l'aéroport.

Le président explique avoir le souvenir qu'il existe une compensation en cas de disparition de zones agricoles. Il demande aux auditionnés si cette compensation est prévue dans la convention. C'est-à-dire une rétrocession du propriétaire du champ à un fonds pour subventionner les paysans.

Mme Bonnefond explique que ces terrains seront compensés comme prévu par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30). Le fait de déclasser une zone agricole en trois zones de développement implique que le propriétaire soit redevable de la taxe sur la plus-value. Cette taxe va en partie alimenter le fonds de compensation agricole. En ce qui concerne la zone de verdure qui n'est pas une zone à bâtir en soi, c'est la loi sur la promotion de l'agriculture canton qui sera appliquée.

Un commissaire PDC demande ce qu'il en est de la problématique des parkings, s'il y aura des places en sous-sol.

Mme Bonnefond répond que l'objet du stationnement n'est pas modifié par la modification de zone. Le nombre de places de stationnement pour les activités sera conforme au règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSEF). Le besoin du pôle football a été évalué à 70 places pour les usagers. Pour les places en sous-sol, elle ne connaît pas la structure qui est prévue.

Un commissaire des Verts demande ce qu'il en est de la construction des 1300 logements et il aimerait avoir des précisions concernant la nature des terrains.

Mme Bonnefond explique que 1300 nouveaux locaux sont planifiés. 600 logements seront créés et 320 autour du site de modification de zone en cours, qui sera prochainement soumis à l'étude de réalisation à partir de 2020 pour la première phase du projet. Le second potentiel de logement se situe dans le futur quartier Susette avec également une modification de zone prévue probablement pour l'année prochaine, à finaliser selon le calendrier avec la commune. Elle précise que, avec l'arrivée du tramway en 2024, ces

potentiels délais sont assez raisonnables. Elle explique que l'objectif est pour 2025, mais que cela fait encore l'objet de discussion.

Un deuxième commissaire des Verts demande des précisions quant au choix des terrains, entre herbe et synthétique.

M. Chobaz explique que les terrains du Blanché ont récemment effectué le passage au synthétique. Il précise que sur Balexert il s'agit d'environ 50 000 m^2 dévolus au football, et il rappelle que les conditions rencontrées à Balexert ne sont pas en adéquation avec les objectifs de formation du GEF. Il ajoute que toutes les communes font des efforts d'optimisation de leurs infrastructures, car le nombre de pratiquants utilisateurs augmente alors que le nombre d'installations n'augmente pas ; ainsi, il s'agit de mieux utiliser les infrastructures existantes. Il précise que le football se joue d'abord normalement sur l'herbe. En l'espèce, le projet prévoit deux terrains naturels et trois terrains synthétiques. Cette répartition est pertinente et permet une bonne utilisation.

Mme Bonnefond ajoute que les besoins en temps de jeu ont été évalués par un expert. Il en résulte que cinq terrains sont nécessaires pour les besoins du pôle football en mutualisation avec la commune.

Un commissaire PDC remarque que les valeurs limites de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair) sont dépassées concernant les concentrations moyennes annuelles de dioxyde d'azote mais aussi de particules fines. Ainsi il demande si l'implantation de cinq terrains de foot a un impact sur la santé des jeunes joueurs qui vont évoluer sur ce terrain.

Mme Bonnefond répond que la valeur concentrée sur la route des Nations comprend la même quantité de particules fines que dans le reste du canton.

Une commissaire socialiste explique que la commission de travaux a abordé la question des chiffres en termes de besoins des personnes, notamment les personnes âgées, qui pratiquent le football. Elle demande si M. Chobaz qui était présent peut donner ces informations à la commission.

M. Chobaz explique qu'effectivement les plus de 17 000 licenciés qui pratiquent le football à Genève ne sont pas que des jeunes. Il mentionne par exemple la possible création d'un championnat des plus de 50 ans. Il précise qu'on essaie de garder les personnes qui pratiquent le football dans le circuit, toutefois le nombre d'infrastructures disponibles n'a que peu varié. Il porte l'attention sur la polyvalence des infrastructures qui permettrait de répondre à cette augmentation des pratiquants. Sur 100 terrains de football sur le canton, plus de 40 sont synthétiques. Il prend l'exemple de la commune de Satigny qui possède deux terrains de football dont un a été transformé en terrain synthétique, ce qu'il précise être la seule réponse possible en faveur d'une

utilisation la plus large possible. Il ajoute que les possibilités d'extension ou de création de stades de football sont limitées. Le seul projet autre que celui du Grand-Saconnex à l'étude est un projet dans la région d'Anières, qui vise à remplacer l'actuel terrain de foot du FC Coheran qui se situe à Hermance en pleine zone agricole. Concernant l'importance du nom de l'investisseur, il ajoute que la promesse d'achat-vente a été signée entre l'hoirie Tissot et la commune du Grand-Saconnex et entre l'hoirie Tissot et l'investisseur, selon les clauses et conditions.

Un commissaire MCG souhaite revenir sur le revirement de situation avec le projet de Vernier évoqué par son collègue. Il remarque que la parcelle de Vernier pose moins de soucis pour aller de l'avant par rapport à la volonté recherchée. Il demande quelle est la finalité du projet et pourquoi ce revirement a eu lieu. Il précise que c'est le jour et la nuit en termes de surface de déclassement.

M. Chobaz répond qu'il a participé au processus, mais que ce serait à l'office de l'urbanisme de réagir. L'exercice a été fait pour relocaliser les terrains de Balexert. Deux emplacements ont été retenus, un du côté de Vernier et l'autre du côté du Grand-Saconnex. Des contraintes pesaient sur les deux périmètres. Le terrain retenu pour le pôle foot au Grand-Saconnex est d'environ 70 000 m^2 et appartient à un seul propriétaire alors que les terrains de Vernier appartiennent à une multitude de propriétaires et se trouvent aujourd'hui en zone villas.

Mme Bonnefond ajoute qu'il s'agit d'enjeux fonciers et de faisabilité. En termes de délai, le secteur « Pré-du-Stand » présente une meilleure accessibilité en raison du futur tramway et de la façade aéroportuaire. Ainsi, la faisabilité opérationnelle du projet est plus acquise sur ce secteur-là.

Un commissaire des Verts remarque que le secteur de Vernier est en zone villas depuis très longtemps ; même s'il est partiellement exploité par des agriculteurs, une grande partie des grandes parcelles sont en main du canton et d'autres en main d'hoiries. Il ajoute qu'on a évoqué un certain nombre d'échanges entre Vernier et le canton, mais la pastille a disparu, ce qui a été entériné par les députés lors de l'acceptation du plan directeur cantonal 2030. Il précise qu'en 2013 la commune du Grand-Saconnex a fait un travail d'entente avec le Servette pour pouvoir faire en sorte que se développe ce pôle de football sur le secteur du « Pré-du-Stand ». Il s'avère également qu'aujourd'hui le secteur à Vernier sera un secteur qui va permettre de récupérer de la SDA puisqu'il y a à quelques encablures de là, à Satigny, des jardins familiaux qui vont être déménagés et vont arriver sur le secteur de Crotte-au-Loup. La zone de Satigny sera transformée en zone agricole et en SDA. Dans le secteur de Crotte-au-Loup, un certain nombre de travaux ont

été effectués avec les voisins de ces jardins familiaux. Ce développement-là permet de récupérer de la SDA à l'entrée de Satigny.

Mme Bonefond explique qu'il s'agit de 6 ha de gain de SDA sur Crotte-au-Loup, 12 ha ont été perdus et 6 ha ont été récupérés par ailleurs. Elle précise que ce projet est plus large et qu'il permet de libérer du terrain pour réaliser un CO et des logements ; ainsi, il s'agit d'une opération d'ensemble à l'échelle du canton.

2. Discussion et proposition d'auditions

Suite à l'audition, le président propose que l'on vienne nous présenter la convention.

M. Pauli précise qu'il s'agit d'une convention privée auquel l'Etat de Genève n'a pas participé. Il ajoute qu'on est dans un cas d'une convention de planification alors que généralement on procède par des clauses d'utilité publique comme fait à Bernex afin de s'assurer de la disponibilité juridique des terrains, exigence posée par l'art. 15 LAT pour permettre la création de zones à bâtir. En l'occurrence, il s'est agi de mettre un droit d'emption au cas où la construction ne s'opère pas. Dans l'hypothèse où cette loi est votée, l'adoption du PLQ sera couverte. Il précise que les conventions de planification contiennent des prix, il ajoute que ces conventions supposent des accords privés et ne peuvent être donc systématiquement conclues pour chaque projet de loi de modification de zone. S'agissant du montant des taxes de plus-values à percevoir, il ajoute que cette question des prix de terrain après déclassement et donc des taxes peut faire l'objet de recours sur le montant. Il précise qu'il est délicat, à ce stade, d'avancer des chiffres précis. Il poursuit en expliquant qu'il s'agit de procédures séparées, ce n'est d'ailleurs pas la même autorité qui déclasse le terrain que celle qui envoie le bordereau de taxation. Il ajoute que la demande de fournir la convention de planification a été notée, cependant il ne pense pas qu'elle doit être mise telle quelle dans le rapport.

Le président souhaite y avoir accès afin de disposer de tous les éléments nécessaires. Il ajoute que de l'argent sera reçu dans ce fonds de compensation dans la vente de l'hoirie Tissot et que de ce fait les députés membres de la commission d'aménagement sont concernés par les transactions. Ainsi les informations nécessaires à la compréhension de ce PL dans sa globalité doivent être fournies.

Un commissaire PDC partage le doute de M. Pauli quant à la faisabilité de la demande du président. Il explique que la commission d'aménagement

du canton s'occupe d'autres enjeux que les problèmes financiers entre deux partenaires, à l'instar des modifications de zones.

Un commissaire UDC rappelle que la commission d'aménagement a traité de la plus-value foncière concernant ce type d'information et que, de ce fait, les députés sont parfaitement à même de se pencher sur la question financière. Il ajoute rejoindre partiellement le président quant à l'opération en elle-même. Il précise qu'il s'agit de terrains qui valent actuellement 11 F/m^2 et qu'ils vont être vendus à 350 F/m^2. Ainsi la plus-value est considérable. Il poursuit en expliquant que 20% de cette plus-value va retomber dans les caisses de l'Etat et qu'il est donc favorable au fait de se pencher sur le sujet au vu de l'ampleur de la plus-value. Il demande au département de faire un compte rendu de cette plus-value afin d'avoir un suivi.

Le président ajoute que cela est essentiel lors de déclassement. Il y a 30 ou 40 ans, lors d'un déclassement, le propriétaire foncier touchait une plus-value. Il précise que, dès le moment où le Grand Conseil a voulu compenser, cela regarde les députés et fait partie du déclassement.

Un commissaire socialiste propose, si cette convention est envoyée, de permettre au département de venir la commenter, car cela fait appel à plusieurs éléments juridiques. Elle ajoute ne pas vouloir faire d'exégèses entre les députés mais proposer au département signataire de commenter cette convention, particulièrement l'OBA chargé du suivi.

Un commissaire PLR dit ne pas comprendre le problème concernant l'obtention de la convention de planification. Il s'agit de doter la commune d'un centre sportif et de permettre au FC Servette de s'y entraîner, mais également de construire le nouveau cycle d'orientation (CO) du Renard. Il rappelle qu'il est stipulé dans le PL que l'hoirie Tissot s'engage à reverser une partie substantielle de ce qu'elle touche, ce qui permettra la construction du centre sportif pour remplacer celui de Balexert qui est vétuste. Il ajoute que le prix mentionné dans cette convention ne sert à rien dans la décision. Il précise que ce qui intéresse la commission est dans les PLQ, à savoir la typologie des logements et comment valoriser cela.

Le président précise qu'il ne s'agit pas de logements, mais de bureaux. Il ajoute que le prix que va mettre l'hoirie Tissot dans la vente est une chose, mais l'autre chose concerne la plus-value foncière.

M. Pauli explique qu'il s'agit d'une convention de planification autour du terrain, qui concerne l'hoirie propriétaire du terrain ainsi que les investisseurs. Il ajoute qu'un droit d'emption est possible au cas où la construction ne se ferait pas. Le mécanisme tel que compris, l'hoirie Tissot va faire une plus-value et va payer le 20% de la taxe. Il précise ne pas

connaître tous les tenants et aboutissants concernant le reste du mécanisme, mais il précise que ce n'est pas eux qui vont construire les terrains de foot. Il ajoute que l'hoirie Tissot vend le terrain à des investisseurs. En outre il stipule que le sujet des mécanismes financiers peut être abordé et discuté et que le document sera communiqué et évalué. En résumé, l'hoirie Tissot vend son terrain, paie sa taxe et sort du jeu.

Un commissaire MCG demande ce qu'il en est du droit à bâtir, si ce qui doit être bâti ou le produit qui doit être construit sur cette parcelle peut être changé en cours de route.

M. Pauli répond qu'il s'agit de chiffres articulés, non sur la zone en m^2 mais sur un certain programme de m^2, de surface commerciale, de terrain de foot – programme qui devra être matérialisé par le PLQ. Il précise que tout pourrait s'arrêter si le Grand Conseil ne vote pas ce PL.

Suite à cette discussion, les auditions et propositions suivantes sont toutes adoptées sans oppositions : la présentation par le département de la convention de planification, l'audition d'AgriGenève, l'audition de la Fondation 1890, l'audition de la commune et l'audition du promoteur.

3. Audition de MM. François Erard, directeur d'AgriGenève, et Daniel Tissot, exploitant des terrains du « Pré-du-Stand »

M. Erard remercie la commission d'avoir accepté l'audition d'AgriGenève. Il résume ce projet de déclassement et s'intéresse principalement à son impact sur les SDA. Le projet impacte 13 ha, dont 12 sont des SDA, à savoir la zone agricole et les 6 ha de terrains de football. Il explique que les parcelles sont aux mains d'un seul propriétaire et sont exploitées par M. Daniel Tissot. Il poursuit en expliquant qu'outre les installations sportives, une zone d'activités et des bureaux seront construits sur ces parcelles. Il souhaite évoquer le fait qu'à 7 km de là, à Versoix, un autre projet visant à la construction de terrains de football est en court. Ainsi, dans un périmètre de 7 km, il s'agit de soustraire 10 ha pour l'extension de l'installation sportive. Il précise que le plan directeur cantonal 2030 stipule privilégier les démarches intercommunales et transfrontalières dans un souci d'économie des sols. Or, il constate que ce projet passe au-dessus. Il explique que la zone agricole est dédiée à l'extension urbaine et il rappelle qu'en Suisse on perd 1 m^2 par seconde de terres agricoles.

A Genève, il s'agit de 30 hectares, soit l'équivalent de 30 terrains de football qui sont déclassés chaque année pour l'édification de diverses infrastructures. Ainsi, il aimerait soulever la question de la conformité au droit fédéral et à la loi sur l'aménagement du territoire de ce projet. L'art. 30,

al. 1bis, OAT, dit que « Des surfaces d'assolement ne peuvent être classées en zone à bâtir que :

– a. lorsqu'un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement ».

Dans l'exposé des motifs à la p. 29 du rapport de l'ARE datant d'avril 2015, à savoir l'examen du Conseil fédéral sur le plan directeur cantonal, il est dit que le projet « Pré-du-Stand » est éligible sous réserve des dispositions de cette loi.

Aux pp. 10 et 11 de l'exposé des motifs du projet, il est dit que la modification de zone est conforme ; or, de l'avis d'AgriGenève et de l'exploitant des parcelles, il ne l'est pas. Il ajoute qu'il existe un secteur plus approprié à ce projet, à savoir le secteur des Evaux. Au sens d'AgriGenève et de l'exploitant M. Tissot, la deuxième variante n'a pas été étudiée sérieusement et il serait légitime d'examiner cette solution.

Pour rappel, le secteur des Evaux comprend trois parcelles appartenant aux fondations des communes de Bernex, Confignon et Genève. La surface totale est de 48 ha et a été classée en zone de verdure, ce qui la rend compatible avec l'édification d'une zone sportive sans passer par une MZ. Les Evaux ont déjà sept terrains de football sur ce périmètre 10, actuellement libre de construction. Ainsi il serait imaginable de procéder à la construction de la zone sportive sur ces parcelles et d'y intégrer sans problèmes les nouveaux terrains en trouvant une synergie avec les terrains existants et de les mutualiser avec les sept terrains en activité. Il rappelle que les Evaux représentent 48 ha en zone de verdure dont 7 ha sont en SDA. Ainsi, avec l'aménagement approprié, il serait possible d'impacter seulement 4 ha en réalisant ce projet aux Evaux, ce qui revient à économiser 8 ha en miroir avec le projet du Grand-Saconnex. De plus, ce secteur est relativement facile d'accès en voiture ou en transports publics. Il ajoute qu'il estime plus agréable de pratiquer le football aux Evaux plutôt qu'au lieu-dit « Pré-du-Stand » coincé entre l'autoroute et l'aéroport.

En conclusion, AgriGenève s'oppose à ce PL et l'a fait savoir lors de la mise en consultation publique. Sachant que Genève perd 30 ha de SDA par année et qu'il y a actuellement un peu plus de 80 ha, cela signifie qu'il n'y aura plus de SDA d'ici trois ou quatre ans. De ce fait, il demande à la commission si la priorité est la construction de terrains de football ou la construction de logements. Il stipule qu'il est nécessaire d'intégrer cet élément dans les réflexions sur le projet. Il ajoute un autre élément, à savoir la construction prévue de 9000 m^2 d'activités de bureaux. A Genève, il y a pléthore de surfaces de bureau et 2200 m^2 de bureaux demeurent vides. Il

s'interroge sur la rentabilité d'un tel projet et se demande s'il s'agit d'un juste motif pour impacter la surface agricole. Il demande à la commission de réfléchir à des solutions alternatives.

M. Tissot débute en se présentant. Il explique qu'il n'est pas dans l'hoirie Tissot. Leurs arrière-grands-pères étaient frères, mais il précise n'avoir aucun autre lien avec cette hoirie.

Il rappelle que, selon le Monitoring du plan directeur cantonal, le canton de Genève doit garantir un quota minimal de 8400 ha de SDA. Or, pour arriver à ce quota, il faudrait intégrer les parcs publics en zone verte, ce qui est à son sens une monstre hypocrisie, car il s'agirait de re-cultiver le parc Bertrand, le parc des Eaux-Vives, etc. Or ce n'est pas réalisable.

Ce qui l'interpelle dans ce projet concerne les dérèglements climatiques. Il précise que chaque année des milliers d'hectares de cultures sont anéantis par la sécheresse, la grêle, le gel, les inondations, etc. Il stipule que ce projet de loi propose de massacrer tranquillement nos zones agricoles. Il explique que le canton et la Confédération donnent des subventions pour développer une agriculture traçable et respectueuse et que, d'un autre côté, des projets comme celui-ci souhaitent enlever leur terrain aux agriculteurs. Les agriculteurs limitent au maximum les frais de transport et font du mieux possible au niveau écologique pour contenter la demande. Il se dit déçu par le trajet que prend ce projet connu depuis longtemps. Il précise qu'aucun élu communal du Grand-Saconnex ne s'est inquiété de ce qui allait lui arriver avec 25% de parcelles en moins. Il ajoute que la situation est d'autant plus difficile qu'il a 60 ans.

Il ajoute avoir eu contact avec l'hoirie Tissot et a fait opposition contre ce projet, toutefois il ne souhaite pas se fâcher avec sa famille et explique qu'il s'agit d'un dilemme compliqué. De plus, ce projet ne prévoit aucune compensation, il s'agit donc de lui enlever 25% de son exploitation avec 0 centime de compensation. Il ajoute qu'une compensation par une autre parcelle reviendrait à piquer cette parcelle à un autre exploitant.

Ainsi, la question est de savoir ce qu'on doit donner aux prochaines générations, c'est ce qu'il a relevé au travers de ses courriers. Il rappelle que chaque m^2 de terrain agricole qui s'en va fait la joie des multinationales qui exploitent à leurs conditions. Il précise être le dernier paysan du Grand-Saconnex, il est la 6e génération et cette tradition va s'arrêter avec lui, car son fils aîné est découragé par la situation. De ce fait, il apostrophe la commission en demandant aux membres de réfléchir aux priorités, et demande s'il est plus important de jouer au football ou de nourrir la

population. Il ajoute qu'il est 100% locataire des bâtiments et des terrains. Il n'est propriétaire que des machines.

Le président profite de sa présence pour avoir des informations précises concernant ses liens de parenté avec l'hoirie Tissot. Il demande si feu François-Ferdinand Tissot ainsi que les gens qui font partie de l'hoirie sont ses cousins.

M. Tissot explique que François Tissot qui avait quatre sœurs n'a pas eu d'enfant. Lorsqu'il a cessé d'exploiter les terrains en 1976, ceux-ci ont été remis à son père, à savoir les bâtiments et le terrain. De cette partie-là de la famille, il n'y a plus jamais eu d'exploitant depuis 1976. Il précise que l'hoirie Tissot est propriétaire de la parcelle et des bâtiments. Les membres de l'hoirie sont des arrière-petits-cousins, leurs arrière-grands-pères étaient frères.

Une commissaire PLR demande, compte tenu de la géolocalisation des parcelles, si celles-ci sont exploitables à long terme ou si les terres risquent d'être trop polluées. Elle évoque ensuite le courrier d'AgriGenève qui mentionne l'alternative de développer ce projet aux Evaux.

M. Tissot explique qu'à l'époque il produisait de la viande et qu'à l'occasion plusieurs contrôles ont été faits à de nombreuses reprises en raison d'un potentiel risque de résidus de plomb. Il précise que les analyses n'ont jamais révélé de pollution et il ajoute que ces parcelles ne sont pas directement en bordure d'aéroport. Pour ce qui est de l'alternative des Evaux, M. Erard déclare qu'AgriGenève y est favorable.

Un commissaire MCG observe qu'il est locataire de tout le domaine et que ses enfants ne souhaitent pas le reprendre. Il demande s'il y a un éventuel repreneur.

M. Tissot répond qu'il s'agirait des exploitants de Collex-Bossy, à savoir les premiers voisins. Il ajoute être l'exploitant de la dernière zone agricole du Grand-Saconnex. Son fils aîné souhaitait reprendre l'exploitation, mais il l'en a découragé compte tenu des conditions actuelles. Il précise que son exploitation était bien plus grande à l'époque et qu'il a perdu les parcelles où se situe l'école internationale, l'Arena, Palexpo, le centre œcuménique, les terrains de football du Blanchet, le P 47, le P 48 et le P 49. Sur 30 ans, la perte est énorme. A l'époque, il n'y avait pas de successeur pour ces parcelles, il les a donc reprises. Maintenant, il s'agit de 64 ha, mais l'exploitation est montée à plus de 100 ha. Cependant, l'évolution est allée à la diminution de sa surface d'exploitation.

Une commissaire socialiste demande des précisions sur le contrat de location entre l'hoirie et lui, et si le contrat est prévu jusqu'à une période X.

M. Tissot explique avoir un terrain sans contrat sur Chambésy qui représente 3 ha. Concernant le terrain appartenant à l'hoirie, le contrat est arrivé à son terme. Il stipule qu'il aurait pu être renouvelé si le projet n'existait pas. Il précise que son droit de préemption lui a été refusé, ce qu'il n'a pas apprécié, car il aurait pu racheter 2 ha, puisqu'il est prioritaire sur la vente. Il ajoute ne plus avoir de bail sur la parcelle du « Pré-du-Stand », car l'hoirie a attendu la fin de non-renouvellement de bail afin de ne pas l'indemniser.

Un commissaire des Verts constate que M. Tissot a perdu 40% des terres exploitées dans l'histoire de l'activité. Il demande comment il va pouvoir fonctionner dans ces circonstances et si les travaux liés à la route des Nations ont un impact sur son exploitation.

M. Tissot répond que jusqu'en 2000 il possédait 30 ha sur l'aéroport afin de faire du foin. Pour des raisons de sécurité de l'aéroport, il lui a été interdit de faucher. Il a donc perdu 30 ha. Il a dû cesser l'élevage de bêtes en 2000 en raison de cette interdiction. En 1996, son père ayant des problèmes d'arthrose, la traite des vaches est devenue impossible. Ainsi, il est passé en vaches nourrices en bas de l'aéroport sur la route de Colovrex. Son droit de superficie lui donnait trente ans d'exploitation à savoir jusqu'en 2026. Dans ce bâtiment, il avait 70 bêtes à savoir des veaux, des vaches et un taureau. Cependant, n'ayant pas l'autorisation de faucher afin d'avoir le fourrage nécessaire, il a dû se débarrasser de toutes ses bêtes en 2000, car il n'était pas rentable d'acheter du fourrage. Il précise ne plus avoir de bétail depuis 2000 et travailler seul, car son travail ne lui permet pas de dégager le salaire nécessaire pour payer un employé. Concernant la route des Nations, elle se situe sur le haut de la parcelle. Il était initialement prévu de réaliser une tranchée ouverte, mais il a été négocié avec la commune de faire une tranchée couverte sur une grande partie. Une fois terminée, elle sera recouverte de matière végétale et dans quatre ans elle sera rendue à l'agriculture. 2 ha vont disparaître de cette parcelle pour la sortie du tunnel de l'autoroute.

Le président souhaite avoir des précisions concernant le droit de préemption. Il demande également combien coûte le m^2 en zone agricole et pourquoi il n'a pas acheté 1 ou 2 ha.

M. Tissot répond que le prix officiel à Genève est de 8 F le m^2. S'il n'a pas acheté 1 ou 2 ha, c'était pour ne pas se fâcher avec sa famille. Il craignait d'être exproprié pour en avoir racheté et il n'a pas osé prendre le risque.

Le président remarque ensuite qu'AgriGenève a mentionné l'absence d'études comparatives et il demande comment ils en sont sûrs. Il remarque

que des études ont été faites pour d'autres terrains comme Versoix, sur les terrains actuels d'entraînement du FC Servette ou les Evaux.

M. Erard répond qu'il est aberrant de vouloir construire deux terrains identiques à 7 km l'un de l'autre compte tenu de la problématique des SDA à Genève. Il poursuit en expliquant qu'à sa connaissance il n'y a pas eu d'étude sérieuse sur les Evaux. Il remarque que les alternatives sont souvent balayées en raison de leur faisabilité et qu'il suffit parfois d'insister pour montrer que les éléments jugés impossibles deviennent finalement possibles. C'est pour cela qu'il insiste sur l'alternative des Evaux. Il explique qu'ils ont découvert ces projets lorsqu'il y a eu la mise à l'enquête en 2016-2017 ; suite à cela AgriGenève a formulé toute une série de requêtes. Il explique que l'on peut s'exprimer et ne pas être systématiquement entendu.

Un commissaire PDC remarque qu'il s'agit de la pleine période de moisson, ainsi il demande à M. Tissot s'il compte semer ou pas.

M. Tissot répond que selon le plan de culture il s'agira de surfaces provisoires, car il n'a aucune certitude que ces terrains soient disponibles en tout cas jusqu'au 20 juillet 2019. Il précise que s'ils sont déclassés cette année cela aura un effet immédiat et il ne pourra plus les utiliser ou seulement durant une courte période. Il explique que la seule chose qu'il sache, c'est qu'il ne sait pas.

Le commissaire demande ensuite à M. Erard des informations complémentaires concernant la taxe de compensation. Il demande comment cela se passe lorsqu'un terrain agricole qui vaut 8 F le m^2 se valorise.

M. Erard répond que la compensation suit la loi sur l'aménagement fédérale. Concernant le principe de la taxe de la plus-value foncière, Genève était précurseur, avant l'entrée en vigueur de l'art. 5 de la LaLAT, car Genève taxait déjà les plus-values sur le canton. Le principe est relativement simple. Le prix licite maximal pour un terrain agricole est de 8 F le m^2, dès que ce prix passe à 100 F, 200 F ou 300 F le m^2 selon l'affectation de zone, la plus-value est taxée à 20%. Ces 20% sont répartis à 50% pour le fonds de compensation agricole et à 50% pour la commune afin de financer des projets d'aménagement. 50% de la taxe est reversée au fonds de compensation agricole, car lorsque l'on déclasse la surface agricole perd de sa substance. En cela, cette taxe permet de payer des moins-values si le terrain déclassé revenait en zone agricole. Il ajoute que les aspects fiscaux se greffent à ces calculs.

Un commissaire des Verts a une question de compréhension. Il demande si la taxe sur la plus-value foncière peut être affectée à compenser des moins-values.

M. Erard répond par l'affirmative, si le propriétaire exploite un terrain en zone à bâtir. Si pour diverses raisons ce terrain est reclassé en terre agricole, il passerait de 700 F le m^2 à 8 F le m^2. Le fonds de compensation agricole peut compenser cette moins-value. Il ajoute que 50% du produit de la taxe sur la plus-value foncière va dans la loi sur la promotion de l'agriculture. Ce fonds de compensation permet de financer des investissements agricoles. Toutefois, il rappelle que les agriculteurs ne veulent pas d'argent, mais des terres pour pouvoir travailler.

Le président dit avoir le souvenir que 60% des propriétés foncières de Genève n'appartiennent pas à des paysans. Il demande si c'est toujours le cas et, si oui, à combien de pour cent cela correspond par rapport à la population.

M. Erard répond par la positive. Aujourd'hui, il y a 300 paysans sur 500 000 Genevois.

Le président observe, pour se faire une idée, qu'il s'agit de moins de 1%, et que sur ce 1% il y a 60% du terrain utilisé qui ne leur appartient pas.

M. Erard rappelle que, lorsqu'un terrain est déclassé, le paysan est loin de s'en mettre plein les poches. M. Tissot précise qu'il ne gagnera pas 1 centime.

4. Audition de M. Didier Fischer, président de la Fondation 1890

M. Fischer se présente comme étant le président de la Fondation 1890 et le président du Servette Football Club. Il explique que la Fondation 1890 a été créée en 2015 afin de reprendre le Servette FC menacé de faillite. Cette fondation à but non lucratif a un seul objectif, à savoir soutenir les activités sportives dont elle a le contrôle (football, hockey et rugby dans une moindre mesure).

La fondation est actionnaire unique pour le Servette FC SA. Le but de cette structure est de garantir la pérennité des activités de ces clubs, notamment les activités liées à la formation des jeunes. Il explique que, à chaque fois que le Servette FC a menacé de disparaître, c'est la formation qui était en péril. Celle-ci est l'œuvre d'associations largement garnies par des éducateurs, des entraîneurs qui sont bénévoles ou rémunérés selon le niveau de formation.

La fondation souhaitait garantir la formation des jeunes grâce à l'appui de mécènes et de grandes fondations privées, familiales genevoises. La formation a été sauvée grâce aux dons de mécènes à travers le véhicule de la Fondation 1890. La fondation est largement capitalisée et est au bénéfice de

moyens consentis par ces mécènes et fondations. Elle est à but non lucratif et est pilotée par un conseil de fondation.

Il poursuit sa présentation en l'orientant plus précisément vers le football. Il explique qu'en matière de formation il y a des standards donnés par des instances nationales, à savoir l'ASF (l'Association suisse de football). Les relais de l'ASF sont les relais cantonaux ; pour Genève, il s'agit de l'Association cantonale genevoise de football. Chaque canton ou région s'organise pour la formation dans le cadre des prescriptions de l'ASF relayées par l'association cantonale.

A Genève, il y a 64 clubs de football, 17 000 licenciés dont 11 500 jeunes juniors qui rentrent dans un programme de formation. Les 64 clubs de football sont libres d'organiser l'école de football dès l'âge de 4 à 5 ans jusqu'à 13 ans, ce qui s'appelle le « foot communautaire ». Chaque club peut, selon ses moyens, ses ambitions et sa localisation, dispenser la formation pour les juniors dès l'entrée à l'école de football jusqu'à moins de 13 ans. A ce moment, la structure GEF (Genève Education Football) intervient. Il s'agit d'un partenariat qui réunit les trois clubs de licence A pour la formation, à savoir Servette, Meyrin et Carouge. GEF s'occupe de la formation des filières élites jusqu'à 13 ans. La commission de l'Association cantonale genevoise de football discute du potentiel des jeunes et envoie les plus prometteurs au GEF de U15 à U18, ce qui représente aujourd'hui trois équipes. La formation d'élite pour ces jeunes revient au Servette FC.

Il poursuit en expliquant qu'à Genève 1500 garçons naissent dans l'année et que 200 entrent dans l'académie d'élite sous le contrôle et la responsabilité du Servette FC.

Les choses évoluent et l'ASF vient de lancer un nouveau concept pour la formation des jeunes, à savoir les centres de performances. Jusqu'en 2017, GEF fonctionnait avec des jeunes catégorisés par année de naissance (classe d'âge). Les jeunes restaient dans la même classe d'âge pendant deux ans puis passaient à la classe d'âge supérieure. Il s'est avéré que cette façon de considérer la formation n'était plus adaptée, car elle était discriminatoire. Les juniors qui garnissent les équipes nationales sont majoritairement nés durant le premier semestre de l'année. Si à la fin de sa classe d'âge le jeune n'a pas explosé dans son développement physique, il est recalé.

Aujourd'hui, il y a un nouveau principe éducatif dans la formation qui s'appelle le centre de performance. On parle de la performance individuelle de chaque joueur. Quelle que soit sa classe d'âge, GEF doit lui proposer des entraînements spécifiques pour développer ses performances individuelles. L'ASF a souhaité mettre en place en Suisse douze centres de performance.

Servette FC a fait la demande pour en devenir un et a obtenu l'autorisation d'être l'un des douze centres de performance en Suisse.

Dans les contraintes liées au centre de performance, il faut un terrain par équipe, c'est-à-dire que les U16, U17 et U19 doivent avoir leur propre terrain à leur utilisation exclusive. La formation est essentielle et c'est la mission que le Servette FC doit remplir dans la filière élite. Si le Servette FC veut être une vraie structure de formation, il faut s'adapter aux normes imposées par la Confédération. Voilà pourquoi l'association Servette qui dispense la formation ne peut pas vivre sans structures adaptées aux exigences de la Confédération.

Aujourd'hui, ce PL arrive à une phase relativement mature. Il précise que ce projet a démarré il y a plus de sept ans et qu'il prévoyait initialement sept terrains de football et un bâtiment. Aujourd'hui le projet propose de réaliser cinq terrains et un bâtiment. Il explique que le Servette FC est actuellement domicilié à Balexert qui comprend trois terrains plus un demi-terrain appelé « Mini pitch » pour les U7 à savoir les moins de 7 ans. Avec ces trois terrains et l'exigence du centre de performance, la première équipe professionnelle du Servette ne s'entraîne plus à Balexert. Elle est domiciliée au Stade de la Praille et va s'entraîner à Perly, aux Charmilles sur certains créneaux horaires, à Balexert ou au FC Vernier. Le Servette FC a déjà dû transformer les contraintes liées à la problématique professionnelle pour pouvoir mettre à disposition les terrains nécessaires à la formation à Balexert.

Des projets liés à d'autres sujets, à savoir le CO du Renard, sont prévus à l'emplacement de Balexert, c'est pour cela qu'il a été demandé au Servette FC de quitter les lieux. Ainsi le Servette est devenu partenaire de réflexion depuis sept ans pour créer un nouveau centre qui s'appelle le pôle football du Grand-Saconnex. Le Servette s'y installera, mutualisera ces installations avec GEF, cela signifie que tous les clubs du GEF pourront s'y entraîner. L'association cantonale genevoise de football aura à disposition les terrains du Grand-Saconnex, un terrain sera mutualisé pour la commune selon les créneaux horaires.

Aujourd'hui, faire un pôle football de cinq terrains et un bâtiment c'est investir dans le sport et capter un maximum de jeunes dans un parcours de formation qui les structurent avec des valeurs vertueuses liées à l'engagement et à l'esprit d'équipe.

Pour ce qui est de la Fondation 1890, le Conseil d'Etat lui a demandé s'il était envisageable que l'exploitation de ce centre sportif puis la propriété du centre sportif tombent dans les mains de la fondation. Ainsi, elle aura la

charge de le co-construire et de l'exploiter. La Fondation 1890 a répondu favorablement, a signé des conventions de planification et des engagements.

Un commissaire MCG explique avoir entendu dire que le Genève Servette avait un accord avec la commune de Plan-les-Ouates pour s'entraîner aux Cherpines, et que ce même Genève Servette a rendu l'accord et ne souhaite plus s'y entraîner. Il demande à M. Fischer de lui en dire plus.

M. Fischer répond qu'il a été demandé à la commune de Plan-les-Ouates de pouvoir utiliser les terrains pour la 1re équipe, ce qui n'a rien à voir avec la formation. Le terrain a été mis à leur disposition, toutefois il s'agit d'un « champ de patate » sur lequel le Servette FC ne peut dispenser d'entraînements professionnels. Il a été proposé à la commune de leur donner un coup de main pour refaire le terrain ; suite à cela, l'accord a été rompu. Un autre accord a été conclu avec Perly. Le Servette FC va prendre en charge l'entretien du stade de Perly sur lequel le Genève Servette FC va s'entraîner.

Un commissaire socialiste remarque qu'un projet de centre sportif se développe également à Versoix. Il demande à M. Fischer de lui confirmer la nécessité pour le Servette FC de créer un pôle football en plus du centre de Versoix. Il aimerait aussi savoir si la Fondation 1890 et le Servette FC ont étudié d'autres projets de relocalisation par exemple aux Evaux.

M. Fischer explique que la filière élite a de la peine à cohabiter avec les autres filières. Il poursuit en ajoutant que la filière élite a affaire à 40 juniors qui suivent le programme sport-art-étude. Ainsi ces jeunes peuvent s'entraîner après l'école. Si le Servette FC s'entraîne avec des filières de football communautaires, ils tombent forcément sur les mêmes créneaux horaires. Dans les prescriptions de l'ASF, il est demandé de disposer des installations nécessaires pour devenir un centre de performance, ces terrains en font partie. Pour ce qui est du déménagement, il répond que le Servette FC ne souhaite pas quitter Balexert mais qu'il leur a été demandé de libérer les lieux.

Le commissaire observe toutefois que les terrains de Balexert sont vétustes.

M. Fischer précise que les terrains sont entretenus par le Servette FC. Il explique qu'étudier où implanter de manière optimale un centre sportif n'est pas du ressort du club. La solution des Evaux a été envisagée, cependant il s'agit d'une zone verte détente et loisir sur laquelle on ne peut pas construire un terrain de foot avec une surface d'assolement et les structures nécessaires. En cela, ce site ne correspond plus aux besoins du club. Il précise que le club, l'association et la fondation ne sont pas les moteurs du choix de l'endroit.

Une commissaire socialiste demande quelle est la place accordée au football féminin.

M. Fischer répond que l'association cantonale de football a comme objectif de développer le football féminin. Le Servette FC voulait créer une équipe féminine puis la réflexion s'est orientée vers la mutualisation des efforts. Dans ce cadre-là, le Servette FC a approché le club d'Aïre-le-Lignon, équipe féminine de ligue nationale B ainsi que le club chênois également de ligue nationale B. Des discussions ont eu lieu avec ces équipes afin de développer une seule équipe féminine qui sera la cheminée qui permettra une formation de football féminin. Cela s'est fait avec le club Chenois, mais pas avec le club d'Aïre-le-Lignon. Le Servette FC devait respecter tout le travail effectué par l'association et le comité. Ils ont laissé les gens du comité en place et ont rajouté des membres du Servette FC, ils ont pris en charge toute la structure technique et sportive et ont été promus en ligue nationale A. Pour des raisons financières d'une part, éthiques et sportives d'autre part, le club féminin s'appelle le Servette-Chênois féminin qui est une association en dehors du contrôle de la Fondation 1890. Il explique qu'il existe une vraie volonté de développer le football féminin, il ajoute qu'il y a beaucoup de sponsors qui s'y intéressent. L'accession de ce club en ligue nationale A a créé une émulation incroyable. Il précise que l'équipe féminine ne s'entraînera pas au Grand-Saconnex pour l'instant, car cinq terrains ne suffisent pas. L'équipe a un accord avec les Trois-Chêne pour utiliser leur terrain.

Un commissaire PDC demande des précisions concernant la fondation à but non lucratif qui perçoit des dons d'autres fondations privées. Il observe que la fondation va acquérir, construire et exploiter ce pôle football sur le site du Grand-Saconnex.

M. Fischer répond que la demande a été faite par le Conseil d'Etat via l'office des bâtiments.

Le commissaire demande ensuite si la Fondation 1890 va construire et investir et si la fondation collabore étroitement avec le promoteur.

M. Fischer répond que la fondation n'investit pas. La fondation collabore dans le montage financier tel que signé dans la convention de planification. Le promoteur qui construit les x m^2 autour de la zone en MZ doit financer le centre sportif. Ensuite, il y a une demande de subvention d'investissement déposée devant le Grand Conseil, il s'agit de la part de l'Etat pour compléter le financement de ces cinq terrains. Le Conseil d'Etat a demandé à la Fondation 1890 si elle est d'accord d'être bénéficiaire de cette subvention d'investissement pour devenir co-constructeur. Le Conseil d'Etat a également

demandé à la fondation si elle est d'accord d'entretenir et exploiter le centre sportif. Ce à quoi la fondation a répondu favorablement afin de faire avancer le projet. Il explique que tous les problèmes que rencontrent les clubs sportifs existent, car ceux-ci ont fait de l'immobilier en même temps que du sport. Ainsi, le Servette FC ne sera pas le moteur d'un projet immobilier, c'est trop dangereux et cela requiert d'autres compétences. La Fondation 1890 a accepté le montage proposé par le Conseil d'Etat dans l'office des bâtiments. Si une convention se signe, la fondation va recevoir ce centre sportif de valeur 1, à la valeur de ce que cela a coûté, et un contrat en droit de superficie et l'obligation d'entretenir ce centre sportif.

Le président indique que la commission a reçu la convention de planification et demande à ce que l'auditionné éclaire la situation.

M. Fischer répond qu'il s'agit d'une convention entre l'hoirie Tissot qui est le propriétaire du terrain, l'Etat, la Fondation 1890, le Servette FC SA et l'association Genève Football Club. Cette convention lie ces trois unités. L'Etat dit qu'il va donner de la valeur à ce terrain, de ce fait l'hoirie doit transférer ses obligations au promoteur qui va construire. Dans les obligations, il y a le financement qui s'élève à 18,6 millions et l'obligation de consacrer un droit de superficie sur 10 000 m^2 qu'il construit pour une rente au profit de l'entretien du centre sportif. Il explique encore qu'il doit faire un droit de superficie bénéficiaire du centre sportif pour un montant de 600 000 F par année.

Le président demande si ce montant permettra d'avoir un budget d'1 million comme indiqué précédemment.

M. Fischer précise que le promoteur immobilier versera un montant de 600 000 F, le Servette FC 300 000 F et l'Etat 200 000 F.

Le président demande quel est le prix de l'ensemble des terrains plus le bâtiment.

M. Fischer indique le chiffre de 18,6 millions. Ce montant représente ce que le promoteur est obligé d'investir dans le centre sportif. 18,6 + 9,5 millions, ce qui revient au prix global pour les trois premiers terrains et le bâtiment d'exploitation. Dans la phase 2, lorsque le chantier de la route des Nations sera terminé, deux terrains supplémentaires vont être construits, la commune du Grand-Saconnex participera au financement de cette deuxième phase.

Le président résume en disant qu'il s'agit de 18,6 millions des promoteurs, de 9,5 millions de l'Etat de Genève et d'une participation de la commune du Grand-Saconnex pour arriver à 32 millions.

M. Fischer précise que ce projet se déroulera en deux étapes. La première étape visera la construction de trois terrains et d'un bâtiment et la seconde deux terrains afin d'arriver aux cinq terrains prévus par le projet.

Une commissaire PLR demande des précisions concernant la situation particulière de la zone sur laquelle vont être construits les terrains. Ainsi elle demande si la Fondation 1890 et le Servette FC ont une position par rapport à cette localisation.

M. Fischer répond qu'à Genève il est difficile de faire du sport en plein air sans être en contact avec une certaine pollution. Il mentionne le terrain du Grand-Lancy, le plus grand club suisse comprenant 1800 licenciés, situé au bord de la route à Lancy Florimont. Il précise qu'il n'y a pas de situation idéale. L'ASF a contrôlé que la proximité et l'emplacement soient compatibles et admissibles par les normes, ce qui est le cas. En bordure d'autoroute et dans le cercle de l'aéroport, on ne peut pas construire de logements, mais ce site est compatible avec les normes de l'ASF.

La commissaire demande si les cinq terrains doivent se situer au même endroit ou s'il est envisageable de les séparer.

M. Fischer explique qu'il faut se rendre compte de la logistique. Quand il y a 200 jeunes mineurs, cela demande des transports, car il n'est pas possible de les laisser se déplacer seuls en transports publics. Ainsi cela nécessite un bus navette qui va les chercher, conduit par un chauffeur professionnel ayant la licence nécessaire. Il est donc impossible pour ces jeunes de se déplacer à Perly ou à Plan-les-Ouates. Il faut donc cinq terrains groupés.

Un commissaire PDC explique avoir bien compris la problématique de ces jeunes. Il observe que le PL propose de construire trois terrains synthétiques et deux en herbe. Il demande si les terrains synthétiques seront imperméables et, si tel est le cas, il ne serait donc pas obligatoire de les réaliser sur un terrain agricole.

M. Fischer répond qu'il n'est pas certain mais pense qu'un terrain synthétique n'est pas imperméable, il ajoute que le meilleur drainage reste la terre qui permet l'évacuation de l'eau lors de pluies. Il précise que le terrain peut être similaire à celui de La Praille qui est chauffé, mais qu'il n'est pas possible de le construire sur une surface bétonnée.

Un commissaire des Verts comprend le diagnostic de carence de terrains du canton en raison des différents sports qui y sont pratiqués. Il remarque que le projet initial prévoyait sept terrains puis a réduit la quantité à cinq terrains afin de remplir en partie les exigences de base de l'entraînement d'élite. Il demande si ce besoin a été quantifié, si ce projet de loi répond seulement à un

pourcentage des demandes sur le canton ou si cela calme la situation de pénurie de terrains.

M. Fischer rappelle que GEF est la filière élite de la formation. Ces terrains bénéficient à l'ensemble du football genevois. La mutualisation sur l'association genevoise cantonale de football propose quatre week-ends par année de détection ; grâce à ces terrains, ils pourront faire les entraînements spécifiques nécessaires. Il précise que cela n'a pas été quantifié. Le Grand-Saconnex a un besoin croissant de terrains, car la commune se développe. Cela représente la mutualisation prévue. Cependant, il ne peut pas répondre précisément si ces terrains répondent à x% des demandes insatisfaites en matière de terrains de football. Il rappelle que la 1re condition qui est remplie est qu'il a été demandé au Servette FC de quitter Balexert pour aller ailleurs. Lorsque l'on parle d'une MZ sur 12 ha il faut voir le calcul, car il y a la remise à disposition des terrains de Balexert et la remise à disposition du terrain du cycle du Renard. De ce fait il ne s'agit pas de 12 ha déclassés pour faire des terrains de football, il faut moduler et bien comprendre les séquences pour avoir les résultats nets à la fin. Toutefois il ne peut répondre plus précisément.

5. Audition de MM. Magid Khoury, fondateur & chief executive officer de Capvest Advisor, David Duc, directeur du développement – Suisse de Capvest Advisor, et François Bellanger

M. Khoury indique être à la tête du groupe immobilier Capvest Advisor fondé en 2001. Ce groupe possède deux axes économiques. Le premier concerne la gestion de biens immobiliers dont une partie est son patrimoine. Ces biens sont répartis dans toute la Suisse romande jusqu'à Bienne. Le deuxième axe de développement concerne le développement de projets immobiliers. Capvest Advisor achète du foncier et du terrain sur toute la Suisse romande. La société possède un programme de développement soit résidentiel, soit des bureaux, des hôtels, des écoles et dernièrement des cliniques. Ils sont membres actifs de l'association PPP (partenariat public-privé) basé à Zurich. La dernière réalisation en tant que PPP en partenariat avec Bienne a été la construction de deux écoles professionnelles à Bienne. Ils ont financé l'acquisition des bâtiments et tout le programme de construction et d'équipement de ces écoles. Aujourd'hui, le canton leur paie un bail de longue durée. Ils ont également construit pour des grands groupes comme Merck Serono. Capvest Advisor prend le risque d'acheter les terrains, prend le risque de construire et demande la signature de baux triangulés.

Aujourd'hui, la société gère environ 650 millions d'actifs immobiliers répartis sur Suisse. En termes de projet de développement sur les sept prochaines années, cela correspond à 1,4 milliard de francs de projets à développer. Un des grands projets sur Genève est l'acquisition d'une parcelle à Troinex pour une valeur d'environ 100 millions. Le groupe a un programme de développement PPE en zone 5 villas. Il espère obtenir l'autorisation sous peu et commencer le programme de construction.

Un autre projet que le groupe n'a malheureusement pas gagné est celui de la caserne des Vernets. Capvest Advisor a été sollicité par le département concerné pour faire une offre sur le développement de la caserne et les 1500 logements. Le groupe a fait un groupement avec Implenia, Naef, Axa Winterthur et certains fonds de prévoyance et est arrivé 2e du concours. Il poursuit en expliquant que le groupe Capvest Advisor lui appartient à 100%, qu'il est suisse depuis 1987 et fier de l'être.

Pour ce qui concerne le projet du « Pré-du-Stand », il explique qu'il a été sollicité par M. François Dieu pour concourir sur un projet d'acquisition au Grand-Saconnex détenu par l'hoirie Tissot. Il a étudié le dossier et fait une offre, en compétition avec certains groupements dont Losinger. Capvest Advisor a remporté cet appel d'offres en 2016. Cette transaction était privée entre deux parties privées. L'hoirie les a choisis comme finalistes et gagnants. L'ambition pour Capvest est la création de 90 000 m^2 de surface brute de plancher si le terrain est déclassé.

Le groupe a pour ambition de créer un campus d'innovation. Les études nécessaires sont en cours. L'idée est de se baser sur les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies. Ce campus sera composé de trois hubs. un hub cybersécurité, un hub mobilité et un hub foot-thèque et med-thèque. Il s'agit d'un projet ambitieux, car il ne se limite pas à la construction d'immeubles de bureaux mais pense la création d'un écosystème. Le marché du travail évolue et, pour que ce projet puisse avoir l'adhésion de ces nouveaux intervenants du marché, le groupe est obligé de créer un vrai écosystème. Le groupe va créer un espace culturel, un espace dédié à la restauration, un espace dédié au sport en profitant des installations du Servette et du Grand-Saconnex. Il ajoute qu'il y aura également de l'hôtellerie. Ainsi il ne s'agit pas d'un énième projet de construction d'immeuble de bureaux mais d'un vrai projet de campus qui pourra être bénéfique à l'économie locale.

Un commissaire MCG demande avec quel conseiller d'Etat ont été négociés les échanges, le partenariat et les concepts.

M. Khoury répond que cela a été négocié avec un collaborateur du département de l'urbanisme. Le groupe a eu une séance avec M. Niggli, directeur de la promotion économique. Il précise que le groupe n'est pas encore certain d'obtenir la modification de zone (MZ) sans impliquer fortement les collectivités publiques.

M. Duc indique que, en tant que conseil de Capvest, il a participé à la négociation avec un contrôle complet de l'Etat. Il précise que les interlocuteurs de l'Etat n'étaient pas des conseillers d'Etat mais des collaborateurs venant du département du territoire. Des négociations ont eu lieu avec le DIP concernant le sport et la BAC pour les bâtiments.

Le commissaire demande d'où leur est venue idée de faire un constat cybercriminalité sur le territoire.

M. Khoury rectifie en stipulant qu'il ne s'agit pas de cybercriminalité. Il explique que, si l'on prend les 17 objectifs de développement durable de l'ONU, une partie traite de cybersécurité. Ainsi le groupe souhaite développer un hub afin de répondre à cet objectif de sécurité, de Big Data et de cybersécurité.

Le président dit avoir consulté la convention de planification instrumentée par M. Bellanger avec l'Etat de Genève. Il demande si cette convention a été signée et qui l'a signée pour l'Etat.

M. Bellanger ne peut pas répondre. Il explique que cette convention a été négociée sur la base de l'acte préliminaire qui a précédé les promesses. Ces conventions ont été signées avec les collaborateurs de l'administration sur la base de documents qui préexistaient avec notamment l'image directrice qui est bien antérieure à la convention de Capvest. Il stipule ne pas pouvoir répondre exactement.

M. Duc précise qu'il s'agit d'une convention entre quatre parties : l'hoirie propriétaire, l'Etat, la commune et le FC Servette – Capvest n'étant pas partie prenante à cette convention.

Le président résume la situation. Les investissements pour le terrain de football s'élèvent à 32 millions. Capvest Advisor va participer à hauteur de 18,6 millions à la construction de ces terrains de football. L'Etat participera à hauteur de 9,5 millions pour les trois premiers terrains puis la commune participera à la réalisation des deux autres terrains. Le budget d'exploitation est de 1,1 million, Capvest Advisor va participer à hauteur de 600 000 F en mettant un droit de superficie sur 10 000 m^2. Tout cela doit faire partie d'une convention. L'Etat mettrait 300 000 F et le FC Servette 300 000 F. Donc, Capvest Advisor participe à la promotion à hauteur de 18,6 millions et au budget d'exploitation pendant trente ans. Il souhaite en savoir plus et

demande aux auditionnés quelle convention ils ont signée avec l'Etat de Genève.

M. Duc explique que ces engagements ont été pris à la base entre l'hoirie, l'Etat et les autres parties prenantes. L'hoirie a pris ses engagements et une 2e convention a été signée entre l'hoirie et Capvest Advisor. Les deux conventions remplissent les mêmes conditions, cependant la 2e convention substitue l'hoirie par Capvest Advisor.

M. Bellanger explique, pour clarifier la situation, qu'il s'agit d'une structure complexe en partenariat public-privé. Il y a un propriétaire foncier qu'est l'hoirie, il y a l'Etat qui a un intérêt au déplacement des terrains de football, il y a la commune du Grand-Saconnex qui a également un intérêt et il y a Capvest Advisor qui est censé porter le développement. Capvest a négocié avec l'hoirie dans un premier temps et l'Etat, essentiellement avec sa conseillère Mme Cécile Berger dans un deuxième temps. Il explique que ce partenariat a été long à négocier et qu'il s'est conclu par un document de 70 pages dans lequel l'Etat a exigé toutes les garanties de ce qui est évoqué.

Pour résumer les mécanismes de ce partenariat : les terrains appartiennent à des privés. Capvest doit prendre le contrôle des terrains, céder la partie des terrains à la commune du Grand-Saconnex qui donnera un droit de superficie à Capvest pour la durée de la construction. Capvest va ensuite construire et s'engage à livrer les terrains terminés en fonction du cahier des charges qui a été défini par l'Etat. Parallèlement à l'acte de construire, Capvest va financer à hauteur de 18,6 millions la construction de ces terrains de football, ce qui permet de réaliser ces terrains à un coût raisonnable. Il s'agit du foncier, de la participation aux coûts de construction et de la participation à risque financière de Capvest pour que ce projet puisse se réaliser.

Capvest doit de son côté acheter des terrains pour des immeubles d'activités. Il assure à la commission que la promesse a été grandement négociée et qu'il n'a jamais vu autant de garanties en faveur de l'Etat de Genève pour s'assurer que tout soit fait et payer dans les temps.

En ce qui concerne les charges d'entretien, une des préoccupations est de participer au coût de fonctionnement de ces terrains qui n'est pas limité dans le temps. Il s'agit d'une charge foncière et non d'un droit de superficie. C'est une charge qui va grever de manière à garantir la pérennité de cet engagement quel que soit le propriétaire foncier. Il s'agit de l'équivalent d'une servitude, d'une obligation de faire et d'une obligation de coopérer. La servitude doit accepter quelque chose et la charge doit faire quelque chose. C'est une charge de payer annuellement cette contribution au coût de fonctionnement. Cette charge va grever les bâtiments de manière équivalente

à leur superficie, ce qui fait que, quel que soit le propriétaire futur du bâtiment, il aura l'obligation comme propriétaire de payer ce montant.

Le président souhaite amener un dernier élément au débat. Il fait part aux auditionnés du droit de préemption du paysan à 8 F le m^2. Il observe que Capvest Advisor a acheté une partie des terrains à l'hoirie Tissot pour y construire des terrains de foot et une autre partie pour y construire des bâtiments.

M. Duc précise que le groupe n'achète pas la partie dédiée au pôle football. C'est la commune du Grand-Saconnex qui achète ce terrain-là, il s'agit d'un acte de vente séparé entre l'hoirie et la commune. Pour la partie dédiée à la zone d'activités sur 56 000 m^2 la promesse de vente s'élève à 44 millions. Cette surface permet d'arriver à un coefficient 1,8 qui est la densité minimale pour une zone de développement.

Un commissaire des Verts annonce avoir trois questions. La première concerne le programme mélangeant culture et activité économique. Il demande quelle est la garantie que cela va vraiment se passer comme prévu compte tenu de la temporalité du projet et de la fluctuation du marché immobilier. La deuxième concerne la complexité du projet. Il demande aux auditionnés quel est l'intérêt de cofinancer un tel projet et comment ils vont s'y retrouver sur la durée. La troisième concerne le risque de créer une partie bureaux si le marché se « casse la figure ». Il demande quel sera l'impact sur le projet de loi si par malheur l'opération de Capvest Advisor ne tient pas le coup.

M. Duc répond qu'il n'y a pas de lien entre la réalisation de la zone d'activité et la zone dédiée au pôle football dès le moment où le PLQ est délivré. Sur 90 000 m^2 il y a 10 000 m^2 de surface commerciale ; il précise que le but de cette surface n'est pas de générer du trafic supplémentaire. L'intérêt de développer un projet ambitieux comme celui-ci est de venir avec une réflexion afin de savoir dans quelle direction le département de l'économie souhaite attirer de nouvelles entreprises. Il ajoute ne pas avoir de boule de cristal, mais le groupe essaie de trouver des pistes afin de faire en sorte que le projet se passe le mieux possible. Il ajoute que le campus innovation prévu dans le projet a pour but d'amener de nouveaux services.

M. Khoury souhaite ajouter un élément. Capvest Advisor met un point d'honneur à développer un projet exemplaire au niveau environnemental mais également architecturalement iconique. Le groupe s'engage à développer des bâtiments avec une efficience énergétique et une empreinte environnementale exemplaires afin de capter une partie du marché de la location. Le plan B qu'a développé le groupe est de proposer une offre

exemplaire en termes d'impact environnemental. Il observe que de nombreuses grandes entreprises recherchent cela dans leur gouvernance. De ce fait, le groupe va équiper ses bâtiments des dernières technologies, et proposer de la mobilité douce afin que la zone soit attrayante même si le programme du campus ne prend pas.

M. Duc précise que l'emplacement en soi est favorable en raison de sa connexion directe avec l'autoroute et sa proximité avec l'aéroport.

M. Khoury rappelle que le risque financier est important. Capvest a engagé à risque quelques millions sans savoir si le PLQ et le permis de construire entreront en force. Il dit croire en son projet et se dit prêt à mettre cet argent sur la table. Il pense et estime avoir écouté le marché en tant que développeur de projet et souhaite mettre à disposition des bâtiments exemplaires afin de mitiger le risque. Qui dit mitiger le risque dit mitiger le paiement.

M. Bellanger indique qu'il faut rapporter la somme de 600 000 F au nombre de m^2. Le groupe doit travailler sur la convention afin que l'impact par m^2 reste supportable sur ce volet-là, avec toujours un contrôle de l'Etat et la possibilité d'avoir une petite flexibilité selon le bâtiment, pour ne pas opérer toutes les possibilités d'optimisation.

M. Duc ajoute qu'en termes de charge d'exploitation l'objectif est de la diluer sur l'ensemble des bâtiments.

Un commissaire MCG remarque qu'il y a eu plusieurs conventions. La commission n'en a vu qu'une. Il demande d'énumérer le nombre de conventions.

M. Duc répond qu'il y a deux conventions. La première a été signée entre l'hoirie, l'Etat, la commune et le Servette FC. Et la deuxième reprend le même historique, mais transfert les engagements de l'hoirie à Capvest.

M. Bellanger indique qu'il est important de préciser l'historique. Capvest est intervenu comme partie consultée dans la planification afin que les contraintes posées soient réalistes pour l'investisseur. La première discussion a eu lieu avec l'Etat. Puis, une fois cette convention conclue, une promesse devait être faite par Capvest et l'hoirie. Dans la seconde convention, l'hoirie a répercuté tous les engagements pris dans la convention sur Capvest. A ce stade, l'Etat, à travers Mme Berger, a accompagné tout ce processus et a eu un impact important dans le cadre de la discussion de la promesse. Celle-ci, initialement privée, est devenue une promesse qui garantit à l'Etat. C'est un acte qui a pris du temps à être discuté, il s'agit d'une promesse volumineuse qui représente 70 pages. Elle assure exactement ce qu'exposait M. Duc, notamment la dissociation complète entre les engagements pris par Capvest

et la réalisation du programme immobilier par Capvest avec toute une série de garanties financières exigées par l'Etat.

Un commissaire socialiste demande, selon le business plan de Capvest, à partir de quelle année le projet deviendra rentable.

M. Khoury répond que cela va dépendre si le projet se fait en phase ou pas. La rentabilité devrait tomber lorsque 70% des surfaces seront terminées. Il ajoute que l'idée n'est pas de rêver des loyers exorbitants malgré le surcoût pour la partie environnementale et technologique. Il souhaite rester sur des loyers de marché médian.

M. Duc ajoute que le phasage est un aspect très important de la promesse et précise qu'il y a deux options. Soit acheter tout, tout de suite ou acheter en fonction de ce que Capvest aura pu commercialiser et louer. Si quelqu'un vient et est d'accord de prendre les 90 000 m^2, ils peuvent construire d'un coup, mais il est possible de phaser la construction.

Le commissaire demande alors quel est le meilleur scénario du business plan.

M. Duc répond que l'idéal serait de construire tout de suite et louer pendant la phase de construction. La phase de construction ne va pas démarrer si les locaux ne sont pas pré-loués à 50-60%.

M. Bellanger précise qu'il faut financier les 18,5 millions plus l'étude. Quel que soit le phasage, cet investissement est fait avant les autorisations. C'est le seul élément qui bloque la construction par phase.

Le président demande si cet investissement sera fait après l'adoption du PLQ.

M. Khoury répond par la positive. Les 18 millions seront investis après l'adoption du PLQ

M. Bellanger ajoute qu'il se fera lorsque l'Etat aura voté sa loi de crédit. Il s'agit d'une condition que le développeur a demandée à l'Etat. Il précise qu'il est mentionné dans la promesse que tous les comptes sont ségrégés, l'Etat a la maîtrise et la commune a le contrôle sur les fluides financiers. Il n'y a pas 1 F de libéré sans qu'il y ait un contrôle étatique.

Un commissaire PDC revient sur les 10 000 m^2 de surfaces commerciales prévues. Il remarque que cette surface n'est pas destinée à la construction d'un centre commercial.

M. Duc répond qu'il s'agit d'une restriction d'usage imposée par l'Etat. M. Bellanger complète en expliquant que l'Etat ne voulait pas avoir le risque d'impacter sur la circulation. Ainsi, le projet propose de réaliser des commerces non générateurs de trafic. Il précise qu'il s'agira de petits

commerces de proximité. Il rappelle également que les 80 000 m^2 de surface d'activités vont générer un certain nombre d'emplois, quelques milliers de collaborateurs, de la restauration, une crèche, etc. Ceci correspond au rez-de-chaussée de l'ensemble de la surface d'activités.

6. Audition de MM. Richard Francioli, exécuteur testamentaire, Christophe Malbec, mandataire de l'hoirie (CBRE), Guillaume Francioli, avocat et membre de l'hoirie Tissot

Le président remercie la présence des auditionnés. Il leur demande de décrire le processus qui a mené au choix des promoteurs et d'expliquer les relations avec leur cousin germain qui exploite ce champ.

M. Francioli explique le choix de l'investisseur. Il y avait une personne qui faisait partie de ce développement, M. François Dieu, qui était mandaté par le Servette FC. Puis, dans l'avancée du projet, il leur a proposé, en tant que propriétaires, de trouver des investisseurs intéressés par ce développement. Il a contacté plusieurs investisseurs potentiels. Parmi ces investisseurs, les entités intéressées étaient la société Capvest et la société Losinger. Les auditionnés ont également sollicité cette dernière société. Ces deux sociétés ont répondu à un appel d'offres. L'hoirie a analysé les offres et retenu Capvest. Ils ont analysé le type de la société, les projets déjà réalisés, la gestion des actifs financiers et les projets actuels. En outre, ils ont analysé les montants. Financièrement, il y avait un léger avantage formulé par la société Capvest.

Pour ce qui est de la relation avec l'exploitant, il déclare que M. Pierre Tissot a repris l'exploitation de la ferme. Après, c'est M. Daniel Tissot qui a repris l'exploitation de la ferme. Ensuite, ils ont négocié le contrat pour que ce dernier puisse exploiter la ferme jusqu'à sa retraite. Il ajoute que le bail à ferme conclu avec M. Daniel Tissot arrivait à échéance fin 2016. Ils avaient la volonté de lui laisser des outils de travail jusqu'à sa retraite qui arrive en 2023. Ils ont discuté avec lui et ont convenu qu'il y aura un maximum de mise à disposition à bien plaire des terrains et un bail conclu sur le reste de l'exploitation, soit le corps de ferme. Ils ont fait un bail avec une durée qui correspond à sa retraite.

Une commissaire socialiste revient sur le choix de l'investisseur. L'Etat n'était pas associé à ce choix, car il appartenait à l'hoirie de décider à qui vendre ces terrains. Elle demande s'ils peuvent le confirmer.

M. Francioli déclare que les intérêts de l'Etat et de l'hoirie sont alignés sur ce point. Ils souhaitent tous deux avoir une entité capable de réaliser ce projet, notamment avec le pôle football où l'investisseur est amené à jouer un

rôle et dans le développement d'immeubles d'activités, qui concerne directement l'hoirie.

Le président demande la raison de l'existence d'un exécuteur testamentaire.

M. Francioli répond que son oncle lui avait demandé de régler tous les problèmes de sa succession en plus des terrains concernés.

M. Pauli comprend que les parcelles qui font l'objet d'un bail à ferme ne sont pas comprises dans le périmètre de la MZ.

M. Francioli confirme qu'aucune parcelle faisant partie de la MZ n'est incluse dans le bail à ferme. Elles sont mentionnées comme faisant l'objet d'une mise à disposition à bien plaire.

7. Audition de M. Jean-Marc Comte, conseiller administratif de la commune de Grand-Saconnex, et Mme Christine Massot, directrice technique de la commune du Grand-Saconnex

M. Comte donne tout d'abord l'avis du Conseil administratif. Pour l'opinion du Conseil municipal, ils essaieront de retranscrire les discussions des plénières. De manière succincte, il pense que ce projet « Pré-du-Stand » est un projet qui, dans l'esprit communal, date. Au moment de la finalisation du plan directeur communal (PDCom), ils ont pensé que le développement prévu devait s'accompagner d'un développement culturel et sportif surtout au niveau des infrastructures. Dans le PDCom de 2016, il y avait déjà, sur le terrain sportif du Pré-du-Stand, une extension du centre sportif avec un développement en matière d'activités. Les choses se sont précipitées avec l'avènement du grand projet, car depuis 2010, après un périmètre d'aménagement concerté d'agglomération (PACA) et un projet stratégique de développement (PSD) conduit avec la commune voisine de Ferney, le projet s'est recentré sur la commune du Grand-Saconnex, qui contrairement aux prémisses a démontré avoir beaucoup de potentiel.

Concernant les discussions du grand projet et le rapprochement avec le projet Genève Education Football (GEF), il pense que son ancienne collègue, Mme Elizabeth Böhler, qui s'occupait des sports à ce moment, a eu des contacts avec la GEF, il y avait des discussions sur le déménagement du pôle football de Balexert à un autre endroit, et pourquoi pas au Pré-du-Stand. Il pense que ce projet est un consensus entre propriétaires privés, canton et commune pour faire que ce projet complexe voie le jour. Par consensus, il pense que chacun a trouvé son compte avec des avantages qui n'auraient pas été obtenus si chacun avait agi seul. Pour la commune par exemple, avec la dernière révision de la loi d'aménagement du territoire (LAT) au niveau de la

Confédération, les déclassements en zone agricole sont compliqués. Au Grand-Saconnex, il n'est pas possible d'imaginer ce développement s'il n'y a pas de terrains pour développer des activités sportives ou mettre en place des infrastructures. En effet, dans ce projet de déclassement, il y a une partie du terrain qui est prévue pour accueillir un centre communal de secours pour les pompiers volontaires. A l'époque, il y avait des discussions avec le canton pour accueillir une caserne combinée pompiers professionnels et volontaires.

Pour la commune du Grand-Saconnex, ces développements essentiellement sportifs sont prévus. Ce développement est rapide même si le contexte est compliqué. La commune a des problématiques très urbaines entre le village et l'aéroport-Palexpo. Aujourd'hui, avec l'arrivée du tram qui doit suivre la réalisation de la route des Nations, ils ont pensé que ces développements étaient naturels à cet endroit. Bien entendu, ce développement doit s'accompagner d'infrastructures culturelles et sportives.

Pour finir, il indique que le Conseil municipal a préavisé favorablement par 15 oui, 7 non et 3 abstentions le déclassement du « Pré-du-Stand ».

Mme Massot déclare que le projet a été présenté tant en commission de l'aménagement du territoire qu'au conseil municipal. Il y a eu pas mal de débats par rapport à cette modification de zone (MZ) en zone agricole. Elle pense que le Conseil municipal était largement convaincu du bien-fondé de ce déclassement. Par rapport à la commune, dans le cadre du grand projet, ils arrivent à mettre en lien le développement du Pré-du-Stand avec le centre du village et le quartier de la Susette notamment. Ils essaient de créer des espaces publics, des squares ainsi que de la mobilité douce. Ils essaient de les relier avec des transports publics et pas seulement avec de la mobilité individuelle motorisée. Elle ajoute qu'avec la jonction de la route des Nations qui va se construire, ils ont discuté avec l'Office fédéral des routes afin d'avoir un accès direct au Pré-du-Stand. Toutes ces choses ont contribué à donner du sens à ce projet. Ce secteur coincé entre l'autoroute et l'aéroport paraît justifié pour être déclassé.

Un commissaire PDC souhaite connaître la part d'équipements sportifs et culturels prévus dans ce développement du Pré-du-Stand pour la commune et les communes avoisinantes. Il se demande s'il y aura une utilisation intercommunale.

M. Comte répond qu'il y a un terrain sur cinq qui sera mutualisé en matière sportive. Il y a eu un essor important ces dernières années du FC Grand-Saconnex. En termes sportifs, il y a cette nécessité d'avoir un terrain de football supplémentaire au centre sportif du Blanché. Ils envisagent aussi d'accueillir d'autres infrastructures sportives qui pourraient trouver place lors

de la deuxième étape. L'idée de la commune est d'être plutôt un partenaire actif dans cette deuxième étape. Elle souhaite construire elle-même un terrain de football.

Mme Massot précise que la commune acquiert 55 000 m^2 auprès de l'hoirie Tissot. La commune a négocié les prix. Pour le pôle football, le prix est de 35 F le m^2 et tout ce qui est dévolu aux futurs équipements publics coûte 100 F le m^2. Au total, le montant financier pour la commune se monte à 2,5 millions de francs. Ils ont également fait des études pour voir ce que la commune devait financer pour mettre en place ces espaces publics et ces constructions.

M. Comte explique que ce qui a poussé la commune à être active dans ce déclassement est aussi le fait que, d'abord, elle voulait se rendre maîtresse de ces terrains. En effet, les droits de superficie sont accordés sur de très longues périodes. A terme, la commune souhaite être maîtresse de ce futur en matière foncière. Elle a tenu à être propriétaire de ces terrains sportifs et d'équipements publics. Ils ont aussi eu le souci d'organiser ce projet en ayant la conscience de pouvoir offrir des espaces publics majeurs pour la commune. En effet, tout ce projet s'organise autour d'espaces publics majeurs, comme un « parc promenade », le merlon, une place qui sera à la sortie du village et nommée « place Gradin » ou encore la réhabilitation de la route du Colovrex. Le projet communal s'articule bien au-delà d'équipements sportifs supplémentaires et comprend aussi des espaces publics pour la commune.

Un commissaire PLR demande ce qui a déterminé la période de 40 ans du droit de superficie.

M. Comte répond que les 40 ans sont en lien avec l'amortissement. Ces 40 ans étaient le minimum raisonnable pour l'infrastructure bâtie. Par ailleurs, il ajoute que tout ce qui concerne les terrains de football ont des périodes d'amortissement plus courtes. Ces terrains vieillissent plus vite et les amortissements sont prévus à quelques années. Il conclut en affirmant qu'une infrastructure bâtie a besoin d'un droit plus long, d'où les 40 ans.

Un commissaire des Verts déclare que, globalement, la commune du Grand-Saconnex fait l'objet d'un grand projet avec plusieurs secteurs de développement. Il demande la position de la commune sur l'évolution de ce grand projet et la coordination avec les infrastructures de mobilité. Il se questionne également sur le rapport emplois-logements.

M. Comte répond, tout d'abord, que la commune était inquiète de voir le tram repoussé. Puis, elle a toujours été soucieuse de la problématique des développements urbains qui vont toujours plus vite que ceux relatifs aux

infrastructures de mobilité. A un certain moment, ils ont discuté avec le canton, car la commune ne pouvait plus avoir ce décalage. Il n'est pas possible de continuer à construire alors que les personnes n'arrivent plus à travailler. Il rappelle qu'au Grand-Saconnex, chaque jour, il y a 100 000 voitures qui passent. Autour de l'aéroport, il y a un nœud de mobilité qui est difficile à gérer. Pour le Grand-Saconnex, aujourd'hui, ils ont trouvé un module constructif pour travailler ensemble. Ce groupe comprend la commune de Ferney, la commune du Grand-Saconnex, les départements de MM. Hodgers et Dal Busco. Il construit une feuille de route qui permettra de faire avancer les projets de mobilité et de caler certains projets d'aménagement.

Un commissaire PDC explique que, selon l'exploitant, il s'agirait du dernier hectare agricole de la commune. Il déclare qu'au niveau du canton, il faudrait densifier au maximum avant de toucher à la zone agricole. Il a compris de leurs propos qu'au niveau de la commune, même sans le pôle Servette FC, ils partaient sur cette hypothèse-là, à savoir un développement de verdure et de détente sportive.

M. Comte répond qu'il ne s'agit pas des derniers hectares et qu'il y a une autre partie encore de zone agricole au Grand-Saconnex. Cette partie se trouve de l'autre côté du chemin de Machéry. Il restera donc une petite partie de zone agricole. Puis, il affirme que les choses se sont précipitées. A l'horizon de leur plan directeur de 2007, ces besoins sportifs étaient anticipés, mais ils n'avaient pas anticipé un développement aussi rapide. Finalement, ce déclassement du Pré-du-Stand a été anticipé par la commune mais pas de cette envergure. Il ne sait pas quand il faut arrêter les compteurs. Probablement qu'il faut arrêter des projets dans la magnifique campagne genevoise mais pas au Grand-Saconnex car il y a l'autoroute, l'aéroport et la ligne à très haute tension notamment. Il déclare que la ville est déjà arrivée au Grand-Saconnex. Aujourd'hui, cette poche agricole était déjà compliquée pour l'exploitant. De plus, ce terrain est actuellement occupé aux ⅔par une installation de chantier.

Une commissaire socialiste a cru comprendre, lors de leur première intervention, que finalement, au vu de la LAT, s'ils avaient dû déclasser pour un équipement strictement communal, cela n'aurait pas été possible. Mais, aujourd'hui, ce déclassement est possible, car l'équipement communal est intégré dans un projet d'importance cantonale.

M. Comte confirme ces propos. C'est ce que le département a déclaré. Aujourd'hui, si la commune du Grand-Saconnex avait besoin de deux terrains de football supplémentaires en déclassant de la zone agricole, la Confédération et le canton auraient refusé. Il est très important d'avoir cet

équilibre nécessaire entre les terrains sportifs, l'espace bâti, les espaces de détente et les espaces d'activités. Il conclut en affirmant que l'espace Pré-du-Stand permet de maintenir cet équilibre.

8. Présentation de la convention. Audition de Mme Aliénor Giroud, cheffe de projets à l'office de l'urbanisme, département du territoire, Me Berger, Lenz & Staehelin, M. Pascal Chobaz, responsable valorisation à la direction de la gestion et valorisation à l'office des bâtiments, département des infrastructures, M. Antoine Girasoli, chef de projets à la direction des constructions à l'office des bâtiments, département des infrastructures, M. Pierre-Alain Hug, directeur de l'office cantonal du sport et de la culture, département de la cohésion sociale

Mme Giroud propose de faire une présentation (annexe 2) des différents accords sur le montage du pôle football et Me Berger complétera si besoin. Tout d'abord, elle rappelle que la parcelle « Pré-du-Stand » a une surface de 12,8 ha en zone agricole. Dans le cadre de ce déclassement, elle sera classée pour près de 7 ha en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives. Une petite partie sera dédiée à des équipements publics communaux. Il y a une partie dédiée à des activités et une partie en zone de verdure pour la construction d'un merlon (diapositive 3).

Elle passe ensuite aux enjeux. Ce projet vise la réalisation de cette phase 1 qui est la construction de trois terrains et un bâtiment pour permettre la construction du CO du Renard (voir diapositive 4). Dans cette optique, différents accords ont été convenus avec les partenaires dans une optique de partenariat public-privé pour le montage de ce pôle football phase 1. Le 24 avril 2017, les partenaires (Etat, commune, hoirie Tissot, Servette FC) ont signé une convention de planification définissant les modalités de développement du secteur. Les 19 et 29 mars 2018, les partenaires ont confirmé leurs engagements dans le cadre de trois promesses de vente et d'achat conclues entre l'hoirie Tissot et respectivement l'Etat, la commune et l'investisseur choisi par l'hoirie, soit Newfield (diapositive 5).

Sur les principes généraux, du point de vue foncier, l'hoirie Tissot va vendre à un investisseur son terrain à trois entités. Mme Giroud commente ensuite la diapositive 6. Tout d'abord, l'hoirie va vendre à l'investisseur la partie en jaune. Puis celle en rose et rose hachuré, cette dernière représente la partie que la commune va acheter. Par ailleurs, l'Etat est l'acquéreur de la zone de verdure correspondant au futur merlon. Elle ajoute ensuite que l'investisseur réalise le programme administratif et commercial. Il sera

également chargé de construire le pôle football phase 1 et participera à son financement à hauteur de 18,5 millions de francs. La commune, elle, achète le foncier du pôle football et le met à la disposition de l'investisseur pour la construction, au moyen d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) gratuit qui sera ensuite cédé à la Fondation 1890. Cette fondation aura le rôle de propriétaire et d'exploitant des installations du pôle football phase 1, au moyen du DDP octroyé par la commune (qui lui sera cédé par l'investisseur une fois le pôle football construit).

Enfin, l'Association Servette Football Club et le Servette FC seront les utilisateurs et loueront les infrastructures sportives du pôle football phase 1. Elle ajoute que l'Etat de Genève favorise la libération du site de Balexert pour le CO Renard tout en supportant une partie des coûts d'investissement et d'exploitation du pôle football phase 1, dans la limite du montant maximal de la subvention (diapositive 7).

Le président demande si Me Berger est intervenue au nom de l'Etat pour mettre sur pied cette convention.

Me Berger répond par l'affirmative. Elle a agi en qualité de mandataire.

Mme Giroud passe aux engagements pris par chacune des parties dans cette convention. Concernant l'hoirie et l'investisseur, l'hoirie s'engage, dès que la MZ est en force, à vendre le foncier du merlon pour un prix de 50 F le m^2. Elle s'engage, également, à vendre à la commune le foncier du pôle football à un prix de 35 F le m^2 et celui de l'équipement communal à 100 F le m^2 dès que le PLQ est en force. Pour le foncier dédié aux activités, l'hoirie s'engage à vendre à un investisseur et à lui faire reprendre les obligations suivantes. Ce dernier doit construire la zone d'activité administrative et commerciale. L'investisseur doit réaliser le pôle football – phase 1 pour un montant maximal total de 26 millions de francs. Il doit financer les frais d'études du PLQ à hauteur de 600 000 F et financer le pôle football – phase 1 à hauteur de 18,5 millions de francs. Il doit également remettre clefs en main le pôle football phase 1 à l'entité qui en assurera l'exploitation, donc la Fondation 1890, par une cession gratuite du DDP octroyé par la commune. Enfin, il doit contribuer aux frais d'exploitation du pôle football phase 1 par une rente annuelle de 600 000 F (diapositive 8). Elle ajoute que l'hoirie s'est également engagée à constituer un droit d'emption au profit de l'Etat permettant de garantir la disponibilité juridique des terrains.

Pour les engagements de l'Etat, il doit lancer la procédure de MZ et conduire avec diligence les procédures de MZ, de PLQ et d'autorisations de construire. Il s'est également engagé à déposer une subvention d'investissement de 7,5 millions de francs pour la réalisation du pôle football

phase 1. En outre, il doit mettre à disposition le foncier nécessaire à la construction du pôle foot phase 2 (tranchée couverte de la route des Nations) par la constitution d'un DDP en faveur de l'entité chargée de l'exploitation (Fondation 1890) du pôle football phase 2. L'Etat doit également acquérir les surfaces nécessaires à la réalisation du merlon dès que la MZ est en force. Enfin, il doit contribuer aux frais d'exploitation du pôle football phase 1 par le versement d'une subvention d'exploitation et déposer un PL de subvention à cet égard en temps voulu (diapositive 9).

La commune s'est engagée à acquérir le foncier du pôle football et de l'équipement public communal. Elle s'est également engagée à constituer, sur le foncier pôle football phase 1, un DDP à titre gratuit (durée minimale de 40 ans) en faveur de l'investisseur. Ce DDP sera cédé à la Fondation 1890 à l'issue de la construction du pôle football phase 1. Enfin, la commune s'est engagée à signer une promesse de constituer un DDP sur le foncier du pôle football phase 2 en faveur de l'entité qui sera en charge de l'exploitation (diapositive 10).

Concernant la Fondation 1890 (diapositive 10), son rôle sera de recevoir la subvention d'investissement de l'Etat et de gérer la libération des fonds selon des modalités définies dans la convention ad hoc. Elle devra suivre et contrôler la réalisation du pôle football phase 1 par l'intermédiaire d'un assistant maître d'ouvrage financé par la subvention d'investissement. Elle deviendra propriétaire de la nouvelle infrastructure au travers du DDP octroyé par la commune (qui lui sera cédé par l'investisseur à l'issue de la construction).

Le président affirme que la commune a un DDP pour 40 ans. Dès que le pôle est réalisé, elle cède le terrain. Par conséquent, il n'y a plus de DDP.

Mme Giroud répond qu'elle cède le DDP mais pas la propriété. Me Berger confirme et précise que la propriété foncière reste en main de la commune.

Mme Giroud ajoute que la fondation sera chargée d'exploiter la nouvelle installation selon des principes et un budget de fonctionnement définis dans une convention et de recevoir, dans ce cadre, la subvention d'exploitation de l'Etat. A ce propos, il y a une convention entre la Fondation 1890 et l'Etat qui est en cours d'élaboration et qui vise à établir les modalités de gestion d'utilisation de la subvention étatique (diapositive 11). Mme Giroud déclare que l'Association Servette FC et le Servette FC, soit les utilisateurs, se sont engagés à louer les installations du pôle football phase 1 pour un loyer de 150 000 F par an (diapositive 12).

Il y a une subtilité dans la convention concernant l'impact des SBP du PLQ sur la contribution d'investisseur (diapositive 13). Elle ajoute que le

PLQ est actuellement en élaboration. La SBP n'est donc pas connue à ce jour. L'objectif démontré par des études est de 90 000 m^2 SBP. Aujourd'hui, les obligations de l'hoirie et de l'investisseur, en lien avec le pôle football phase 1, sont conditionnées à l'entrée en force d'un PLQ octroyant 90 000 m^2 SBP de surfaces d'activités.

Néanmoins, Mme Giroud propose d'expliquer les scénarios dans le cas où le PLQ serait en dessous de 90 000 m^2. Si la SBP se trouve entre 80 000 et 90 000 m^2, la participation de l'investisseur est réduite proportionnellement. Plus précisément, elle sera réduite de 200 F le m^2 pour le financement de la construction et de 30 F le m^2 pour la rente annuelle de l'exploitation. A noter que les subventions de l'Etat devraient être augmentées en conséquence si le PLQ n'octroyait pas les 90 000 m^2. En revanche, si la SBP est inférieure à 80 000 m^2, les engagements des parties devront être adaptés et, cas échéant, faire l'objet d'avenants. Elle rappelle que les engagements des parties en ce qui concerne le merlon sont uniquement conditionnés à la MZ et non au PLQ, car l'Etat souhaite déposer des matériaux d'excavation (diapositive 13).

Pour montrer l'impact des SBP du PLQ sur les participations, elle se base sur le tableau « Financement de l'investissement en fonction de la SBP fixée dans le PLQ », diapositive 14. Elle commente tout d'abord la colonne A, soit l'hypothèse de base où le PLQ atteint les 90 000 m^2. Dans ce cas-là, la participation de l'Etat se monte à 7,5 millions dont 1,4 million de francs sont dédiés aux études et 61 millions à la construction. Pour l'investisseur, dans cette hypothèse, sa participation est de 18,5 millions de francs. Le montant total est de 26 millions de francs et est fixé dans la convention. Dans le cas où le PLQ n'octroierait que 80 000 m^2 SBP, la participation de l'Etat serait portée à 9,5 millions de francs (montant maximal de la subvention) et la participation de l'investisseur serait de 16,5 millions de francs. Le montant total ne changerait pas.

Elle reprend un autre tableau « Financement du fonctionnement du pôle football en fonction de la SBP fixée dans le PLQ » (diapositive 15). Elle présente les différents scénarios. Dans l'hypothèse A, où le PLQ octroie 90 000 m^2 SBP, les coûts de fonctionnement ont été évalués à 862 500 F dont 600 000 F sont dus par l'investisseur dans le cadre de la rente immobilière, 150 000 F se récupèrent par les loyers des utilisateurs et la subvention cantonale serait de 112 500 F. Dans l'hypothèse pessimiste C où le PLQ n'octroierait que 80 000 m^2 SBP, les mêmes coûts de fonctionnement seraient couverts seulement par 300 000 F pour la rente immobilière de l'investisseur, toujours 150 000 F pour les loyers et la subvention cantonale serait de 412 500 F. Elle rappelle que le budget de fonctionnement a été élaboré en

collaboration avec tous les acteurs du projet (Fondation 1890, OBA, DIP et les spécialistes).

Mme Giroud passe ensuite au montant du crédit de subvention, diapositive 16. Le montant maximal de la subvention cantonale s'élève à 9,5 millions de francs. Les échéances de décaissement prévisionnel sont échelonnées de la manière suivante. Tout d'abord, il y a 1,4 million en 2019 pour les frais d'études, puis 6,1 millions dès 2020 (dès l'entrée en force de l'autorisation de construire dans l'hypothèse où le PLQ octroie les 90 000 m^2). Ce dernier montant pourra se monter à 8,1 millions de francs si le PLQ octroie 80 000 m^2. Dans le cadre de ces différents accords, ils ont voulu intégrer des clauses pour sécuriser les engagements de l'investisseur. L'idée est de s'assurer que, en cas de défaut de l'investisseur, le projet puisse malgré tout aller de l'avant. Tout d'abord, le premier principe est celui de l'exécution forcée.

Autrement dit, l'hoirie s'est engagée à faire valoir ses droits auprès de l'investisseur à ses frais en cas de défaut de paiement de l'investisseur (non-respect d'un engagement financier en lien avec le pôle football) et aux frais de l'Etat pour tout autre défaut lié à la construction du pôle football. Puis, ils ont prévu une clause de solidarité de Capvest en cas de défaut de Newfield qui a été créée spécifiquement pour ce projet (diapositive 17).

En matière de substitution, il y a une clause de cessibilité restreinte. En effet, l'hoirie s'engage à ne pas accepter de substitution ni aucune autre modification de la promesse avec l'investisseur sans accord préalable de l'Etat. La promesse de l'hoirie-investisseur n'est pas cessible tant que le pôle football phase 1 n'est pas réalisée (sauf si l'investisseur dépose 18,5 millions de francs sur le compte dédié au projet et qu'il a conclu un contrat d'entreprise totale qui assure le suivi de la construction). Il y a plusieurs conditions à la substitution qui sont la solvabilité, une aptitude à reprendre le projet de construction du pôle football phase 1, le dépôt des 18,5 millions sur le compte dédié à la construction du pôle foot, la licéité de la provenance des fonds et le respect de la LFAIE (diapositive 18). A l'inverse, ils ont fixé une obligation de substitution en cas de carence constatée de l'investisseur. Ce dernier a l'obligation de présenter un nouvel investisseur qui réponde à certaines conditions et qui soit acceptable pour l'hoirie (et validé par l'Etat) dans les 90 jours. Si aucun nouvel investisseur acceptable n'est proposé par l'investisseur dans ce délai, l'hoirie est en droit de présenter un nouvel investisseur dans les 90 jours (qui devra également être validé par l'Etat).

Pour la participation financière de l'investisseur (diapositive 19), il a été prévu de créer un compte dédié au projet pôle football. Les fonds sont libérés par signature de l'investisseur et de la Fondation 1890. En plus, l'investisseur

cède, à titre fiduciaire, à l'hoirie, la créance qu'il a envers la banque. En matière de garantie de développement, l'investisseur fournit une garantie de développement en la forme d'un montant de 5 millions bloqués sur ce compte dédié lorsque les autorisations de construire du pôle football phase 1 seront en force et que le chantier de la jonction autoroutière aura débuté.

Concernant l'utilisation de la subvention d'investissement, diapositive 20, le bénéficiaire de la subvention d'investissement est la Fondation 1890. Elle libère les fonds selon les modalités définies dans la convention en cours d'élaboration avec l'Etat. Sur la gestion des flux de fonds, ils ont veillé à ce que la subvention cantonale de 7,5 millions de francs ne soit utilisée qu'en dernier, une fois la totalité de la participation de l'investisseur versée et le pôle football réalisé pour bonne part. S'agissant de la rente annuelle d'exploitation, soit les 600 000 F que l'investisseur s'est engagé à prendre en charge, elle est sécurisée par un mécanisme de charge foncière constituée sur la totalité de la zone d'activités, au fur et à mesure de son acquisition par l'investisseur.

Enfin, elle rappelle qu'en contrepartie de la perte de zone agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création des 3 zones de développement, l'hoirie est redevable d'une taxe de compensation selon l'article 30C de la LaLAT, à savoir 20% du prix de vente, soit 8,8 millions de francs. Elle déclare que le prix de vente est de 44 millions de francs.

Le président aimerait savoir si cette somme totale comprend tous les terrains.

Me Berger déclare que cela ne comprend que la partie activités. Puis il y a 500 000 F pour le merlon et 2,4 millions pour la commune.

En synthèse (diapositive 22), l'hoirie est la propriétaire foncière actuelle. Elle vend le foncier du pôle football à la commune pour un prix de 35 F le m^2. La commune fait un DDP gratuit à Newfield qui sera superficiaire pendant la phase de construction du pôle football et qui va financer à hauteur de 18,5 millions la construction pour bonne part. L'Etat octroie une subvention de 7,5 millions de francs à la Fondation 1890. Ces 7,5 millions ajoutés aux 18,5 millions de l'investisseur permettent la construction du pôle football pour un montant maximal de 26 millions de francs. En matière d'exploitation, dès que le pôle football sera construit, le DDP de la commune passe à la Fondation 1890 qui devient le propriétaire et exploitant du pôle football phase 1. Newfield verse une rente de 600 000 F par an (dans le cas où le PLQ octroie 90 000 m^2). L'Etat verse, dans ce cas, une subvention de 112 500 F par an à la Fondation 1890 qui perçoit également les 150 000 F de loyer d'utilisateurs. Le tout étant utilisé pour l'exploitation du pôle football.

Au total, les 862 500 F correspondent aux frais d'exploitation et sont couverts par la rente d'une part, la subvention et les loyers d'autre part.

Pour conclure, Mme Giroud commente le planning intentionnel (diapositive 23). La réalisation du pôle football phase 1 est prévue en 2020-2021 pour pouvoir réaliser le CO Renard à l'horizon de 2024.

Une commissaire PLR ne comprend pas pourquoi la commune paie 35 F le m^2 pour des activités et que le canton paie 50 F le m^2 pour de la verdure. Puis, elle demande quels sont les critères pour réduire les SBP dans le PLQ.

Me Berger répond qu'il y a eu différentes discussions sur les prix. Le prix est plus élevé pour l'Etat que pour la commune mais elle n'a pas de raisons objectives à cela.

M. Chobaz précise que 50 F pour de la zone de verdure c'est un prix usuel. Il a retenu que l'hoirie avait voulu faire un geste envers la commune puisque, pour la zone destinée aux activités sportives, le prix devrait être à peu près équivalent à celui de la zone de verdure. Compte tenu des liens entre l'hoirie et la commune, l'hoirie consent un prix de vente inférieur à une valeur d'une zone sportive.

Mme Giroud précise que les 35 F pour le m^2 sont pour le pôle football, non pas pour une zone d'activités.

M. Chobaz rappelle que le montant de 100 F le m^2 est également un prix usuel pour réaliser un équipement public.

Mme Giroud revient sur les critères qui pourraient réduire la SBP. Il y aurait, notamment, la qualité urbaine et la capacité d'accueil du site. Ils ont fait une présentation de la situation si les 90 000 m^2 ne devaient pas être atteints afin que le montage du pôle ne soit pas affecté.

Un commissaire des Verts revient sur les différents scénarios SBP et se demande ce qu'il se passera dans le pire des cas. Si Newfield disparaît, il se demande si le pôle football n'existera plus ou s'il y aura un plan B.

Me Berger répond que le plan B serait de trouver un autre investisseur. Au niveau du timing, cela sera difficile à respecter s'il devait y avoir un problème de fonds. Mais tous les mécanismes ont été mis en place pour prévenir et prévoir une situation qui se débloque facilement avec un nouvel investisseur. L'hoirie doit, dans ces circonstances, faire un nouvel appel d'offres pour faire avancer le projet. Elle s'est engagée envers l'Etat à mettre en place, à ses frais, un nouvel appel d'offres si besoin.

Le commissaire demande ensuite si l'hypothèse des 80 000 m^2, en matière de commercialisation, est ambitieuse ou si les 60 000 m^2 de SBP d'activités sont faciles à commercialiser.

Me Berger répond que, du côté de l'investisseur, le plus important est de créer un pôle administratif de compétences qui puisse être intéressant. Ils veulent trouver un noyau thématique qui puisse attirer à lui seul plusieurs entreprises. Sur la commercialisation, elle se fera au fur et à mesure. C'est la raison pour laquelle tout ce qui est corrélé au pôle football est ensuite décorrélé de l'avancement des autorisations de construire pour la partie administrative. Du moment que les autorisations pour le pôle football sont obtenues, ils doivent aller de l'avant et ne peuvent pas attendre celles relatives à la partie administrative.

9. Discussion générale sur les questions juridiques soulevées par les oppositions

M. Pauli indique que, sur un plan formel, ce PL fait l'objet de deux oppositions. La première est celle de M. Daniel Tissot et l'autre de l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG). En outre, l'Office fédéral de l'aménagement du territoire (ARE) a également écrit pendant la procédure d'opposition avec des remarques. Au vu du statut incertain de ces deux courriers et de l'importance de la thématique soulevée, une délégation de l'office de l'urbanisme est allée à Berne, rencontrer ces deux offices. Pour l'OFAG, ils ont déclaré qu'il s'agit d'une opposition formelle. Quant à l'ARE, il a précisé qu'il ne s'agissait pas d'une opposition au sens formel du terme, mais de simples observations.

Sur l'opposition de M. Daniel Tissot, il est d'avis qu'elle est irrecevable, car son bail est résilié. M. Tissot peut exploiter ce terrain à bien plaire, mais il n'a plus de relation contractuelle avec le propriétaire. Sur ce point, les tribunaux considèrent que c'est d'abord le droit du bail que le locataire doit faire valoir, s'agissant de la résiliation du bail. En l'occurrence, M. Tissot n'est plus locataire. Après, sur le fond, l'opposition est surtout axée sur un autre projet. En effet, il est déclaré que le projet aurait pu être fait aux Evaux. Cette proposition n'a pas été retenue car c'est un espace de délassement public. La construction de cinq terrains de football pour la formation n'est pas appropriée. Ce sont deux fonctions différentes. De plus, les statuts de la fondation des Evaux ne permettent pas un pareil équipement. L'avantage de faire ce projet sur les Evaux est que ce n'est pas un terrain agricole et SDA. Mais si ce projet était construit aux Evaux, alors toute une partie du parc ne serait plus accessible.

Pour l'OFAG, ils se basent sur l'article 30 alinéa 1bis OAT qui traite de la question du classement des SDA en zone à bâtir. Cet article pose deux conditions. En effet, des SDA ne peuvent être classées en zone à bâtir que

lorsqu'un objectif important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux SDA (lettre a) et lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances (lettre b). En l'espèce, cet article ne s'applique pas car le PL proposé vise des zones de développement pour l'essentiel. Ces zones de développement ne sont pas des zones à bâtir. Ces dernières nécessitent un PLQ qui fait office de zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT. La Cour de justice vient de le confirmer. Concernant la zone de verdure, ce n'est pas non plus une zone à bâtir. La zone de verdure est une autre zone selon l'article 18 alinéa 1 LAT. Dans la LaLAT, la zone de verdure n'est d'ailleurs pas rangée dans les zones à bâtir énumérées à l'article 19 alinéa 1. Quant aux zones de développement, le Tribunal fédéral a décidé que ces zones étaient une zone d'affectation différée, article 18 alinéa 2 LAT.

Au stade du PLQ, cette problématique pourra se représenter. M. Pauli indique que le canton considère comme important ce déclassement. La lettre a est acquise de par le fait que le PDCn le vise et que ce plan a été approuvé par la Confédération.

Ce qui gêne les offices fédéraux est le fait qu'ils aimeraient avoir affaire directement à une zone à bâtir pour pouvoir tout de suite, en un seul coup, vérifier les deux conditions. Mais au stade de cette zone de développement, la let. a est implicitement acquise. La Confédération considère cependant que le canton, malgré que le plan de zone discuté figure dans la liste du rapport ARE accompagnant la décision d'approbation du PDCn 2030 par le Conseil fédéral, doit encore faire cette démonstration. Concernant la lettre b, c'est au moment du PLQ que l'indice d'utilisation du sol sera établi et que son respect pourra être vérifié. Il en va de même pour les places de parc. Sur le fond, en substance, l'ARE et l'OFAG ont trouvé que l'exposé de motifs ne démontrait pas suffisamment que le canton avait analysé d'autres variantes. Pour faire face à cette critique, l'office de l'urbanisme a, suite à cet entretien, avancé l'envoi du rapport explicatif selon l'article 8 alinéa 2 LAT, initialement prévu avec la révision du PDCn 2030. Cette révision devra intervenir avant l'adoption du PLQ. Par conséquent, la coordination serait réglée au sens du droit fédéral. Ils ont envoyé un document plus complet à la suite de ces remarques et sont confiants sur ce point.

Sur le plan de la communication aux offices fédéraux des procédures de modification de zone et de PLQ, dans un monde idéal, on comprend que ces deux offices fédéraux aimeraient que le canton et la commune adoptent une zone à bâtir et qu'ils n'interviennent au besoin, judiciairement parlant, qu'une seule fois, soit lorsque ces plans sont adoptés. Pour l'office de l'urbanisme, il n'est pas envisageable que le Grand Conseil adopte un plan de zone et qu'un

office fédéral qui ne s'était jamais manifesté jusque-là fasse recours tout d'un coup.

Il déclare que le département a la volonté que les choses soient mises sur la table le plus tôt possible. Au fur et à mesure de ces déclassements de terrains agricoles via une zone de développement, ils vont essayer de présenter dès que possible les projets de déclassement de terrain concernés. A la décharge des offices fédéraux, il est vrai que la décision d'approbation fédérale du PDCn 2030 indique « *sous réserve de l'article 30 alinéa 1 bis LAT en entier* ». Ils n'ont pas visé seulement la let. b mais aussi la let. a.

En conclusion, quoi qu'il en soit, du point de vue du département, l'article 30 alinéa 1 bis LAT n'est pas applicable car le plan visé par l'art. 1 du projet de loi discuté ne crée pas de zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Ceci étant dit, ce déclassement figure dans le PDCn 2030. Il s'agit donc, toujours de l'avis du département, d'un indice substantiel, montrant que le canton considère que l'exigence de l'article 30 alinéa 1 bis lettre a est d'ores et déjà remplie.

Un commissaire PLR déclare que la seule jurisprudence actuelle est cantonale, pas fédérale. Il trouve la logique étrange d'affirmer que l'article 30 alinéa 1bis LAT ne s'applique pas, car il ne s'agit pas d'une zone à bâtir mais de développement.

M. Pauli répond que, sur le fond, cet article s'appliquera et ses conditions devront être remplies au stade ultérieur du PLQ. Il estime qu'en cas de recours, sur le plan cantonal tout du moins, les chances de gagner sur le fond sont bonnes, car la Cour de justice vient de statuer en ce sens pour les modifications de zone de Vailly et Bernex-Est. Cela n'est pas négligeable. De plus, il ajoute qu'il y a tout de même une jurisprudence du Tribunal fédéral de 1998 qui qualifie la zone de développement comme étant une zone d'affectation différée.

Le commissaire demande ensuite si la question a été simplement reportée au PLQ.

M. Pauli répond par l'affirmative et déclare qu'ils auront alors tous les éléments à ce moment. Au niveau du PLQ, il ajoute que la question de l'utilisation du sol optimale peut se poser. Mais, en l'état du projet, il ne pense pas que soit le cas. Il est assez confiant. La seule remarque concernait les places de parc en surface, élément qui sera corrigé.

Un commissaire des Verts comprend que l'enjeu juridique visera le PLQ. Il demande s'il a bien compris que, dans le cadre de l'avis de la Confédération sur le PDCn 2030, elle n'a pas émis de remarques sur ce déclassement. Puis, dans un deuxième temps, il a cru comprendre qu'il s'agit

d'une acceptation sous réserve. Il souhaite avoir des explications sur ces points.

M. Pauli répond que le PDCn traite de l'extension de la zone agricole. En 2015, il y a eu un rapport de l'ARE qui est l'annexe de la décision d'approbation. Dans ce rapport, aux pp. 29-30, il est dit qu'ils sont autorisés à déclasser environ 225 ha. Il y a une liste très précise de sites désignés à cet effet, parmi lesquels celui-là. Ce rapport précise que les projets doivent avoir dépassé le stade de l'information préalable. En effet, selon l'article 5 OAT, il y a trois stades : l'information préalable, la coordination en cours et la coordination réglée. Il y a une liste très claire des projets qui ont dépassé ce stade, dont celui de Pré-du-Stand. Ensuite, la décision d'approbation du Conseil fédéral vise les projets de cette liste sous réserve de l'article 30 alinéa 1bis OAT. Il est vrai qu'il y a une réserve sur l'article en entier, plutôt que seulement la lettre b.

Une commissaire socialiste souhaite savoir si sa compréhension est correcte. Finalement, les nouveaux échanges avec les services de la Confédération montrent que les explications fournies concernant l'évolution du dossier fait par le canton de Genève seraient de nature, en l'état, à rassurer la Confédération.

M. Pauli déclare qu'il a eu l'impression que la Confédération s'accommode de cette situation. Elle souhaiterait que les SDA ne soient pas supprimées avec la zone de développement au moment où elle est adoptée et que le PLQ soit adopté en même temps. La Confédération souhaiterait se prononcer en une seule fois mais s'accommode de cette situation. La commune de Bernex, pour le secteur Vailly, a déposé un recours au Tribunal fédéral qui met le doigt sur ces constructions juridiques du report de l'application de l'art. 30 alinéa 1bis OAT sur le PLQ. Cela sera l'occasion de mettre les choses au point. Dans ce dossier, la commune de Bernex a découvert que l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) a fait opposition et elle souhaite que cet office se prononce. En l'occurrence, pour le cas de Vailly sur la commune de Bernex, l'ARE n'a pas fait opposition contrairement à l'OFAG. Ce dernier n'a pas fait de recours au Tribunal fédéral. Pour le cas particulier du « Pré-du-Stand », encore une fois, ce qui gênait est qu'ils n'avaient pas ce rapport selon l'article 8 alinéa 2 LAT qui permet une comparaison avec les sites concurrentiels.

M. Pauli ajoute qu'il se rend compte qu'il n'a jusqu'ici pas encore parlé de l'intérêt public qui est poursuivi ici. Il rappelle que, en 2014, la loi sur le sport a été adoptée. L'article 5 alinéa 2 lettres b et c de cette loi disent que le canton de Genève doit favoriser la pratique individuelle des activités physiques et sportives ainsi qu'encourager la promotion de la relève et

contribuer à la mise en place de conditions-cadres favorables à la pratique du sport d'élite. Il déclare qu'en cas de pesée des intérêts, si la commission adopte cette loi, elle fait pencher la balance et accepte que quelques terres agricoles soient sacrifiées. De son point de vue, juridiquement, son pronostic est favorable. Il s'agit plutôt d'une question politique.

Un commissaire des Verts rebondit sur la question de l'intérêt public en lien avec le monitoring des SDA. Il comprend que la marge de manœuvre est restreinte. Il demande, dans ce qui reste à utiliser de SDA, dans les dix ans à venir, s'il y a une forme de priorisation de tous ces intérêts publics. Il demande comment anticiper cela.

M. Pauli répond que cette priorisation a déjà été faite dans le PDCn 2030 qui a listé un certain nombre de programmes dont celui-ci qui en fait partie. Il y a des questions de priorisation et des discussions. En tout cas, les projets qui étaient mentionnés dans la liste du PDCn 2030 sont considérés comme suffisamment importants par le rapport de la Confédération pour avoir été acceptés. A l'avenir, si la commission décidait de ne pas adopter cette loi, il est clair qu'il y aurait davantage de SDA. En l'occurrence, c'est au stade du PDCn que la priorisation se fait. A chaque révision du PDCn, il y a un certain nombre de territoires qui sont désignés et qui rentrent dans un certain cadre. Dans le cas présent, le cadre a été précisé par la Confédération qui a restreint le nombre de SDA et qui a demandé de récupérer de la SDA.

Le président a des questions concernant le prix du m^2. Il a entendu que l'exploitant a un droit de préemption qui lui permet d'acheter à 10 F le m^2. Les propriétaires l'estiment à 50 F le m^2 et il a également entendu 100 F le m^2. Il se demande si cela est réglé légalement.

M. Pauli répond que, si M. Tissot avait exercé son droit de préemption, ce serait un cas d'application du droit foncier rural. Dans ce contexte, la commission du droit foncier rural fixe les prix vers 5-6 F le m^2. L'idée est que seul l'agriculteur peut acheter du terrain agricole. C'est la raison pour laquelle le prix est extrêmement limité. Il revient ensuite sur la réponse de M. Chobaz concernant les tarifs qui se pratiquent pour la zone de verdure. Pour la zone d'équipements publics, il y a une jurisprudence rendue par la Cour de justice dans le cadre de Meyrin qui estime que le prix est de 10 F le m^2. Le raisonnement du Tribunal est de dire que, finalement, au niveau de la valeur de rendement, une personne qui achète un terrain destiné à un équipement public ou une école ne peut en principe pas prétendre y construire un bâtiment de rendement. Mais il y a une sorte de pratique qui veut que cela s'achète 100 F. Justement, dans le cas de Meyrin, la Cour de justice a dit 10 F mais la Confédération avait acheté le terrain voisin à 100 F.

En conclusion, juridiquement, le prix est de 10 F, mais dans la pratique cela tourne autour des 100 F.

Le président demande s'il y a une régulation pour les propriétaires ou si cela fonctionne selon l'offre et la demande. Il constate qu'il y a un prix différencié entre la zone sportive et la zone constructible.

M. Pauli répond qu'il n'y a pas de règle précise. C'est le prix du marché, car la zone de développement créée par ce projet de loi est une zone destinée à des activités, non pas à des logements. Ici, il n'y a donc pas de base légale permettant de fixer des prix contrôlés, car la LGZD s'applique à la zone de logements. De fait, il n'y a pas d'intérêt public à limiter le prix des surfaces commerciales et administratives.

Un commissaire PDC rappelle que l'objectif de base est de déplacer le Servette FC pour libérer les terrains de Balexert. Dans cette constellation, le montage financier fait pour financer le pôle football est intéressant au niveau de la démarche. Il revient ensuite sur la problématique des SDA et se demande si, à l'horizon 2030, le taux est de 0 pour autant qu'ils en aient récupéré 110 selon le monitoring. D'après ce qui leur a été dit, au niveau de Berne, notamment l'ARE, dans le PDCn genevois, il n'y a pas la totalité dont il est question mais uniquement une petite vingtaine dont ce projet de loi. En même temps, le canton a des obligations de densification. D'après ce qui a été dit, si Genève venait à déclasser des SDA avec des densifications moyennes, Berne pourrait mettre un frein. Il voit un problème politique. Il reprend les propos du maire du Grand-Saconnex qui a dit que la ville était arrivée au Grand-Saconnex. Il s'agit de 12 ha et, comme la densification est moyenne, il se demande s'il y a un risque que la Confédération bloque d'autres projets. Il conclut que c'est ce qui a été sous-entendu.

M. Pauli répond que, pour ce projet-là, il y a une utilisation optimale. Il y a aura en effet, au stade du PLQ, un nombre de SBP qui sera assez conséquent. On peut parler d'une utilisation optimale. La remarque de l'ARE avait trait aux places de parking en surface, dont le nombre était jugé trop important. Effectivement, il y avait certaines places en surface. Du coup, l'avant-projet de PLQ a été corrigé pour les intégrer au parking souterrain. Encore une fois, la densité qu'il y aura sera assez conséquence. Il faut deux conditions. Tout d'abord, il faut un intérêt public que le canton considère comme important. Ensuite, il faut une utilisation optimale de ces surfaces. Sur ce dernier point, la Confédération se décidera avec le PLQ.

M. Ferretti complète la réponse. Si la révision du plan directeur soumis est élargie, elle comprend cette analyse des projets, de leurs impacts sur la zone agricole et notamment sur les SDA et les objectifs de récupération de

SDA. En outre, il déclare que la Confédération valide cette planification dans son ensemble. Aujourd'hui, l'office ne sait pas sur quelle base la Confédération bloquerait des projets car elle valide cette stratégie jusqu'à 2030. En effet, jusqu'en 2030, la Confédération a accepté cette stratégie dans son rapport d'examen préliminaire.

Le commissaire demande alors si, dans le contexte du monitoring, il est possible de connaître les surfaces sur le canton de Genève qui ont fait l'objet d'un déclassement et qui sont en dormance, c'est-à-dire non affectées. Il a une source qui dit que cela pourrait se situer entre 3 et 500 ha.

M. Ferretti répond qu'il est possible de les trouver mais que cela n'est pas le cas. A ce propos, la révision de la LAT en 2014 visait à empêcher la thésaurisation. Il n'est pas possible d'imaginer 500 ha dormants et proposer à la Confédération de déclasser 12 ha. Par exemple, il est vrai que Bernex-Nord est déplacé, et le PLQ est élaboré pour développer petit à petit.

Un deuxième commissaire PDC se demande si, concernant la MZ au Grand-Saconnex, le PLQ est en cours d'élaboration. Il sait que le prix d'un PLQ coûte 600 000 F. Il s'interroge sur un rapprochement entre ces deux processus car cela suscite des discussions notamment concernant le Pré-du-Stand. Selon le PLQ qui sera validé, ce sont 90 000 m^2 de SBP ou au moins 80 000. Cela pose problème par rapport à cette MZ. En résumé, il souhaite savoir s'il y a un début d'ébauche du PLQ.

M. Pauli répond que, selon sa connaissance, l'avant-projet de PLQ est avancé. Il s'agit de régler des détails. Selon lui, il y a un déficit d'information de la part de la Confédération qui n'a pas encore pleinement compris et intégré que le canton fonctionne en deux phases : MZ, puis PLQ. Une des difficultés de grouper ces deux procédures systématiquement est le coût de l'élaboration du PLQ. Parfois, certains promoteurs prennent le risque de grouper ces procédures et, dans ce cas, il est possible de présenter quelque chose de très simultané, mais souvent ce n'est pas le cas car l'élaboration du projet de PLQ génère des coûts importants qu'il est risqué d'avancer sans que la zone soit en force. Il conclut en affirmant que, pour Pré-du-Stand, le PLQ est passablement avancé.

Un commissaire PDC déclare qu'ils n'ont pas eu la position du Conseil d'Etat sur ce projet, notamment l'avis du conseiller d'Etat Antonio Hodgers. Il souhaiterait pouvoir l'auditionner pour avoir son avis.

Une commissaire socialiste ne pense pas qu'il soit utile d'entendre spécifiquement M. Hodgers. Elle rappelle qu'il s'agit d'un projet de loi du Conseil d'Etat. En plus, elle imagine mal que les cadres du département qui sont venus expliquer les raisons de ce choix de site plutôt qu'un autre, aient

expliqué une position différente de celle du Conseil d'Etat. Enfin, elle rappelle que pour le cycle du Renard, la commission des travaux a eu les présentations sous l'ancienne législature quant à sa reconstruction. En effet, le département de l'instruction publique, accompagné de l'OBA notamment, est venu expliquer ce projet. Les crédits ont été votés par cette commission, puis par le Grand Conseil. C'est une opération tiroirs qui a été validée par le Conseil d'Etat précédent et revalidée aujourd'hui avec cette MZ.

Un commissaire UDC déclare que, si M. Hodgers est auditionné, il faut également entendre Mme Torracinta car elle est, en partie, concernée par ce projet. Il rappelle que le point de départ de ce projet est la réaffectation des terrains de football de Balexert pour le déménagement du CO du Renard. Toutefois il ne souhaite pas procéder à de nouvelles auditions. Il estime que la commission a eu tous les éléments pour voter ce PL.

Le président passe ensuite au vote sur la proposition d'auditionner Mme Torracinta et M. Hodgers :

Pour : 5 (2 PDC, 1 EAG, 2 MCG)
Contre : 8 (1 UDC, 3 PLR, 2 Ve, 2 S)
Abstentions : 2 (1 S, 1 PLR)

Ces auditions sont refusées.

10. Traitement des oppositions

A la forme

Par courrier du 1er mai 2018, M. Daniel Tissot a déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N° 29977-534, visé à l'article 1.

Par courrier du 3 mai 2018, confirmé par un courrier du 31 mai 2018, l'Office fédéral de l'agriculture (ci-après OFAG) a également déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N° 29977-534, visé à l'article 1.

Conformément à l'art. 16 al. 5 LaLAT[1], toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication.

[1] Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; ci-après LaLAT)

En vertu de l'art. 60 al. 1 let. e LPA[2], ont en outre qualité pour recourir les autorités, personnes et organisations auxquelles la loi reconnaît le droit de recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT[3] prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés[4].

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire[5]. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir[6 et 7].

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29977-534, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

---

2 Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

3 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

4 ATF 104 Ib 245, du 27.10.1978

5 ATF 124 II 293, du 24.06.1998, consid. 3b p. 304; ATF 121 II 39, du 20.02.1995, consid. 2c/aa p. 43; ATF 120 Ib 48, du 22.04.1994, consid. 2a p. 51 et les arrêts cités

6 ATF 120 Ib 431, du 29.11.1994, consid. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

7 Cf. ATF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2

En matière de construction, la qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse[8]. En matière de PLQ, la qualité pour recourir est reconnue pour le locataire d'un bâtiment sis dans le périmètre visé[9]. Il en va de même s'agissant d'un plan de zone[10].

Toutefois, s'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient d'apprécier l'enjeu de la procédure pour le recourant concerné en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte apportée par le projet à ses intérêts[11]. Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée[12]. Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal[13].

La chambre de céans a déjà jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir[14].

S'agissant de la qualité pour agir de M. Daniel Tissot, il est constant que le bail à ferme dont il jouissait sur les actuelles parcelles n° 2342 et 2343, comprises dans le périmètre du plan visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, a été résilié. L'opposant ne dispose actuellement plus que d'une autorisation d'exploitation à bien plaire sur ces terrains. Partant, n'ayant pas d'intérêt

8 ATA/557/2015, du 2.06.2015 ; ATA/577/2014, du 29.07.2014
9 ATA/322/2016, du 19.04.2016, consid. 2d et e ; ATA/532/2012, du 21.08. 2012
10 ATA/323/2016, du 19.04.2016, consid. 2d et e
11 RDAF 2001 I 344, p. 348
12 ATF 101 1b 212 ; 100 Ib 119 ; ATF 1P.70/2005, du 22.04.2005
13 ATF 131 II 649, consid 3.4
14 ATA/581/2014, du 29.07. 2014 ; ATA/51/2013, du 29.01.2013 ; ATA/139/2006, du 14.03. 2006

actuel au sens de la jurisprudence précitée, la qualité pour agir ne peut lui être reconnue. Au demeurant, son opposition doit de toute façon être rejetée sur le fond, pour les motifs qui seront exposés ci-après.

S'agissant de la qualité pour agir de l'OFAG, l'art. 34 al. 3 LAT stipule que « *l'office fédéral de l'agriculture a qualité pour recourir contre les décisions portant sur des projets qui requièrent des surfaces d'assolement* ». La mise en œuvre, à venir, du projet de loi de modification de zone ayant pour effet la diminution de surfaces d'assolement (ci-après SDA), l'OFAG a donc qualité pour agir.

A la forme toujours, il y a peut-être encore lieu de préciser que l'autorité de céans estime disposer de tous les éléments nécessaires pour statuer en toute connaissance de cause, sans devoir procéder à des mesures d'instruction supplémentaires.

Au fond

A) Considérations générales

De manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes audit PDCn et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11 al. 1 LaLAT).

S'agissant du canton de Genève, le PDCn 2030 a été adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

Le projet de modification des limites de zones répond aux objectifs d'aménagement détaillés dans la fiche P09 du PDCn 2030 qui concerne le Grand projet (ci-après GP) Grand-Saconnex, et qui prévoit comme enjeu « *l'aménagement d'équipements et d'activités à forte valeur ajoutée sur Pré-du-Stand* » et une « *relocalisation des terrains du FC Servette : hypothèse d'implantation sur le secteur de Pré-du-Stand* ».

Le présent projet répond également aux objectifs de la fiche A05 du PDCn 2030, intitulée « *mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole* », dont l'objectif est de promouvoir l'extension de la ville dense par des déclassements limités de la zone agricole. Le projet du secteur du Pré-du-Stand est expressément cité parmi les « *Grands projets engagés prioritaires* ».

Le projet de modification des limites de zones querellé répond également aux objectifs d'aménagement détaillés dans la fiche A07 du PDCn 2030 intitulée « *optimiser la localisation des activités* » qui préconise de

« *développer une offre en surfaces suffisante, judicieusement localisée, diversifiée et de qualité pour les activités dans les sites existants et en projet, en la coordonnant avec la capacité du canton à loger sa population* ». Il est également expressément listé dans les « *grands projets prioritaires* ».

Ce projet de loi contesté est également conforme à la fiche A12 du PDCn 2030 intitulée « *planifier les équipements publics d'importance cantonale et régionale* ». Cette fiche mentionne que certains équipements publics, tels que […] les grands équipements culturels ou sportifs, ont un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération ou possèdent un rayonnement régional. Leur localisation sur des sites stratégiques est un enjeu important. En complément de cette dernière fiche, la fiche A13 intitulée « *coordonner la planification des équipements sportifs et de loisirs* », fait mention de la création d'un pôle football que la carte n° 4 annexe à ces deux dernières fiches et nommée « *centralités et équipements* », situe sur le périmètre concerné.

Ce projet de loi est encore conforme à la fiche A20 du PDCn 2030 intitulée « *Gérer l'évolution de l'urbanisation dans les secteurs soumis au bruit des avions* », les terrains sis dans ces secteurs ne permettant pas la création de logements, mais autorisant la réalisation d'affectations non sensibles au bruit telles que le sport, les activités (bureaux, commerces, hôtels, etc.).

La carte n° 2 du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 identifie ce secteur comme une extension urbaine à dominante activités et équipements.

En conséquence, le plan de zone visé par ce projet de loi discuté figure logiquement parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030, et qui peuvent ainsi être adoptés « *sous réserve du respect de l'article 30 al. 1bis OAT* ». Ce plan impactera une surface en zone agricole de 128 570 m^2 dont 120 150m^2 sont répertoriées par l'inventaire des SDA approuvé par arrêté du Conseil d'Etat du 1er novembre 2017. A noter, qu'à cette date, le canton disposait encore de 8 483,3 ha de SDA. L'emprise de la mise en œuvre du plan de zone visé à l'article 1 du projet de loi querellé aura pour effet, à terme, de soustraire environ 12 ha de SDA. C'est dire que le déclassement discuté ne remettra pas en question le respect du quota cantonal de 8 400 ha, fixé par le plan sectoriel des SDA adopté par le Conseil fédéral le 8 avril 1992.

S'agissant de la planification directrice communale, ce projet est conforme au plan directeur communal (ci-après PDCom) du Grand-Saconnex adopté par le Conseil municipal le 10 avril 2006 et approuvé par le

Conseil d'Etat le 26 juillet 2006 et plus particulièrement sa fiche de mesure n° 1. Ce dernier prévoit en effet la possibilité de développer des activités économiques sur le secteur du Pré-du-Stand ainsi que des activités sportives, de détente et de loisirs.

La zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives et la zone de verdure proposées par le projet de loi 12293 permettent de répondre à ces objectifs, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi. L'adoption du plan de zone visé à l'art. 1 du projet de loi discuté entre donc pleinement dans les objectifs tant du PDCn 2030 que du PDCom de la commune du Grand-Saconnex.

B) Réponses à l'argumentation des opposants

I. Quant à l'opposition de l'OFAG

L'office fédéral opposant expose, en substance, que le projet de loi querellé prévoit « *l'utilisation de parcelles agricoles d'une surface de 128 570 m², dont une grande partie est enregistrée comme surfaces d'assolement dans l'inventaire cantonal (120 150 m²) […] pour la construction d'un pôle football dédié à la formation de la relève du football genevois, d'un équipement communal ou intercommunal, ainsi que pour le développement d'activités tertiaires* ». Il estime que les conditions de l'art. 30 al. 1bis let. a et b OAT ne seraient pas respectées, conditions qui demandent que l'objectif, que le canton estime également important, ne puisse être atteint judicieusement sans recourir aux SDA et qu'il soit assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances avant de pouvoir classer des SDA en zone à bâtir. L'OFAG exige donc que le canton démontre le respect de ces exigences. De plus, il exige que la pesée des intérêts en présence, entre notamment la mise à disposition d' » *une infrastructure sportive d'une telle ampleur et la préservation de bonnes terres* » soit réalisée.

Ce faisant, l'opposant méconnaît que l'article 30 al. 1bis let. a et b OAT ne s'applique qu'à l'égard de plans d'affectation du sol classant des SDA en zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, ce qui n'est pas le cas du plan visé à l'art. 1 du projet de loi de modification de zone querellé.

En effet, s'agissant tout d'abord de la zone de verdure (art. 24 LaLAT), celle-ci ne figure pas dans le catalogue des zones à bâtir dressé par l'art. 19 LaLAT. Cette zone a pour objectif de permettre la réalisation d' » *un merlon arboré dans le but, d'une part, de stocker des déblais provenant des*

chantiers prévus sur le secteur et, d'autre part, de développer une continuité écologique et paysagère. Cet aménagement contribuera également à protéger le site du bruit autoroutier et des avions au sol »[15]. Un tel aménagement n'est pas conforme à la zone agricole, raison pour laquelle le projet de loi querellé prévoit la création d'une zone de verdure. Pour autant, cette dernière n'est pas constitutive d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, mais relève des « *autres zones d'affectation* » prévues par l'art. 18 al. 1 LAT.

La zone de verdure créée par le plan visé à l'art. 1 du projet de loi querellé n'est dès lors pas concernée par les conditions de l'art. 30 al. 1bis OAT. Partant, la question du respect de cette dernière disposition ne se pose pas.

Quant aux zones de développement visées à l'art. 1 de ce même projet de loi, elles ne sont pas non plus constitutives de « *zones à bâtir* » au sens de l'art. 15 LAT, mais de zones d'affectation différée au sens de l'art. 18 al. 2 LAT. Le Tribunal fédéral considère, en effet, que « *la zone de développement 3 se substituant à une zone agricole peut être assimilée à une zone dont l'affectation est différée au sens de l'art. 18 al. 2 LAT* »[16], dès lors que la délivrance d'une autorisation de construire y est subordonnée à celle d'un plan d'affectation spécial, ou de détail, dénommé « *plan localisé de quartier* » (ci-après PLQ)[17]. Avant l'adoption d'un PLQ, obligatoire en zone de développement afin de pouvoir délivrer une autorisation de construire, les possibilités de construire n'y sont pas plus étendues qu'en zone agricole. « *L'inclusion de parcelles dans de telles zones n'équivaut donc pas, à lui seul, à un classement dans la zone à bâtir ordinaire (art. 19 LaLAT ; 15 LAT)* » [18].

La chambre administrative de la Cour de justice vient d'en tirer les conséquences, s'agissant précisément de l'application de l'art. 30 al. 1bis OAT, dans deux arrêts récents concernant des lois de modification des limites de zone créant une zone de développement sur fond agricole, comme en l'espèce : « *une loi qui modifie les limites de zones en substituant de la zone de développement 3 à de la zone agricole ne crée pas*

---

15 PL 12293, p. 8 et 9

16 ATF 1P.264/1997, du 5.03.1998, consid. e) aa), paru SJ 1998 641 ; ATF 123 I 175, du 20.05.1997, consid. 3b/cc, ATF 112 Ia 155, du 30.04.1986, consid. 2f ; ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 12b

17 Cf. art. 2 al. 1 let. a de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD)

18 Cf. ATF précité 1P.264/1997, du 5.03.1998, consid. e) aa), paru SJ 1998 641

de nouvelle zone à bâtir au sens de l'art. 24 al. 1 LPE »[19]. « *En l'espèce, en classant la majorité des parcelles en zone de développement 3, zone de développement 4A, zone de développement 4A affectée à de l'équipement public, zone de développement industriel et artisanal également destinée à de l'équipement public, le projet de modification de limites de zones querellé ne crée pas de nouvelles zones à bâtir. Par conséquent, c'est à bon droit que l'autorité intimée a considéré que la mesure d'aménagement du territoire querellée consiste en un changement d'affectation qui n'est pas visé par les exigences de l'art. 30 al. 1bis OAT, cette disposition ne s'appliquant que s'il s'agit de classer des SDA en zone à bâtir* »[20].

La création de zones de développement n'équivaut donc pas à la création de nouvelles zones à bâtir au sens de l'art. 30 al. 1bis OAT, rôle joué par le PLQ, instrument de planification spécial ou de détail. En tant qu'elle classe les parcelles en zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives, la mesure d'aménagement du territoire querellée consiste en un changement d'affectation qui n'est pas visé par les exigences de l'article précité.

Au stade de la présente modification des limites de zones, constitutive d'un plan d'affectation général assimilable à une zone d'affectation différée au sens de l'art. 18 al. 2 LAT, tel que le plan de zone visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, il suffit tout au plus de constater que le plan visé à l'article 1 du projet de loi est conforme au PDCn 2030 dès lors qu'il figure parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030, ce qui est précisément le cas. Cette seule considération suffit déjà pour devoir considérer que le futur PLQ appelé à concrétiser les objectifs de cette zone et opérer le classement proprement dit des terrains concernés en zone à bâtir satisfera la condition fixée par l'art. 30 al. 1bis lettre a OAT, à savoir celle d'un « *objectif que le canton également estime important (et) ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement* ». Telle est la conclusion à laquelle est implicitement parvenue la chambre administrative de la Cour de justice dans les deux arrêts précités : « *le plan visé à l'art. 1 du projet de loi est conforme au PDCn 2030, dès lors qu'il figure parmi planifications expressément*

---

19 Cf. ATA/660/2018 du 26.06.2018, consid. 11c ; ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 12b

20 ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 14b et c

listées en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030. Cette emprise agricole a donc été validée par le Conseil fédéral »[21].

Quant à l'usage des surfaces de SDA sollicitées, qui devront donc être utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances en application de l'art. 30 al. 1bis let. b OAT, il ne pourra être mesuré qu'au moment de l'adoption, obligatoire sur zone de fond agricole, du PLQ subséquent, appelé à matérialiser les objectifs des zones créées par le projet de loi querellé. Les deux jurisprudences récentes précitées de la chambre administrative de la Cour de justice le confirment expressément : « *comme précédemment mentionné, l'utilisation optimale de ces SDA, au sens de l'art. 30 al. 1bis let. b OAT, ne pourra être mesurée qu'au moment de l'adoption du PLQ subséquent, qui matérialisera les objectifs des zones créées par le projet de loi querellé* » [22].

En l'état, il sied juste de rappeler que selon le PDCn 2030, l'IUS minimal applicable est de 1,2 pour les zones de développement 3[23]. Rien ne permet de penser que cet indice minimal ne sera pas respecté. Partant, le grief d'une utilisation possiblement non optimale des SDA, en violation de l'art. 30 al. 1bis let. b OAT est infondé, dans la mesure où il serait recevable à ce stade.

C'est dire que le grief d'une prétendue violation de l'art. 30 al. 1bis OAT dans son entier est en tout état infondé et doit être écarté.

Au demeurant, contrairement à ce qu'affirme l'opposant, c'est bel et bien à l'issue d'une pesée complète et globale de l'ensemble des intérêts concernés que le site du Pré-du-Stand a été choisi et retenu par le PDCn 2030, approuvé par le Conseil fédéral, d'autres variantes ayant été écartées, le recours à des terrains sis en zone agricole étant justifié par des motifs d'intérêt public prépondérants.

Une étude des variantes de site a en effet été réalisée dans le cadre de la planification coordonnée des équipements publics d'importance cantonale et régionale[24] sous l'autorité d'une délégation *ad hoc* du Conseil d'Etat, représentée par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (actuel département du territoire – DT), le département des finances

---

21 ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 14c

22 ATA/660/2018, du 26.06.2018, consid. 11c ; ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 14c

23 PDCn 2030, introduction au schéma directeur, p. 42

24 Fiche A12 du plan directeur cantonal 2030

et des ressources humaines (DF) et le département de l'instruction publique, de la culture et du sport (actuel département de la cohésion sociale – DSC). Il a en outre été validé par le COPIL du GP Grand-Saconnex constitué du DT, du département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (actuel département des infrastructures – DI), de la commune du Grand-Saconnex et de Genève Aéroport. L'étude approfondie conduite par la délégation du Conseil d'Etat a porté sur deux sites présentant les caractéristiques de surface et d'emplacement nécessaires pour le programme du pôle football, à savoir le site du Pré-du-Stand au Grand-Saconnex et le site de Crotte-au-Loup à Vernier.

Après étude, le site de Crotte-au-Loup s'est avéré inapproprié pour accueillir le pôle football, et ce malgré qu'il présentait l'avantage de ne pas empiéter sur la zone agricole et sur les SDA.

Tout d'abord, il n'était pas assuré juridiquement que les terrains sis sur le site de Crotte-au-Loup soient impropres à la construction de logements en raison du dépassement des valeurs limites d'immission du DS II liées au bruit des avions. C'est en effet le lieu de rappeler que le 8 juillet 1999 déjà, les propriétaires des parcelles n° 2936 à 2943 de la commune de Vernier, avaient déposé auprès du département en charge de l'aménagement du territoire (ci-après département), une demande d'autorisation préalable (ci-après DP) de construire un ensemble d'habitats groupés. Par décision du 20 avril 2000, le département a refusé l'autorisation sollicitée, invoquant notamment les nuisances sonores occasionnées à cet endroit par le trafic aérien. Les propriétaires ont alors recouru contre cette décision auprès de l'ancienne commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après CCRMC), devenue le tribunal administratif de première instance. Par décision du 18 octobre 2001, la CCRMC a admis le recours et renvoyé le dossier au département pour nouvelle décision. Le département a recouru contre cette décision auprès de l'ancien Tribunal administratif (devenu la chambre administrative de la Cour de justice) qui, par arrêt du 24 septembre 2002, l'a débouté. Le 1er novembre 2002, le département a déposé un recours auprès du Tribunal fédéral contre cette décision, qui a déclaré ce recours irrecevable en date du 25 février 2003[25]. Ayant repris l'examen de la DP déposée par lesdits propriétaires, le département a, par décision du 11 février 2004, à nouveau, refusé ladite autorisation pour non-conformité du projet aux normes de protection contre le bruit. Par acte du 15 mars 2004, les propriétaires ont recouru contre cette décision auprès de la CCRMC. Par décision du 18 octobre 2004, la CCRMC a transmis d'office

[25] ATF 129 II 225, du 25.02.2003

au Tribunal administratif le recours précité. La commission ayant considéré que sa précédente décision sur recours, du 18 octobre 2001, était entrée en force et que le département ne pouvait rendre ensuite qu'une décision d'exécution, qui n'ouvrait pas de nouvelle voie de recours. Le 16 août 2005, le Tribunal administratif a déclaré irrecevable le recours interjeté le 22 octobre 2004 par les propriétaires contre la décision de la CCRMC et a retourné la cause à la commission pour qu'elle statue[26]. Un recours au Tribunal fédéral contre ce dernier prononcé a été déclaré irrecevable par arrêt du 16 février 2006, vu la nature incidente de l'arrêt attaqué et l'absence de dommage irréparable[27]. Par décision du 27 février 2006, la commission de recours a ordonné la délivrance de l'autorisation sollicitée. Le 15 septembre 2006, le département a donc délivré l'autorisation préalable sollicitée.

Fort de cette DP délivrée, les propriétaires ont déposé, le 9 juillet 2008, une demande d'autorisation de construire définitive (ci-après DD) pour la construction de 54 logements. Cette DD a été refusée le 22 juin 2009 par le département des autorisations de construire, en raison du dépassement des valeurs limites de bruit applicables à la zone de jour comme de nuit, et du dépassement des valeurs d'alarme de jour sur une partie du périmètre. Les propriétaires ont recouru contre cette décision auprès de la commission de recours le 24 juillet 2009, qui a rejeté leur recours le 19 juillet 2010. Le 23 octobre 2010, les propriétaires ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif. Par arrêt du 16 décembre 2014, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après CACJ) a constaté la nullité de la décision rendue par la commission de recours le 19 juillet 2010 et déclaré irrecevable le recours des propriétaires. Elle a renvoyé le dossier au Tribunal administratif de première instance (ci-après TAPI) pour un nouveau jugement au sens des considérants[28]. Par jugement du 8 septembre 2015, le TAPI a rejeté le recours interjeté le 24 juillet 2009 par les propriétaires. Le 15 octobre 2015, ces derniers ont recouru contre cette décision auprès de la CACJ, qui a confirmé la décision du TAPI, le 8 novembre 2016[29]. Le 12 décembre 2016, un recours auprès du Tribunal fédéral a alors été déposé par lesdits propriétaires.

C'est ainsi que le 26 octobre 2017, à l'issue de longs débats judiciaires, le Tribunal fédéral a finalement confirmé la décision de refus du département

26 ATA/549/2005, du 16.08.2005
27 ATF 1P.636/2005, du 16.02.2006
28 ATA/994/2014, du 16.12.2014
29 ATA/952/2016, du 08.11.2016

du 22 juin 2009[30] et donc l'inconstructibilité de ces terrains pour du logement. Cette incertitude qui planait depuis plus de 18 ans sur le statut de ces terrains appartenant à des propriétaires privés et le contexte général entourant cette question, ne permettait pas d'y envisager la réalisation du projet complet du pôle football du Servette FC alors que les besoins du football étaient urgents. En effet, les seuls terrains de l'Etat (correspondant à 4,5 ha, à l'ouest du périmètre) ne permettaient de construire qu'un seul terrain de football, compte tenu des contraintes liées au projet de barreau routier de Montfleury impactant ces parcelles, alors que le site du Pré-du-Stand pouvait, lui, permettre l'implantation de 5 terrains. Ainsi, pour arriver à implanter non pas un terrain de football, mais 5 terrains sur le site du Crotte-au-Loup, il aurait fallu encore acquérir ou échanger environ 4,25 ha de terrains supplémentaires en continuité des terrains actuellement propriété de l'Etat, en mains de divers propriétaires fonciers, dont ceux concernés par les arrêts précités. Cela aurait nécessité sans aucun doute plusieurs années de procédures, soit un délai incompatible avec les besoins urgents du football genevois, qui plus est à l'issue incertaine.

A cela s'ajoute que l'accessibilité des terrains du Crotte-au-Loup est moins bonne, en comparaison de celle des terrains du Pré-du-Stand. Enfin, une telle acquisition de terrains aurait entraîné des coûts supplémentaires de l'ordre de F 21,8 millions, à additionner au coût du pôle football lui-même de F 26 millions, soit un investissement de plus de F 47,8 millions pour l'Etat de Genève. Or, avec le choix des parcelles du Pré-du-Stand, seuls F 9,5 millions de subvention seraient demandés à l'Etat de Genève, soit une différence conséquente. De plus, les coûts d'exploitation, estimés à F 862 500.- par an, seraient pris en charge en totalité par l'Etat de Genève sur Crotte-au-Loup, alors que l'investisseur du Pré-du-Stand prendrait à sa charge F 600 000.- par an.

A toutes fins utiles, il sied encore de relever que depuis cette étude, les parcelles propriétés de l'Etat de Genève sur le site de Crotte-au-Loup, inconstructibles pour du logement en raison des nuisances sonores des aéronefs selon l'OPB, sont actuellement pressenties pour accueillir « les jardins familiaux de La Garenne ». En mettant à disposition les terrains de l'Etat de Genève à Crotte-au-Loup pour accueillir des jardins familiaux aujourd'hui situés en zone agricole sur le site de La Garenne, la moitié des pertes en SDA occasionnées par le projet du Pré-du-Stand devrait pouvoir être compensée (6 hectares sur 12 hectares) sur les parcelles libérées par les jardins familiaux.

[30] ATF 1C_588/2016, du 26.10.2017

Quant au secteur du Pré-du-Stand, il jouit d'une situation stratégique : il est situé à proximité de l'aéroport et de l'autoroute, ses conditions d'accessibilité seront excellentes dès la mise en service de la future jonction autoroutière et de la route des Nations (en tranchée couverte), puis ultérieurement avec l'extension de la ligne de tram « Nations-Grand-Saconnex » prévue sur la route de Ferney. De plus, ce site est soumis à d'importantes nuisances sonores provenant tant du bruit de l'autoroute que de celui des avions, ainsi qu'à des rayonnements non ionisants liés à la présence de la ligne à très haute tension 220kV Foretaille – Verbois le long de l'autoroute. Ces contraintes limitent ainsi les types d'affectation admissibles et interdisent notamment la construction de logements mais peuvent permettre, comme l'envisage le projet de loi en cause, la réalisation d'affectations non sensibles au bruit telles que le sport, les activités (bureaux, commerces, hôtels, etc.). Il sied d'ajouter que le périmètre du projet de loi comprend la parcelle n° 2334, propriété de l'Etat de Genève, et les parcelles n° 2342 et 2343, toutes deux en mains d'un seul et même propriétaire privé, l'hoirie Tissot. Cette dernière est favorable à l'élaboration du pôle football sur ses parcelles, ce qui permettra de favoriser l'implantation et la construction de cet équipement.

De plus, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi querellé, « *les différents équipements planifiés sur ce site relèvent de l'utilité publique. En particulier, le pôle football est identifié comme un équipement d'importance cantonale par le plan directeur cantonal 2030 (carte N° 4 annexe aux fiches A12 et A13). Il répond, en effet, aux enjeux de la formation de la relève du football genevois, du soutien aux sportives et sportifs d'élite, et de la planification coordonnée des infrastructures sportives, conformément au concept cantonal du sport approuvé par le Conseil d'Etat le 18 septembre 2013 et à la loi cantonale sur le sport adoptée à l'unanimité par le Grand Conseil le 14 mars 2014. Il répond, par ailleurs, aux besoins d'extension du centre sportif communal du Blanché en lien avec les nombreux développements planifiés sur la commune, dans le cadre du grand projet Grand-Saconnex notamment. Il permet également d'amorcer un processus de densification à une plus grande échelle qui permettra la construction des nouveaux logements et d'un nouveau cycle d'orientation* »[31].

S'agissant de l'intérêt public poursuivi, il sied de rappeler qu'en vertu de l'art. 5 al. 2 let. b et c LSport[32], le canton de Genève et les communes se doivent de *« favoriser le développement de la pratique individuelle des*

[31] PL 12293, p. 18
[32] Loi sur le sport, du 14 mars 2014 (RSG C 1 50 ; LSport)

activités physiques et sportives » et « *encourager la promotion de la relève et contribuer à la mise en place de conditions cadres favorables à la pratique du sport d'élite* ». Le canton est tenu, selon l'art. 13 LSport, d'encourager la pratique des activités physiques et sportives par l'ensemble de la population et soutenir les initiatives allant dans ce sens. Selon l'art. 17 de cette même loi, le canton de Genève doit « *soutenir la réalisation d'infrastructures sportives de niveau cantonal, régional et national* » et veiller « *à une planification optimale des infrastructures sportives* ». Or, l'infrastructure aujourd'hui à disposition des clubs de football d'élite, et particulièrement du Servette FC, est insuffisante et inadaptée. Ainsi, à court de surfaces d'entraînement, le Servette FC est contraint d'évoluer sur plusieurs sites du canton (Bois des Frères, Evaux, Vernier), extérieurs au centre de Balexert, tandis que les terrains de football de ce dernier sont en très mauvais état. Les locaux du club sont également répartis sur deux sites différents (Stade de Genève pour les locaux administratifs et Balexert pour les locaux techniques et sportifs) et sont inadéquats (notamment, la surface des locaux administratifs au Stade de Genève est insuffisante et n'offre pas d'espaces de confidentialité adaptés). Par ailleurs, il n'existe aucun terrain en 105x68m (dimensions des terrains d'élite) hors Stade de Genève, pour que le Servette FC puisse s'entraîner en extérieur. En raison de l'exigüité du site, le maintien du club à Balexert n'est donc pas viable.

De plus, selon l'art. 3 al. 1 let. f LRT-3[33], le canton de Genève est exclusivement compétent » *concernant le football, la mise à disposition pour l'élite sportive d'une infrastructure adaptée à la compétition au niveau national et international, à savoir le Stade de Genève et le Pôle football* ». A ce propos, le législateur a indiqué lors des débats préparatoires concernant cette loi que « *le canton soutient le stade de Genève et le pôle football, à proximité de Balexert dont les terrains de foot seront déplacés pour permettre la construction du cycle du Renard sur ce périmètre* »[34]. Il a ajouté dans le commentaire article par article du projet de loi que « *le Stade de Genève et le Pôle football du Grand Saconnex répondent tous deux à une dimension cantonale et, par conséquent, justifient l'engagement exclusif du canton […] Pour la construction du Pôle football, qui consiste au déplacement de l'académie du Servette FC du centre sportif de Balexert au secteur du Pré-du-Stand au Grand Saconnex, le canton est chargé du pilotage du projet* »[35].

---

33 Loi sur la répartition des tâches entre les communes et le canton en matière de sport (3e train), du 31 août 2017 (RSG A 2 07; ci-après LRT-3)

34 PL 12058-A, p. 2

35 PL 12058, p. 10 et 11

Il sied encore d'ajouter que ce projet de loi querellé doit être considéré comme une pièce figurant dans une opération d'aménagement plus étendue qui implique trois sites et différentes catégories d'infrastructures et de constructions. En effet, en libérant le site de Balexert des terrains de football du Servette FC pour installer un pôle football à Pré-du-Stand, le cycle d'orientation du Renard pourra être déplacé à Balexert et être modernisé en l'agrandissant (augmentation d'environ 25% des effectifs, soit le passage de 700 à 850/900 élèves), tout en en améliorant son emplacement et son accessibilité. Cette opération répond à un besoin urgent d'assainissement du cycle devenu vétuste, tout en élargissant l'offre scolaire dans un secteur en pleine expansion, dont les statistiques prévoient une explosion des effectifs scolaires en 2021 déjà, en raison de l'arrivée de nombreux nouveaux habitants à court et moyen terme. C'est la raison pour laquelle, la loi 12200 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier et créant une zone de développement 3 à l'avenue de Pailly, au lieu-dit « Balexert » (soit le lieu où se situent actuellement les terrains de football du Servette FC) a été adoptée par le Grand Conseil, le 21 septembre 2018. C'est dire qu'il devient urgent de déplacer les terrains de football du Servette FC.

Par ailleurs, ce projet de loi querellé permettra la création de nouveaux logements tant sur les terrains libérés de Balexert (environ 60 logements) que sur ceux du site du cycle d'orientation du Renard à la Presqu'île d'Aïre (environ 130 logements). C'est dire que dans le contexte de crise du logement que vit actuellement le canton, le présent projet de loi discuté permettra à moyen terme d'améliorer tant l'offre du marché du logement, que l'offre scolaire.

Ainsi, au vu de ce qui précède, il apparaît clairement qu'il est de la tâche et de la compétence du canton de Genève de permettre la réalisation du projet du pôle football dédié à la formation de la relève du football genevois, indispensable pour le développement du football dans le canton, de la pratique du sport d'élites comme du sport amateur. La loi LRT-3 indique que ce pôle football devra être réalisé à Pré-du-Stand, seul emplacement opportun pour un tel aménagement. Comme indiqué ci-avant, ce projet permettra également de répondre à la crise du logement que subit actuellement le canton de Genève. Il répond donc clairement à des intérêts publics importants et prépondérants.

C'est donc bel et bien à l'issue d'une pesée minutieuse des intérêts en présence que le site du Pré-du-Stand figure dans la liste des projets d'extension urbaine de la fiche A05 du PDCn 2030 et parmi les planifications expressément listées en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015

approuvant ledit PDCn 2030, d'autres variantes ayant été écartées, le recours à des terrains sis en zone agricole étant justifié par des motifs d'intérêt public prépondérants. A noter que tant la direction générale de la nature et du paysage que celle de l'agriculture (actuellement office cantonal de l'agriculture et de la nature) ont rendu des préavis favorables à ce projet de loi.

Infondé, le grief tiré d'une prétendue absence de pesée des intérêts et d'examen de variantes n'impliquant pas le recours à des terrains sis en zone agricole doit également être rejeté.

II. Quant à l'opposition de M. Daniel Tissot

L'opposant expose, en substance, que le projet de loi querellé, ainsi qu'un projet parallèle modifiant les limites de zones N° 29925-541 sur le territoire de la commune de Versoix prévoyant notamment la création d'un zone sportive, auraient pour effet de cumuler « *la perte de 10 hectares (ha) de SDA pour l'extension d'infrastructures sportives dans un périmètre de moins de 7 km* », ce qui irait à l'encontre de la fiche A13 du PDCn 2030 qui demande d' » *intensifier la coordination intercommunale pour la réalisation de nouveaux équipements sportifs et maîtriser l'impact des activités de loisirs dans l'espace rural* ».

Comme indiqué ci-avant dans les considérations générales, en complément la fiche A12, la fiche A13 intitulée « *coordonner la planification des équipements sportifs et de loisirs* », précise dans les projets en cours, la création du pôle football. La carte n° 4 annexe à ces deux dernières fiches et nommée « *centralités et équipements* », situe le pôle football sur le périmètre du Pré-du-Stand. Il apparait donc clairement que le projet de loi querellé est conforme à la fiche A13 du PDCn 2030, contrairement à ce qu'allègue l'opposant. Infondé, ce grief doit être rejeté.

L'opposant considère, par ailleurs, que des « *alternatives au secteur du Pré-du-Stand plus économes en SDA* [existeraient et mériteraient] *plus amples investigations* », ce qui permettrait de respecter les exigences de l'art. 30 al. 1bis let. a OAT. Il mentionne à titre d'exemple le secteur des Evaux qui serait, selon lui, « *une opportunité plus appropriée et économe en SDA pour accueillir le pôle football du Servette* ». Pour exposer son point de vue, il indique que les trois grandes parcelles du parc des Evaux appartiennent à l'Etat de Genève, qu'elles sont classées en zone de verdure ce qui permettrait « *le développement d'activités sportives sans nécessiter de modification de zones supplémentaires* ». Il poursuit en indiquant que le parc des Evaux comprend déjà diverses installations sportives dont 7 terrains de

football, mais qu'environ 10 ha resteraient libres de construction, surfaces qui sont enclavées et peu propices à l'agriculture. Il serait donc « *tout à fait plausible d'insérer 5 terrains de football supplémentaires sur ce secteur* ». Le cadre serait d'ailleurs « *plus propice pour l'activité sportive qu'aux abords d'un aéroport* ». Par ailleurs, le parc des Evaux comprendrait 7 ha de SDA, seuls 4 ha seraient « *perdus pour la réalisation du pôle football* », ce qui serait un « *gain notable par rapport aux 12 ha annoncés dans le présent projet de loi* ». Enfin, l'accessibilité du site des Evaux serait plus appropriée pour la mobilité individuelle, que le secteur du Pré-du-Stand.

Il sied tout d'abord de préciser que, le projet de loi de modification de zone querellé n'ayant pas pour objet la création de zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, l'art. 30 al. 1bis OAT ne lui est pas applicable. En outre, c'est à l'issue d'une pesée minutieuse des intérêts en présence que le site du Pré-du-Stand figure dans la liste des projets d'extension urbaine de la fiche A05 du PDCn 2030 et parmi les planifications expressément listées en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant ledit PDCn 2030, d'autres variantes ayant été écartées, le recours à des terrains sis en zone agricole étant justifié par des motifs d'intérêt public prépondérants. Ces considérations sont exposées dans le traitement de l'opposition précédente, auquel l'on voudra bien se référer.

S'agissant du secteur des Evaux, c'est à tort que l'opposant considère ce site comme « *une opportunité plus appropriée* » pour construire ce nouveau pôle football. En effet, le parc des Evaux, est, pour mémoire, « *le plus grand parc urbain de Suisse (...) d'une surface totale d'environ 50 ha de terrain privé ouvert au public et situé au bord du Rhône* »[36]. Il est utilisé non seulement pour le sport mais aussi et surtout à des fins de délassement et de loisirs du public, fonction indispensable et précieuse pour le canton de Genève qui se doit de densifier de plus en plus son territoire. La carte n° 3 du PDCn 2030, annexe aux fiches A10 et A11, désigne d'ailleurs le parc des Evaux comme « *parcs publics, aires de délassement, cimetières* ». De plus, les statuts de la Fondation des Evaux ont pour buts la création et l'exploitation d'un complexe sportif, mais également la conservation des espaces réservés à la détente et la promenade (art. 2 al. 1 let. a et b des statuts), de même que la réalisation d'un juste équilibre entre les différents sports (art. 15 let. c des statuts). La réalisation du pôle football aux Evaux n'est donc pas compatible avec ces statuts. En effet, l'utilisation de plus de 4 ha, selon les chiffres apportés par l'opposant, pour l'exploitation d'un pôle

[36] http://www.evaux.ch/propos

football, impliquant des espaces clôturés destinés à la formation, non accessible au public, priverait de nombreux genevois d'espaces de détente et de promenade précieux pour le canton de Genève et ses habitants. Le football serait, de plus, un sport surreprésenté (12 terrains de football pourraient alors exister aux Evaux), ce qui ne conviendrait pas non plus avec le statut de la Fondation exigeant la réalisation d'un juste équilibre entre les différents sports. De surcroît, les 5 communes représentées dans la Fondation des Evaux (Bernex, Confignon, Genève, Lancy et Onex) n'ont pas manifesté leur intérêt à accueillir le pôle football. Or, la Fondation des Evaux dispose d'un droit de superficie accordé par le canton de Genève sur les diverses parcelles des Evaux jusqu'en 2039 et son accord est nécessaire pour implanter ledit pôle football aux Evaux. Cet accord apparaît peu probable au vu du peu d'intérêt de ces communes, au contraire de la commune du Grand-Saconnex qui a dès le départ été intéressée à accueillir le pôle football sur le périmètre du Pré-du-Stand, insertion qui a déjà été étudiée dans le cadre du GP Grand-Saconnex et l'extension du centre sportif du Blanché. Ainsi et pour toutes ces raisons, le secteur des Evaux ne saurait être retenu pour l'implantation de ce pôle football.

Pour sa part, le secteur du Pré-du-Stand jouit d'une situation stratégique : il est situé à proximité de l'aéroport et de l'autoroute, ses conditions d'accessibilité seront excellentes dès la mise en service de la future jonction autoroutière et de la route des Nations (en tranchée couverte), puis ultérieurement avec l'extension de la ligne de tram « Nations–Grand-Saconnex » prévue sur la route de Ferney. De plus, ce site est soumis à d'importantes nuisances sonores provenant tant du bruit de l'autoroute que de celui des avions, ainsi qu'à des rayonnements non ionisants liés à la présence de la ligne à très haute tension 220kV Foretaille – Verbois le long de l'autoroute. Ces contraintes limitent ainsi les types d'affectation admissibles et interdisent notamment la construction de logements mais peuvent permettre, comme l'envisage le projet de loi en cause, la réalisation d'affectations non sensibles au bruit telles que le sport, les activités (bureaux, commerces, hôtels, etc.). Il sied d'ajouter que le périmètre du projet de loi comprend la parcelle n° 2334, propriété de l'Etat de Genève, et les parcelles n° 2342 et 2343, toutes deux en mains d'un seul et même propriétaire privé, l'hoirie Tissot. Cette dernière est favorable à l'élaboration du pôle football sur ses parcelles, ce qui permettra de favoriser l'implantation et la construction de cet équipement. De plus, le bail à ferme a d'ores et déjà été résilié et l'exploitation agricole ne se fait plus qu'à bien plaire pour l'opposant. Ainsi, et pour toutes ces raisons, il apparaît parfaitement opportun

d'implanter ce pôle football sur les parcelles du Pré-du-Stand, contrairement à ce qu'allègue l'opposant.

Enfin, ce dernier estime que la création d'une zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, ainsi qu'une zone de verdure, ne seraient « *déterminées que dans le cadre de la réalisation du pôle football du FC Servette* ». Le besoin en bureaux ne pourrait pas se justifier.

Tout d'abord, il sied de rappeler qu'en ce qui concerne les activités, le PDCn 2030 préconise, au chiffre 3 de son concept de l'aménagement cantonal, intitulé « *offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités* », la « *mise à disposition des surfaces nécessaires pour le bon fonctionnement des activités économiques dans le canton* ». Il propose également la « *localisation la mieux adaptée à chaque type d'activité selon des critères économiques, urbanistiques et environnementaux* », tout en encourageant le « *développement de quartiers mixtes (habitat, équipements et activités) qui contribuent à la qualité urbaine, et favorise une forte densité d'emplois autour des nœuds de transports publics* »[37].

La fiche n° U9 de mai 2013 du monitoring du précédent PDCn 2015, relative aux emplois et aux activités, indiquait à ce sujet que de 2000 à 2012, environ 1 060 000 m^2 de surfaces cumulées de plancher ont été mises à disposition des activités, l'objectif du précédent PDCn 2015 de construire 100 000 m^2 par an n'ayant donc pas été atteint.

Il sied d'ajouter que la création d'une zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales est prévue par le PDCn 2030 et plus précisément sa fiche A07, qui identifie le secteur du Pré-du-Stand, comme « *un grand projet prioritaire* » et « *un quartier à dominante activités et équipements* » pour l'implantation d'activités à forte densité d'emplois et à dimension internationale sur la façade sud de l'aéroport, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs. C'est également le cas du PDCom du Grand-Saconnex, qui prévoit des activités économiques sur le secteur du Pré-du-Stand. En effet, de par sa proximité avec l'aéroport international de Genève, mais également aux infrastructures de transports telles que la gare CFF, l'accès direct à l'autoroute par la nouvelle jonction autoroutière et au quartier des organisations internationales par la future route des Nations, ce site réunit toutes les conditions pour accueillir un quartier d'activités tertiaires. Ce site avait d'ailleurs déjà été identifié par le plan directeur de quartier Jardin des Nations N° 29350A (ci-après PDQ Jardin des Nations), adopté par les Conseils municipaux des communes de Pregny-Chambésy, du Grand-Saconnex et de la Ville de Genève

[37] PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, p. 6.

respectivement les 25 janvier 2004, 26 janvier 2004 et 30 novembre 2004 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 mars 2005. Ce PDQ Jardin des Nations indiquait qu' » *au Pré-du-Stand, à proximité de l'aéroport et de l'autoroute, une grande parcelle agricole pourrait à long terme compléter le dispositif des organisations internationales en accueillant un grand programme unitaire (85 000 m²*. […] *Il est traversé par le premier tronçon de la route des Nations, ce qui lui permet d'être relié directement au site central par la route et le bus de la Ligne des Nations* »[38].

Enfin, l'exposé des motifs de ce projet de loi rappelle que la création de cette zone permettra « *la construction de 90 000 m² de surfaces d'activités tertiaires, dont 10 000 m² de surfaces brutes de plancher au maximum pourront avoir une vocation commerciale* »[39]. Les commerces seront ainsi destinés prioritairement aux usagers du périmètre, et ce qui exclue explicitement des installations commerciales à forte fréquentation.

Quant à la zone de verdure, comme indiqué dans l'exposé des motifs, « *ces terrains situés le long de l'autoroute A1 et de la nouvelle jonction autoroutière, d'une surface de 11 328 m², seront affectés en zone de verdure pour permettre la création d'un merlon végétalisé. Ce merlon a pour vocation, d'une part d'accueillir le stockage des déblais provenant des chantiers prévus sur le secteur et, d'autre part, de développer une continuité écologique et paysagère. Il contribuera également à protéger le site du bruit autoroutier et des avions au sol et pourra, à terme, constituer une réserve pour de futures compensations forestières* »[40]. Il est ainsi erroné d'affirmer, comme l'expose l'opposant, que cette dernière est créée uniquement pour les besoins du pôle football.

Au surplus, tant la direction générale de la nature et du paysage que celle de l'agriculture (actuellement office cantonal de l'agriculture et de la nature) ont rendu des préavis favorables à ce projet de loi. L'opposant n'apporte aucun argument suffisamment objectif et pertinent pour amener l'autorité de céans à devoir s'écarter de ces préavis émanant de directions spécialistes en la matière.

La création des deux zones contestées par l'opposant est donc parfaitement opportune et ne saurait être remise en question. Infondé, ce grief doit ainsi être rejeté.

*****

[38] Plan directeur de quartier Jardin des Nations, rapport explicatif - principes directeurs, p. 42
[39] PL 12293, p. 5 et 6
[40] PL 12293, p. 8 et 9

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées par les deux opposants à l'encontre du projet de loi querellé sont infondées et doivent être rejetées.

11. Prises de position des groupes et votes du PL 12293

Le groupe UDC rappelle que le point de départ de ce projet est la réaffectation des terrains de football de Balexert pour la reconstruction et le déménagement du cycle d'orientation (CO) du Renard. L'UDC regrette néanmoins une nouvelle perte de terre agricole. Sur ce point, il rappelle que l'UDC s'était opposé au déclassement des Cherpines. Toutefois, si ce projet de loi n'était pas lié au déplacement des terrains de football de Balexert pour construire un CO mais que c'était simplement un projet immobilier, le groupe l'aurait tout simplement refusé. Le groupe considère que ce projet est important. Il estime que la commission a fait un véritable travail de fond sur ce projet notamment sur les investisseurs et la convention qui lie toutes les parties à ce projet. L'UDC est consciente qu'il est difficile de trouver des investisseurs pour une opération d'une telle envergure et comprend qu'il puisse y avoir des oppositions sur le projet en lui-même. En conclusion, le groupe UDC soutiendra ce projet de loi.

Le groupe PDC déclare que ce projet est complexe. Il y a plusieurs objectifs comme le pôle football qui est important. Il y a en outre le déplacement du CO du Renard et l'affectation au « Pré-du-Stand » des terrains de football de Balexert. Il rappelle que 12 ha de SDA représentent une surface importante. L'élément qui le conduit à soutenir ce projet est l'attitude de la commune. La déclaration du maire était claire. De toute façon, la commune partait sur une hypothèse d'affectation semblable à ce qui se fait. Il est vrai que la ville est arrivée au Grand-Saconnex. Compte tenu de tous ces éléments et du montage financier pour financer ce pôle football, indépendamment de la perte des 12 ha de SDA, le groupe PDC soutiendra ce projet.

Le groupe des Verts déclare reconnaître la qualité de ce projet et l'effort du financement. Il comprend aussi la priorité donnée en matière d'équipements publics pour le sport avec toute la chaîne qui suit pour le déplacement du cycle du Renard. Il pense qu'il faut trouver une solution pour que cela se fasse. Néanmoins, en matière de consommation de terre agricole, il y a une consommation conséquente. Les Verts s'opposeront à ce déclassement à cause de la consommation excessive des terres agricoles. Ils souhaiteraient une solution alternative afin de consommer moins de SDA.

Le groupe socialiste déclare que seuls deux commissaires sur trois sont en faveur de cette modification de zone. Il estime ensuite qu'il s'agit d'une opération à tiroirs et la commission des travaux, comme le Grand Conseil, s'est déjà engagée à voter les crédits pour le CO du Renard. Puis, le canton, selon la loi sur la répartition des tâches en matière sportive, a la compétence exclusive de mettre à disposition des équipements sportifs d'importance cantonale. Ici, c'est le cas, car cet équipement touche à la relève sportive dans le canton. Enfin, ce projet de loi correspond au PDCn 2030 en force qui indique, dans sa fiche sur les équipements sportifs, ce projet comme majeur. En outre, il faut être clair quant à la question de la relève et M. Fischer l'a été. Le Servette FC doit partir vu la construction du CO mais il s'est tourné, avec raison, vers l'Etat pour avoir une solution de rechange. Le département a montré pourquoi le site de la Crotte-au-Loup n'a pas été retenu. Au niveau foncier, le prix du déclassement au m^2 en zones villas n'est pas le même qu'en zone agricole. Cela sans compter que, dans un cas, il y a un seul interlocuteur et un seul propriétaire tandis que, dans l'autre, il y a une multitude de propriétaires et d'expropriations.

Elle revient ensuite sur la position de la commune et partage la position de M. Comte qui a affirmé que la ville va jusqu'au Grand-Saconnex. Il a eu une argumentation extrêmement claire de son territoire. La commune a rappelé qu'elle a besoin de terrains de football pour ses activités communales et elle ne pourrait pas obtenir un déclassement de la zone agricole si ce projet, à vocation communale, n'était pas associé à un projet à vocation cantonale. Le fait de mutualiser un besoin communal avec un besoin cantonal permet à la commune aussi de développer un projet de cette importance.

Concernant l'investisseur, elle rappelle que la promesse de vente est faite entre l'hoirie et l'investisseur. L'Etat n'est pas mêlé à cela comme l'a rappelé un représentant de l'OBA et il est important de ne pas mélanger les sujets. Il ne faut pas prendre en otage des projets dans ce débat que tout le monde connaît. Elle ajoute que la commission doit se prononcer sur la MZ, soit à l'autorisation donnée au projet de se développer. Sur la question du plan financier de l'investisseur, cela est aussi traité à la commission des travaux. Si cette commission découvre un problème dans l'intervalle, finalement, le problème sera assez simple. Soit l'hoirie découragée par cet investisseur se tournera vers le deuxième investisseur auditionné, soit alors le canton soutiendra le projet et se portera lui-même acquéreur du terrain. Ce qui est demandé ici est de donner un signal pour que le projet puisse se développer d'une part et que le cycle puisse se créer d'autre part. Il y a déjà un retard pris sur la construction du CO et cela est problématique vu les besoins qui se

développent dans cette zone du canton et particulièrement pour la commune de Vernier.

Le groupe PLR déclare avoir compris que le département avait mentionné un autre terrain et que ce qui avait finalement guidé le choix du « Pré-du-Stand » était le fait que celui-ci concernait un seul propriétaire contrairement aux terrains situés sur la commune de Vernier qui touchaient une multitude de propriétaires, et que c'était donc plus facile à négocier. Vu les durées de construction, le groupe PLR considère ce choix raisonnable. Cela permettra de développer l'infrastructure publique en matière d'obligations, de développer l'infrastructure en matière sportive pour les amateurs et pour le pôle football élite, ce qui est une nécessité pour le Servette FC. Enfin, pour la question des logements, ils seront construits à un autre endroit, en pleine ville, à proximité des transports. Finalement, sur le choix pertinent des bureaux, l'Office fédéral de l'état civil a répondu que, de toute façon, il n'y a pas d'autres possibilités que des bureaux. Il faut saluer le fait d'avoir trouvé, à travers l'Etat, un investisseur qui soit d'accord de participer à des infrastructures sportives. En conclusion, le groupe votera ce projet de loi.

Le groupe EAG a beaucoup discuté de ce projet. Il revient sur un engagement qu'il a pris il y a onze ans de cela au sujet du projet d'agglo. Il a dit qu'il allait se donner les moyens de déclasser pour construire 2500 logements par année. Il a fait son travail à la Ville de Genève en favorisant la construction de 400 logements et le canton n'a pas fait son travail. En l'occurrence, la situation de ce projet vise à déclasser du terrain pour des bureaux mais pas pour des logements. Cela n'est pas possible au vu de son engagement. En outre, ce sont des terres agricoles. Il ne voit pas l'intérêt si ce n'est de faire des terrains de football sur ce lieu plutôt qu'ailleurs, car cela coûte moins à l'Etat. Il relève que, à force de ne pas suivre le développement de ce canton, y compris en gardant les impôts, l'Etat de Genève se trouve dans une situation où il doit faire construire par d'autres des infrastructures qu'il prenait en charge auparavant, notamment les structures de football. Finalement, dans les circonstances actuelles, la situation raisonnable serait d'attendre ce qui va en résulter et de ne pas décider. La question se posera de lancer un référendum, car il y a des problématiques qui vont à l'encontre du bon sens sur les questions des logements, de la défense du climat ainsi que sur les capitaux utilisés pour développer le canton. En conclusion, il votera contre ce déclassement.

Le groupe MCG votera contre ce déclassement pour les motifs suivants. Tout d'abord, il y a une opacité sur l'attribution de ce terrain. Vu les acteurs mêlés dans cette affaire, ils ont des doutes sur la sincérité des uns et des autres.

Ensuite, il y a une opacité sur le financement du terrain et une opacité générale sur ce projet. Il rappelle que la Ville de Vernier, dans les années 2009-2010, avait financé un projet pour faire une structure sportive dans la zone de Crotte-au-Loup. Ils ont payé un financement et refoulé le Servette FC qui était prêt à investir et à devenir partenaire sur ce projet-là. La Ville de Vernier avait convoqué l'entraîneur suisse adjoint pour avoir son appui. La démarche était faite mais, tout d'un coup, ce projet a été oublié et ils sont repartis deux ans après avec le projet du Grand-Saconnex. Il trouve cela étrange et pas très sérieux. Le groupe MCG est d'accord de déclasser des zones agricoles mais uniquement pour y construire des logements. Il pense qu'il y a une alternative pour construire ces terrains sportifs à Vernier. Aujourd'hui, il constate qu'il y avait un projet dont l'Etat n'a pas tenu compte.

Le président passe alors au vote du PL 12293.

1er débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12293 :

Pour : 9 (1 UDC, 4 PLR, 2 PDC, 2 S)
Contre : 5 (1 EAG, 2 MCG, 2 Ve)
Abstention : 1 (1 S)

L'entrée en matière est acceptée.

2e débat

Titre et préambule :	pas d'opposition, adopté
Art. 1 Approbation du plan :	pas d'opposition, adopté
Art. 2 Utilité publique :	pas d'opposition, adopté
Art. 3 Degrés de sensibilité :	pas d'opposition, adopté

Le président met ensuite aux voix la proposition du département qui consiste à ajouter un art. 4 Oppositions (l'art. 4 devenant 5) :

Art. 4 Oppositions

[1] L'opposition à la modification des limites de zones formée par l'Office fédéral de l'agriculture est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

[2] L'opposition à la modification des limites de zones formée par M. Daniel Tissot est déclarée irrecevable et rejetée en tant que de besoin, pour les motifs

exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Pour : 13 (1 EAG, 4 PLR, 2 PDC, 3 S, 1 UDC, 2 Ve)
Contre : –
Abstentions : 2 (2 MCG)

La proposition est acceptée.

Art. 5 Dépôt : pas d'opposition, adopté

3e débat

Pour : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
Contre : 5 (2 Ve, 2 MCG, 1 EAG)
Abstention : 1 (1 S)

Le PL 12293, tel qu'amendé est adopté.

La commission préavise un débat en catégorie II (60').

12. Conclusions de la majorité

Mesdames et Messieurs les députés, les enjeux de ce projet sont nombreux, à savoir le déménagement des terrains de football situés à Balexert au lieu-dit « Pré-du-Stand », la reconstruction du cycle d'orientation du Renard sur les terrains de Balexert, qui correspond aux besoins du canton en matière de construction et de répartition des CO dans le canton, sans oublier les besoins du canton en matière d'installations sportives, notamment en ce qui concerne la relève sportive du football. Pour ces raisons, la majorité de la commission, persuadée qu'il s'agit de la meilleure option proposée, vous recommande de **voter OUI** au PL 12293.

Projet de loi
(12293-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune du Grand-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives et d'une zone de verdure, au lieu-dit « Pré-du-Stand »)

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

Art. 1 Approbation du plan

[1] Le plan N° 29977-534 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 21 décembre 2015, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune du Grand-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives et d'une zone de verdure, au lieu-dit « Pré-du-Stand »), est approuvé.

[2] Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Utilité publique

[1] La réalisation d'équipements publics sur une partie des parcelles N°s 2334, 2342 et 2343, formant le périmètre de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives créées par le plan N° 29977–534 visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

[2] La réalisation de l'espace public sur la partie de la parcelle N° 2342 formant le périmètre de la zone de verdure créée par le plan N° 29977-543 visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

[3] En conséquence, l'acquisition des immeubles et des droits nécessaires à ces réalisations peut être poursuivie par voie d'expropriation.

Art. 3 Degrés de sensibilité

[1] Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales, de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives, et le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit), créées par le plan visé à l'article 1.

[2] Pour les nouvelles zones à bâtir, les valeurs de planification devront être respectées.

Art. 4 Oppositions

[1] L'opposition à la modification des limites de zones formée par l'Office fédéral de l'agriculture est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

[2] L'opposition à la modification des limites de zones formée par M. Daniel Tissot est déclarée irrecevable et rejetée en tant que de besoin, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 5 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29977-534 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

PLAN

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme | **Direction du développement urbain**

GRAND-SACONNEX

Feuilles Cadastrales N^{os} : 24, 29, 30

Parcelles N^{os} : 2334, 2342, 2343

Modification des limites de zones

Au lieu dit "Pré-du-Stand"

Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives
DS OPB III

Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public
DS OPB III

Zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales
DS OPB III

Zone de verdure
DS OPB II

Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le : | Visa : | Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le : | Loi N° :

Echelle 1 / 2500	Date 21.12.2015
	Dessin JB

Modifications

Indice	Objets	Date	Dessin
	Enquête technique N°1	27 avril 2016	JB
	Enquête technique N°2	20 mai 2016	JB
	Enquête publique	16 mars 2017	JB
	Procedure d'opposition	15 février 2018	JB

Code GIREC		
Secteur / Sous-secteur statistique		Code alphabétique
23 - 00 - 020		**GSX**
Code Aménagement (Commune / Quartier)		
534		
Archives Internes	Plan N° **29977**	Indice
CDU		
7 1 1 . 6		

Ancienne commune de Ferney-Voltaire
Limite
Chapelys
Les Batailleux
Grand-Saconnex
Pré du Stand
2342
2343
2334
AG
Les Blanchets
Pregny-Chambésy
Château de Tour
Tornet
Grand-Champ
Les Mignons
Foretaille
Susette
N1
Route de Colovrex
la Voie-de-Gex
Chemin de Machéry
Avenue de la Foretaille
Chemin du Pavillon
0 50 m.

ANNEXE 1

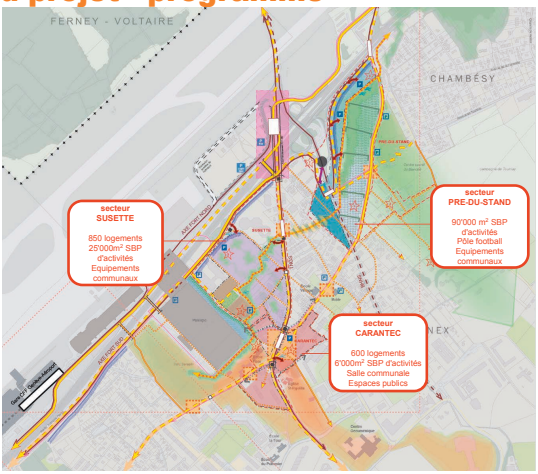
MZ N° 29'977 Pré-du-Stand Grand-Saconnex

Commission aménagement du Grand Conseil

06 juin 2018

MZ Pré-du-Stand
Contexte grand projet - secteurs

MZ Pré-du-Stand
Contexte grand projet - programme



MZ Pré-du-Stand
Périmètre

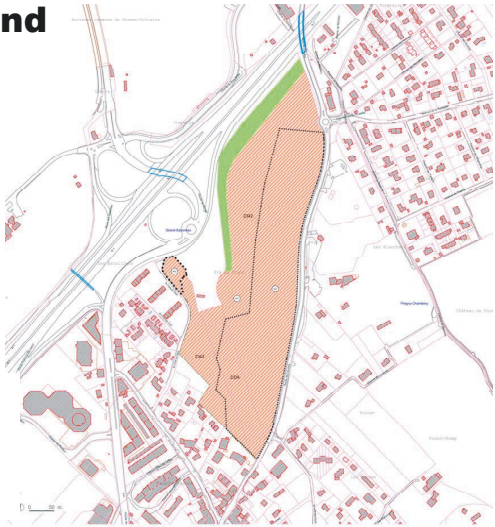
MZ Pré-du-Stand
Situation

MZ Pré-du-Stand
Situation

MZ Pré-du-Stand
Etat actuel – chantier route des Nations

MZ Pré-du-Stand
Zones d'affectation - Etat actuel

MZ Pré-du-Stand
Projet de loi



Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives
DS OPB III

Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public
DS OPB III

Zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales
DS OPB III

Zone de verdure
DS OPB II

Zone préexistante

MZ Pré-du-Stand
Objectifs du projet de loi

- Création d'une zone de développement 3 destinée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives (6.9 ha)
  - Déplacement des terrains d'entrainement du Servette du site de Balexert pour permettre la construction du C.O. du Renard
  - Pôle football comprenant 5 terrains d'entraînement et environ 5'300 m2 de SBP
- Création d'une zone de développement 3 destinée à de l'équipement public (0.2 ha)
  - Equipement communal ou intercommunal (p. ex. service d'incendie et secours)
- Création d'une zone de développement 3 destinée à des activités administratives et commerciales (4.6 ha)
  - 90'000 m2 SBP activités tertiaires dont un maximum de 10'000 m2 commerciales
- Création d'une zone de verdure (1.1 ha)
  - Merlon paysager

MZ Pré-du-Stand
Historique

- En juillet 2010 est déposée par l'Hoirie Tissot, propriétaire de la parcelle concernée, la DR No 18'299. 50'000 m2 SBP de logements et 46'688 m2 SBP d'activités sont prévus. Cette DR est refusée par le département le 12 février 2013 en raison de l'OPB qui ne permet pas la construction de logements.

- En 2013, le Servette FC fait part à la Commune du Grand-Saconnex de son intérêt pour développer sur Pré-du-Stand, un centre de formation dans le cadre de Genève Education Football.

- Le 24 mars 2014, le COPIL du grand projet Grand-Saconnex valide un préprogramme avec l'installation d'un pôle football sur ce secteur.

- Le 10 avril 2014, une délégation à la planification coordonnée des équipements cantonaux du Conseil d'Etat confirme l'implantation d'un pôle foot sur ce secteur.

- Depuis mai 2013, des atelier partenaires associant le canton (DALE-DIP-DF), la commune, les propriétaires des terrains et le Servette FC, ont lieu régulièrement afin de consolider le projet d'ensemble avec une image directrice ainsi que le financement du programme football.

MZ Pré-du-Stand
Historique

- Le 18 mars 2015, le COPIL du grand projet Grand-Saconnex, associant le canton (DALE-DETA), la commune et l'aéroport, valide l'image directrice et les principes directeurs du projet, support du présent projet de loi.

- Le 24 avril 2017, les partenaires du projet (canton, commune, propriétaires et Servette FC) signent une convention de planification définissant les modalités de développement du secteur.

- Le 03 mai 2017, le présent projet de loi de modification de zone est publié dans la FAO et l'enquête publique ouverte.

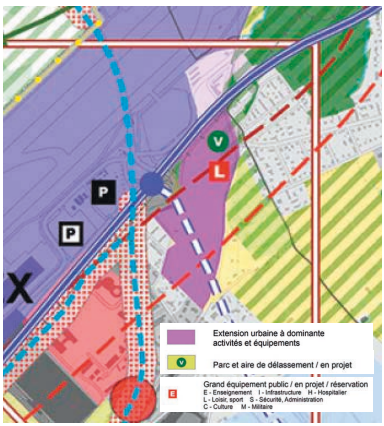
- Les 19 et 29 mars 2018, les partenaires confirment leur engagement dans le projet par la signature de trois promesses de vente et d'achat par lesquelles le canton, la commune et un investisseur (choisi par le propriétaire) s'engagent à acquérir le foncier nécessaire au développement du projet.

- Le 21 mars 2018, le Conseil d'Etat adopte le présent projet de loi de modification de zone ainsi que le projet de loi attribuant une subvention d'investissement de 9.5 mio CHF à la Fondation 1890 pour la réalisation du pôle football : les deux PL sont déposés simultanément au Grand Conseil.

MZ Pré-du-Stand
Conformité aux planifications directrices

Plan directeur communal – PDCom 2006

Plan directeur cantonal - PDCn 2030 (2013)



MZ Pré-du-Stand
Surfaces d'assolement SDA

- Le périmètre proposé au déclassement conduit à une perte de surface agricole de 128'570 m^2, dont 120'150 m^2 sont compris dans le plan des SDA.

- Ce périmètre figure dans la liste de déclassements expressément cités dans le PDCn 2030 approuvé par le Conseil Fédéral le 13 avril 2015.

- Le présent projet de modification des limites de zones est également conforme à l'article 30, alinéa 1bis lettre a OAT, dans la mesure où il répond à un objectif d'importance cantonale qui ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement, en plus d'assurer que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances.

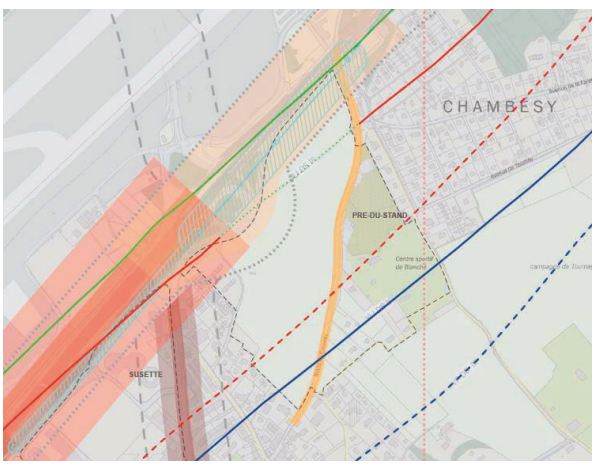
MZ Pré-du-Stand
Compensations agricoles

- En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création des 3 zones de développement, le propriétaire de la parcelle devra s'acquitter d'une taxe de compensation.
  articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT)

- En contrepartie de la perte de surface agricole due à la création d'une zone de verdure, le canton devra s'acquitter d'une compensation financière.
  article 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture (LPromAgr), du 21 octobre 2004 et l'article 35 de son règlement d'application (RPromAgr), du 6 décembre 2004

- Ces compensations permettront d'alimenter pour partie le fond de compensation agricole, lequel permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

MZ Pré-du-Stand
Environnement / ORNI / OPB / OPAM



MZ Pré-du-Stand
Degrés de sensibilité OPB

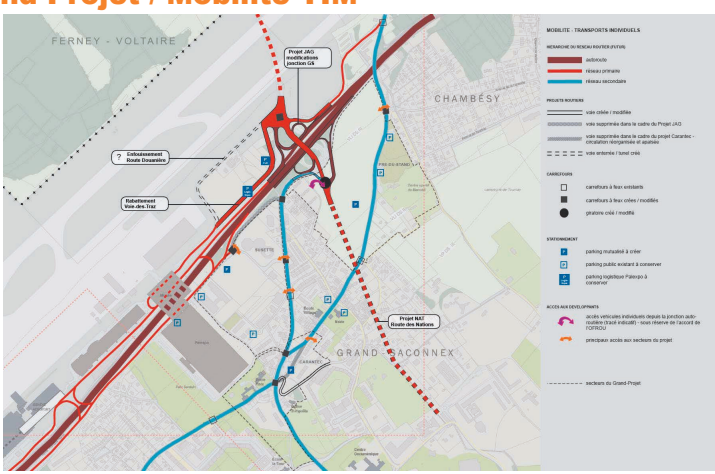
– **DSIII**, zone dév. 3 destinée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives, zone dév. 3 destinée à de l'équipement public et la zone dév. 3 destinée à des activités administratives et commerciales

- Création d'une nouvelle zone à bâtir.
- Les valeur de planification (VP) sont à appliquer.
- Les logements sont exclus sur l'ensemble du périmètre

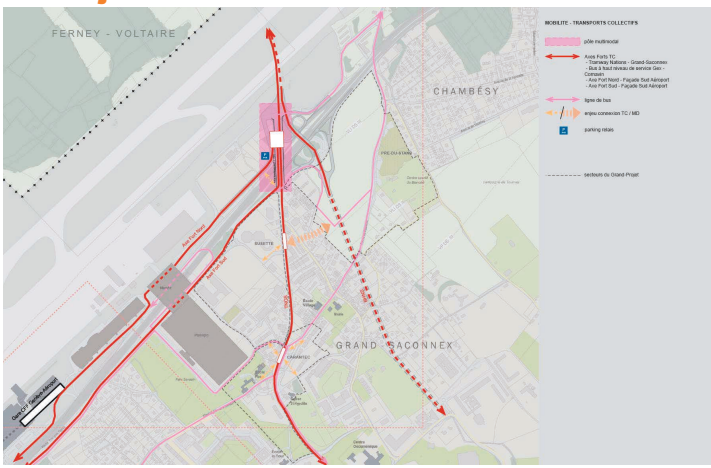
– **DS II**, zone de verdure

- Pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit

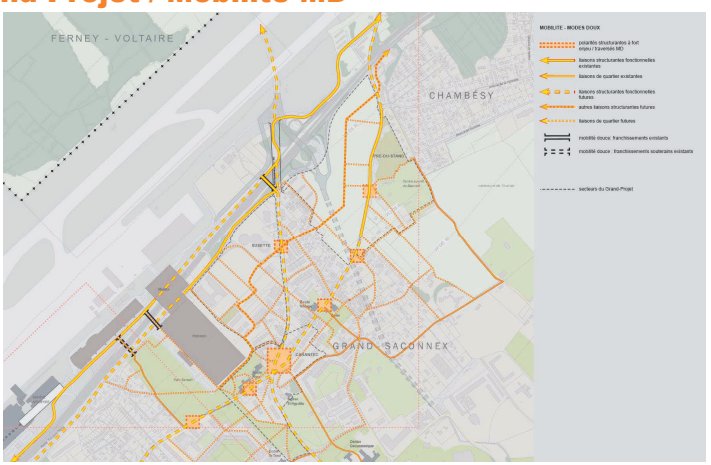
MZ Pré-du-Stand
Grand Projet / Mobilité TIM



MZ Pré-du-Stand
Grand Projet / Mobilité TC



MZ Pré-du-Stand
Grand Projet / Mobilité MD



MZ Pré-du-Stand
Image directrice – Mars 2015

Validée par le COPIL du grand projet Grand-Saconnex

MZ Pré-du-Stand
Image directrice – périmètre élargi

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

Périmètre MZ et PLQ

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

Le périmètre de réalisation de la **phase 1** couvre une surface totale d'environ 35'000 m^2.

Il est composé de:
3 terrains (2 synthétiques et 1 naturel)
1 bâtiment de 5300 m^2 de SBP

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

Le périmètre de réalisation de la **phase 1** couvre une surface totale d'environ 35'000 m^2.

Il est composé de:
3 terrains (2 synthétiques et 1 naturel)
1 bâtiment de 5300 m^2 de SBP

phase 2:
2 terrains dont un synthétique et un naturel

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

90'000 m² SBP d'activités

environ 75'000 m² SBP le long de l'autoroute et de la nouvelle jonction autoroutière

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

90'000 m² SBP d'activités

environ 75'000 m² SBP le long de l'autoroute et de la nouvelle jonction autoroutière

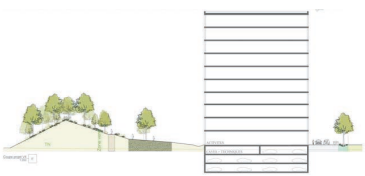
environ 15'000 m² SBP en lien avec le tissu existant du Grand-Saconnex

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

Equipement communal ou intercommunal
(programme à confirmer)

Par exemple : Centre de secours intercommunal (caserne pour les pompiers volontaires du Grand-Saconnex, Pregny-Chambésy et Bellevue)

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours



Merlon arboré et parc

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

Places en liens avec les activités

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

Promenade des parcs

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

Promenade des parcs

Requalification et réaménagement de la route de Colovrex

MZ Pré-du-Stand
Avant-projet PLQ – en cours

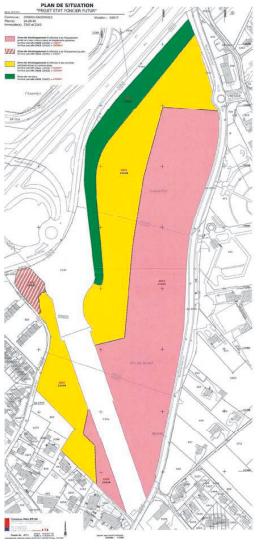
Promenade des parcs

Requalification et réaménagement de la route de Colovrex

Connexions est /ouest

MZ Pré-du-Stand
Foncier futur

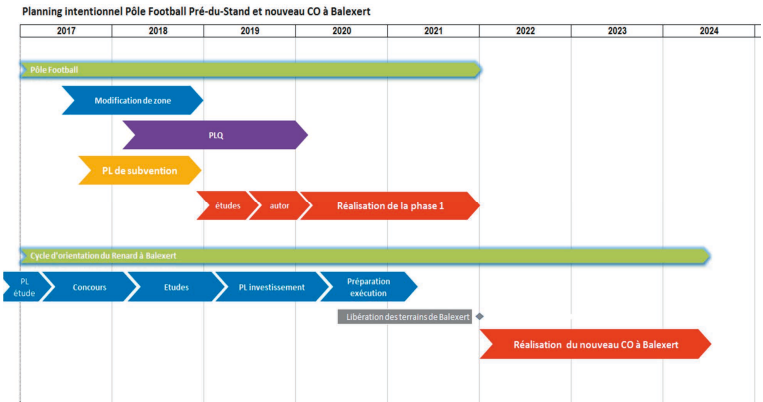
Projet de mutation parcellaire objet des promesses de vente signées en mars 2018



MZ Pré-du-Stand
Feuille de route

_	fin 2018	Mise à l'enquête technique du PLQ
_	été 2018	Etude projet définitif phase 1 merlon paysager (zone de verdure)
_	mi 2019	Dépôt autorisation de construire phase 1 pôle football (en parallèle instruction PLQ)
_	2020-2021	Construction phase 1 pôle football
_	fin 2022	Mise en service route des nations
_	2023	Mise en service jonction autoroutière

MZ Pré-du-Stand
Planning intentionnel



Merci de votre attention

ANNEXE 2

PL 12'293

MZ N°29'977 PRE-DU-STAND MONTAGE POLE FOOTBALL

Commission d'aménagement du canton
12 septembre 2018

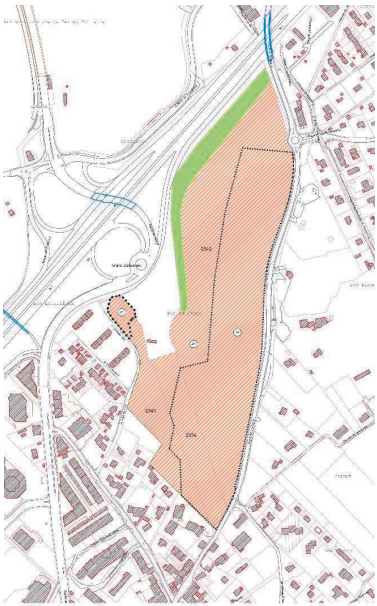
REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DT – DI – DSC
12.09.2018

SOMMAIRE

Rappel - Modification de zone
Pôle football - Enjeux
Principes généraux
Engagements de l'Hoirie / de l'Investisseur
Engagements de l'Etat
Engagements de la commune
Engagements de la Fondation 1890 / du Servette FC
Impact des SBP fixées dans le PLQ
Financement de l'investissement
Financement du fonctionnement
Montant du crédit de subvention
Sécurisation des engagements de l'Investisseur
Synthèse – Organigramme
Planning intentionnel

Rappel – Modification de zones



6.9 ha **Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives**
DS OPB III - 68'974 m²

0.2 ha **Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public**
DS OPB III - 2'103 m²

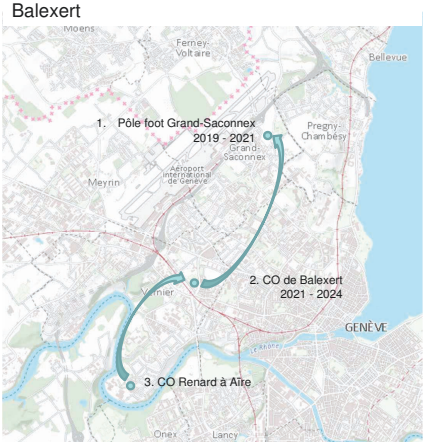
4.6 ha **Zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales**
DS OPB III - 46'165 m²

1.1 ha **Zone de verdure**
DS OPB II - 11'328 m²

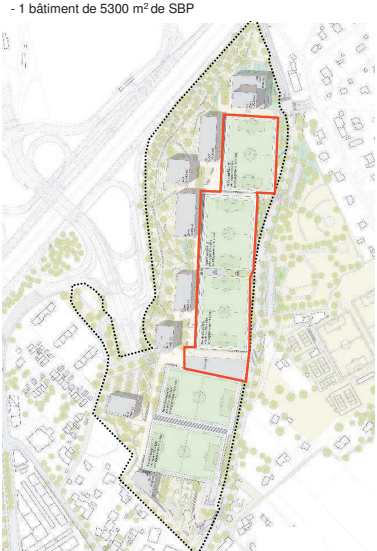
12.8 ha (AG) **Zone préexistante**

Pôle football - Enjeux

La réalisation du pôle foot (phase 1) permettra de construire le nouveau CO du Renard à Balexert



Périmètre pôle foot - phase 1 :
- une surface totale d'environ 35'000 m².
- 3 terrains (2 synthétiques et 1 naturel)
- 1 bâtiment de 5300 m² de SBP



Partenariat public-privé

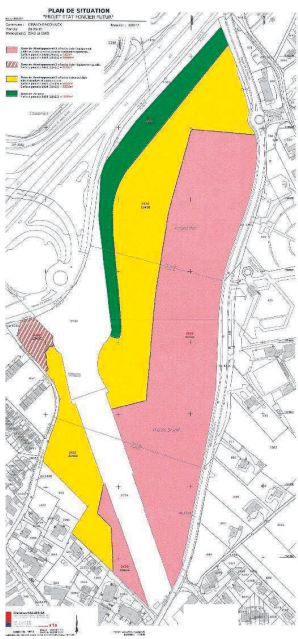
Le projet du pôle football (phase 1) fait l'objet d'un partenariat public-privé formalisé au travers de plusieurs accords :

- Le 24 avril 2017, les partenaires du projet (Etat, commune, Hoirie Tissot (propriétaire) et Servette FC (futur utilisateur) signent une convention de planification définissant les modalités de développement du secteur.

- Les 19 et 29 mars 2018, les partenaires confirment leurs engagements dans le cadre de trois promesses de vente et d'achat conclues entre l'Hoirie Tissot et respectivement l'Etat, la commune et l'Investisseur choisi par l'Hoirie (soit Newfield SA, filiale de CAPVEST ADVISORS SA).

Principes généraux (1/2)

- L'Hoirie Tissot – propriétaire foncier – vend son terrain :
  - ✓ à l'Investisseur (ZD3 affectée aux activités),
  - ✓ à la commune (ZD3 affectées à de l'équipement public),
  - ✓ à l'Etat (zone de verdure).



Vente Hoirie Tissot – Investisseur (43'223 m²)
Vente Hoirie Tissot – Commune (59'251 m²)
Vente Hoirie Tissot – Commune (2'103 m²)
Vente Hoirie Tissot – Etat (11'329 m²)

Principes généraux (2/2)

- L'Investisseur réalise le programme administratif et commercial, construit le pôle foot – phase 1 et participe à son financement à hauteur de 18.5 mio CHF.
- La commune achète le foncier du pôle foot et le met à disposition de l'Investisseur pour la construction, au moyen d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) gratuit, qui sera ensuite cédé à la Fondation 1890.
- La Fondation 1890 devient propriétaire et exploitante du pôle foot - phase 1 au moyen du DDP octroyé par la commune (qui lui sera cédé par l'Investisseur une fois le pôle foot construit).
- L'Association Servette Football Club et le Servette Football Club 1890 SA louent les infrastructures sportives du pôle foot - phase 1.
- L'Etat de Genève favorise la libération du site de Balexert pour le CO Renard tout en supportant une partie des coûts d'investissement et d'exploitation du pôle foot – phase 1, dans la limite du montant maximum de la subvention.

Engagements de l'Hoirie / de l'Investisseur

- vendre le foncier du merlon à l'Etat, dès la MZ en force (50.-/m2) ;
- vendre le foncier du pôle foot (35.-/m2) et de l'équipement communal (100.-/m2) à la commune, dès le PLQ en force ;
- vendre le foncier des activités à un investisseur et lui faire reprendre les obligations suivantes :
  - construire la zone d'activité administrative et commerciale ;
  - réaliser le pôle foot - phase 1 pour un montant maximal total de 26 mio CHF TTC ;
  - financer les frais d'études du PLQ à hauteur de 600'000 CHF TTC ;
  - financer le pôle foot - phase 1 à hauteur de 18.5 mio CHF TTC ;
  - remettre clefs en mains le pôle foot phase 1 à l'entité qui en assurera l'exploitation (cession gratuite du DDP octroyé par la commune) ;
  - contribuer aux frais d'exploitation du pôle foot phase 1 par une rente annuelle de 600'000 CHF.
- constituer un droit d'emption au profit de l'Etat permettant de garantir la disponibilité juridique des terrains.

Engagements de l'Etat

- lancer la procédure de MZ et conduire avec diligence les procédures de MZ, de PLQ et d'autorisations de construire ;
- déposer un PL de subvention d'investissement de 7.5 mio CHF pour la réalisation du pôle foot – phase 1 ;
- mettre à disposition le foncier nécessaire à la construction du pôle foot phase 2 (tranchée couverte NAT) par la constitution d'un DDP en faveur de l'entité en charge de l'exploitation du pôle foot – phase 2 ;
- acquérir les surfaces nécessaires à la réalisation du merlon dès la MZ en force ;
- contribuer aux frais d'exploitation du pôle foot – phase 1 par le versement d'une subvention d'exploitation et, en tant que de besoin, déposer un PL de subvention à cet égard en temps voulu.

Engagements de la commune

- acquérir le foncier du pôle foot et de l'équipement public communal ;
- constituer, sur le foncier du pôle foot – phase 1, un DDP à titre gratuit (durée minimale de 40 ans) en faveur de l'Investisseur, lequel sera cédé à la Fondation 1890 à l'issue de la construction du pôle foot – phase 1 ;
- signer une promesse de constituer un DDP sur le foncier du pôle foot – phase 2 en faveur de l'entité qui sera en charge de l'exploitation.

Engagements de la Fondation 1890

➢ recevoir la subvention d'investissement de l'Etat et gérer la libération des fonds selon des modalités définies dans la convention ;

➢ suivre et contrôler la réalisation du pôle foot – phase 1 par l'intermédiaire d'un AMO (financé par la subvention d'investissement) ;

➢ devenir propriétaire de la nouvelle infrastructure au travers du DDP octroyé par la commune (qui lui sera cédé par l'Investisseur à l'issue de la construction) ;

➢ exploiter la nouvelle installation selon des principes et un budget de fonctionnement définis dans une convention, et recevoir, dans ce cadre, la subvention d'exploitation de l'Etat.

→ Une convention entre la Fondation 1890 et l'Etat visant à définir les modalités de gestion et d'utilisation des subventions étatiques est en cours d'élaboration

Engagements de l'association Servette FC et du Servette FC 1890 SA

➢ louer les installations du pôle foot - phase 1 pour 150'000 CHF / an (loyer utilisateur)

Impact des SBP du PLQ

- Les obligations de l'Hoirie / l'Investisseur en lien avec le pôle foot – phase 1 sont conditionnées à l'entrée en force d'un PLQ octroyant 90'000m² SBP de surfaces d'activités.

- En cas de non atteinte de cet objectif de 90'000m² SBP dans le PLQ :

  - si la SBP reste supérieure à 80'000m², la participation de l'Investisseur sera réduite de 200 CHF / m² SBP en moins pour le financement de la construction et de 30 CHF / m² SBP en moins pour la rente annuelle pour l'exploitation : les subventions de l'Etat devront être augmentées en conséquence.

  - si la SBP est inférieure à 80'000m², les engagements des parties devront être adaptés et, cas échéant, faire l'objet d'avenants.

NB : les engagements des parties en ce qui concerne le merlon sont uniquement conditionnés à la MZ et non au PLQ.

Financement de l'investissement
en fonction de la SBP fixée dans le PLQ

Le financement de cet investissement est assuré par les apports suivants :

		SBP fixée dans le PLQ		
	Scénarios	A	B	C
		90'000 m²	85'000m²	80'000 m²
A.	**Etat de Genève**			
1.	Etudes	1 400 000 F	1 400 000 F	1 400 000 F
2.	Construction	6 100 000 F	7 100 000 F	8 100 000 F
	Total subvention TTC	**7 500 000 F**	**8 500000 F**	**9 500 000 F**
B.	**Investisseur**			
1.	Construction	18 500 000 F	17 500 000 F	16 500 000 F
	Total financement invest. TTC	**18 500 000 F**	**17 500 000 F**	**16 500 000 F**
	Total chapitre A + B TTC	**26 000 000 F**	**26 000 000 F**	**26 000 000 F**

Financement du fonctionnement du pôle foot
en fonction de la SBP fixée dans le PLQ

Les frais de fonctionnement du pôle foot se répartissent de la manière suivante :

Scénarios	SBP fixée dans le PLQ A 90 000 m²	B 85 000 m²	C 80 000 m²	
Subvention DDP commune Gd-Sac.	*(23 000 F)*	*(23 000 F)*	*(23 000 F)*	*pm offert*
Rente immobilière	600 000 F	450 000 F	300 000 F	
Loyer des utilisateurs	150 000 F	150 000 F	150 000 F	
Subvention cantonale	112 500 F	262 500 F	412'500 F	
Total frais de fonctionnement TTC	**862 500 F**	**862 500 F**	**862 500 F**	

Le budget de fonctionnement a été élaboré en collaboration avec tous les acteurs du projets (Fondation 1890, OBA, DIP, spécialistes).

Montant du crédit de subvention (PL 12'292)

Le montant maximal de la subvention cantonale d'investissement, objet du PL 12'292, s'élève à 9.5 mio CHF.

Le décaissement prévisionnel est échelonné comme suit :

- – Subvention 2019 (frais d'études) 1 400 000 F
- – Subvention 2020 (entrée en force autorisation) 6 100 000 F
- – Subvention 2020 (selon PLQ) 2 000 000 F
- **Total** **9 500 000 F**

Sécurisation des engagements de l'Investisseur

Principes généraux :

- Exécution forcée : engagement de l'Hoirie à faire valoir tous ses droits à l'encontre de l'Investisseur :
  - aux frais de l'Hoirie en cas de défaut de paiement de l'Investisseur (non respect d'un engagement financier en lien avec le pôle foot) ;
  - aux frais de l'Etat pour tout autre défaut lié à la construction du pôle foot.

- Solidarité de CAPVEST ADVISORS SA en cas de défaut de NEWFIELD SA ;

Page 17

Sécurisation des engagements de l'Investisseur

Substitution :

- Cessibilité restreinte : engagement de l'Hoirie à ne pas accepter de substitution ni aucune autre modification de la PVA Hoirie-Investisseur sans accord préalable de l'Etat ; PVA Hoirie-Investisseur non cessible tant que le pôle foot – phase 1 n'est pas réalisé (sauf si l'Investisseur dépose la somme de CHF 18.5 mio sur le compte dédié au projet, conclut un contrat d'entreprise totale et suit la construction) ;

- Conditions de substitution :
  - solvabilité
  - aptitude à reprendre le projet de construction du Pôle Foot – phase 1
  - dépôt des 18.5 mio CHF sur le compte dédié à la construction du pôle foot
  - licéité de la provenance des fonds
  - respect de la LFAIE (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger)

- Obligation de substitution : en cas de carence constatée de l'Investisseur, celui-ci a l'obligation de présenter un nouvel investisseur qui réponde à certaines conditions et qui soit acceptable pour l'Hoirie (et validé par l'Etat) dans les 90 jours. Si aucun nouvel investisseur acceptable n'est proposé par l'Investisseur dans ce délai, l'Hoirie est en droit de présenter un nouvel investisseur dans les 90 jours (qui devra également être validé par l'Etat).

Page 18

Sécurisation des engagements de l'Investisseur

Participation financière de l'investisseur :

- Compté dédié au projet pôle foot (« Compte Dédié Pôle ») : l'Investisseur ouvre un compte dédié exclusivement au projet pôle foot, dont les fonds sont libérés par signature conjointe Investisseur – Fondation 1890. En sus, l'Investisseur cède à titre fiduciaire à l'Hoirie la créance qu'il a envers la banque ;

- Garantie de développement : l'Investisseur fournit une garantie de développement en la forme d'un montant de 5'000'000.- CHF bloqué sur le Compte Dédié Pôle lorsque les autorisations de construire du pôle foot – phase 1 seront en force et que le chantier de la JAG aura débuté.

PVA	600'000 CHF	Etudes PLQ	Compte Dédié PLQ
MZ + préavis CM sur PLQ ou adoption PLQ par CE	1.4 Mio CHF	Etudes DD	Compte Dédié Pôle
DD + JAG	12.1 Mio CHF	Construction pôle foot	Compte Dédié Pôle ou crédit de construction
	5.0 Mio CHF	Construction pôle foot (derniers 5 Mio)	Compte Dédié Pôle

Sécurisation des engagements de l'Investisseur

Utilisation de la subvention d'investissement :

- Bénéficiaire de la subvention d'investissement : la Fondation 1890 est la bénéficiaire de la subvention et libère les fonds selon les modalités définies dans la convention qu'elle conclura avec l'Etat ;

- Gestion des flux de fonds : la subvention cantonale de 7.5 mio CHF n'est utilisée qu'en dernier, une fois la totalité de la participation de l'Investisseur versée (et le pôle foot réalisé pour bonne part) (sous réserve de l'avancement des frais d'études pour les autorisations de construire dès le PL de subvention en force) ;

Rente annuelle d'exploitation :

- Sécurisation de la rente annuelle pour l'exploitation : constitution d'une charge foncière sur la totalité de la zone d'activités, au fur et à mesure de son acquisition par l'Investisseur ;

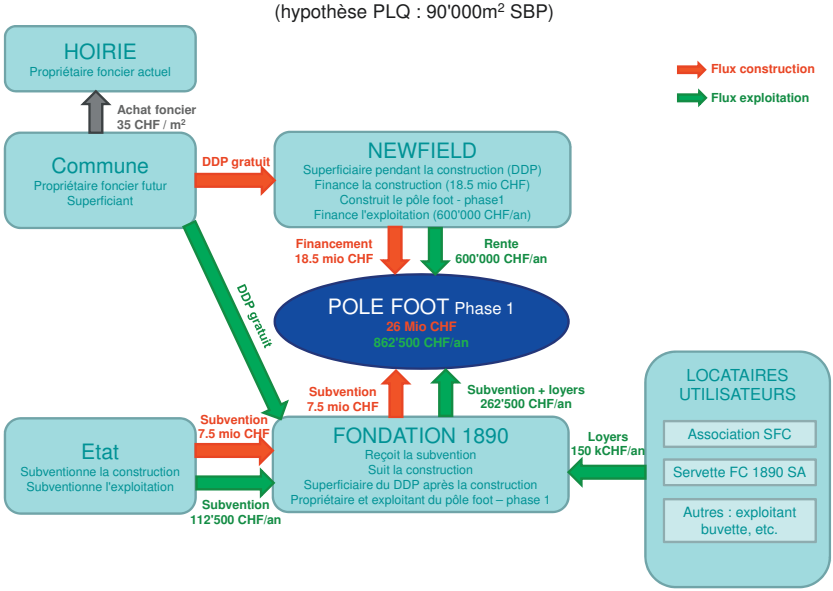
Taxe sur la plus-value

- En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création des 3 zones de développement, le propriétaire de la parcelle devra s'acquitter d'une taxe de compensation (articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 - LaLAT)

- L'Hoirie Tissot est redevable de la taxe sur la plus-value conformément à la LaLAT et aux pratiques de l'Administration fiscale cantonale (20% du prix de vente).

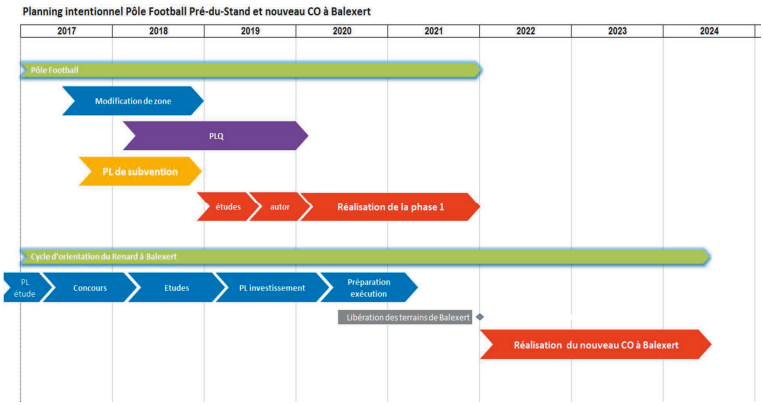
Synthèse - Organigramme pôle foot – phase 1

(hypothèse PLQ : 90'000m^2 SBP)



Planning intentionnel

Réalisation du pôle football et libération du site de Balexert



Merci de votre attention

ANNEXE 3

IST
INSTITUT FÜR SPORTBODENTECHNIK

le, 30/06/2016

CRÉATION d'un PÔLE FOOTBALL sur le site de « Pré-du-Stand » Schéma Directeur relatif à la construction d'un Pôle Football

Etablit par :
Cyrille BETEMPS représentant IST en Suisse Romande
E-mail : betemps.cyrille@me.com

Acc. EN ISO 17025:2005 accredited by Swiss Accreditation Authority (SAS), a department of Swiss Federal Ministry of Commerce (SECO) The accreditation is valid for the test procedures listed in the Accreditation Certificate (STS 411).

CH 8264 Eschenz
Hauptstr. 34, Switzerland
www.ist-ch.com

Tel +41-52-740 3005
Fax +41-52-740 3009
E-Mail ist-mailbox@bluewin.ch

Accredited acc. ISO 17025 for:
DIN 18032-2; 18035-6+7; EN 1177;
EN 14904+14877+15330, IAAF

IST
INSTITUT FÜR SPORTBODENTECHNIK

TABLE DES MATIERES

1. POSTULATS DE BASE du SCHEMA DIRECTEUR 5
1.1. Diagnostic du fonctionnement actuel du Servette FC 5
1.1.1. Effectifs 5
1.1.2. Terrains de football pratiqués par le SERVETTE FC 5
1.1.3. Bâtiments 6
1.1.4. Planning hebdomadaire actuel (document annexe 1) 8
1.1.5. Moyens Matériels pour l'entretien des terrains de Football 9
1.1.6. Moyens Humains pour l'entretien des terrains de Football 10
1.2. Synthèse du diagnostic 10
1.2.1. Besoins en Bâtiments 10
1.2.2. Besoins en aires de jeu 11
1.2.3. Moyens humains 12
1.3. Relevé de conclusions 13

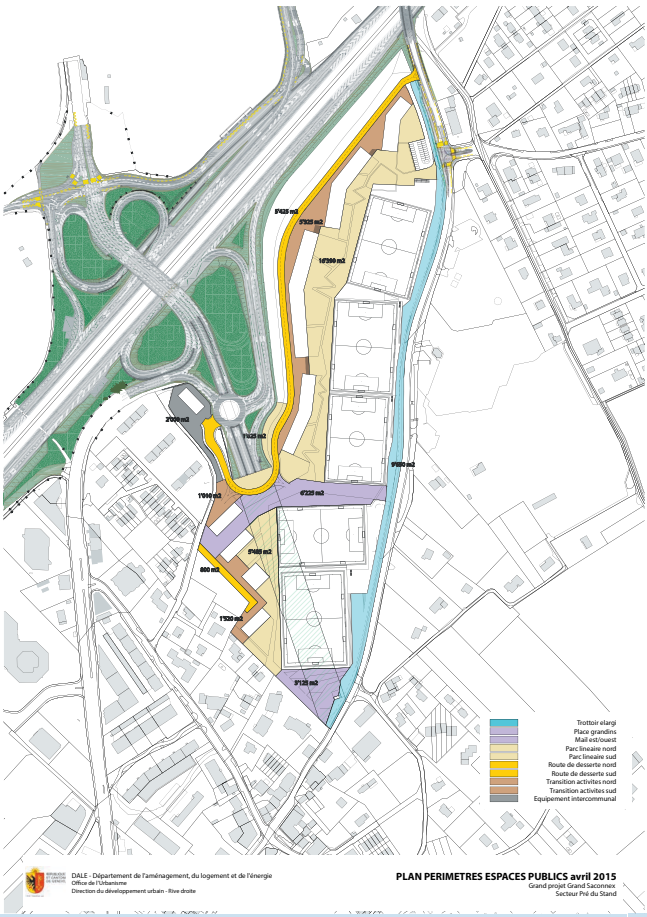
2. Répartition des terrains sur la base de l'image directrice du 04/12/2014 14
2.1. Scénario d'implantation retenu 14

3. Dispositions géométriques du projet PDS 15
3.1. Phasage du projet PDS 15
3.2. Composition des bâtiments 17
3.2.1. Phase 1 17
3.2.2. Phase 2 19
3.2.3. Budget Investissement – PHASE 1 20
3.2.4. Budget Investissement – PHASE 2 24
3.2.5. Budget Fonctionnement 28

4. CONCLUSIONS 31

PREAMBULE

Le présent document constitue le schéma directeur relatif à la construction d'un « Pôle football » sur le périmètre du Pré-du-Stand, au Grand-Saconnex pour recevoir, notamment, le centre d'entrainement du SERVETTE FC.
Le périmètre du projet s'inscrit plus précisément dans la partie nord de la parcelle agricole n°1'361, convertie en zone d'activités et d'équipements.



Le projet du Pôle Football prévoit la réalisation d'un complexe sportif dédié à la pratique du football comprenant les installations suivantes :

- Plusieurs terrains de football en gazon naturel et synthétique ;
- Des bâtiments (administratifs, vestiaires, tribunes, locaux techniques, restaurant, services) ;
- Des parkings pour utilisateurs et public ;
- Des circulations pour utilisateurs, gestionnaires, services de secours, public.

Le schéma directeur qui fait l'objet du présent document a été réalisée à partir :

- des discussions et conclusions des ateliers partenaires organisés par la DALE entre Août 2014 et Juin 2016 ;
- du rapport d'Etudes de Faisabilité réalisées conjointement par les bureaux CSD ingénieurs et Rsingéniérie en date du 30 Mars 2015 ;
- du complément d'études sur l'Etude de faisabilité réalisé par le bureau IST Consulting en date du 12 novembre 2015.

1. POSTULATS DE BASE DU SCHEMA DIRECTEUR

1.1. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT ACTUEL DU SERVETTE FC

1.1.1. EFFECTIFS

Le club du Servette FC est organisé sur 12 équipes de la façon suivante :

Football Communautaire : FC 7 – FC8 – FC9 – FC10 – FC11 soit	50 joueurs (+/-10%)
Footeco : FE12 – FE13 soit	25 joueurs (+/-10%)
Foot Elite : M14 – M15 – M16 – M18 – M21 soit	110 joueurs (+/-10%)
Foot Pro : PRO soit	25 joueurs (+/-10%)
Total moyen :	**210 joueurs** (+/-10%)
Total des encadrants (entraineurs et adjoints) :	30 personnes
Total des administratifs et maintenance :	30 personnes

1.1.2. TERRAINS DE FOOTBALL PRATIQUÉS PAR LE SERVETTE FC

Centre d'entrainement de « BALEXERT »

1 Terrain en gazon naturel pour les jeunes 97*60m avec arrosage automatique et éclairage

1 Terrain en gazon naturel pour les pros 100*64m avec arrosage automatique et éclairage

1 Terrain synthétique sur couche coulée 100*64m avec arrosage automatique et éclairage (en cours de rénovation)

1 Terrain synthétique 64*44m (en cours de rénovation)

1 Mini pitch synthétique 30*17m inutilisable

Il n'y a pas de terrain en 105*68m sur le site de Balexert (dimensions des terrains d'élite).

Hors site de « BALEXERT »

Vernier : 1 terrain en revêtement synthétique 100*64m avec zone d'échauffement arrière, éclairage et arrosage automatique. Homologué Première ligue.

Les Evaux : 1 terrain en revêtement synthétique 58*90m éclairage et arrosage automatique.

Bois des Frères : 1 terrain en revêtement synthétique 58*90m éclairage et arrosage automatique.

Stade de Genève : Terrain d'honneur 105*68m en gazon hybride à compter de Juillet 2016. Homologation internationale

Il n'y a pas de terrains de dimensions 105*68m utilisés pour l'entrainement en extérieur par le SERVETTE FC.

1.1.3. BÂTIMENTS

Les locaux du SERVETTE FC sont dissociés sur 2 sites.

Les locaux techniques et sportifs sont situés sur le site de « Balexert ». Les locaux administratifs sont localisés au Stade de Genève.

Une rénovation a été opérée ces dernières années sur les bâtiments du site de Balexert.

Les bâtiments comprennent :

- 8 vestiaires avec douches dissociées
- 1 salle de physio pour les jeunes (dans un bungalow vétuste situé à l'extérieur du bâtiment)
- 1 bureau foot communautaire
- 1 bureau foot pour l'équipe première
- 1 salle de massage pour l'académie
- 1 salle de massage pour les pros
- 1 local atelier
- 1 salle vidéo pour une équipe ($20m^2$)
- 2 vestiaires arbitres
- 8 Armoires à ballons
- Locaux de rangements
- 1 buanderie
- 1 chaufferie
- 1 restaurant avec terrasse

En sus du bâtiment pour palier le déficit de surface, sont installés :

- Un container matériel d'entretien 6x2,50m
- 2 containers extérieurs pour le petit matériel (cône, piquet, fanions), (1 pour l'académie et un pour les pros) – 6x2,50m chacun.

Total d'environ 915m2.
D'une manière générale le bâtiment sur le site de « Balexert » est sous-dimensionné par rapport aux besoins du SERVETTE FC.

La visite des locaux laisse apparaître un manque :

- de surfaces de stockage ;
- de vestiaires (un minimum de 10 vestiaires serait idéal en prévision d'une augmentation des effectifs et de la potentielle création d'équipes féminines) ;
- d'une salle de musculation plus conséquente ;
- de locaux techniques pour la maintenance;
- de stationnements (80 actuellement).

A noter que la direction administrative et les services administratifs connexes du club (marketing, comptabilité,…) sont regroupés au Stade de Genève.
La surface des locaux administratifs sur le stade de Genève représente environ 400m2.
Cette surface est insuffisante et n'offre pas d'espaces de confidentialité adaptés.

Bâtiments BALEXERT

		Unité	Surface	NB	Totaux
SAS d'entrée	Entrance hall	m²	10	1	10
Escalier	Stairway	m²	10	1	10
					20
Zone - Pro	**Pro**				
Vestiaires Equipe Pro	Changing rooms - Pro Team	m²	65	1	65
Douches	Showers	m²	16	1	16
Sanitaires	Restrooms	m²	14	1	14
Local bassin	Pool	m²	11	1	11
Séchoir		m²	21	1	21
Physio équipe Pro	Physio Pro Team	m²	12	1	12
Fitness	Fitness	m²	65	1	65
					205
Zone Vestiares - Formation	**Training**				
Vestiaires M21	Changing rooms M21	m²	20	2	39
Vestiares formation	Changing rooms Youth	m²	11	8	88
Douches	Showers	m²	24	2	48
Sanitaires	Restrooms	m²	23	1	23
Secretariat		m²	20	1	20
Dépôt matériel		m²	32	1	32
Cabine électrique		m²	8	1	8
Circulations	Hallways	m²	68	1	68
					326
Zone Bureaux	**Medical Training**				
Bureau entraineurs	Office for trainers	m²	25	1	25
Bureaux divers	Offices	m²	12	2	24
Vestiaire arbitres	Referees changing room	m²	14	1	14
Sanitaires arbitres et entraineurs	Restrooms for Trainers and referees	m²	3	2	6
Local matériel	Rooms for sports equipment	m²	6	1	6
Circulations	Hallways	m²	45	1	45
					120
Zone Sanitaires Public	**Public restrooms**				
Toilettes hommes	Utility room / laundromat	m²	12	1	12
Toiletets dames	Store room (upkeeping)	m²	12	1	12
					24
Zone Restaurant	**Restaurant**				
Salle	Restaurant Hall	m²	90	1	90
Cuisine	Kitchen	m²	70	1	70
Sanitaires	Toilets	m²	9	1	9
					169
Zone Sous sol					
Buanderie Stockage		m²	50	1	50
					50
Total		**m²**			**915**

1.1.4. PLANNING HEBDOMADAIRE ACTUEL (DOCUMENT ANNEXE 1)

Le temps de jeu total hebdomadaire est de l'ordre de **72 heures**, dont **39h30 sur gazon naturel** en incluant le Stade de GENÈVE (3h) et **32h30 sur revêtement synthétique**.

En période hivernale les seuils sur les terrains en gazon naturel sont largement dépassés.

- ✓ FC7/FC8/FC9/FC10/FC11 s'entraînent deux fois dans la semaine
- ✓ FC10/FC11/FE12/FE13 s'entrainent 3 fois par semaine
- ✓ M14/M15/M16/M18 s'entrainent 5 fois par semaine
- ✓ M21 s'entrainent 7 fois par semaine avec parfois 2 entrainements par jour.
- ✓ Les PRO s'entrainent 2 fois par jour en semaine + 1 fois le samedi (match ou entrainement) ou 1 fois le dimanche (match ou décrassage)

40 créneaux d'entrainement et **9 créneaux de matchs** en moyenne le week-end hors PRO, **en considérant des entrainements communs** FC7/FC8/FC9, FC10/FC11, FE12/FE13, M14/M15, M16/M18.
Toutes les catégories s'entrainent sur les deux types de surfaces, c'est une volonté et une nécessité éducative.

Temps de jeu sur les terrains

	Hiver	
BALEXERT GN* PRO1	19,5	Seuil hebdomadaire largement dépassé (4 à 6 h/semaine en période hivernale et 8 à 12h en période estivale)
BALEXERT GN 2	17	Seuil hebdomadaire largement dépassé (4 à 6 h/semaine en période hivernale et 8 à 12h en période estivale)
BALEXERT GS PRO**	23,5	Seuil hebdomadaire non atteint
BOIS DES FRERES / VERNIER GS	6	Seuil de mutualisation hebdomadaire atteint
EVAUX GS	3	Seuil de mutualisation hebdomadaire atteint
STADE DE GENEVE GH***	3	Seuil hebdomadaire atteint pour un terrain d'élite

GN : Gazon naturel
GS : Gazon synthétique
GH : Gazon hybride

Les temps de jeu sur les terrains en gazon naturel dépassent largement les seuils admissibles ce qui cause d'importants dégâts sur les surfaces.

Un entretien aussi rigoureux qu'il soit, ne permet pas de conserver des surfaces praticables l'hiver. Il faudrait, soit :

- transformer les surfaces (en GS ou GH),
- soit créer des surfaces supplémentaires.

Le temps de jeu sur le terrain en gazon synthétique n'est pas atteint mais compte tenu des créneaux horaires des entrainements il ne peut pas être plus sollicité.

Le club est contraint de trouver des opportunités sur d'autres sites, extérieurs au centre de Balexert pour notamment l'entrainement des PRO et des – de 21 (Bois des Frères, Evaux, Vernier).
Les déplacements sur les différents sites extérieurs pour l'entrainement sont assurés par le SERVETTE FC.

Figure 1 : Plan de situation des différents sites d'entrainement

1.1.5. MOYENS MATÉRIELS POUR L'ENTRETIEN DES TERRAINS DE FOOTBALL

Site de Balexert

- 1 combiné brosse/griffe VERT ART (neuf) pour terrain synthétique
- 1 combiné VERT ART avec filtration (neuf) pour terrain synthétique
- 1 tracteur 3 points 31CV (neuf)
- 1 tondeuse rotative 3 lames avant avec bac de ramassage (usagé), utilisé aussi pour le déneigement
- 1 tondeuse hélicoïdale 5 éléments sans bac de ramassage (occasion)
- 1 traceuse
- Petit matériel
- Une benne à déchets verts

Le jardinier dispose, sur le site de Balexert, de matériel pour **l'entretien courant** des gazons naturels.

Ce matériel est incomplet pour réaliser **l'entretien spécifique** des terrains. De fait, quelques opérations d'entretien spécifique sont réalisées par une entreprise extérieure, mais celles-ci sont insuffisantes.

Pour permettre l'entretien en autonomie des terrains, le jardinier doit disposer du matériel suivant :

- 1 tondeuse rotative avec bac de ramassage
- 1 tondeuse hélicoïdale 5 éléments avec bac de ramassage
- 1 tracteur 100CV, trois points et équipé de pneu gazon
- 1 carotteuse de 1.60m (louchets et pics) équipée d'un tapis de ramassage
- 1 regarnisseur à disque de 1.60m avec espacement inférieur à 7.5cm
- 1 sableuse auto-chargeuse
- 1 déplaqueuse 40cm
- 2 traçeuses
- 1 épandeur à engrais
- 1 scarificateur ou défeutreuse
- 1 aérateur à lames
- 1 cuve traitement phytosanitaire
- 1 décompacteur à 24 broches
- 1 grille d'émiettage type dragmat
- 1 fraise à neige
- 1 camion benne 3.5T à benne empirolle
- Petit matériel
- Une zone de stockage bétonnée 100m²
- Un hangar de +/- 300m² + une zone tempérée et ventilée d'au moins 100m² avec armoire sécurisée pour le stockage des semences, plaques de gazon et produits phytosanitaires, bureaux, douches, toilettes, salle de repas).

Le Stade de Genève dispose de matériel pour l'entretien spécifique des terrains en gazon naturel.
Un partage du matériel sur les deux sites est envisageable sous réserve d'assurer les transferts des machines (permis Poids Lourds, camion 19T avec benne empirolle ou remorque porte-char).
Le manque de moyens matériels ne permet pas de maintenir les surfaces en bon état.

1.1.6. MOYENS HUMAINS POUR L'ENTRETIEN DES TERRAINS DE FOOTBALL

Une personne est affectée à l'entretien des terrains sur le site de Balexert et le Stade de Genève.
Une personne supplémentaire intervient sur les opérations spécifiques sur le Stade de Genève.
Les moyens humains alloués, à ce jour, pour l'entretien des terrains sur le site de Balexert ainsi qu'au Stade de Genève sont insuffisants.
Le manque de moyens humains ne permet pas de maintenir les surfaces en bon état.

1.2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

1.2.1. BESOINS EN BÂTIMENTS

A partir du tableau en annexe 2 qui fait état des besoins minimums exprimés par le SERVETTE FC un calcul des surfaces nécessaires a été réalisé.

Les besoins exprimés représentent une surface totale des bâtiments d'au minimum 3'000m^2.

Un bâtiment annexe d'une surface utile d'environ 400m^2 est à prévoir pour l'entretien des terrains (atelier, garage, local technique).

Il est également nécessaire de prévoir un accès direct au bâtiment de l'équipe PRO pour les minibus et un parking surveillé ainsi qu'un accès direct au bâtiment pour le staff et les dirigeants.

1.2.2. BESOINS EN AIRES DE JEU

Pour assurer un fonctionnement optimal, le club a sollicité la création d'un minimum de 5 terrains :

- **3 terrains en gazon naturel dont :**
  - ✓ 1 terrain d'honneur de dimensions 105x68m hors dégagements de sécurité périphériques (3m)
  - ✓ 1 terrain pour l'équipe PRO de dimensions 105x68m hors dégagements de sécurité périphériques (3m)
  - ✓ 1 terrain pour l'élite et les jeunes de dimensions 100x64m hors dégagements de sécurité périphériques (3m)

- **2 terrains en revêtement synthétique dont :**
  - ✓ 1 terrain de dimensions 105 x 68m hors dégagements de sécurité périphériques (3m)
  - ✓ 1 terrain de dimensions 100 x 64m hors dégagements de sécurité périphériques (3m)

Une analyse a été menée pour vérifier la compatibilité du temps de jeu hebdomadaire effectif et les besoins exprimés par le SERVETTE FC en terme de nombre et qualité de terrains (simulation de planning hebdomadaire annexe 3).

Le programme général d'aménagement du site prévoit une mutualisation d'un des terrains avec le FC Grand Saconnex.
Compte tenu des temps de jeu prévisibles, ce terrain dit « mutualisé » devra être en revêtement synthétique.

Bilan de l'analyse du temps de jeu :

- Les temps de jeu sur les terrains en gazon naturel sont importants et imposent, si l'on veut conserver une surface praticable en période hivernale, la réalisation de substrats dits « élaborés » (préfabriqués à base de sable) ou hybrides (substrat + fibres synthétiques) ainsi que la mise en œuvre d'un entretien rigoureux ;
- Les catégories FC7 à FE13 jouent pratiquement exclusivement sur revêtement synthétique en période hivernale et estivale ;
- Les catégories M14 à M16 jouent principalement sur revêtement synthétique en période hivernale et pour 1/3 de leurs entrainements sur gazon naturel le reste de la saison (période végétative du gazon naturel) ;
- La répartition du temps de jeu entre gazon naturel et revêtement synthétique est équitable sur les catégories M18, M21 et PRO en période hivernale ;
- Le temps de jeu mutualisable avec le FC Grand Saconnex est de 12 heures. Dans cette hypothèse, les seuils de temps de jeu sur les 2 terrains synthétiques sont atteints (en moyenne 1500h/an soit environ 35h/semaine sur 40 semaines autorisées par les garanties fournisseurs).

De façon générale, la réalisation de 5 terrains laisse peu de souplesse dans l'utilisation hebdomadaire. Les seuils d'utilisation des terrains sont atteints quelle que soit la saison.

En cas de gel des terrains en gazon naturel, les M21 et les PRO n'ont pas de solution de repli l'après-midi autre que d'externaliser les entrainements, modifier ou supprimer les créneaux horaires des autres catégories.

Un système de chauffage pour le terrain PRO en gazon naturel nécessite une étude technique complémentaire en corrélation avec les études thermiques des bâtiments.
La couverture d'un terrain est une alternative envisageable. C'est le cas dans un grand nombre de centre d'entrainement de ce niveau lorsqu'il n'y a pas de chauffage des terrains. Un système de bâches amovibles automatisées constitue une alternative minimale

1.2.3. MOYENS HUMAINS

Détermination des moyens humains nécessaires à l'entretien des terrains

Détermination des moyens humains nécessaires à l'entretien des terrains

Code	Cadence allouée	heures	NB personnes	Nombre d'interventions annuelle par terrain	NB de terrain	Temps d'entretien
Aé	Aération à lames	3	1	28	3	252
Am	Amendement sablé 25 tonnes	4	2	1	3	24
Ana	Analyse de sol	2	1	2	3	12
Arr	Gestion de l'arrosage	3	1	9	5	135
Bro	Brossage gazon synthétique	2,5	1	40	2	200
Car	Carottage	6	2	2	3	72
Déc	Décompactage Vertidrain	8	2	1	3	48
Dép	Dépollution gazon synthétique	6	2	1	2	24
Déf	Défeutrage	5	2	2	3	60
Fert	Fertilisation	2	1	6	3	36
Gr	Grille	1	1	4	3	12
Opt	Optima sport	0	2			0
Pla	Placage	4	2	3	3	72
Rab	Rabot lissage	2	1			0
Reg	Regarnissage	6	2	3	3	108
Sab25	Sablage 25 tonnes	3	2	1	3	18
Sél	Traitement sélectif	2	1	2	3	12
Tac	Reprise des tacles	2	2	40	3	480
TonR	Tonte avec ramassage	2,5	1			0
Tph	Traitement phytosanitaire	2,5	1	1	3	7,5
Tra	Traçage sur existant	1,2	1	20	3	72
Net A	Nettoyage des abords (3m)	1	1	40	5	200
TonS	Tonte sans ramassage	1,5	1		0	0
Sab50	Sablage 50 tonnes	4	2	1	3	24
TonH	Tonte hélicoïdale avec ramassage	2,5	1	80	3	600
TraC	Traçage au cordeau	2,2	2	20	3	264
Hers	Hersage stabilisé	0	1		0	0
Carext	Carottage avec extirpation	8	2	1	3	48
Deng	Deneigement	8	2	2	5	160
RecGS	Recharge remplissage GS	8	2	1	2	32
Net	Netttoyage des surfaces	2	2	40	3	480

Période d'utilisation de 40 semaines annuelles		
Temps estimé pour l'entretien annuelle des terrains	heures	3453
Temps estimé pour l'entretien des machines et la logistique	heures	518
Temps estimé pour l'entretien des espaces extérieurs aux terrains	heures	1900
TOTAL	heures	**5871**
*Durée annuelle de travail	heures	1898
Nb de personne affecté à l'entretien des terrains	personnes	**3**

1.3. RELEVÉ DE CONCLUSIONS

Pour le fonctionnement du centre sportif :

- **5 terrains de football au minium sont nécessaires sur le site de Pré du Stand au GRAND SACONNEX**

  3 terrains en gazon naturel en considérant :

  - GN PRO de dimensions 105x68m + dégagements réglementaires et substrat identique à celui du stade de Genève
  - GN du terrain d'Honneur de dimensions 105x68m + dégagements réglementaires et substrat élaboré ou système hybride
  - GN FORMATION de dimensions 100x64m + dégagements réglementaires et substrat élaboré

  2 terrains en gazon synthétique en considérant :

  - GS PRO de dimensions 105x68m + dégagements réglementaires et système FIFA QUALITY PRO
  - GS mutualisé de dimensions 100x64m + dégagements réglementaires et système FIFA QUALITY

- **3400m2 minimum de surfaces de bâtiments incluant les locaux de maintenance sont nécessaires.**

- **3 personnes spécialisées affectées exclusivement à l'entretien des terrains sont nécessaires**

- **un investissement lourd de matériel pour l'entretien courant et spécifique des terrains est nécessaire**

2. RÉPARTITION DES TERRAINS SUR LA BASE DE L'IMAGE DIRECTRICE DU 04/12/2014

Suite à diverses séances, l'Office d'urbanisme du DALE a fait évoluer l'image directrice de l'aménagement du site.

Figure 2 : Image directrice en cours d'étude - DALE

IST
INSTITUT FÜR SPORTBODENTECHNIK

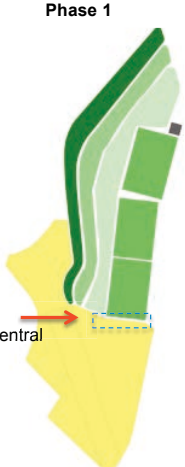
3. DISPOSITIONS GÉOMÉTRIQUES DU PROJET PDS

3.1. PHASAGE DU PROJET PDS

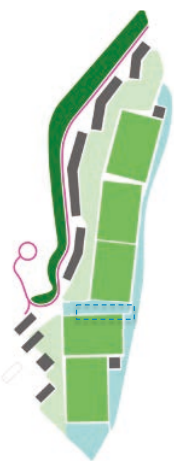
En raison des travaux à réaliser sur la route des Nations, qui neutraliseront la partie sud de la parcelle dans un premier temps, le projet est prévu en deux phases :

- une phase 1 permettrait de construire d'ici à fin 2020 la zone nord du pôle football qui comprend trois terrains et un bâtiment de 3'200 m2 de surface utile (SU).
- une phase 2 permettrait de construire d'ici à fin 2023 la zone sud du pôle football qui comprend deux terrains et une extension de 740 m2 de surface utile (SU) du bâtiment initial.

Phase 1



Phase 2

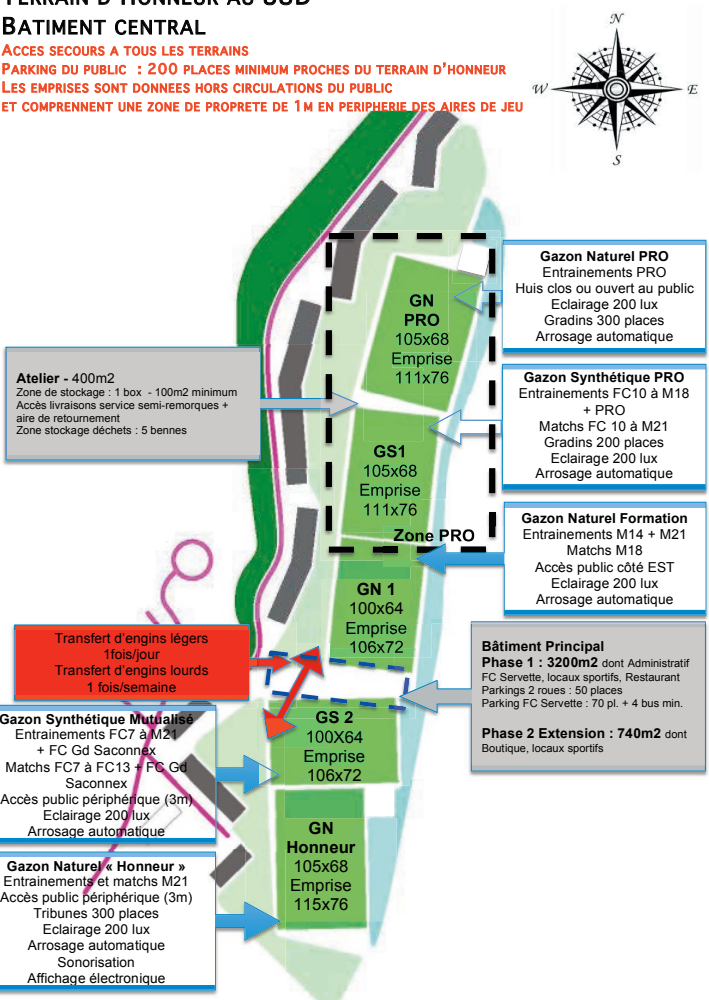


Une phase transitoire d'environ 4 ans est prévisible.

IST
INSTITUT FÜR SPORTBODENTECHNIK

TERRAIN D'HONNEUR AU SUD
BATIMENT CENTRAL

ACCES SECOURS A TOUS LES TERRAINS
PARKING DU PUBLIC : 200 PLACES MINIMUM PROCHES DU TERRAIN D'HONNEUR
LES EMPRISES SONT DONNEES HORS CIRCULATIONS DU PUBLIC
ET COMPRENNENT UNE ZONE DE PROPRETE DE 1M EN PERIPHERIE DES AIRES DE JEU



3.2. COMPOSITION DES BÂTIMENTS

3.2.1. PHASE 1

Le bâtiment principal de 3200m2 s'organiserait de la façon suivante :

- Rez-de-Chaussé inférieur enterré donnant sur les terrains PRO au Nord du site ;
- Rez-de-Chaussé supérieur donnant sur la voie traversante entre les terrains Nord et Sud. Sur cet étage serait implanté le restaurant.
- 1er étage donnant sur les terrains au Sud réalisés Phase 2.

Les locaux de maintenance seraient dissociés et centrés sur les terrains au Nord réalisés en Phase 1.

PHASE 1 **BATIMENT CENTRAL**	*English version*	U	Surface		NB		Totaux
			IST	SFC	IST	SFC	SFC
BATIMENT PRINCIPAL	**Northern Building**						
RdC Inf.	**Ground floor - lower**						
Zone 1 - Parties communes	**Common Rooms**						
Hall d'entrée	Entrance hall	m²	20	20	1	1	20
Escalier	Stairway	m²	10	10	1	1	10
Sanitaires publics	Public WC	m²	9	9	3	3	27
							57
Zone 2 - Pro	**Pro**						
Vestiaires Equipe Pro	Changing rooms - Pro Team	m²	45	60	1	1	60
Douches	Showers	m²	25	25	1	1	25
Sanitaires	WC	m²	12	12	1	1	12
Infirmerie Pro	Infirmary Pro	m²	20	20	1	1	20
Physio équipe Pro	Physio Pro Team	m²	60	40	1	1	40
Salle de massage	Massage room	m²	60	40	1	1	40
Hammam et Sauna cabines	Hamam and Sauna	m²	15	50	1	1	50
Circulations (couloir)	Hallways	m²	15	15	1	1	15
Local matériel	Room for equipment		0	40	0	0	0
Local rangement	Store room		0	40	0	0	0
							262
Zone 3 - Formation	**Training**						
Vestiaires M21	Changing rooms M21	m²	30	30	1	1	30
Douches	Showers	m²	18	18	1	1	18
Sanitaires	WC	m²	12	12	1	1	12
Vestiaires M18 / M16 / M15 / M14	Changing rooms M18 / M16 / M15 / M14	m²	21	25	8	10	250
Douches	Showers	m²	20	20	8	10	200
Sanitaires	WC	m²	12	12	8	10	120
Vestiaire arbitres M21	Changing room referees M21	m²	15	15	1	1	15
Douches	Showers	m²	2	3	1	1	3
Sanitaires	WC	m²	2	2	1	1	2
Vestiaires Arbitres M18 / M16 / M15 / M14	Changing rooms referees M18 / M16 / M15 / M14	m²	10	15	3	3	45
Douches	Showers	m²	2	3	3	3	9
Sanitaires	WC	m²	2	2	3	3	6
Club house Formation	Club House - Training	m²	100	100	1	1	100
Circulations	Hallways	m²	30	30	1	1	30
							840
Zone 4 - Médical Formation	**Medical Training**						
Infirmerie Formation	Infirmary - Training	m²	20	30	1	1	30
Physio Formation	Physio - Training	m²	45	60	1	1	60
Bureau Médical Formation	Office Medical Training	m²	30	20	1	1	20
Circulations	Hallways	m²	15	10	1	1	10
Sauna hammam formation	Hamman and sauna - Training	m²	0	15		1	15
							135
Zone 5 - Locaux Techniques	**Technical Rooms**						
Buanderie/laverie	Utility room / laundromat	m²	80	50	1	1	50
Local de rangement (entretien)	Store room (upkeeping)	m²	23	30	1	1	30
Circulations	Hallway	m²	10	10	1	1	10
							90
Zone 6 - Préparation physique	**Physical Preparation**						
Fitness	Fitness	m²	160	250	1	1	250
							250

PHASE 1 BATIMENT CENTRAL	*English version*	U	Surface IST	Surface SFC	NB IST	NB SFC	Totaux SFC
Zone 4 - Rangements	**Store rooms**						
Local matériel sportif Pro	Room for sports equipment Pro	m²	23	20	1	1	20
Local matériel sportif M21	Room for sports equipment M21	m²	23	20	1	1	20
Locaux materiels sportifs formation	Room for sports equipment Training	m²	23	15	3	4	60
Locaux rangements divers (equipements, vestimentaires, entretien, flocage,...)	Store rooms various (equipment, clothes, cleaning products, flocking...)	m²	12	10	4	5	50
Circulations	Hallway	m²	10	10	1	1	10
							160
RdC Inf.	**Lower Ground Floor**	**m²**					**1 794**
RdC Sup.	**Higher Ground Floor**						
Zone 1 - Parties communes	**Common rooms**						
Hall d'entrée	Entrance hall	m²	20	20	1	1	20
Escalier	Stairway	m²	10	10	1	1	10
Local technique	Technical Room	m²	100	100	1	1	100
Sanitaires publics	Public WC	m²	9	9	3	3	27
							157
Zone 2 - Restauration	**Restaurant**						
Restaurant buvette	Restaurant / pub	m²	400	400	1	1	400
Cuisine	Kitchen	m²	30	30	1	1	30
Salle du personnel de restauration	Room for personnel	m²	8	8	1	1	8
Circulations	Hallway	m²	10	10	1	1	10
							448
Zone 3 - Recepetion et Formation	**Training**						
Salon équipe Pro	Living room Pro	m²	60	60	1	1	60
Salle vidéo / réunion	Conference and video room	m²	60	50	1	1	50
Circulations	Hallway	m²	10	10	1	1	10
							120
RdC Sup.	**Higher Ground Floor**	**m²**					**725**
ETAGE 1	**1st Floor**						
Zone 1 : Bureaux administratif et sportif	**Admin and sports offices**						
Escalier	Stairway	m²	10	10	1	1	10
Bureaux administratif FC SERVETTE	Admin office Servette FC	m²	400	400	1	1	400
Bureau Manager sportif PRO	Office for Sports Manager Pro	m²	30	25	1	1	25
Bureaux entraineurs PRO	Office for trainers of Pro Team	m²	18	15	1	1	15
Bureaux assistants PRO	Office for assistants of Pro Team	m²	18	15	1	1	15
Bureaux entraineurs Formation	Office for trainers - Training	m²	18	15	3	3	45
Salle de Conférence	Conference room	m²	200	80	1	1	80
Circulations	Hallway	m²	10	10	1	1	10
							600
Zone 2 : Logement	**Accommodation**						
Habitation gardien	Guard lodge	m²	110	100	1	1	100
							100
ETAGE 1	**1st Floor**	**m²**					**700**
BATIMENT NORD	**Northern Building**	**m²**					**3 219**

3.2.2. PHASE 2

L'extension du bâtiment central de 745m2 s'organiserait sur 2 niveaux avec notamment une boutique et un complément de vestiaires pour les terrains réalisés au Sud.

PHASE 2 EXTENSION BATIMENT	*English version*	Unité	Surface		NB		Totaux
			Rsi	SFC	Rsi	SFC	SFC
BATIMENT EXTENSION	**Southern Building**						
Zone 1 - Parties communes	**Common rooms**						
Hall d'entrée	Entrance hall	m²	20	20	1	1	20
Ascenseur		m²	10	10	1		0
Escalier	Stairway	m²	10	10	1		0
							20
Zone 2 - Vestiaires - Infirmerie	**Changing rooms - Infirmary**						
Vestiaires M14 + M21 Match Salle de cleanage	Changing rooms M14 + M21 Match, Cleaning room ?	m²	30	30	1		0
Douches	Showers	m²	18	18	1		0
Sanitaires	WC	m²	12	12	1		0
Vestiaires Formation M13/M12/M11/M9/M8/M7	Changing rooms - Training M13-12-11-9-8-7	m²	21	20	8	6	120
Douches	Showers	m²	20	15	8	6	90
Sanitaires	WC	m²	12	12	8	6	72
Vestiaires arbitres M21	Changing rooms referees M21	m²	15	15	1		0
Douches	Showers	m²	2	2	1		0
Sanitaires	WC	m²	2	2	1		0
Vestiaires arbitres Formation	Changing rooms - Training	m²	10	10	3	3	30
Douches	Showers	m²	2	2	3	3	6
Sanitaires	WC	m²	2	2	3	3	6
							324
Zone 3 : Rangements	**Store room**						
Local matériel sportif	Room for sports equipment	m²	23	23	1	1	23
Locaux materiels sportifs formation	Rooms for sports equipment - Training	m²	23	23	2	3	69
Locaux de rangements (entretien)	Store room (maintenance)	m²	23	23	1	1	23
Circulations	Hallway	m²	10	10	1	1	10
							125
RdC Sup.	**Higher Ground Floor**						
Zone 1 - Espaces publics	**Common rooms**						
Hall d'entrée	Entrance hall	m²	20	20	1	1	20
Boutique	Shop	m²	100	100	1	1	100
							120
Zone 3 - Locaux techniques	**Technical rooms**						
Locaux de rangements	Store rooms	m²	12	12	2		0
Local entretien	Maintenance room	m²	10	10	1	1	10
							10
Zone 3 - Administratif Pré-Formation	**Admin - Pre-Training**						
Bureaux entraineurs pré-formation	Offices for trainers of Pre-Training	m²	18	18	4	4	72
Salle de réunion	Conference room	m²	30	30	2	1	30
Locaux de rangements	Store rooms	m²	12	12	2	2	24
Salle vidéo / réunion	Conference and video room	m²	60	60	1		0
Salle de Conférence	Conference room	m²	200	100	1		0
Circulations	Hallway	m²	20	20	1	1	20
							146
BATIMENT EXTENSION	**Southern Building**	**m²**					**745**

3.2.3. BUDGET INVESTISSEMENT – PHASE 1

PÔLE FOOTBALL PRE-DU STAND	UNITE	PU CHF	Quantité	Coût CHF	Amort. Années	Sous total	Imprévus	TTC
PHASE 1								
A TRAVAUX DE GENIE CIVIL								
Gestion des sols								
Décapage terre végétale et sous couche	m2	7	39 000	273 000				
Chargement, transport interne et mise en dépôt terre végétale / sous couche	m3	8	5 000	40 000				
Chargement évacuation valorisation terre végétale	m3	5	14 000	70 000				
Chargement évacuation élimination sous couche	m3	50	20 000	1 000 000				
Reprise stockage intermédiaire terre végétale/sous couche et amenée à pied d'œuvre	m3	8	5 000	40 000				
Remise en place soignée sous couche / terre végétale	m3	7	5 000	35 000				
TOTAL HT				**1 458 000**				
Terrassements								
Excavation déblais minéraux yc transport interne pour remise en place	m3	10	9 000	90 000				
Excavation déblais minéraux yc transport externe et txe de mise en décharge	m3	50						
Livraison à pied d'œuvre de matériaux de remblai yc taxe de mise en dépôt - chantiers externes	m3	-15	40 000	-600 000				
Livraison à pied d'œuvre de matériaux de remblai yc taxe de mise en dépôt - chantier NAT et JAG	m3	-35						
Plus-value pour chargement, transport interne et mise en dépôt déblais yc compactage et réglage soigné	m3	10	12 000	120 000				
Mise en remblai de matériaux, yc compactage soigné par couche	m3	10	49 000	490 000				
Plus-value pour stabilisation remblais à la chaux	m3	15	14 700	220 500				
TOTAL HT				**320 500**				
Soutènements								
Mur de soutènement béton en T (3m de haut)	ml	4000						
Mur de soutènement en gabions - hauteur 3m	ml	2000	210	420 000				
Mur de soutènement en gabions - hauteur 1m	ml	500	180	90 000				
Paroi clouée au Sud du terrain	m2	1000						
TOTAL HT				**510 000**	50	10200	15%	12668
Routes et cheminements								
Trafic léger (parkings et circulations maintenance)	m2	150	1 200	180 000				
Trafic lourd (Aire de maintenance)	m2	150	1 000	150 000				
Cheminents pédestre - surface semi-perméable abords terrains	m2	100	2 500	250 000				
TOTAL HT				**580 000**	20	29000	15%	36018
Gestion des Eaux								
Eaux pluviales								
Bassin de rétention pour arrosage, Volume utile : 1500 m³, en synergie avec BR enterré	m3	600	1 500	900 000				
Participation Pole football (25% des surfaces réduites = Surface brute x Coef. de ruissellement)	Forfait	173000	1	173 000				
TOTAL				**1 073 000**				
Eaux usées								
Canalisation racc. au coll. secondaire existant sous Route de Colovrex, L=522 m, Prof= 2.5 m, EU DN 250								
Excavation, évacuation et mise en décharge, remise en œuvre matériaux	ml	920	100	92 000				
Fourniture et pose Collecteur EU DN 250	ml	40	100	4 000				
Chambres et regards - EU1 à EU 7	p	3 400	10	34 000				
TOTAL				**130 000**				
TOTAL BRUT - GESTION DES EAUX - PHASE 1				**1 203 000**	30	40100	15%	49804
Eclairage extérieur								
Provision pour éclairage	Forfait	75000	1	75 000				
TOTAL HT				**75 000**	20	3750	15%	4658
Aménagements extérieurs								
Aménagements paysagers - espaces verts	m2	20	2 000	40 000				
TOTAL HT				**40 000**	10	4000	15%	4968
SOUS TOTAL PHASE 1 GENIE CIVIL - HT				**4 186 500**				
Divers et imprévus (15% gestion des sols et terrassements - 10% le reste)				*507 575*				
TOTAL PHASE 1 GENIE CIVIL - HT				**4 695 000**				
Honoraires d'Études (12%) - HT				*563 400*				
TOTAL PHASE 1 GENIE CIVIL - HT				**5 259 000**				
B TERRAINS DE SPORTS								
Installations								
Installation de chantier(Bungalows, sanitaires, sécurité, clôtures, portails, aire de stockage,repli)	Forfait	90000	1	90 000				
TOTAL HT				**90 000**				
Terrain "PRO" - 111m x 74m (tracé 105x68m - dégagements de sécurité 3m conforme ASF)								
Pelouse naturelle sur substrat élaboré et gazon de placage								
Le fond de forme est livré stabilisé et réglé (+/- 2cm) à -43cm des niveaux fini du terrain								
Géotextile	m2	2	8 214	16 000				
Drainage profond	ml	60	1 110	67 000	20	3350	10%	3980
Couche drainante continue (ép 20 cm)	m3	60	1 720	103 000	20	5150	10%	6118
Arrosage automatique (35 turbines) compris prise en charge sur réseau général en bordure de terrain	Ens.	100 000	1	100 000	20	5000	10%	5940
Pilotage par Gestion centralisée GSM	U	10 000	1	10 000	20	500	10%	594
Sonorisation et Affichage	Ens.	30 000	1	30 000	20	1500	10%	1782
Vidéo surveillance	Ens.	20 000	1	20 000	10	2000	10%	2376
Substrat élaboré (ép 20 cm)	m3	150	1 650	248 000	15	16533	10%	19641
Gazon de placage - rouleaux ép. 3,5cm et largeur 1,20m	m2	20	8 214	164 000	5	32800	10%	38966
Main courante	ml	120	302	36 000	15	2400	10%	2851
Portail	U	3 500	1	4 000	15	267	10%	317
Portillons	U	2 000	2	4 000	15	267	10%	317
Filets pare-ballons ht 8m - 4 faces	ml	350	384	134 000	15	8933	10%	10612
Equipements sportifs								
Buts fixes pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts mobiles pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts rabattables pour jeu à 7	Paire	8 000	2	16 000	10	1600	10%	1901
Buts mobiles pour jeu à 7	Paire	8 000	1	8 000	10	800	10%	950
Cabines joueurs et arbitres	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Zone de propreté (ceinture +/- 1,2m)								
Dalettes béton	ml	120	378	45 000	20	2250	10%	2673
Caniveaux à grille	ml	200	378	76 000	20	3800	10%	4514
Pavés béton	m2	90	375	34 000	20	1700	10%	2020
Gradins maçonnés (300 places)	ml	600	180	108 000	30	3600	10%	4277
Provision pour contrôles d'exécutions et d'homologations	EnS.	10000	1	10 000				
TOTAL HT				**1 263 000**				

PÔLE FOOTBALL PRE-DU STAND	UNITE	PU CHF	Quantité	Coût CHF	Amort. Années	Sous total	Imprévus	TTC
Terrain A - 113x74m (tracés 105x68m - dégagements de sécurité 3m conforme ASF - 5m côté mur de soutènement)								
Revêtement synthétique "Monofilament 45mm remplissage SBR encapsulé sur sous couche élastique coulée en place 25mm								
Le fond de forme est livré stabilisé et réglé (+/- 2cm) à -45cm des niveaux fini du terrain								
Géotextile	m2	2	8 740	17 000				
Drainage profond	ml	80	378	30 000	30	1000	10%	1188
Couche de fondation (ép. 30cm)	m3	50	2 625	131 000	30	4367	10%	5188
Couche de réglage drainante (ép 10 cm)	m3	75	875	66 000	30	2200	10%	2614
Arrosage automatique (8 turbines) compris prise en charge sur réseau général en bordure de terrain	Ens.	60 000	1	60 000	20	3000	10%	3564
Pilotage par Gestion centralisée GSM	U	10 000	1	10 000	20	500	10%	594
Sonorisation et Affichage	Ens.	15 000	1	15 000	20	750	10%	891
Vidéo surveillance	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Sous couche élastique coulée en place 25mm	m2	18	8 362	151 000	30	5033	10%	5979
Revêtement synthétique 45mm remplissage SBR encapsulé	m2	50	8 362	418 000	12	34833	10%	41382
Main courante	ml	120	302	36 000	15	2400	10%	2851
Portail	U	3 500	1	4 000	15	267	10%	317
Portillons	U	2 000	2	4 000	15	267	10%	317
Filets pare-ballons ht 8m - 2 faces	ml	300	181	54 000	15	3600	10%	4277
Equipements sportifs								
Buts fixes pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts mobiles pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts rabattables pour jeu à 7	Paire	8 000	2	16 000	10	1600	10%	1901
Buts mobiles pour jeu à 7	Paire	8 000	1	8 000	10	800	10%	950
Cabines joueurs et arbitres	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Zone de propreté (ceinture +/- 1,2m)								
Dalettes béton	ml	120	378	45 000	20	2250	10%	2673
Caniveaux à grille	ml	200	378	76 000	20	3800	10%	4514
Pavés béton	m2	90	378	34 000	20	1700	10%	2020
Provision pour contrôles d'exécutions et d'homologations	Ens.	20000	1	20 000				
TOTAL HT				**1 235 000**				
Terrain B - 109x70m (tracé 100x64m - dégagements de sécurité 3m conforme ASF - 5m côté mur de soutènement)								
Pelouse naturelle sur substrat élaboré et gazon de placage								
Le fond de forme est livré stabilisé (25Mpa) et réglé (+/- 2cm) à -43cm des niveaux fini du terrain								
Géotextile	m2	2	8 214	16 000				
Drainage profond	ml	60	1 110	67 000	20	3350	10%	3980
Couche drainante continue (ép 20 cm)	m3	60	1 600	96 000	20	4800	10%	5702
Arrosage automatique (35 turbines) compris prise en charge sur réseau général en bordure de terrain	Ens.	100 000	1	100 000	20	5000	10%	5940
Pilotage par Gestion centralisée GSM	U	10 000	1	10 000	20	500	10%	594
Sonorisation et Affichage	Ens.	15 000	1	15 000	20	750	10%	891
Vidéo surveillance	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Substrat élaboré (ép 20 cm)	m3	150	1 530	230 000	15	15333	10%	18216
Gazon de placage - rouleaux ép. 3,5cm et largeur 1,20m	m2	20	7 630	153 000	5	30600	10%	36353
Main courante	ml	120	111	13 000	15	867	10%	1030
Portail	U	3 500	1	4 000	15	267	10%	317
Portillons	U	2 000	1	2 000	15	133	10%	158
Filets pare-ballons ht 8m - 2 faces	ml	300	170	51 000	15	3400	10%	4039
Filets pare-ballons ht 6m - 1 face	ml	250	70	18 000	15	1200	10%	1426
Equipements sportifs								
Buts fixes pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts mobiles pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts rabattables pour jeu à 7	Paire	8 000	2	16 000	10	1600	10%	1901
Buts mobiles pour jeu à 7	Paire	8 000	1	8 000	10	800	10%	950
Cabines joueurs et arbitres	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Zone de propreté (ceinture +/- 1,2m)								
Dalettes béton	ml	120	366	44 000	20	2200	10%	2614
Caniveaux à grille	ml	200	366	73 000	20	3650	10%	4336
Pavés béton	m2	90	366	33 000	20	1650	10%	1960
Provision pour contrôles d'exécutions et d'homologations	Ens.	10000	1	10 000				
TOTAL HT				**999 000**				
Clôtures								
Clôtures des terrains au Nord (3 terrains)	ml	100	900	90 000	15	6000	10%	7128
Portail coulissant 6m automatisé	U	15000	1	15 000	15	1000	10%	1188
Portillons	U	20000	4	80 000	15	5333	10%	6336
Système de Contrôle d'accès	Forfait	20000	1	20 000	15	1333	10%	1584
TOTAL HT				**205 000**				
Eclairage								
Terrain PRO - 6 mats	Forfait	160000	1	160 000	25	6400	10%	7603
Terrain A - 6 mats	Forfait	160000	1	160 000	25	6400	10%	7603
Terrain B - 6 mats	Forfait	160000	1	160 000	25	6400	10%	7603
Terrain C - 6 mats	Forfait		1		25		10%	
TOTAL HT				**480 000**				
Arrosage								
Station surpression	Forfait	50000	1	50 000	25	2000	10%	2376
TOTAL HT				**50 000**				
SOUS TOTAL PHASE 1 TERRAINS DE SPORTS - HT				**4 322 000**				
Divers et imprévus (10 %)				*432 000*				
TOTAL PHASE 1 TERRAINS DE SPORTS - HT				**4 754 000**				
Honoraires d'Etudes (9%) - HT				*570 480*				
TOTAL PHASE 1 TERRAINS DE SPORTS - HT				**5 325 000**				

PÔLE FOOTBALL PRE-DU STAND	UNITE	PU CHF	Quantité	Coût CHF	Amort. Années	Sous total	Imprévus	TTC
C BÂTIMENTS								
Locaux Sportifs et Administratifs Phase 1+ (3200m2)	m2	2500	3 200	8 000 000	50	160000	5%	181440
Raccordements réseaux (Elec, Eaux usées, Eaux pluviales, Telecom, Gaz)	Forfait	75000	1	75 000				
Locaux Maintenance Phase 1 - 400m2								
Locaux personnels	m2	2500	80	200 000	50	4000	5%	4536
Raccordements réseaux (Elec, Eaux usées, Eaux pluviales, Telecom, Gaz)	Forfait	25000	1	25 000				
Hangars	m2	1000	320	320 000	50	6400	5%	7258
Installations énergétiques	Forfait	300000	1	300 000	15	20000	5%	22680
SOUS TOTAL PHASE 1 BÂTIMENTS - HT				**8 920 000**				
Divers et imprévus (5 %)				*446 000*				
TOTAL PHASE 1 BÂTIMENTS - HT				**9 366 000**				
Honoraires d'Etudes (12%) - HT				*842 940*				
TOTAL PHASE 1 BÂTIMENTS - HT				**10 209 000**				
TOTAL PHASE 1 - HT				**17 428 500**				
Divers et imprévus				*1 385 575*				
Honoraires d'Etudes				*1 976 820*				
TOTAL PHASE 1 - HT				**20 790 895**				
TVA 8%				*1 663 272*				
TOTAL PHASE 1 - TTC				***22 454 167***				**659975**
Investissement matériel entretien des terrains				**300 000**				
TOTAL PHASE 1 - TTC				***22 754 167***				

3.2.4. BUDGET INVESTISSEMENT – PHASE 2

PÔLE FOOTBALL PRE-DU STAND	UNITE	PU CHF	Quantité	Coût CHF	Amort. Années	Sous total	Imprévus	TTC
PHASE 2								
A TRAVAUX DE GENIE CIVIL								
Gestion des sols								
Décapage terre végétale et sous couche	m2	7	26 000	182 000				
Chargement, transport interne et mise en dépôt terre végétale / sous couche	m3	8	6 500	52 000				
Chargement évacuation valorisation terre végétale	m3	5	7 000	35 000				
Chargement évacuation élimination sous couche	m3	50	12 000	600 000				
Reprise stockage intermédiaire terre végétale/sous couche et amenée à pied d'œuvre	m3	8	6 500	52 000				
Remise en place soignée sous couche / terre végétale	m3	7	6 500	46 000				
TOTAL HT				**967 000**				
Terrassements								
Excavation déblais minéraux yc transport interne pour remise en place	m3	10	4 500	45 000				
Excavation déblais minéraux yc transport externe et txe de mise en décharge	m3	50						
Livraison à pied d'œuvre de matériaux de remblai yc taxe de mise en dépôt - chantiers externes	m3	-15	21 000	-315 000				
Livraison à pied d'œuvre de matériaux de remblai yc taxe de mise en dépôt -chantier NAT et JAG	m3	-35						
Plus-value pour chargement, transport interne et mise en dépôt déblais yc compactage et réglage soigné	m3	10	5 000	50 000				
Mise en remblai de matériaux, yc compactage soigné par couche	m3	10	21 000	210 000				
Plus-value pour stabilisation remblais à la chaux	m3	15	6 500	97 500				
TOTAL HT				**87 500**				
Soutènements								
Mur de soutènement béton en T (3m de haut)	ml	4000						
Mur de soutènement en gabions - hauteur 3m	ml	2000	10	20 000				
Mur de soutènement en gabions - hauteur 1m	ml	500	90	45 000				
Paroi clouée au Sud du terrain	m2	1000	300	300 000				
TOTAL HT				**365 000**	50	7300	15%	9067
Routes et cheminements								
Trafic léger (parkings et circulations maintenance)	m2	150	1 000	150 000				
Trafic lourd (Aire de maintenance)	m2	150						
Cheminents pédestre - surface semi-perméable abords terrains	m2	100	1 700	170 000				
TOTAL HT				**320 000**	20	16000	15%	19872
Gestion des Eaux								
Eaux pluviales								
Participation Pole football (25% des surfaces réduites = Surface brute x Coef. de ruissellement)	Forfait	87000	1	87 000				
TOTAL				**87 000**				
Eaux usées								
Canalisation racc. au coll. secondaire existant sous Route de Colovrex, L=522 m, Prof= 2.5 m								
Excavation, évacuation et mise en décharge, remise en œuvre matériaux	ml	920	50	46 000				
Fourniture et pose Collecteur EU DN 250	ml	40	50	2 000				
Chambres et regards - EU1 à EU 7	p	3 400	5	17 000				
TOTAL				**65 000**				
TOTAL BRUT - GESTION DES EAUX - PHASE 1				**152 000**	30	5067	15%	6293
Eclairage extérieur								
Provision pour éclairage	Forfait	50000	1	50 000				
TOTAL HT				**50 000**	20	2500	15%	3105
Aménagements extérieurs								
Aménagements paysagers - espaces verts	m2	20	500	10 000				
TOTAL HT				**10 000**	20	500	15%	621
SOUS TOTAL PHASE 2 GENIE CIVIL - HT				**1 951 500**				
Divers et imprévus (15% gestion des sols et terrassements - 10% le reste)				*247 875*				
TOTAL PHASE é GENIE CIVIL - HT				**2 200 000**				
Honoraires d'Etudes (12%) - HT				*264 000*				
TOTAL PHASE é GENIE CIVIL - HT				**2 464 000**				
TVA (8%)				*197 120*				
TOTAL TTC - PHASE 2 GENIE CIVIL				**2 662 000**				
B TERRAINS DE SPORTS								
Installations								
Installation de chantier(Bungalows, sanitaires, sécurité, clôtures, portails, aire de stockage compris repli)	Forfait	90000	1	90 000				
TOTAL HT				**90 000**				
Terrain "HONNEUR" - 111m x 74m (tracé 105x68m - dégagements de sécurité 3m conforme ASF)								
Pelouse naturelle sur substrat élaboré et gazon de plaquage								
Le fond de forme est livré stabilisé et réglé (+/- 2cm) à -43cm des niveaux fini du terrain								
Géotextile	m2	2	8 214	16 000				
Drainage profond	ml	60	1 110	67 000	30	2233	10%	2653
Couche drainante continue (ép 20 cm)	m3	60	1 720	103 000	20	5150	10%	6118
Arrosage automatique (35 turbines) compris prise en charge sur réseau général en bordure de terrain	Ens.	100 000	1	100 000	20	5000	10%	5940
Pilotage par Gestion centralisée GSM	U	10 000	1	10 000	20	500	10%	594
Sonorisation et Affichage	Ens.	30 000	1	30 000	20	1500	10%	1782
Vidéo surveillance	Ens.	10 000	1	10 000	20	500	10%	594
Substrat élaboré (ép 20 cm)	m3	150	1 650	248 000	10	24800	10%	29462
Gazon de placage - rouleaux ép. 3,5cm et largeur 1,20m	m2	20	8 214	164 000	15	10933	10%	12988
Main courante	ml	120	378	45 000	5	9000	10%	10692
Portail	U	3 500	1	4 000	15	267	10%	317
Portillons	U	2 000	2	4 000	15	267	10%	317
Filets pare-ballons ht 8m - 2 faces	ml	350	128	45 000	15	3000	10%	3564
Equipements sportifs								
Buts fixes pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts mobiles pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts rabattables pour jeu à 7	Paire	8 000	2	16 000	10	1600	10%	1901
Buts mobiles pour jeu à 7	Paire	8 000	1	8 000	10	800	10%	950
Cabines joueurs et arbitres	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Zone de propreté (ceinture +/- 1,2m)								
Dalettes béton	ml	120	378	45 000	20	2250	10%	2673
Caniveaux à grille	ml	200	378	76 000	20	3800	10%	4514
Pavés béton	m2	90	375	34 000	20	1700	10%	2020
Gradins maçonnés (300 places)	ml	600	180	108 000	20	5400	10%	6415
Garde corps	ml	800	90	72 000	30	2400	10%	2851
Provision pour contrôles d'exécutions et d'homologations	EnS.	20000	1	20 000	20	1000	10%	1188
TOTAL HT				**1 255 000**				

PÔLE FOOTBALL PRE-DU STAND	UNITE	PU CHF	Quantité	Coût CHF	Amort. Années	Sous total	Imprévus	TTC
Terrain C - 106x70m (tracée 100x64m - dégagements de sécurité 3m conforme ASF)								
Revêtement synthétique "Monofilament 45mm remplissage SBR encapsulé sur sous couche élastique coulée en place 25mm								
Le fond de forme est livré stabilisé et réglé (+/- 2cm) à -45cm des niveaux fini du terrain								
Géotextile	m2	2	7 776	16 000				
Drainage profond	ml	80	366	29 000	30	967	10%	1149
Couche de fondation (ép. 30cm)	m3	50	2 335	117 000	30	3900	10%	4633
Couche de réglage drainante (ép 10 cm)	m3	75	780	59 000	30	1967	10%	2337
Arrosage automatique (8 turbines) compris prise en charge sur réseau général en bordure de terrain	Ens.	60 000	1	60 000	20	3000	10%	3564
Pilotage par Gestion centralisée GSM	U	10 000	1	10 000	20	500	10%	594
Sonorisation et Affichage	Ens.	15 000	1	15 000	20	750	10%	891
Vidéo surveillance	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Sous couche élastique coulée en place 25mm	m2	20	7 420	148 000	30	4933	10%	5860
Revêtement synthétique 45mm remplissage SBR encapsulé	m2	50	7 420	371 000	12	30917	10%	36729
Main courante	ml	120	302	36 000	15	2400	10%	2851
Portail	U	3 500	1	4 000	15	267	10%	317
Portillons	U	2 000	2	4 000	15	267	10%	317
Filets pare-ballons ht 8m - 3 faces	ml	300	258	77 000	15	5133	10%	6098
Equipements sportifs								
Buts fixes pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts mobiles pour jeu à 11	Paire	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Buts rabattables pour jeu à 7	Paire	8 000	2	16 000	10	1600	10%	1901
Buts mobiles pour jeu à 7	Paire	8 000	1	8 000	10	800	10%	950
Cabines joueurs et arbitres	Ens.	10 000	1	10 000	10	1000	10%	1188
Zone de propreté (ceinture +/- 1,2m)								
Dalettes béton	ml	120	366	44 000	20	2200	10%	2614
Caniveaux à grille	ml	200	366	73 000	20	3650	10%	4336
Pavés béton	m2	90	366	33 000	20	1650	10%	1960
Provision pour contrôles d'exécutions et d'homologations	Ens.	20000	1	20 000				
TOTAL HT				**1 180 000**				
Clôtures								
Clôtures des terrains Phase 1 (3 terrains)	ml	100	550	55 000	15	3667	10%	4356
Portail coulissant 4m automatisé	U	10000	1	10 000	15	667	10%	792
Portillons	U	2000	4	8 000	15	533	10%	633
Système de Contrôle d'accès	Forfait	10000	1	10 000	15	667	10%	792
TOTAL HT				**83 000**				
Eclairage								
Terrain d'Honneur - 4 mats	Forfait	160000	1	160 000	25	6400	10%	7603
Terrain C - 6 mats	Forfait	160000	1	160 000	25	6400	10%	7603
TOTAL HT				**320 000**				
SOUS TOTAL PHASE 2 TERRAINS DE SPORTS - HT				**2 928 000**				
Divers et imprévus (10 %)				*293 000*				
TOTAL PHASE 2 TERRAINS DE SPORTS - HT				**3 221 000**				
Honoraires d'Etudes (9%) - HT				*289 890*				
TOTAL PHASE 2 TERRAINS DE SPORTS - HT				**3 511 000**				
TVA (8%)				*280 880*				
TOTAL TTC - PHASE 2 TERRAINS DE SPORTS				**3 792 000**				
C BÂTIMENTS								
Locaux Sportifs et Administratifs Phase 2 - 750m2	m2	2500	750	1 875 000	50	37500	5%	42525
Raccordements réseaux (Elec, Eaux usées, Eaux pluviales, Telecom, Gaz)	Forfait	30000	1	30 000				
Installations énergétiques	Forfait	50000	1,0	50 000	15	3333	5%	3780
SOUS TOTAL PHASE 2 BÂTIMENTS - HT				**1 955 000**				
Divers et imprévus (5 %)				*98 000*				
TOTAL PHASE 2 BÂTIMENTS - HT				**2 053 000**				
Honoraires d'Etudes (12%) - HT				*246 360*				
TOTAL PHASE 2 BÂTIMENTS - HT				**2 300 000**				
TVA (8%)				*184 000*				
TOTAL - PHASE 2 BÂTIMENTS - TTC				**2 484 000**				
TOTAL PHASE 2 - HT				**6 834 500**				
Divers et imprévus				*638 875*				
Honoraires d'Etudes				*800 250*				
TOTAL PHASE 2 - HT				**8 273 625**				
TVA 8%				*661 890*				
TOTAL PHASE 2 - TTC				***8 935 515***				**289992**

RECAPITULATIF

BUDGET INVESTISSEMENT - PHASE 1	
GENIE CIVIL	4'186'500 CHF
TERRAINS DE SPORT	4'322'000 CHF
BATIMENTS	8'920'000 CHF
SOUS-TOTAL1	**17'428'500 CHF**
ALEAS	1'385'575 CHF
ETUDES	1'976'820 CHF
TVA – 8%	**1'663'272 CHF**
SOUS-TOTAL 2	**22'454'167 CHF**
AMO, DIVERS, IMPREVUS	673'625 CHF
INV. MATERIEL ENTRETIEN	300'000 CHF
TOTAL	**23'427'792 CHF**

BUDGET INVESTISSEMENT - PHASE 2	
GENIE CIVIL	1'951'500 CHF
TERRAINS DE SPORT	2'928'000 CHF
BATIMENTS	1'955'000 CHF
SOUS-TOTAL 1	**6'834'500 CHF**
ALEAS	638'875 CHF
ETUDES	800'275 CHF
TVA – 8%	**661'892 CHF**
SOUS-TOTAL 2	**8'935'542 CHF**
AMO, DIVERS, IMPREVUS	268'066 CHF
TOTAL	**9'203'608 CHF**

3.2.5. BUDGET FONCTIONNEMENT

PHASE 1

	BÂTIMENTS	TERRAINS DE SPORTS	ABORDS ET ESPACES VERTS
CHARGES			
Matériel, Fournitures et Produits			
Engrais et amendements		CHF 10 000,00	
Sable		CHF 20 000,00	
Produits phytosanitaires		CHF 3 000,00	CHF 500,00
Gazon de placage		CHF 6 000,00	
Semences		CHF 6 000,00	CHF 500,00
Clôtures		CHF 6 000,00	CHF 2 000,00
Equipements sportifs		CHF 3 500,00	
Eclairage		CHF 3 500,00	CHF 3 000,00
Arrosage		CHF 3 500,00	CHF 1 000,00
Végétaux			CHF 1 000,00
Voiries et circulations		CHF 5 000,00	
Petit matériel et outillages	CHF 1 000,00	CHF 5 000,00	CHF 1 000,00
Produits ménagers	CHF 3 000,00		
Fournitures administratives	CHF 500,00	CHF 500,00	
Logiciels	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Pharmacie	CHF 500,00	CHF 500,00	
Habillement	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Carburants		CHF 5 000,00	CHF 500,00
Acquisition Gros matériel		CHF 10 000,00	
Transport	CHF 2 000,00	CHF 5 000,00	
Alimentation (distributeurs,…)	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Locations de matériel		CHF 5 000,00	
Prestations Externes			
Laboratoires de contrôles		CHF 5 000,00	
Nettoyage	CHF 20 000,00		CHF 3 500,00
Formation, Conseils, Diagnostic		CHF 20 000,00	
Entretien Gros matériels		CHF 5 000,00	
Entretien Eclairage		CHF 8 000,00	
Entretien Arrosage		CHF 5 000,00	
Entretien réseau électrique		CHF 10 000,00	
Entretien réseau d'eau	CHF 3 500,00		
Entretien réseau divers	CHF 3 500,00		CHF 5 000,00
Entretien Ascenseurs	CHF 3 500,00		
Entretien Alarmes	CHF 1 000,00		
Entretien Chaufferie	CHF 10 000,00		
Entretien Bassins de retention			CHF 5 000,00
Télésurveillance	CHF 1 000,00		
Surveillance évenementiel		CHF 5 000,00	
Consommation de fluides			
Electricité	CHF 7 000,00	CHF 10 000,00	CHF 2 000,00
Eau		CHF 8 000,00	
Chauffage	CHF 10 000,00		
Gaz	CHF 5 000,00		
Téléphone	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Assurances			
Total Charges	**CHF 75 500,00**	**CHF 177 500,00**	**CHF 25 000,00**
DEPENSES DE PERSONNELS			
Administrateur	CHF 25 000,00	CHF 25 000,00	
Gardien	CHF 80 000,00		
Agent d'entretien			
Bâtiments x1	CHF 80 000,00		
Terrains de sports x2		CHF 160 000,00	
Personnel saisonnier exploitation		CHF 15 000,00	
Personnel saisonnier animation		CHF 5 000,00	
Total dépenses de personnels	**CHF 185 000,00**	**CHF 205 000,00**	
Amortissements			
Bâtiments - 50 ans	CHF 215 914,00		
Terrain synthétique - 10 ans		CHF 85 972,00	
Terrains en gazon naturel - 15 ans		CHF 208 552,00	
Eclairage - 25 ans		CHF 22 809,00	CHF 4 658,00
Clôtures - 15 ans		CHF 16 236,00	
Matériel d'entretien des terrains - 10 ans		CHF 30 000,00	
Réseaux et gestion des eaux - 30 ans		CHF 52 180,00	
Voirie et infrastructure		CHF 48 686,00	CHF 4 968,00
Total dépenses amortissement	**CHF 215 914,00**	**CHF 464 435,00**	**CHF 9 626,00**
Coût de fonctionnement	**CHF 476 414,00**	**CHF 846 935,00**	**CHF 34 626,00**
COUT NET DE L'EQUIPEMENT :	**CHF 1 357 975,00**		

PHASE 1+2

	BÂTIMENTS	TERRAINS DE SPORTS	ABORDS ET ESPACES VERTS
CHARGES			
Matériel, Fournitures et Produits			
Engrais et amendements		CHF 16 000,00	
Sable		CHF 30 000,00	
Produits phytosanitaires		CHF 5 000,00	CHF 500,00
Gazon de placage		CHF 10 000,00	
Semences		CHF 10 000,00	CHF 500,00
Clôtures		CHF 10 000,00	CHF 3 000,00
Equipements sportifs		CHF 5 000,00	
Eclairage		CHF 5 000,00	CHF 3 000,00
Arrosage		CHF 5 000,00	CHF 1 000,00
Végétaux			CHF 1 000,00
Voiries et circulations		CHF 5 000,00	
Petit matériel et outillages	CHF 1 000,00	CHF 5 000,00	CHF 1 000,00
Produits ménagers	CHF 3 000,00		
Fournitures administratives	CHF 500,00	CHF 500,00	
Logiciels	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Pharmacie	CHF 500,00	CHF 500,00	
Habillement	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Carburants		CHF 5 000,00	CHF 500,00
Acquisition Gros matériel		CHF 10 000,00	
Transport	CHF 2 000,00	CHF 5 000,00	
Alimentation (distributeurs,…)	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Locations de matériel		CHF 5 000,00	
Prestations Externes			
Laboratoires de contrôles		CHF 5 000,00	
Nettoyage	CHF 30 000,00		CHF 5 000,00
Formation, Conseils, Diagnostic		CHF 20 000,00	
Entretien Gros matériels		CHF 5 000,00	
Entretien Eclairage		CHF 10 000,00	
Entretien Arrosage		CHF 5 000,00	
Entretien réseau électrique		CHF 10 000,00	
Entretien réseau d'eau	CHF 5 000,00		
Entretien réseau divers	CHF 5 000,00		CHF 5 000,00
Entretien Ascenseurs	CHF 5 000,00		
Entretien Alarmes	CHF 2 000,00		
Entretien Chaufferie	CHF 10 000,00		
Entretien Bassins de retention			CHF 5 000,00
Télésurveillance	CHF 2 000,00		
Surveillance évenementiel		CHF 5 000,00	
Consommation de fluides			
Electricité	CHF 10 000,00	CHF 15 000,00	CHF 3 000,00
Eau		CHF 10 000,00	
Chauffage	CHF 20 000,00		
Gaz	CHF 10 000,00		
Téléphone	CHF 1 000,00	CHF 1 000,00	
Assurances			
Total Charges	**CHF 110 000,00**	**CHF 221 000,00**	**CHF 28 500,00**
DEPENSES DE PERSONNELS			
Administrateur	CHF 25 000,00	CHF 25 000,00	
Gardien	CHF 80 000,00		
Agent d'entretien			
Bâtiments x1	CHF 80 000,00		
Terrains de sports x3		CHF 240 000,00	
Personnel saisonnier exploitation		CHF 15 000,00	
Personnel saisonnier animation		CHF 5 000,00	
Total dépenses de personnels	**CHF 185 000,00**	**CHF 285 000,00**	
Amortissements			
Bâtiments - 50 ans	CHF 262 219,00		
Terrains synthétiques - 12 ans		CHF 167 825,00	
Terrains en gazon - 15 ans		CHF 309 649,00	
Eclairage - 25 ans		CHF 38 015,00	CHF 7 763,00
Clôtures - 15 ans		CHF 22 809,00	
Matériel d'entretien des terrains - 10 ans		CHF 30 000,00	
Réseaux et gestion des eaux - 30 ans		CHF 58 473,00	
Voirie et infrastructure		CHF 77 625,00	CHF 5 589,00
Total dépenses amortissement	**CHF 262 219,00**	**CHF 704 396,00**	**CHF 13 352,00**
Coût de fonctionnement	**CHF 557 219,00**	**CHF 1 210 396,00**	**CHF 41 852,00**
COUT NET DE L'EQUIPEMENT :	**CHF 1 809 467,00**		

Sur la phase transitoire un budget de location de terrains extérieurs est à envisager idéalement avec la commune du Grand Saconnex.

4. CONCLUSIONS

Quel que soit le devenir du projet du pôle football sur le site de « Pré-du-Stand », des travaux de rénovation sont à prévoir sur le site de « Balexert ».

A minima :

- la rénovation des terrains en gazon naturels ;
- la rénovation du terrain synthétique homologué ;
- la rénovation du petit terrain en gazon synthétique.

La rénovation des terrains synthétiques a été engagée.

Sur le projet « Pré-du-Stand », au regard des dispositions fonctionnelles et financières, la solution du bâtiment central, réalisé en majeure partie sur la phase 1, est la plus adaptée.

Elle permet d'offrir au club un bâtiment complet sur le plan fonctionnel incluant tous les locaux sportifs, administratifs et médicaux nécessaires à l'académie et aux professionnels.

Pour ce qui concerne les terrains de sports, 5 terrains sont nécessaires. Le terrain synthétique prévu en phase 2 sera mutualisé avec le GRAND SACONNEX.

Une mutualisation, sur la phase transitoire, de l'un ou des 2 terrains synthétiques prévus dans la restructuration du complexe de la commune du GRAND SACONNEX constitue la solution la plus adaptée sur le plan fonctionnel (proximité) et financier (limitation des transports notamment).

ANNEXE 1 : PLANNING HEBDOMADAIRE ACTUEL sur le site de « Balexert »

GENEVE FOOTBALL CLUB - Simulation de Planning hebdomadaire Actuel (défavorable)

2 GN + 1GS + Stade de GENEVE en GN + BOIS DES FRERES/VERNIER/EVAUX

Lieux d'entrainement et matchs	Lundi						Mardi						Mercredi						Jeudi						Vendredi						Samedi						Dimanche	
	BALEXERT GN 1	BALEXERT GN 2	BALEXERT GS	BOIS DES FRERES VERNIER GS	EVAUX GS	LA PRAILLE GN	BALEXERT GN 1	BALEXERT GN 2	BALEXERT GS	BOIS DES FRERES VERNIER GS	EVAUX GS	LA PRAILLE GN	BALEXERT GN 1	BALEXERT GN 2	BALEXERT GS	BOIS DES FRERES VERNIER GS	EVAUX GS	LA PRAILLE GN	BALEXERT GN 1	BALEXERT GN 2	BALEXERT GS	BOIS DES FRERES VERNIER GS	EVAUX GS	LA PRAILLE GN	BALEXERT GN 1	BALEXERT GN 2	BALEXERT GS	BOIS DES FRERES VERNIER GS	EVAUX GS	LA PRAILLE GN	BALEXERT GN 1	BALEXERT GN 2	BALEXERT GS	BOIS DES FRERES VERNIER GS	EVAUX GS	LA PRAILLE GN	BALEXERT GN 1	
8h-10h							M18	M16																														
10h-12h	PRO	M21					PRO	M21					PRO		M21				PRO	M1	M14/M15				PRO						MATCH	MATCH	MATCH				Décrassage	
12h-14h															M14/M15																	MATCH						
14h-16h							M14/M15						FE13	FE12	FC7 FC8 FC9																MATCH	MATCH	MATCH					
16h-18h	M14/M15		M18	M16			FE12 / FE13	M21			PRO		M16	M18	FC10/FC11		PRO		PRO	M21	FE12 / FE13				M18	M16		M14/M15		PRO		MATCH					
18h-20h	FC7 FC8 FC9		FC 10 / FC11	PRO			M16/M18																		M21		FC10 / FC 11											
20h-22h																																		PRO				
22h-23h																																						
Total	3	3	3	3	0	0	1,5	3	4	1,5	1,5	0	3	3	7,5	0	1,5	0	3	3	1,5	0	0	0	4,5	1,5	1,5	1,5	0	1,5	3	3	6	0	0	1,5	1,5	72
Mutualisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créneaux disponible																																						
	1,2				0		11,5					0	15				0		7,5				0		9				1,5		12				1,5		

	Entrainements		Matchs	
	GS	GN	GS	GN
FC7	1	1	X	
FC8	1	1	X	
FC9	1	1	X	
FC10	2	1	X	
FC11	2	1	X	
FE12	2	1	X	
FE13	2	1	X	
M14	2	3		X
M15	2	3		X
M16	3	2		X
M18	3	2		X
M21	4	3		X
PRO	4	7		X

Créneaux d'entrainements

Créneaux de Matchs

Repli

PRO

	Hiver	TOTAL Max.	
BALEXERT GN1	19,5	19,5	→ Seuil hebdomadaire largement dépassé (4 à 6 h/semaine en période hivernale et 8 à 12h en période estivale)
BALEXERT GN2	17	17	→ Seuil hebdomadaire largement dépassé (4 à 6 h/semaine en période hivernale et 8 à 12h en période estivale)
BALEXERT GS	23,5	23,5	→ Seuil hebdomadaire non atteint
BOIS DES FRERES / VERNIER GS	6	6	→ Seuil de mutualisation hebdomadaire atteint
EVAUX	3	3	→ Seuil de mutualisation hebdomadaire atteint
TERRAIN LA PRAILLE GN	3	3	→ Seuil hebdomadaire atteint pour un terrain d'élite
		72	

CONCLUSIONS

En période hivernale les seuils sur les terrains en gazon naturel sont largements dépassés.

FC7/FC8/FC9/FC10/FC11 s'entraînent deux fois dans la semaine

FC10/FC11/FE12/FE13 s'entraînent 3 fois par semaine

M14/M15/M16/M18 s'entraînent 5 fois par semaine

M21 s'entraînent 7 fois par semaine avec parfois 2 entrainements par jour. Les PRO s'entrainent 2 fois par jour en semaine + 1 fois le samedi (match ou entrainement) + 1 fois le dimanche (match ou décrassage)

Le temps de jeu sur le terrain de BALEXERT en gazon synthétique n'est pas atteint mais compte tenu des créneaux horaires des entrainements il ne peut pas être plus sollicité.

40 créneaux d'entrainement en considérant des entrainements communs FC7/FC8/FC9, FC10/FC11, FE12/FE13, M14/M15, M16/M18.

ANNEXE 2 : BESOINS EN LOCAUX EXPRIMÉS PAR LE FC SERVETTE

CAHIER DES CHARGES INFRASTRUCTURES

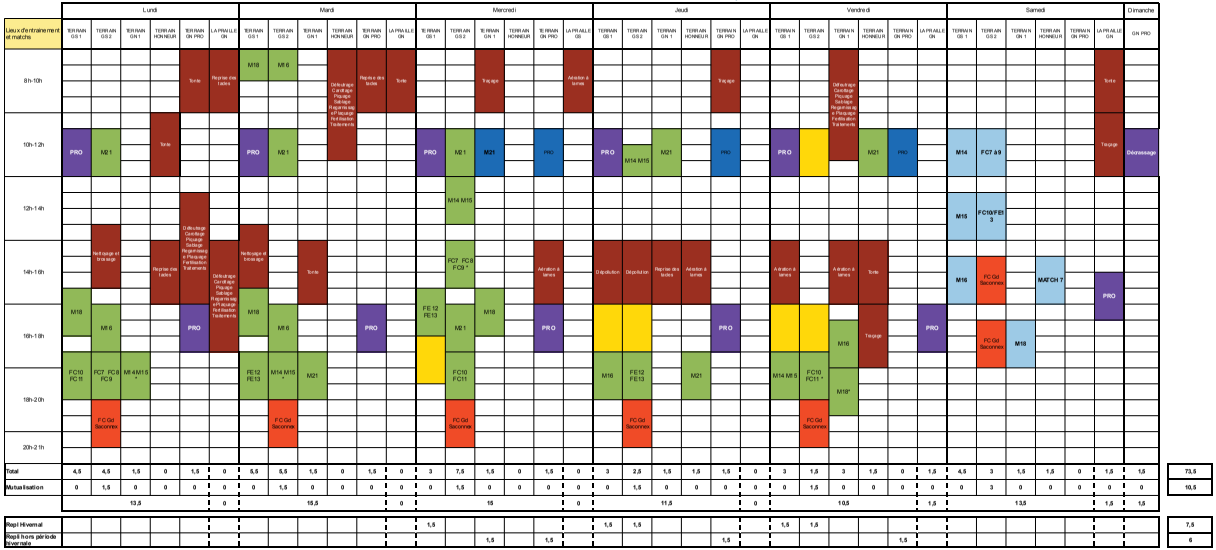
INFRASTRUCTURE

	nombre	remarques / détails			secteur	catégorie
terrains synthétiques	2	entrainements / matches		équipes de l'académie	académie	terrain
terrains en herbe	3	pour la 1ère équipe	1	entraînements 1ère équipe	1ère équipe	terrain
		entraînements / matches	1	équipes de l'académie	académie	terrain
		terrain principal	1	pour les matches M21	1ère équipe / académie	terrain
vestiaire pour la 1ère équipe	1	1ère SFC		vestiaire avec 10 douches / jacuzzi / sauna	1ère équipe	vestiaire
vestiaires grands	5	M21	1	vestiaire avec 8 douches / 1 toilette / 24 armoires	académie	vestiaire
		M18	1	vestiaire avec 8 douches / 1 toilette / 24 armoires	académie	vestiaire
		M16	1	vestiaire avec 8 douches / 1 toilette	académie	vestiaire
		M15	1	vestiaire avec 8 douches / 1 toilette	académie	vestiaire
		M14	1	vestiaire avec 8 douches / 1 toilette	académie	vestiaire
vestiaires petits	4	M13	1	vestiaire avec 6 douches	académie	vestiaire
		M12	1	vestiaire avec 6 douches	académie	vestiaire
		M11 / M10	1	vestiaire avec 6 douches	académie	vestiaire
		M9 / M8 / M7	1	vestiaire avec 6 douches	académie	vestiaire
vestiaires adversaires	3	adversaires		vestiaires avec 8 douches / 1 toilette	académie	vestiaire
salles de musculation	2	1ère SFC	1		1ère équipe	salle de musculation
		académie	1		académie	salle de musculation
vestiaire staff 1ère équipe	1	1ère SFC	1	vestiaire avec 2 douches privées / 1 toilette / 6 armoires	1ère équipe	vestiaire
vestiaire entraîneurs de l'académie	1	entraîneurs	1	vestiaire avec 2 douches privées / 1 toilette / 24 armoires	académie	vestiaire
vestiaires arbitre	3	arbitres	3	chaque vestaire avec 1 douche et lavabo	1ère équipe / académie	arbitre
bureaux entraîneurs	13	1ère SFC (5)	1	entraîneur / assistant 1ère équipe	1ère équipe	bureau
			1	entraîneurs spécifiques 1ère équipe	1ère équipe	bureau
			1	directeur sportif	1ère équipe	bureau
			1	scouting 1ère équipe (2 à 3 pers)	1ère équipe	bureau
			1	montage vidéo 1ère équipe	1ère équipe	bureau
		académie (8)	1	entraîneurs de la formation (6 à 8 pers)	académie	bureau
			1	direction technique (1 à 2 pers)	académie	bureau
			1	montage vidéo académie	académie	bureau
			1	responsable formation / préformation / footeco (3 pers)	académie	bureau
			1	secrétariat (2 pes)	académie	bureau
			1	direction académie	académie	bureau
			2	bureaux pour des séances	académie	bureau
salles de conférence (paroi amovible)	1	1ère SFC	1	salle pour 50 personnes	1ère équipe	salle
	1	académie	1	salle pour 50 personnes	académie	salle
salle de classe	1	académie	1	salle pour 20 personnes	académie	salle
local buanderie	1	1ère SFC / académie	1		1ère équipe / académie	local
local matériel	3	1ère SFC	1	1ère équipe	1ère équipe	locale
		académie	1	équipes M14 à M21	académie	locale
		académie	1	équipes M7 à M13	académie	locale
cabinets pour les physiothérapeutes	2	1ère SFC	1		1ère équipe	locale
		académie	1		académie	locale
bureau physiothérapeutes et médecin	1	1ère SFC / académie	1		1ère équipe / académie	bureau
technique	1	1ère SFC / académie	1	garage pour les machines	1ère équipe / académie	garage
	1	1ère SFC / académie	1	atelier - local technique	1ère équipe / académie	atelier
installations vidéo fixes sur 2 terrains	2	1ère SFC / académie		installations fixes (terrain 1ère et principal)	1ère équipe / académie	installations spéciales
restaurant	1	1ère SFC / académie	1	30 personnes	1ère équipe / académie	restaurant
appartement	1	1ère SFC / académie	1	appartement d'appoint pour le concierge	1ère équipe / académie	appartement
local de loisirs	2	1ère SFC / académie	1	1ère équipe	1ère équipe	salle
			1	académie	académie	salle
local concierge	1	1ère SFC / académie		pour les concierges	1ère équipe / académie	locale
locaux toilettes publics	4	1ère SFC / académie	1	pour les hommes restaurant	1ère équipe / académie	locale
		1ère SFC / académie	1	pour les femmes restaurant	1ère équipe / académie	locale

ANNEXE 3 : PLANNING HEBDOMADAIRE PREVISIONNEL sur Pôle Football de « Pré-du-Stand »

GENEVE FOOTBALL CLUB - Simulation de Planning hebdomadaire Pré-du-Stand

2 GS + 3GN + Stade de GENEVE en GN - Avec terrain d'Honneur pour M21



	Total	FC Gd Saconnex	Total hiver	Total hors hiver	
TERRAIN GS 1	23,5		23,5	23,5	→ Seuil hebdomadaire atteint 95% (35h/semaine - 1500h/an - Garanties fournisseurs)
TERRAIN GS 2	24,5	10,5	35	35	→ Seuil hebdomadaire atteint si mutualisation 85% (35h/semaine - 1500h/an - Garanties fournisseurs)
TERRAIN GN 1	10,5		10,5	12	→ **Seuil hebdomadaire atteint pendant et hors période hivernale** → Sustrat élaboré ou hybride
TERRAIN HONNEUR	4,5		4,5	4,5	→ **Seuil hebdomadaire atteint pendant et hors période hivernale** → Sustrat élaboré ou hybride
TERRAIN GN PRO	7,5		7,5	12	→ **Seuil hebdomadaire atteint pendant et hors période hivernale** → Sustrat élaboré ou hybride
TERRAIN LA PRAILLE GN	3		3	3	→ Seuil hebdomadaire atteint pour un terrain d'élite en gazon naturel

		Entrainements Hiver		Entrainements hors période hivernale		Matchs	
		GS	GN	GS	GN	GS	GN
Créneaux d'entrainements	FC7	2	0	2	0	X	
	FC8	2	0	2	0	X	
Créneaux de Matchs	FC9	2	0	2	0	X	
	FC10	3	0	3	0	X	
PRO	FC11	3	0	3	0	X	
	FE12	3	0	3	0	X	
FC Grand Saconnex	FE13	3	0	3	0	X	
	M14	4	1	4	1	X	
Repl Hivernal M21 et PRO	M15	4	1	4	1	X	
	M16	4	1	4	1	X	
Repl hors période hivernale	M18	3	2	3	2		X
	M21	4	3	3	4		X
Créneaux disponibles	PRO	5	6	2	9		X
		42	14	38	18		

CONCLUSIONS

En période hivernale les seuils sur les terrains en gazon naturel et synthétiques sont atteints. Les terrains en gazon naturel doivent être réalisés sur substrats élaborés pour augmenter la stabilité du support en période hivernale.

FC7/FC8/FC9 s'entraînent deux fois dans la semaine

FC10/FC11/FE12/FE13 s'entrainent 3 fois par semaine

M14/M15/M16/M18 s'entrainent 5 fois par semaine

M21 s'entrainent 7 fois par semaine avec parfois 2 entrainements par jour. Les PRO s'entrainent 2 fois par jour en semaine + 1 fois le samedi (match ou entrainement) + 1 fois le dimanche (match ou décrassage)

Les PRO s'entrainent en période hivernale sur synthétique le matin. GN PRO, GN 1 et GS 2 libres pour travail spécifique Gardiens et Attaquants

43 créneaux d'entrainement en considérant des entrainements communs FC7/FC8/FC9, FC10/FC11, FE12/FE13, M14/M15.

Les créneaux supplémentaires libérés hors période hivernale sur les terrains en gazon naturel sont de : 1h30 sur le GN1 (1 créneau) - 0h sur le GN HONNEUR - 4h30 sur le GN PRO (3 créneaux)

Cela permettra pour les PRO de s'entrainer presque exclusivelent sur GN hors période hivernale. Pour les autres catégories cela n'a pas d'influence majeure.

Il manque un terrain en gazon naturel pour obtenir un temps de jeu raisonnable sur ces surfaces (entretien) et permettre à toutes les catégories de jouer régulièrement sur gazon naturel.

Date de dépôt : 5 novembre 2018

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M. David Martin

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'opposition à la modification de zone du Pré-du-Stand de la part de la minorité Verte résulte d'une pesée des intérêts difficile compte tenu des nombreux intérêts en jeu.

En effet, un important travail a été fourni par les partenaires du projet – office de l'urbanisme, office cantonal de la culture et du sport, commune du Grand-Saconnex, Fondation 1890, Servette FC, propriétaires privés des terrains concernés et investisseurs – pour aboutir à un projet de partenariat public-privé dont on peut saluer la qualité et l'ambition.

Néanmoins, ce projet comporte plusieurs défauts que la minorité Verte souhaite relever ici.

Pour le développement du notre canton en déclassement sur la zone, il ne nous reste plus que quelques derniers jokers à jouer qu'il importe d'utiliser à bon escient. Au **Pré-du-Stand, ce sont 12 ha qui seront pris sur la zone agricole en surfaces d'assolement (SDA)**. A titre de comparaison, le PLQ de l'Etang à Vernier s'étend sur 11 ha et permet la réalisation de 1200 logements !

Or selon monitoring des SDA, il nous restait en 2017 plus que 83 ha et, pour les planifications prévues à 2030, il nous manquera 45 ha de SDA. Autrement dit, certains projets prioritaires pour notre canton – et en particulier ceux qui visent à répondre à la pénurie de logements – sont potentiellement compromis à un horizon de dix ans ! C'est le cas en particulier du projet Bernex-Nord (39 hectares) dont le déclassement prévu entre 2024 et 2030 est menacé à cause du manque de SDA.

L'enjeu des surfaces d'assolement ne se limite pas au respect formel d'une disposition fédérale, mais il s'agit bien ici de protéger notre potentiel de sols fertiles. Il convient de rappeler ici que la **population genevoise a soutenu à 60% et 64%** respectivement les initiatives pour la souveraineté

alimentaire et pour des aliments équitables lors de la votation du 23 septembre 2018.

Dans ce contexte, il est essentiel de maintenir notre réserve de zone agricole et de tout faire pour promouvoir une agriculture qui contribue de façon significative à nourrir la population de notre canton et de l'agglomération.

En page 4 du rapport du Conseil d'Etat sur la 1re mise à jour du Plan directeur cantonal (RD 1247), on peut lire que « *tout projet en emprise sur les SDA (...) doit en outre garantir une utilisation optimale du sol et, de façon générale, (...) et privilégier le développement vers l'intérieur* ».

Or il est difficile d'affirmer que ces conditions sont réunies pour le projet du Pré-de-Stand. En effet, l'Académie du Servette occupe aujourd'hui à Balexert trois terrains et une surface d'environ 3 ha. Comment expliquer que ce déménagement – dont la motivation est louable puisqu'elle doit permettre le déménagement du cycle du Renard – débouche sur un projet de modification de zone de 12 ha ?

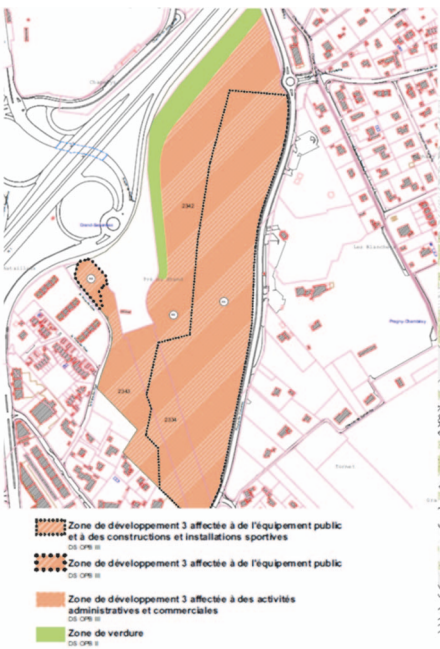
	POTENTIELS THEORIQUES		
	Logements (unités)	**Activités** (m2 SBP)	**Emplois** (unités)
Pré-Bois		103'000	2060
VEA		130'000	2600
Etang(1)	1'000	143'000	2500
Cointrin Ouest	1'300	25'000	500
Cointrin Est	1'000	15'000	300
Pointe du Bouchet		53'000	1060
Corbillettes	1'500	8'000	160
Susette	850	25'000	500
Carantec / Marronniers	370	6'000	120
Pré-du-Stand		90'000	1800
Mail-sud aéroport(2)	4'000	89'000	1780
TOTAL	**10'020**	**687'000**	**13'380**

Présentation du potentiel de logement/activité de la façade sud de l'aéroport, OU, 10 octobre 2018

Tout d'abord parce que le projet s'accompagne de 90 000 m^2 de surface brute de plancher (SBP) d'activités (4,6 ha au sol). Ces surfaces d'activités sont censées contribuer au financement et à l'exploitation du pôle football. Si l'idée est bonne, il s'agit néanmoins d'un levier fragile quand on connaît

l'évolution à la baisse et la suroffre de locaux commerciaux dans notre canton. Avec l'évolution des modes de travail (télétravail, dématérialisation, etc.) et les réformes prévues de la fiscalité des entreprises, il est fort peu probable que cette tendance s'inverse à moyen terme.

Or, sur la seule **façade sud aéroportuaire**, l'office de l'urbanisme décompte pas moins de **687 000 m² SBP destinés aux activités** dans les différents PLQ en cours, ce qui équivaut à une augmentation de près de 10% à l'échelle du canton. Qu'adviendrait-il si, le moment venu, aucun investisseur n'était plus en mesure de porter ce projet ? En l'état, cela provoquerait certainement un abandon du projet ou du moins une augmentation drastique des frais d'exploitation du pôle foot à la charge de l'Etat (entre 112 500 F et 412 500 F par an selon les estimations optimistes du projet).



Projet de modification de zone

Image directrice PLQ, état au 4 mai 2018

L'autre élément qui augmente considérablement la taille du projet vient du fait que le projet de Pré-du-Stand prévoit cinq terrains et non pas trois comme aujourd'hui à Balexert. Les deux terrains supplémentaires – prévus

dans une 2e phase du projet – seraient destinés au FC Grand-Saconnex. Il semble qu'en raison de la croissance du nombre de joueurs et de clubs de foots genevois, l'offre en terrains soit aujourd'hui insuffisante. La minorité regrette néanmoins qu'aucune vue d'ensemble chiffrée des besoins n'ait été présentée à la commission d'aménagement. Il serait utile en effet de pouvoir porter un regard objectif sur les besoins des clubs en regard du nombre de terrains à disposition dans le canton et de vérifier au passage si ces terrains sont utilisés de façon optimale en termes d'horaires (n'est-il pas fréquent de passer à côté d'un terrain de foot inoccupé ? notamment en journée ?) et de mutualisation entre clubs.

Il convient de rappeler ici également que le projet de la route des Nations qui traverse le secteur du Pré-du-Stand a été volontairement revu en tranchée couverte justement dans le but de ne pas trop empiéter sur les terrains exploités pour l'agriculture. N'est-il pas dommage d'avoir fait ces efforts et accepté ces surcoûts pour finalement sacrifier ces terres agricoles ?

Extrait du Projet paysage 2012 – projet d'agglomération FVG, maille n° 7 « Cœur vert/Pays de Gex », pp. 72-73

Le Pré-du-Stand constitue par ailleurs un des derniers espaces de respiration entre le centre-ville et l'aéroport. Cet espace est avant tout un élément-clé pour assurer la continuité du maillage vert raccordant la pénétrante de verdure formée par le parc Mont Repos (La Perle du Lac), le

secteur des organisations internationales et la campagne de Pregny avec les massifs forestiers de Ferney.

Enfin, du point de vue de la **santé humaine** cette fois-ci, on peut se demander s'il est pertinent d'installer le site d'entraînement extérieur des jeunes qui formeront la relève du foot genevois dans le **secteur le plus pollué du canton** à la fois en termes de pollution de l'air (tout proche de la valeur limite d'immission annuelle de 30 $\mu g/m^3$ de dioxyde d'azote fixée par l'OPair) et de bruit. Avec la 3e voie autoroutière et le développement prévu du trafic aérien, cette situation deviendra encore pire à l'horizon 2030 (selon la stratégie de protection de l'air 2030 publiée par l'Etat de Genève en 2015, la charge en NO_2 devrait diminuer partout dans le canton, sauf justement dans ce secteur). Au Pré-du-Stand, les jeunes qui s'entraîneront absorberont beaucoup d'air pollué et mettront ainsi sérieusement leur santé en péril. Par ailleurs, les niveaux sonores produits par les décollages et atterrissages des avions peuvent causer un inconfort acoustique très important pour les joueurs.

Pour ces différentes raisons, **la minorité Verte vous invite à refuser ce projet de loi**. En effet, sans remettre en cause la pertinence du déménagement du cycle du Renard et de rénovation des équipements de l'Académie du Servette, il est demandé au Conseil d'Etat de revoir sa copie en considérant :

– les possibilités de réaliser un projet plus compact et basé sur un inventaire approfondi des besoins en terrains de foot et des possibilités de mutualisation à l'échelle cantonale ;
– des implantations alternatives avec un impact moindre ou nul sur les terrains agricoles fertiles et les continuités paysagères qui constituent des éléments vitaux pour l'avenir de notre canton, ainsi qu'une localisation offrant un environnement sain pour l'entraînement sportif de la jeunesse ;
– un projet plus sobre en termes de création de surfaces d'activités dans un contexte où ces dernières sont en suroffre alors que la pénurie de logements continue de sévir de façon sévère à Genève.

Le débat autour de ce projet permet aussi de mettre en évidence la situation critique dans laquelle notre canton se trouve aujourd'hui en termes de croissance de l'urbanisation. La **densification vers l'intérieur** devient une nécessité et le déclassement de chacun des 83 ha de SDA restants devra faire l'objet d'un arbitrage complexe et qui ne saura satisfaire les besoins de toutes les politiques publiques.

L'exercice montre aussi qu'on ne peut plus se contenter de planifier les besoins au regard des seules surfaces encore disponibles de notre canton,

mais qu'il est devenu aujourd'hui essentiel **d'adopter une véritable logique d'agglomération intercantonale et transfrontalière**. Une agglomération fonctionne comme un organisme vivant avec ses fonctions vitales, ses membres, ses artères, ses veines, etc. Si l'on s'entête à aménager le territoire en s'arrêtant aux frontières du canton, la santé de cet organisme vivant ne cessera de se détériorer. Il est grand temps de remettre la gouvernance du Grand Genève en première priorité afin d'assurer le développement harmonieux et organique de notre bassin de vie.

Date de dépôt : 6 novembre 2018

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les députés,

Refusons de sacrifier 13 ha de terres agricoles pour 90 000 m² de bureaux

A l'issue d'une analyse approfondie, menée par la commission d'aménagement, le groupe Ensemble à Gauche est résolument contre la transformation de 12,8 ha de terres agricoles en zone d'activité, ceci pour les raisons suivantes :

1. La disparition de 12,8 ha de bonnes terres agricoles pour y développer un complexe administratif et commercial géant ne représente pas à un objectif d'aménagement défendable pour le canton, qui compte déjà aujourd'hui plus de 150 000 m² de bureaux vides.
2. Le sacrifice d'importantes surfaces d'assolement (SDA) pour un complexe administratif – le logement étant proscrit de la zone en raison des nuisances sonores de l'aéroport – réduit pourtant d'autant les possibilités d'empiéter à l'avenir au niveau cantonal sur la zone agricole pour y construire des immeubles locatifs. 128 000 m² de terrain, avec un indice d'utilisation du sol de 1,6, cela représente 208 000 m² de surface à bâtir potentielle, soit plus de 2000 appartements de 100 m².
3. L'implantation de cinq stades de football sur ce même périmètre à l'intention de la relève cantonale expose les jeunes sportif-ve-s du canton à une pollution de l'air dangereuse pour la santé (particules fines, dioxyde d'azote, etc.), du même ordre que celle du centre-ville.
4. Cette opération n'est une bonne affaire que pour M. Magid Khoury, un grand promoteur privé proche de M. Pierre Maudet, qui pourra bénéficier de ce déclassement pour construire, vendre et/ou louer des surfaces administratives et commerciales à prix d'or lorsque les prix dans ce domaine auront atteint des sommets.

Dans quel but sacrifier 12,8 ha de bonne terre agricole ?

Avec ses 500 000 habitant-e-s, le canton de Genève ne compte plus guère que 300 paysan-ne-s. Pourtant, le Conseil d'Etat nous propose de supprimer encore 12,8 ha de bonnes terres cultivables, sises dans la commune du Grand-Saconnex. Dans quel but ?

Le terrain du Pré-du-Stand dont il est question ici ne vaut aujourd'hui que 8 F/m^2, si l'on en croit les conditions du droit d'emption que n'a pas exercé l'agriculteur exploitant de ce domaine. Toutefois, sa valeur réelle pour notre canton est très largement supérieure, dans la mesure où il permet le maintien d'une agriculture de proximité, dont il ne faut désormais admettre le recul, rigoureusement contrôlé, que pour autoriser la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

Les cousins germains de l'exploitant actuel, regroupés dans l'hoirie Tissot, entendent réaliser une importante plus-value sur ce bien-fonds. Mais au nom de quoi l'Etat de Genève devait-il voler au secours de cette opération spéculative aux dépens d'un agriculteur, pour le plus grand bénéfice d'un groupe d'héritier-ère-s, mais surtout d'un puissant investisseur, spécialisé dans le recyclage d'importants capitaux du Golfe vers l'immobilier genevois ?

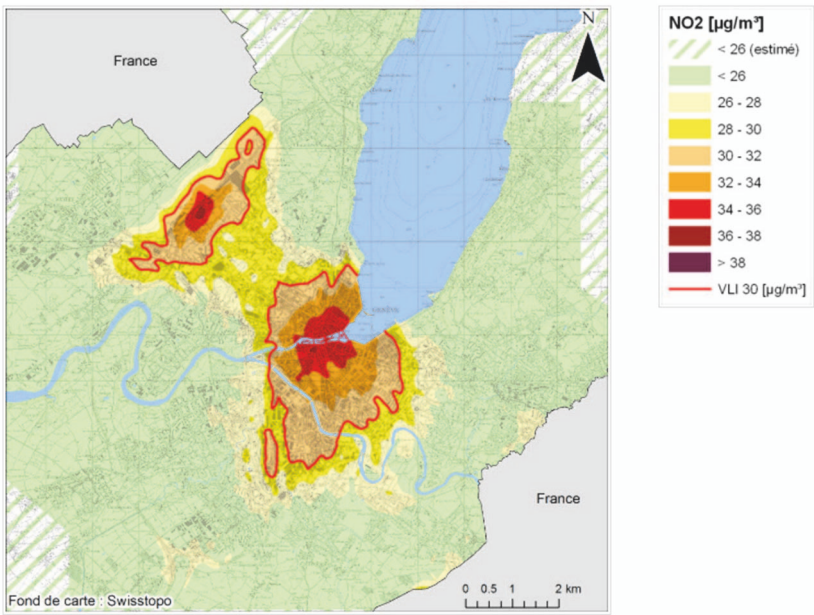
EAG pense que rien ne peut justifier un tel choix, que ce soit d'un point de vue social, écologique ou pédagogico-sportif. Se pourrait-il dès lors que des intérêts privés particuliers soient parvenus à gagner la confiance du collège gouvernemental pour l'amener à défendre un projet à tel point contraire à l'intérêt général ? Si oui, peut-on les identifier et en comprendre le *modus operandi* ?

Au mépris de la santé des jeunes sportif-ve-s

A l'horizon 2030, le dépassement des valeurs limites admises de dioxyde d'azote (NO_2) se concentrera aux abords du portail du futur tunnel des Nations et n'impactera pas les futurs terrains de football du complexe, nous disent très sommairement les défenseurs du projet. Mais nous ne nous satisfaisons pas d'affirmations aussi sommaires que lénifiantes et exigeons des mesures précises, sur les terrains de football prévus, et ceci de toutes les valeurs limites prescrites par l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (Opair). Celles-ci concernent, rappelons-le, outre le NO_2, le SO_2, le monoxyde de carbone, l'ozone, et les poussières en suspension PM10. De plus, ces valeurs limites portent non seulement sur des moyennes annuelles, mais sur des moyennes sur 24 heures ainsi que sur le 95% des moyennes semi-horaires d'une année. Ajoutons qu'elles concernent aussi les poussières

en suspension PM 2,5 et les retombées de poussières de plomb, de cadmium, de zinc et de thallium.

Afin de donner une idée des risques encourus pour la santé de la relève sportive dont on se propose de concentrer les entraînements au Pré-du-Stand, nous reproduisons ici la carte des émissions de dioxyde d'azote dans le canton, moyenne 2010-2017 (pour éliminer les effets des fluctuations météorologiques), établie par le Réseau d'observation de la pollution à Genève (ROPAG). Les concentrations de NO_2 donnent la meilleure indication générale de la qualité de l'air. Il y apparaît clairement qu'un vaste périmètre entourant l'aéroport affiche les mêmes dépassements des valeurs limites Opair annuelles que le centre-ville pour le NO_2, soit 32-34 µg/m^3.



Cadastre des immissions moyennes de NO_2 entre 2010 et 2017

Très récemment, en juin dernier, un rapport publié par Greenpeace France et intitulé « *Football : la pollution de l'air s'impose sur le terrain* », indique que des dépassements du seuil de 40 µg/m^3 de NO_2 pendant deux heures consécutives (jusqu'à 110 µg/m^3) ont été mesurés aux abords de six terrains de football situés à proximité des périphériques de Paris, Lyon et Marseille. Or, il ne fait aucun doute qu'avec des moyennes sur huit ans de 32-34 µg/m^3

de NO_2, le Pré-du-Stand doit afficher aussi des pics très largement supérieurs à 40 µg/m^3 sur des durées de quelques heures. Et cela peut s'avérer très dangereux, en particulier pour les sportifs.

Citons ici les propos du docteur Gilles Dixsaut, président du comité francilien contre les maladies respiratoires, retranscrites par Greenpeace : *« A l'état de repos, l'être humain ventile en moyenne 15 000 litres d'air par jour. Quand on fait du sport, ce volume peut être multiplié au maximum par 10 en cas d'effort très intense, mais peut-être déjà multiplié par 4 de manière assez courante, ce qui fait que l'on va mécaniquement inhaler plus de polluants. En milieu urbain, les polluants inhalés (dioxyde d'azote, ozone, particules) sont tous des irritants des voies respiratoires, il y a donc un risque accru de réactivité bronchique qui peut se traduire par une augmentation du risque d'asthme et l'aggravation de maladies pulmonaires préexistantes. Aujourd'hui, faire du sport dans nos grandes villes, à proximité immédiate du trafic, présente des risques en termes de santé respiratoire ; c'est tout particulièrement vrai pour les sports intenses qui impliquent de courir et qui nécessitent une ventilation importante ».*

Une très mauvaise affaire pour la collectivité

Le périmètre du présent projet de modification des limites de zones prévoit de supprimer une zone agricole de 12,8 ha, dont 12,0 ha en surface d'assolement (SDA). Or, lors de la dernière mise à jour de l'inventaire cantonal des SDA, au 1er novembre 2017, le canton de Genève disposait encore de 8 483 ha de SDA sur les 8 400 ha que la Confédération nous impose de préserver. Avec ce projet, la réserve de SDA passible de déclassement en terrains à bâtir pour du logement passerait de 83 ha à 71 ha, soit une perte de près de 15%. Certes, l'emprise qu'il est ainsi prévu de soustraire au total de la SDA cantonale ne nous fait pas tomber au-dessous du plancher cantonal minimum de 8400 ha fixé par le plan sectoriel des surfaces d'assolement, adopté par le Conseil fédéral le 8 avril 1992. Toutefois, si par impossible notre parlement décidait de déclasser cette surface, notre canton s'approcherait dangereusement du seuil minimal absolu de SDA décrété par Berne.

Pourquoi faudrait-il déclasser près de 15% de la SDA encore disponible à d'autres usages éventuels, ceci pour y construire un nouveau complexe administratif de 90 000 m^2 de surface brute de plancher, alors que 180 000 m^2 de bureaux (selon l'office cantonal de statistique), 250 000 m^2 selon Naef Investissement & Commercial, voire plus de 300 000 m^2 en tenant compte des baux en cours de résiliation ou des sous-locations (selon la société Ami

International), ne trouvent aujourd'hui pas preneur dans le canton ? Ajoutons à cela que « *les vastes surfaces de bureaux inoccupées se trouvent essentiellement dans les zones excentrées, notamment celles qui entourent l'aéroport de Genève. En effet, les bâtiments Blandonnet, par exemple, abritent des milliers de mètres carrés libres et difficiles à louer. Dans le quartier des Nations, 3 000 des 12 000 m² de surfaces de bureau sont encore disponibles dans le Nations Business Center après sa rénovation complète* » (*Bilan,* 7 mars 2017). De plus, selon la plupart des experts, l'étendue de cette « friche administrative » devrait encore augmenter dans la période à venir… **En vérité, la politique d'aménagement du Conseil d'Etat conduit à un gaspillage scandaleux de terrains à bâtir pour des bureaux vides aux dépens d'une offre de logement anémique**.

Dès lors, on ne comprend pas du tout pourquoi le gouvernement cantonal nous propose aujourd'hui de sacrifier 15% de la surface d'assolement encore disponible à d'autres affectations pour y implanter un grand nombre de nouveaux bureaux. En effet, pour Ensemble à Gauche, si le Grand Conseil décide de déclasser des hectares de zones agricole, dans le respect des seuils fixés par la Confédération et des règlementations en matière de bruit et de pollution de l'air, cela ne peut être que dans la perspective d'y construire des logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

Une affaire en or pour une hoirie et un investisseur

La promesse de vente par l'hoirie propriétaire de près de 13 ha de zone agricole jouxtant l'AIG au Pré-du-Stand, ainsi que la promesse d'achat du secteur le plus lucratif de ce périmètre par le financier Magid Khoury pour y bâtir un complexe administratif et commercial de 90 000 m² de surface brute de plancher, est une affaire en or qui pourrait rapporter plusieurs centaines de millions à des privés. En effet, comme nous allons le voir, une mise de départ relativement modeste, pour un projet de cette envergure, pourrait rapporter plusieurs centaines de millions.

Se référer aux tableaux 1 et 2 en annexes.

Comment fonctionne ce partenariat public-privé (PPP)

Le projet du pôle football (phase 1) fait l'objet d'un partenariat public-privé formalisé par plusieurs accords :

- Le 24 avril 2017, les partenaires du projet, Etat, commune, hoirie Tissot (propriétaire) et Servette FC (futur utilisateur), signent une convention de planification définissant les modalités de développement du secteur.

- Les 19 et 29 mars 2018, les mêmes partenaires confirment leurs engagements dans le cadre de trois promesses de vente et d'achat conclues entre l'hoirie Tissot et, respectivement, l'Etat, la commune et l'investisseur choisi par l'hoirie (soit Newfield SA, filiale de Capvest Advisors SA, de M. Magid Khoury).

Principes généraux de ce PPP :

- L'investisseur réalise le programme administratif et commercial, construit le pôle football (phase 1) et participe à son financement à hauteur de 18,5 millions de francs.
- La commune du Grand-Saconnex achète le foncier du pôle football et le met à disposition de l'investisseur pour la construction, au moyen d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) gratuit, qui sera ensuite cédé à la Fondation 1890.
- La Fondation 1890 devient propriétaire et exploitante du pôle football (phase 1) au moyen du DDP octroyé par la commune (qui lui sera cédé par l'investisseur une fois le pôle football construit).
- L'Association Servette FC et le Servette FC 1890 SA louent les infrastructures sportives du pôle football (phase 1).
- L'Etat de Genève favorise la libération du site sportif de Balexert pour le nouveau CO du Renard tout en supportant une partie des coûts d'investissement et d'exploitation du pôle football (phase 1), dans la limite du montant maximum de la subvention.

Engagements de l'hoirie et de l'investisseur :

- Vendre le foncier du merlon à l'Etat, dès que la modification de zone est en force (50 F/m^2).
- Vendre le foncier du pôle football (35 F/m^2) et de l'équipement communal (100 F/m^2) à la commune, dès que le PLQ est en force.
- Vendre le foncier des activités de service à un investisseur et lui faire reprendre les obligations suivantes : construire la zone d'activité prévue ; réaliser le pôle football (phase 1) pour un montant maximal total de 26 millions de francs ; financer les frais d'études du PLQ à hauteur de 600 000 F ; financer le pôle football (phase1) à hauteur de 18,5 millions de francs ; remettre clefs en main le pôle football (phase 1) à l'entité qui en assurera l'exploitation (le DDP est cédé gratuitement par la commune) ; contribuer aux frais d'exploitation du pôle football (phase 1) par une rente annuelle de 600 000 F ; constituer un droit d'emption au

profit de l'Etat permettant de garantir la disponibilité juridique des terrains.

Engagements de l'Etat :

- Lancer la procédure de modification de zone et la conduire avec diligence, ainsi que les procédures relatives au PLQ et aux autorisations de construire.
- Déposer un projet de loi de subvention d'investissement de 7,5 millions de francs pour la réalisation du pôle football (phase 1).
- Mettre à disposition le foncier nécessaire à la construction du pôle football (phase 2) (tranchée couverte NAT) par la constitution d'un DDP en faveur de l'entité en charge de l'exploitation du pôle football (phase 2).
- Acquérir les surfaces nécessaires à la réalisation du merlon dès la modification de zone en force.
- Contribuer aux frais d'exploitation du pôle football (phase 1) par le versement d'une subvention d'exploitation et, en cas de besoins, déposer un PL de subvention à cet égard en temps voulu.

Engagements de la commune

- Acquérir le foncier du pôle football et de l'équipement public communal.
- Constituer, sur le foncier du pôle football (phase 1), un DDP à titre gratuit (durée minimale de 40 ans) en faveur de l'investisseur, lequel sera cédé à la Fondation 1890 à l'issue de la construction du pôle football (phase 1).
- Signer une promesse de constituer un DDP sur le foncier du pôle football (phase 2) en faveur de l'entité qui sera en charge de l'exploitation.

Engagements de la Fondation 1890

- Recevoir la subvention d'investissement de l'Etat et gérer la libération des fonds selon des modalités définies dans la convention.
- Suivre et contrôler la réalisation du pôle football (phase 1) par l'intermédiaire d'un AMO (financé par la subvention d'investissement).
- Devenir propriétaire de la nouvelle infrastructure au travers du DDP octroyé par la commune (qui lui sera cédé par l'investisseur à l'issue de la construction).
- Exploiter la nouvelle installation selon des principes et un budget de fonctionnement définis dans une convention, et recevoir, dans ce cadre, la subvention d'exploitation de l'Etat.

- Une convention entre la Fondation 1890 et l'Etat visant à définir les modalités de gestion et d'utilisation des subventions étatiques est en cours d'élaboration.

Engagements de l'association Servette FC et du Servette FC 1890 SA

- Louer les installations du pôle football (phase 1) pour 150 000 F par an (loyer utilisateur).

Partenariat public-privé et soupçons d'acceptation d'un avantage de la part d'un conseiller d'Etat

L'exemple de cet imbroglio financier, administratif et urbanistique, nous montre clairement une chose : l'Etat ne se donne plus les moyens d'aménager des espaces publics de qualité, ici des terrains de football à la hauteur des besoins du canton ; il se défausse sur le privé pour accomplir cette tâche publique prioritaire, quitte à sacrifier 12,8 ha de terres agricoles, à implanter cinq stades dans une zone hautement polluée et à ajouter 90 000 m^2 aux 300 000 m^2 de bureaux déjà inoccupés, en particulier dans le secteur de l'aéroport.

De tels montages recèlent aussi d'autres dangers, qui risquent de miner la confiance des citoyen-ne-s dans les pouvoirs publics. En effet, des investissements privés très lucratifs deviennent de ce fait étroitement tributaires de décisions politiques, si bien que des opportunités peuvent être développées en faveur de tel ou tel investisseur, dont tel ou tel magistrat aura pu accepter un avantage, laissant poindre le spectre de la corruption. Dans le cas d'espèce, le déclassement des 12,8 ha du Pré-du-Stand fournit une opportunité d'investissement en or à la société de M. Magid Khoury, une relation du conseiller d'Etat Pierre Maudet, dont les liens plus ou moins directs avec le sulfureux voyage du magistrat aux Emirats arabes unis, fin novembre 2015, sont pointés du doigt par la justice, de même qu'avec le financement de la fête d'anniversaire offerte à ce dernier à l'Escobar, en mars dernier.

En effet, M. Antoine Daher, qui dirige l'entreprise générale de travaux Renovis, est aussi l'un des cadres de la société Capvest SA de M. Magid Khoury. Or, il semble que l'ex-département de la sécurité et de l'économie (DSE), alors sous la direction du conseiller d'Etat Pierre Maudet, lui ait accordé une autorisation expresse d'ouverture pour un bar aux Grottes, ceci sur la base d'un dossier incomplet. Il se trouve que ce même Antoine Daher aurait contribué à hauteur de plusieurs dizaines de milliers de francs à payer une partie de la fête d'anniversaire de M. Pierre Maudet, en mars 2018, ainsi qu'à financer un sondage IPSOS au profit du magistrat PLR. Il aurait aussi

offert à son chef de cabinet, M. Patrick Baud-Lavigne, la réfection de sa salle de bains. Et tout ceci pourrait n'être que la pointe de l'iceberg…

En effet, on sait que des financiers d'origine libanaise, installés en Suisse dans les années 1970, comme M. Charbel Ghanem – sa société Socofinance SA, spécialisée dans des « *opérations sur les métaux précieux* », avait défrayé la chronique en marge d'un délit d'initié, à la fin des années 1980, en France – ont joué un rôle significatif dans le renforcement des liens de Genève avec les réseaux financiers du Golfe. Ainsi, M. Charbel Ghanem et son fils Philippe, qui détient l'une des plus grosses sociétés de trading du Golfe (ABS Securities), sont aujourd'hui installés aux Emirats arabes unis et entretiennent des relations très étroites avec leurs neveux et cousins germains MM. Karim et Magid Khoury, actifs dans le trading et l'immobilier à Genève. Par ailleurs, il semble que certains d'entre eux aient joué un rôle clé dans la mise au point de l'invitation controversée de M. Pierre Maudet, de sa famille et de son chef de cabinet, par le prince héritier des Emirats arabes unis, en novembre 2015.

Mais qu'allait faire Pierre Maudet à Abu Dhabi, fin novembre 2015, sous le couvert d'un séjour en famille ? Comptait-il poursuivre la discussion engagée en mai sur la plateforme aéroportuaire de Cointrin, tandis que la prolongation de la concession des services au sol à la compagnie émiratie Dnata était en cours d'examen ? Entendait-il évoquer des partenariats en matière de sécurité, comme le laisse penser sa visite d'un centre de surveillance avec le cheik Hazza ben Zayed et le financier Charbel Ghanem, ou l'installation d'un « hub cyber-sécurité » au cœur du vaste complexe administratif et commercial que M. Magid Khoury entend construire aux abords de l'AIG, moyennant le déclassement cette zone agricole dit du Pré-du-Stand ? Nul ne le sait précisément. Tout ceci dans un contexte où une masse importante de capitaux des EAU, d'une origine discutable (blanchiment de fonds irréguliers, d'or physique provenant de zones de guerre en Afrique, etc.), cherchent à se mettre au chaud en Suisse, en particulier à Genève.

Cette affaire est aujourd'hui du ressort du Ministère public. Mais elle fournit une raison de plus de refuser le déclassement de 12,8 ha de terrains agricoles au Pré-du-Stand, au profit notamment d'une société appartenant à M. Magid Khoury, dont la réalisation dépend du vote du Grand Conseil. Si tous les arguments de fond que nous avons présentés jusqu'ici n'ont pas suffi à vous convaincre de refuser ce projet de loi, il serait sage d'attendre les résultats de l'enquête pénale en cours, pour acceptation d'un avantage, à l'encontre de MM. Maudet et Baud-Lavigne. En effet, ont-ils accepté un (des) avantage(s) offert(s) en raison de leur charge publique ? Qui les en a

fait bénéficier et, le cas échéant, en échange de quelle(s) contre-prestation(s) ? En d'autres termes, le dépôt du PL qui nous est soumis peut-il avoir été favorisé par un échange de bons procédés entre M. Pierre Maudet et M. Magid Khoury ?

Quels liens peut-il y avoir entre « l'Affaire Maudet » et le Pré-du Stand ?

La vente par l'hoirie propriétaire de près de 13 ha de zone agricole aux abords de l'AIG, au Pré-du-Stand, notamment à M. Magid Khoury, qui entend y construire 90 000 m^2 de surface brute de plancher pour des activités de service, pose un sérieux problème. En effet, du projet de loi du Conseil d'Etat qui nous est soumis, et de l'approbation par notre Grand Conseil du rapport de majorité de la commission de l'aménagement à ce propos, dépend une affaire qui peut rapporter plusieurs centaines de millions à un investisseur privé, M. Magid Khoury, dont les liens avec le conseiller d'Etat Pierre Maudet sont aujourd'hui dans le collimateur de la justice.

La société Capvest Advisors SA – qui semble avoir joué un rôle dans les cadeaux offerts à M. Pierre Maudet – au dire de M. Magid Khoury, gère aujourd'hui quelque 650 millions de francs d'actifs immobiliers en suisse. En termes de développement, cette entreprise projette des investissements à hauteur de 1,4 milliard de francs dans les sept prochaines, dont 100 millions de francs pour la mise en valeur d'une grande parcelle récemment acquise à Troinex. En ce qui concerne le Pré-du-Stand, en réponse à la question d'un député de la commission d'aménagement, M. Magid Khoury explique que le concept de ce PPP a été négocié avec le département de l'urbanisme, le directeur général de la direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation (DGDERI) du DSE, ainsi qu'avec M. Duc, qui accompagnait M. Khoury dans ces négociations, pour Capvest SA. Il affirme que ces échanges se sont déroulés sous le « contrôle complet de l'Etat ».

Or, on rappellera qu'à l'occasion de la nouvelle législature 2013-2018, le département de M. Pierre Maudet, alors vice-président du Conseil d'Etat, s'est élargi aux questions relatives à l'économie, et qu'il a été rebaptisé département de la sécurité et de l'économie (DSE). Dans une réponse citée par le journal *Le Temps*, en référence à l'émission de la télévision alémanique *Rundschau*, M. Pierre Maudet s'est défendu d'une implication du DSE en expliquant que c'était l'hoirie Tissot qui avait décidé de signer une promesse de vente avec une filiale de Capvest SA : « *Le Conseil d'Etat, a-t-il précisé aux journalistes de la SRF, n'a joué aucun rôle ni dans la recherche ni dans le choix d'un investisseur. Le canton n'a signé aucun contrat ni aucun engagement avec cet investisseur* ». On comprend toutefois mal comment

M. Pierre Maudet peut affirmer que « *le canton n'a signé aucun contrat ni aucun engagement avec cet investisseur* », alors que la participation de l'Etat est à la base de tout PPP. Nous en voulons pour preuve les actes administratifs signés par le Conseil d'Etat, qu'a donc avalisés Pierre Maudet, à moins qu'il n'ait informé le Conseil d'Etat de ses liens personnels avec M. Magid Khoury et qu'il ne se soit explicitement récusé à l'occasion de l'adoption du PL 12293 par le collège gouvernemental, le 21 mars 2018.

Lors de son audition par la commission de l'aménagement, l'avocat-conseil de M. Magid Khoury a expliqué en détail que ce PPP avait une structure complexe. En effet, il y a « *un propriétaire foncier qu'est l'hoirie Tissot, il y a l'Etat qui a un intérêt au déplacement des terrains de football, il y a la commune du Grand-Saconnex qui a également un intérêt, et il y a Capvest Advisor qui est censé porter le développement. Capvest a négocié avec l'hoirie dans un premier temps, et l'Etat, essentiellement avec son conseiller Mme Cécile Berger dans un deuxième temps. Ce partenariat a été long à négocier, s'est conclu par un document de 70 pages dans lequel l'Etat a exigé toutes les garanties…* ». Prétendre que l'Etat n'a joué aucun rôle dans ce processus est donc particulièrement saugrenu.

En suivant la thèse de M. Pierre Maudet comment comprendre que l'Etat de Genève, et en son nom le Conseil d'Etat, ait pris trois arrêtés : le premier le 22 mars 2017, le deuxième le 30 août 2017 et le dernier, enfin, le 21 mars 2018, à propos de ce déclassement ? Dans son dernier paragraphe, ce troisième arrêté fait d'ailleurs explicitement référence au rôle de l'Etat : « *étant lié à celle de deux autres actes de promesse de vente et d'achat (précités), soit respectivement entre les membres de l'hoirie Tissot et la société Newfield SA* [filiale de Capvest SA], *puis entre l'hoirie Tissot et la commune du Grand-Saconnex, l'Etat de Genève signera la présente promesse d'achat-vente avec le prometteur-vendeur en dernier, soit après instrumentation des deux autres actes* ». Au vu de tout cela, il est tout à fait absurde de prétendre que l'Etat « *n'a signé aucun contrat ni aucun engagement avec cet investisseur* », sauf à prendre les auditeur-trice-s de la télévision suisse-alémanique, les lecteur-trice-s du *Temps*, les citoyen-ne-s et les député-e-s du canton pour des imbéciles.

Conclusion

Mesdames et Messieurs les député-e-s, chères et chers collègues, pour l'ensemble des raisons invoquées ci-dessus, soit…

- la disparition d'une zone agricole de bonne terre ;

- la création de 90 000 m^2 de bureaux supplémentaires aux dépens d'une surface d'assolement cantonale déjà proche du minimum légal ;
- la qualité de l'air inacceptable à cet endroit du canton pour y faire courir des sportif-ve-s ;
- la provenance douteuse des capitaux engagés dans cette opération ;
- le mélange des genres discutable entre un Etat aménagiste, un Etat propriétaire et un Etat promoteur ;
- les liens entretenus par le principal investisseur au bénéfice duquel ce déclassement est projeté, M. Magid Khoury, et un membre du Conseil d'Etat, sur lesquels notamment la justice mène l'enquête,

…le groupe Ensemble à Gauche vous invite à rejeter ce projet de loi de déclassement.

ANNEXE 1

Tableau 1 : Sites impliqués et affectations avant/après opération :

Affectation avant	Affectation après	Objectifs détaillés
Pré-du-Stand : 12,9 ha Propriété privée : exploitation agricole	Pré-du-Stand 1 : 6,90 ha Partie est du périmètre Zone de développement 3 Equipement public et constructions sportives	Pôle football cantonal (5 terrains et 5300 m^2 SBP de locaux) + équipements communaux ; formation de la relève et entraînement FC Servette ; mutualisation avec le centre sportif du Blanché ; autres équipements communaux à confirmer (PLQ MZ 29977)
	Pré-du-Stand 2 : 4,62 ha Partie ouest du périmètre	
	Zone de développement 3 Activités tertiaires ID minima = 1,8 selon LGZD (ID ≈1,95)	90 000 m^2 SBP d'activités tertiaires, dont 10 000 m^2 SBP max. de commercial
	Pré-du-Stand 3 : 2,1 ha Entre Voie-de-Gex et nouvelle jonction autoroutière Equipement public	Equipement communal ou intercommunal à définir. Ex. centre de sécurité incendie
	Pré-du-Stand 4 : 1,13 ha En bordure d'autoroute Zone de verdure	Merlon arboré. Mesure d'accompagnement du projet d'ensemble : stockage de matériaux d'excavation, protection contre le bruit, continuité écologique et paysagère, voire compensation forestière à terme

Tableau 2 : Aspects financiers du projet (en millions de francs)

	Total	90 000 m² SBP	Terrains de foot phase 2	Achat terrain	Achat merlon 50 fr/m²	Vente 12,8 ha. 35 fr/m²	Équip. public 7 ha 100fr/m²	Fonctionn. pôle football
Etat de Genève :					0,5		7,5	0,15
Etudes :		1,4						
Construction :		6,1	DDP gratuit					
Total :	**15,65**	**7,5**			**0,5**		**7.5**	**0,15**
Investisseur Newfield SA, filiale de Capvest SA :								**0,6 + loyer 0,15**
Construction :		18,5						
Fonctionn. Servette FC :								
Total		**26,0**						
Commune	**2,4**			**2,4**				
Fondation 1890			DDP gratuit					
Servette FC Total fonctionn.	**0,8**							**0,8**
Taxe de compensation 20% du prix de vente	**8,8**			8,8				