

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 21 mars 2018

Projet de loi

ouvrant un crédit global maximum de 9 500 000 F au titre de subvention cantonale d'investissement en faveur de la Fondation 1890, pour les études et la construction du Pôle football au Grand-Saconnex au lieu-dit "Pré-du-Stand"

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

Art. 1 Crédit d'investissement

¹ Un crédit global maximum de 9 500 000 F (y compris TVA) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement en faveur de la Fondation 1890, pour les études et la construction du Pôle football au Grand-Saconnex au lieu-dit « Pré-du-Stand ».

² Le montant indiqué à l'alinéa 1 se décompose de la manière suivante :

– Etudes et Construction	8 820 799 F
– TVA (7,7%)	<u>679 201 F</u>
Total TTC	9 500 000 F

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2018 sous la politique publique N – Culture, sport et loisirs (rubrique budgétaire 0230 5650).

² L'exécution budgétaire de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Subventions d'investissement accordées

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève au maximum à 9 500 000 F.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 But

Cette subvention doit permettre à la Fondation 1890 de réaliser le Pôle football au Grand-Saconnex au lieu-dit « Pré-du-Stand » et ainsi de libérer le site de Balaxert pour la réalisation du nouveau cycle d'orientation du Renard.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint 24 mois après la mise en service de l'ouvrage.

Art. 7 Aliénation du bien

En cas d'aliénation du bien par la Fondation 1890 ou tout propriétaire subséquent avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat à hauteur de sa participation initiale.

Art. 8 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Préambule

Conformément à la loi cantonale sur le sport, du 14 mars 2014 (LSport C 1 50), les collectivités publiques (Etat et communes) soutiennent le développement de centres nationaux et régionaux de performance dans la formation sportive à Genève (promotion de la relève).

La loi sur la répartition des tâches entre les communes et le canton en matière de sport (3^e train) (LRT-3 – A 2 07) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 prévoit également dans son article 3, alinéa 1, lettre f, que le canton est exclusivement compétent, concernant le football, de 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.

Par ailleurs, le concept cantonal du sport reconnaît l'importance pour la collectivité des sportifs et des clubs d'élite, comme exemple pour la jeunesse et moteur pour la pratique populaire du sport. A ce titre, il prévoit que les équipes d'élite puissent être soutenues par les collectivités publiques, notamment à travers la mise à disposition d'infrastructures de qualité.

2. Situation actuelle

2.1 Balexert

L'association du Servette FC (Association Servette Football Club) ainsi que l'équipe professionnelle (Servette Football Club 1890 SA) s'entraînent actuellement sur les terrains du centre sportif de Balexert propriété de l'Etat de Genève. Ce centre comprend 2 grands terrains en gazon naturel, 1 grand terrain synthétique, 1 petit terrain synthétique, des vestiaires et 1 buvette.

L'association du Servette FC est au bénéfice d'un contrat de bail pour le bâtiment et d'une convention de prêt à usage pour le complexe sportif avec l'Etat de Genève pour l'utilisation du centre. Le contrat prévoit que le club est tenu de réaliser les travaux d'entretien courants et que les travaux plus conséquents liés au bâtiment et aux terrains de football sont de la responsabilité de l'Etat de Genève.

En 2016, l'Etat de Genève par l'intermédiaire de l'office des bâtiments (OBA) du département des finances (DF) a entrepris des travaux de rénovation des terrains de football suite aux recommandations émises par l'Association

Suisse de Football. Les travaux ont été dimensionnés dans la perspective d'une livraison de la première phase du Pôle football au Grand-Saconnex en fin d'année 2021.

2.2 CO Renard existant

Le collège actuel du Renard, établissement du cycle d'orientation construit en 1968, est localisé aux Platières à Vernier. Ce cycle est utilisé depuis bientôt 50 ans et accueille entre 650 à 700 élèves et plus d'une centaine de collaboratrices et collaborateurs.

Cet établissement s'est considérablement dégradé ces dernières années et ne répond plus aux exigences actuelles en termes d'usages et d'efficacité énergétique. Une étude préliminaire a démontré que le coût de rénovation de cet établissement scolaire serait plus important que celui d'une nouvelle construction.

Aussi, le « Grand Projet Châtelaine » a identifié le site du centre sportif de Balexert pour la mise en œuvre de la construction du nouveau CO du Renard. Selon le phasage des travaux prévus pour le CO du Renard, ceux-ci devraient débiter à la fin de l'année 2021 et ainsi permettre la remise des locaux aux utilisateurs pour la rentrée 2024.

Le projet de construction du cycle d'orientation est basé sur une estimation du coût des travaux et des honoraires qui se monte à 88 500 000 F. Il fait l'objet de la loi 11944 ouvrant un crédit d'étude de 5 494 800 F voté en novembre 2016.

3. Objectifs et besoins

3.1 Relève sportive – Genève Education Football

Depuis 2013, le canton, la Ville de Genève et l'Association des communes genevoises soutiennent, dans le cadre du programme de soutien à la relève sportive, notamment l'Association Genève Education Football (GEF), programme de formation de la relève du football à Genève développé par les clubs du Servette FC, du FC Etoile-Carouge, du FC Meyrin et de l'Association cantonale genevoise de football (ACGF).

Le concept cantonal du sport reconnaît l'importance des clubs d'élite comme exemple pour la jeunesse et pour la pratique populaire du sport. A ce titre, il prévoit que les équipes d'élite puissent être soutenues par les collectivités publiques, notamment à travers la mise à disposition d'infrastructures de qualité.

Le soutien du canton à la réalisation d'infrastructures sportives s'appuie sur la loi cantonale sur le sport (LSport – C 1 50) au chapitre VI, article 17 qui

stipule « *Le canton soutient en priorité la réalisation d'infrastructures destinées au sport scolaire. Il peut également soutenir la réalisation d'infrastructures sportives de niveau cantonal, régional et national* ». Il s'appuie aussi sur la loi sur la répartition des tâches entre les communes et le canton en matière de sport (3^e train) (LRT-3 – A 2 07), à l'article 3, alinéa 1, lettre f, qui stipule que le canton est exclusivement compétent, concernant le football, de 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.

3.2 Choix du site du Grand-Saconnex

Début 2013, le Servette FC a fait part à la commune de son intérêt pour le secteur Pré-du-Stand en vue d'y implanter un centre de formation pour ses équipes junior notamment, dans le cadre du concept Genève Education Football. Ainsi, le 25 mars 2013, le comité de pilotage (COPIL) du grand projet Grand-Saconnex a chargé la direction de projet d'étudier la faisabilité de ce programme sur le site de Pré-du-Stand, situé entre l'autoroute et la route de Colovrex, sous réserve de sa mutualisation avec les besoins de la commune.

Le 10 avril 2014, dans le cadre de la planification coordonnée des équipements publics d'importance cantonale et régionale, une délégation ad hoc du Conseil d'Etat (département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, département des finances et département de l'instruction publique, de la culture et du sport) a validé l'implantation du Pôle football sur le site de Pré-du-Stand.

Cette implantation doit permettre la libération par l'association du Servette FC des terrains d'entraînement actuellement mis à sa disposition sur le site de Balexert, destiné à accueillir la relocalisation du CO du Renard ainsi que des logements dans le cadre du grand projet prioritaire « Châtelaine ».

3.3 Dimensionnement du Pôle football

Un bureau spécialisé, expert suisse et européen dans le conseil pour la réalisation d'infrastructures sportives, a été mandaté pour examiner et valider le programme du Pôle football à partir des besoins exprimés par Genève Education Football et l'association du Servette FC.

Le Pôle football sera principalement dédié à la formation de la relève du football genevois, notamment par l'académie du Servette FC, qui forme les meilleurs jeunes joueurs de 7 à 21 ans en provenance de tous les clubs du canton. Ce pôle abritera également les entraînements de la première équipe du Servette FC.

Le Pôle football accueillera 13 équipes des M7 jusqu'à la première équipe du Servette FC. Ceci représente environ 200 joueurs et plus de 60 personnes

encadrantes. Le planning hebdomadaire des entraînements comptabilise aujourd'hui 72 heures, ce qui représente environ 50 plages horaires. Par conséquent, l'étude vient confirmer qu'au minimum 5 terrains sont nécessaires pour assumer ce volume d'entraînement et assurer la pérennité des surfaces, tout comme les 3 800 m² de surface utile du bâtiment destinés à accueillir les vestiaires et les locaux administratifs.

Il existe en Suisse deux structures similaires de formation pour la relève du football. D'une part, le campus du FC Bâle, inauguré en 2013 qui comprend également 5 terrains de football et 1 bâtiment d'environ 2 000 m². Ce campus a été réalisé pour un montant de 22 millions et accueille 6 équipes de la relève du FC Bâle. D'autre part, le campus des Grasshoppers de Zurich, inauguré en 2005, comprend un bâtiment de 3 200 m² et 5 terrains de football (3 en gazon naturel et 2 en gazon synthétique) pour un nombre d'équipes équivalent à celui du Servette FC. Son coût de construction s'est élevé à 20,5 millions de francs.

Par conséquent, le programme du Pôle football genevois correspond pleinement aux standards de construction actuels en rapport avec le potentiel de la relève genevoise et de l'ambition du Servette FC de retrouver l'élite du football suisse. Par ailleurs, son dimensionnement est également proportionné avec le nombre d'équipes présentes sur le site, ainsi qu'à la morphologie spécifique du terrain au Grand-Saconnex.

4. Programme du Pôle football

Le projet du Pôle football situé en partie sur le tracé de la tranchée couverte de la route des Nations nécessitera une réalisation en deux phases.

La phase 1 du Pôle football sera composée de 3 terrains et 3 800 m² de surface utile pour les locaux associés. Cette première phase permettra de libérer les terrains actuellement utilisés par le Servette FC à Balexert.

La phase 2 du Pôle football, qui n'est pas financée à travers ce projet de loi, sera mise en œuvre par la construction de 2 terrains supplémentaires. Cette deuxième phase ne pourra se réaliser qu'une fois la route des Nations terminée.

A cet égard, l'Etat de Genève et la commune du Grand-Saconnex se sont engagés à fournir, le cas échéant en faisant appel à d'autres partenaires privés ou publics, leurs meilleurs efforts, afin que la phase 2 du Pôle football soit réalisée dans les meilleurs délais après l'achèvement de la phase 1 ainsi que de la route des Nations.

Il est précisé que l'Etat est d'ores et déjà propriétaire de la parcelle N° 2334 d'une surface de 12 669 m², correspondant à l'assiette de la future tranchée couverte de la route des Nations.

4.1 Phase 1

Le programme de la phase 1 du Pôle football regroupe pour l'essentiel :

- Un bâtiment avec les locaux suivants :
 - vestiaires, douches et équipements sanitaires
 - locaux médicaux liés à la formation
 - buvette et restauration
 - locaux d'accueil et d'espaces publics
 - bureaux administratifs
 - locaux pour la préparation physique
 - locaux techniques
- 3 terrains de football, dont :
 - 1 terrain synthétique d'une dimension de 105 m x 68 m
 - 2 terrains gazon d'une dimension de 105 m x 68 m

4.2 Phase 2

Ce programme est décliné pour information, dans la mesure où le présent PL de subvention ne finance pas cette 2^e phase du Pôle football :

- 2 terrains de football, dont :
 - 1 terrain synthétique d'une dimension de 105 m x 68 m
 - 1 terrain gazon d'une dimension de 105 m x 68 m

5. Partenariat public-privé

La construction du Pôle football est rendue possible grâce à un partenariat public-privé entre les propriétaires fonciers (Hoirie Tissot), des investisseurs privés, la commune du Grand-Saconnex et l'Etat de Genève.

Ce partenariat public-privé prévoit de réaliser la première phase du Pôle football comprenant la construction de 3 terrains et 1n bâtiment associé d'environ 3 800 m² de surface utile, dès 2019.

La deuxième phase, quant à elle, prévoit d'étendre au sud de la parcelle la réalisation de 2 terrains supplémentaires une fois la route des Nations réalisée soit au plus tôt en 2022, étant précisé que le partenariat public-privé précité porte uniquement sur la phase 1 du Pôle football.

L'Hoirie Tissot, propriétaire du foncier, s'est engagée à financer, moyennant le déclassement des surfaces en zone de développement selon une procédure de modification de zone en cours (MZ 29'977) et l'entrée en force

d'un plan localisé de quartier octroyant notamment 90 000 m² de surfaces brutes de plancher administratives et commerciales, via un investisseur privé, un montant maximum de 18 500 000 F pour le financement de la construction du Pôle football et une rente annuelle maximale de 600 000 F, permettant d'assurer une partie importante des frais d'exploitation et d'entretien de cet ouvrage sportif.

L'Hoirie Tissot vendra la surface située sur la partie nord de la zone, constituée en partie des parcelles actuelles N° 2334, 2342 et 2343 de la commune du Grand-Saconnex, et d'une surface totale de 50 663 m², à un investisseur privé qui sera en charge de développer cette surface d'activité et de réaliser la phase 1 du Pôle football en assurant une partie de l'investissement pour la construction et une partie du fonctionnement à travers la rente définie précédemment.

La partie sud de la zone, constituée en partie des parcelles actuelles N° 2342 et 2343 de la commune du Grand-Saconnex, et d'une surface d'environ 55 000 m², sera vendue par l'Hoirie Tissot à la commune du Grand-Saconnex. La commune du Grand-Saconnex établira ensuite un droit de superficie gratuit en faveur du futur propriétaire du Pôle Football, à savoir la Fondation 1890.

Une convention de planification signée en avril 2017 entre l'Hoirie Tissot, la commune du Grand-Saconnex, le Servette FC (Association Servette Football Club et Servette Football Club 1890 SA), et l'Etat de Genève formalise ce montage de partenariat public-privé.

6. Aspect foncier

La réalisation du Pôle football à Pré-du-Stand a un impact important et direct sur l'affectation des parcelles des terrains de football de Balexert et du CO du Renard existant.

6.1 Pré-du-Stand – Pôle Football

La partie du foncier affectée au Pôle football sera acquise par la Ville du Grand-Saconnex, soit environ 55 000 m² selon le projet de loi de modification des limites de zones.

Ces surfaces feront ensuite l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé à titre gratuit au bénéfice de la Fondation 1890.

6.2 Balexert – Terrains de football actuels

Les parcelles, N° 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050 et 2051, de la commune de Vernier, propriété de l'Etat de Genève sont actuellement affectées en zone sportive. Dans le cadre du développement afférant à la création d'un nouveau cycle d'orientation (CO), de logements et d'une coulée verte, ces parcelles sont prévues d'être affectées, à travers la procédure de modification des limites de zones (MZ 30'011) actuellement en cours, en zone de développement 3.

6.3 Platières – CO du Renard existant à Vernier

La réalisation du nouveau CO du Renard à Balexert permettra également de libérer le bâtiment actuel du CO du Renard situé aux Platières à Vernier en zone de verdure, à savoir les parcelles N° 666, 667, 670, 2674 et 2675, de la commune de Vernier, propriété de l'Etat de Genève.

A cet égard, une étude de valorisation du périmètre est d'ailleurs menée par l'office de l'urbanisme.

7. Aspect urbain – Pré-du-Stand

7.1 Le plan directeur cantonal 2030

La parcelle de la commune du Grand-Saconnex, qui portait anciennement le N° 1361, s'inscrit dans le secteur « Pré-du-Stand » du grand projet prioritaire « Grand-Saconnex » du plan directeur cantonal 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil Fédéral le 29 avril 2015.

Le grand projet « Grand-Saconnex » est piloté par l'Etat de Genève, la commune du Grand-Saconnex et Genève Aéroport, en concertation avec les principaux acteurs du territoire, parmi lesquels l'Hoirie Tissot en tant que propriétaire de la parcelle qui portait anciennement le N° 1361. Ses objectifs, tels que définis par le plan directeur cantonal 2030 (fiche P09), sont notamment :

- l'aménagement d'équipements et d'activités à forte valeur ajoutée au Pré-du-Stand;
- la construction de la route des Nations et de la jonction autoroutière du Grand-Saconnex et leur intégration au projet urbain;
- l'intégration du projet d'extension du centre sportif du Blanché, ce secteur pouvant également accueillir un grand équipement sportif de rayonnement intercommunal, voire cantonal.

A ce jour, le projet du Pôle football a fait l'objet d'un schéma directeur du 30 juin 2016. Il convient de préciser que le schéma directeur est, à ce jour,

valable et pleinement applicable, sous réserve du changement consistant en ce que l'entier des bâtiments et surfaces utiles du Pôle football soient réalisés dans la première phase.

7.2 Modification de zones

L'entier du secteur est actuellement situé en zone agricole. Une procédure de modification des limites de zones est actuellement en cours et fait l'objet d'un projet de loi (MZ 29'977) soumis en parallèle au présent projet de loi de subvention :

Parcelle(s) concernée(s) (n°)	Nouvelle zone et affectation	Utilisation
2334, 2342, 2343	Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives	Pôle football (5 terrains et locaux y relatifs)
2343	Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public	Equipement communal ou intercommunal (par exemple, centre de sécurité incendie)
2342	Zone de verdure	Merlon arboré
2334, 2342, 2343	Zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales	Activités administratives et commerciales (90 000 m ² de SBP, dont au maximum 10 000 m ² de commerces)

Il est précisé que les surfaces déclassées en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives seront déclarées d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE – L 7 05).

Le Conseil d'Etat souhaite que le présent projet de loi et le projet de loi de modification de zones soient traités parallèlement.

8. Projet Pôle football au Pré-du-Stand

Le présent projet de loi de subvention d'investissement porte sur la réalisation de la première phase du Pôle football principalement dédié à la formation de l'élite du football genevois.

Dans un premier temps, ce Pôle football sera composé de 3 terrains et d'un bâtiment d'environ 3 800 m² de surface utile composé de locaux associés pour les deux phases ce qui permettra de libérer les terrains actuellement utilisés par le Servette FC à Balexert.

Dans un deuxième temps, ce Pôle football sera étendu au sud par la construction de 2 terrains supplémentaires dès la fin des travaux de la route des Nations.

8.1 Coûts estimés de la phase I

A. Etudes

0. Etudes et projets	<u>1 299 907 F</u>
Total A études HT	1 299 907 F

B. Construction

1. Travaux préparatoires	2 919 430 F
2. Bâtiment	11 632 106 F
3. Terrains de sports	3 238 743 F
4. Aménagements extérieurs	1 550 947 F
5. Frais secondaires	1 812 972 F
6. Honoraires	990 648 F
7. Divers et imprévus	<u>696 380 F</u>
Total B construction HT	22 841 226 F

Total A + B HT (1 299 907 F + 22 841 226 F)	24 141 133 F
TVA (7,7 %)	<u>1 858 867 F</u>
Total A + B TTC	<u>26 000 000 F</u>

8.2 Délais

L'objectif est de pouvoir débiter la première phase au plus tard courant 2020 pour une livraison fin 2021 permettant ainsi de libérer le site de Balexert pour la réalisation du nouveau CO.

La deuxième phase pourra au plus tôt démarrer dès que la route des Nations sera achevée à l'horizon 2021-2022.

9. Gouvernance et fonctionnement du Pôle football

9.1 Fondation existante

Au niveau de la structure juridique, le Pôle football sera exploité par la Fondation 1890, fondation de droit privé, dont le but est la promotion du sport, la formation et l'éducation sportive de la jeunesse, notamment dans le cadre du Servette Football Club de Genève et l'Association cantonale genevoise de football existante.

La Fondation 1890 sera propriétaire du Pôle football au travers du droit de superficie des terrains concernés octroyé par la commune du Grand-Saconnex. Elle percevra la rente annuelle versée par l'investisseur privé, le loyer perçu des utilisateurs, une subvention communale ainsi qu'une subvention cantonale pour faire face aux frais de fonctionnement.

9.2 Frais de fonctionnement

Le budget annuel de fonctionnement pour la première phase est estimé à 862 500 F. Il est composé de la subvention de la commune du Grand-Saconnex, d'une rente immobilière versée par l'investisseur privé, du loyer perçu des utilisateurs et d'une subvention cantonale. Le montant de cette subvention cantonale de fonctionnement peut varier entre 112 500 F et 389 500 F en fonction du PLQ.

9.3 Economies

Le déplacement du centre d'entraînement de Balexert permettra également de réaliser des économies pour l'Etat.

En effet, une rénovation lourde des terrains de football et du bâtiment de vestiaires de Balexert serait indispensable après plus de 50 ans d'exploitation, les terrains et bâtiment ayant été construits vers 1962. Celle-ci ne sera plus nécessaire du fait de la réalisation de la nouvelle infrastructure au Grand-Saconnex.

D'autre part, l'Etat de Genève dépense pour le fonctionnement environ 250 000 F par année pour entretenir cette infrastructure de Balexert, le déplacement des terrains générera donc une économie qui compensera tout ou partie la subvention cantonale.

10. Financement

La subvention d'investissement maximum prévue par le présent projet de loi est de 9 500 000 F, étant précisé que ce montant peut varier à la baisse (à concurrence d'un montant maximum de 2 000 000 F) en fonction de l'issue du PLQ, soit du nombre de droits à bâtir octroyés dans ce cadre. En effet, l'investisseur privé est disposé à financer la réalisation de la phase 1 du Pôle football à hauteur de 18 500 000 F, pour autant que le PLQ soit entré en force et octroie notamment 90 000 m² de surface de plancher (SBP) en zone d'activités administratives et commerciales. Si les droits à bâtir sont inférieurs à 90 000 m² de SBP, le financement de l'investisseur sera diminué ce qui augmentera d'autant la part revenant à l'Etat (jusqu'au montant maximal de 9 500 000 F).

Afin d'assurer le délai pour la mise en service du CO du Renard prévu à la rentrée scolaire de 2024, l'Etat de Genève s'est engagé à avancer le financement des études portant jusqu'au permis de construire pour la phase 1 du Pôle Football, à travers le présent PL de subvention d'investissement.

En effet, lors de la convention de planification, il a été convenu que le financement par l'investisseur privé de la partie de l'étude est conditionné à :

- l'entrée en force de la modification des limites de zones (MZ) du secteur Pré-du-Stand adoptée par le Grand Conseil, et
- la plus proche des occurrences suivantes :
 - le préavis positif du Conseil Municipal, donné au moins à la majorité, sur le PLQ Pré-du-Stand, sans que la délibération n'ait fait l'objet d'un référendum ou dont le référendum n'a pas abouti ou dont le vote a confirmé le préavis positif, ou,
 - l'adoption du PLQ Pré-du-Stand par le Conseil d'Etat.

Selon la planification actuelle, ces conditions pourraient générer un retard d'au moins une année sur la construction du Pôle football du Pré-du-Stand et donc sur le démarrage de la construction du nouveau CO à Balexert, raison pour laquelle l'Etat souhaite avancer les frais d'études qui ont été estimés à 1 400 000 F TTC.

Le présent projet de loi de subvention d'investissement est à mettre en relation avec le projet de loi (PL 11944) débloquent un crédit d'étude de 5 500 000 F pour les études du nouveau CO du Renard à Balexert.

A ce titre, le concours du nouveau cycle d'orientation est en cours et un lauréat sera connu au printemps 2018.

11. Montants portés au budget de l'Etat de Genève

La subvention d'investissement est échelonnée selon la planification suivante :

2019 (études)	1 400 000 F TTC
2020 (entrée en force autorisation)	6 100 000 F TTC
2020 (<i>selon PLQ</i>)	<u>2 000 000 F TTC</u>
Total	9 500 000 F TTC

Sous réserve de l'avancement des frais pour les études liés au permis de construire (cf. ci-dessus), le versement de la subvention au bénéficiaire s'effectuera sur un compte bancaire dédié au Pôle football et son utilisation par le bénéficiaire ne pourra être effectuée qu'en dernier lieu pour financer la dernière tranche des coûts de construction de la phase 1 du Pôle Football, à savoir une fois que l'investisseur privé aura financé intégralement sa partie.

Les modalités de versement de la subvention au bénéficiaire, ainsi que les modalités d'utilisation de la subvention par le bénéficiaire feront l'objet d'une convention conclue entre l'Etat de Genève et la Fondation 1890, dont l'objectif sera, en particulier, de s'assurer que le montant de la subvention d'investissement sera utilisé conformément à son but, à savoir pour les études des autorisations de construire et la construction de la phase 1 du Pôle Football.

12. Conclusion

L'investissement concerné par ce projet de loi permet de contribuer à la réalisation du nouveau Pôle football et de libérer ainsi le site de Balexert pour la réalisation du nouveau CO.

Le Conseil d'Etat considère la contribution du canton à ce projet comme un élément prépondérant de la mise en œuvre de sa politique publique N, culture, sport et loisirs.

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

Annexes :

- 1) *Préavis financier (art. 30 RPFGB – D 1 05.04)*
- 2) *Planification des dépenses et recettes d'investissement du projet (art. 31 RPFGB – D 1 05.04)*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet (art. 31 RPFGB – D 1 05.04)*
- 4) *Préavis technico-économique*
- 5) *Plan de situation*



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS FINANCIER

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

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

- ♦ Projet de loi présenté par le département des finances.
- ♦ Objet : Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 9 500 000 F en faveur de la Fondation 1890, pour les études et la construction du Pôle Football au Grand-Saconnex au lieu-dit "Pré-du-Stand".
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : CR 0230 - Nat 5650
- ♦ Politique(s) publique(s) concernée(s) : N – Culture, sport et loisirs
- ♦ Coût total du projet d'investissement :

Dépenses d'investissement	9'500'000
- Recettes d'investissement	

= Investissements nets	9'500'000

- ♦ Coût total du fonctionnement lié :

Charges liées de fonctionnement	0
- Revenus liés de fonctionnement	0

= Impacts nets sur les résultats annuels	0

- ♦ Planification pluriannuelle de l'investissement :

(en mios de F)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	T total
Dépense brute	0.0	1.4	8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.5
Recette brute	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Invest. net	0.0	1.4	8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.5

- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement liés et induits :

oui non Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(mios de F)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Dès 2025
NET LIE et INDUIT	0.00	-0.03	-0.19	-0.31	-0.57	-0.57	-0.57	-0.57

♦ Planification financière (modifier et cocher ce qui convient) :

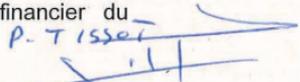
- oui non Le crédit d'investissement est ouvert dès 2019, conformément aux données des tableaux financiers.
- oui non Les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet seront inscrits au projet de budget de fonctionnement dès 2019.
- oui non Le crédit d'investissement et les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet seront inscrits au plan financier quadriennal 2019-2022.
- oui non Ce projet génère des charges de fonctionnement liées nécessaires à sa réalisation (ces charges n'étant pas comprises dans la demande de crédit du présent projet de loi, elles doivent faire l'objet d'une inscription annuelle au budget de fonctionnement).
- oui non Autre(s) remarque(s) :

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 13.02.2018

Signature du responsable financier du département investisseur : P.O. 

Genève, le : 12/02/2018

Signature du responsable financier du département utilisateur : P.-T. 

2. Approbation / Avis du département des finances

- oui non Remarque complémentaire du département des finances : ce crédit d'investissement est inscrit au PDI 2018-2027.

Genève, le : 12.02.2018

Visa du département des finances :

S.  Jordeau

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 12 février 2018.

1. PLANIFICATION DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 9 500 000 F en faveur de la Fondation 1890, pour les études et la construction du Pôle Football au Grand-Saconnex au lieu-dit "Pré-du-Stand"

Projet présenté par Département des finances

(montants annuels, en millions de F)		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Dépenses d'investissement		0.0	1.4	8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	9.5
Recettes d'investissement		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investissement net	Durée	0.0	1.4	8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	9.5
Bâtiment - Subv. Invest.	40 ans	0.0	1.4	8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	9.5
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Remarque : le montant de 9'500'000 F indiqué dans ce tableau est le montant maximum de subventionnement de l'Etat de Genève.

Date et signature direction financière (investisseur) :

13.02.2018 P.O. Vitoriano

Date et signature direction financière (utilisateur) :

P. Tissot le 12/02/2018



2. PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 9 500 000 F en faveur de la Fondation 1890, pour les études et la construction du Pôle Football au Grand-Saconnex au lieu-dit "Pré-du-Stand"

Projet présenté par Département des finances

(montants annuels, en mio de F)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	dès 2025
TOTAL charges liées et induites	0.00	0.03	0.19	0.31	0.57	0.57	0.57	0.57
Charges en personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.25	-0.25	-0.25	-0.25
Charges financières	0.00	0.03	0.19	0.31	0.43	0.43	0.43	0.43
Intérêts [34]	0.00	0.03	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.12	0.24	0.24	0.24	0.24
Subventions [363 + 369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39	0.39	0.39	0.39
Autres charges [30 à 36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus liés et induits	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET LIE ET INDUIT	0.00	-0.03	-0.19	-0.31	-0.57	-0.57	-0.57	-0.57
RESULTAT NET LIE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET INDUIT	0.00	-0.03	-0.19	-0.31	-0.57	-0.57	-0.57	-0.57

Remarque : Le montant de subvention de 389'500 F inscrit dans ce tableau est le montant maximum de la subvention versée par le DIP

Date et signature direction financière (investisseur) :

13.02.2018 P.O. Vétordion

Date et signature direction financière (utilisateur) :

P.-T. 19507 16-12/02/2018



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances
Office des bâtiments

ANALYSE TECHNICO-ECONOMIQUE

Pôle Football – Etape 1 PRE DU STAND

Rapport d'analyse de l'étude préliminaire du 17 janvier 2018





TABLE DES MATIERES

1 INTRODUCTION

1.1	CONTEXTE URBANISTIQUE ET IMPLANTATION	2
1.2	CADRE DU RAPPORT D'ANALYSE	2

2 BASES POUR L'ANALYSE DES COUTS DE CONSTRUCTION

2.1	DOCUMENTS A DISPOSITION	3
2.2	SEANCES DE CLARIFICATION	3
2.3	METHODOLOGIE APPLIQUEE	3
2.4	PRESTATIONS EFFECTUEES PAR L'ECONOMISTE OBA	3

3 ANALYSE TECHNICO-ECONOMIQUE

3.1	PREAMBULE	4
3.2	ANALYSE DES QUANTITES SIA 416	5
3.3	ANALYSE TECHNIQUE	6
3.3.1	PRINCIPES STRUCTURELS ET GEOTECHNIQUES	6
3.3.2	CONCEPT ENERGETIQUE	6
3.3.3	GESTION DES RISQUES ET DE LA SECURITE	6

4 ANALYSE DES PRINCIPAUX ECARTS DE COUTS ENTRE ESTIMATION MANDATAIRE ET ECONOMISTE OBA

5	CONCLUSION	11
---	------------	----



1 INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE URBANISTIQUE ET IMPLANTATION

Début 2013, le Servette FC a fait part à la commune de son intérêt pour le secteur Pré-du-Stand en vue d'y implanter un centre de formation pour ses équipes junior notamment, dans le cadre du concept Genève Education Football. Ainsi, le 25 mars 2013, le comité de pilotage (COPIL) du grand projet Grand-Saconnex a chargé la direction de projet d'étudier la faisabilité de ce programme sur le site de Pré-du-Stand, situé entre l'autoroute et la route de Colovrex, sous réserve de sa mutualisation avec les besoins de la commune.

Cette implantation doit permettre la libération par l'association du Servette FC des terrains d'entraînement actuellement mis à sa disposition sur le site de Balexert, destinés à accueillir la relocalisation du CO du Renard ainsi que des logements dans le cadre du grand projet prioritaire «Châtelaine».

Le projet du Pôle Football situé en partie sur le tracé de la tranchée couverte de la route des Nations, nécessitera une réalisation en deux phases.

La phase 1 du Pôle Football sera composée de trois terrains et 3 800 m² de surface utile pour les locaux associés. Cette première phase permettra de libérer les terrains actuellement utilisés par le Servette FC à Balexert.

Le programme de la phase 1 du Pôle Football regroupe pour l'essentiel :

- **Un bâtiment avec les locaux suivants :**
 - vestiaires, douches et équipements sanitaires
 - locaux médicaux liés à la formation
 - buvette et restauration
 - locaux d'accueil et d'espaces publics
 - bureaux administratifs
 - locaux pour la préparation physique
 - locaux techniques
 - Trois terrains de football, dont :
 - 1 terrain synthétique d'une dimension de 105m x 68m
 - 2 terrains gazon d'une dimension de 105m x 68m

La phase 2 du Pôle Football (**non compris dans le présent préavis financier**), qui n'est pas financée à travers ce projet de loi, sera mise en œuvre par la construction de deux terrains supplémentaires. Cette deuxième phase ne pourra se réaliser qu'une fois la route des Nations terminée.

1.2 CADRE DU RAPPORT D'ANALYSE

Le bureau dGPS+ est mandaté pour la réalisation de l'étude préliminaire pour la construction de la phase 1.

Le présent rapport consiste à effectuer une analyse technico-économique de l'étude de faisabilité.



2 BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

2.1 DOCUMENTS A DISPOSITION

Les documents reçus de la part de dGPS+ pour l'établissement de l'expertise sont les suivants :

- Etude de préliminaire du 17.01.2018
- Estimatif du budget à +/- 10% du 12.12.2017

2.2 SEANCES DE CLARIFICATION

- **Présentation de l'étude** par Antoine Girasoli le 08.01.2018, chef de projets à la DCO
- **Séance de présentation intermédiaire** de l'analyse technico-économique faite le 24.01.2018.
- **Diffusion du rapport V01** le 09.02.2018 à Sandro Simioni (directeur DCO), Dominique Anklin (directeur DPF) et Antoine Girasoli.

2.3 METHODOLOGIE APPLIQUEE

L'analyse qui est structurée suivant la norme SIA 416 et la norme suisse eCCC-Bât F/12 du CRB permet d'obtenir des quantités référentielles comparatives (QR) par un paramétrage informatisé. A ces quantités référentielles comparatives, il est appliqué pour chaque objet des valeurs de références (VR).

La méthodologie est donc basée sur 2 critères :

- Quantités référentielles
- Valeurs référentielles résultantes par groupes d'éléments eCCC-Bât

2.4 PRESTATIONS EFFECTUEES PAR L'ECONOMISTE OBA

L'expertise des coûts est établie sur la base de valeurs référentielles (VR) par groupes d'éléments selon la méthode du code des coûts de construction bâtiment (e-CCC-Bât). Afin de garantir une juste comparaison des VR, les prestations suivantes ont été effectuées :

- Contrôle du paramétrage des quantités référentielles (QR) définissant le concept architectural et fonctionnel du projet.
- Etablissement du transfert des coûts CFC → eCCC-Bât afin d'obtenir les VR sur la base des QR.
- Comparaison et analyse des VR résultantes par groupe d'éléments de constructions d'ouvrages similaires dont l'Etat de Genève est propriétaire.
- Analyse de l'estimation des coûts établie par dGPS+.

(Prestation non comprise : contrôle des métrés au niveau des CFC 2 à 4 chiffres).



3 ANALYSE TECHNICO-ECONOMIQUE

3.1 PREAMBULE

Le montant TTC de l'estimation des coûts faite par dGPS+, pour la phase 1 du programme, est de **26'000'000,- CHF TTC**.

L'estimation des coûts du mandataire ne prend pas en compte les éléments suivants :

- **Le CFC 3 - Equipements fixes**
- **Le CFC 583 - Renchérissement**
- **Le CFC 586 - Compte-rendu d'activités (CRA)**
- **Le CFC 9 - Ameublement, décoration**

Le montant pour la phase 1 du programme est décomposé selon le tableau récapitulatif des coûts par CFC 1 chiffre ci-dessous :

CFC	Travaux par code de frais de construction	Montant CHF HT
0	Terrain	1'299'907
1	Travaux préparatoires	2'919'430
2	Bâtiment	11'632'106
3	Equipements	non compris (à ajouter)
4	Aménagements extérieurs	4'789'690
5	Frais secondaires (y compris divers et imprévus, hors CRA et hors renchérissement)	2'509'350
6	Honoraires	990'648
9	Ameublement, décoration	non compris (à ajouter)
Total HT CHF		24'141'133
TVA 7,7%		1'858'867
Total CHF TTC		26'000'000



3.2 ANALYSE DES QUANTITES SIA 416

L'analyse des quantités démontre que la configuration actuelle du projet est clairement optimisée. En effet, on constate que la surface utile totale (surface programme) représente 70% de la surface de plancher totale, soit un coefficient de forme SU/SP = 1.42.

Cependant, certains locaux présentent des surfaces utiles projet inférieures aux surfaces utiles (surface programme) demandées par le MO. **La différence totale de SU est de 290 m2, soit 7,6% par rapport au programme (Voir détail ci-dessous).**

	SU MO (m2)	SU Projet (m2)	Différence (m2)
REZ - INFÉRIEUR			-165
Zone 3 - Formation			
Douches M7-M13	90	53	-37
Douches M18-M14	100	55	-45
Douches M18-M14 / Filles	100	55	-45
Sanitaires vestiaires M18-M14	132	126	-6
Vestiaires arbitres M14-M18	45	44	-1
Vestiaires M18-M14	125	124	-1
Vestiaires M18-M14 / Filles	125	124	-1
	717	581	-136
Zone 5 - Locaux techniques			
Buanderie /Laverie/ Entretien	80	78	-2
	80	78	-2
Zone 2 - Rangements			
Buanderie /Laverie/ Entretien	129	102	-27
	129	102	-27
REZ - SUPÉRIEUR			-113
Zone 1 - Parties communes			
WC Publics	27	24	-3
Local technique	100	56	-44
	127	80	-47
Zone 2 - Restauration			
Restaurant	400	357	-43
	400	357	-43
Zone 4 - Pro			
Local rangements PRO	80	76	-4
Phisio équipe PRO	40	37	-3
Salle de massage PRO	40	28	-12
Sauna / Hammam	50	46	-4
	210	187	-23
1ER ETAGE			-12
Zone 1 - Bureaux			
Bureau administration club	400	388	-12
	400	388	-12
TOTAL DIFFERENCE M2 =			-290



3.3 ANALYSE TECHNIQUE

3.3.1 PRINCIPES STRUCTURELS ET GEOTECHNIQUES

Sans objet

3.3.2 CONCEPT ENERGETIQUE

Sans objet

3.3.3 GESTION DES RISQUES ET DE LA SECURITE

- Sécurité :
Sans objet
- Gestion des déchets et amiante :
Sans objet
- Sia 358 (garde-corps) :
Sans objet
- Contrôle d'accès / effraction :
Sans objet
- Alarme :
Sans objet
- Incendie :
Sans objet
- Sismique :
Sans objet
- Convention d'utilisation :
Sans objet
- Autres éléments de construction :
Sans objet



4 ANALYSE DES PRINCIPAUX ECARTS DE COÛTS ENTRE ESTIMATION MANDATAIRE ET ECONOMISTE OBA

CFC 0 - Hors étude.

CFC 1 – Les valeurs référentielles (VR) des travaux préparatoires sont dans la moyenne légèrement haute des VR comparables.

CFC 2 – Le ratio de 714,- CHF/m³ SIA 416 (12'750'000,-CHF / 17'850 m³ = 714,-CHF/m³) est correct et n'amène pas de commentaire particulier
A noter que ce ratio comprend les honoraires des mandataires.

CFC 3 – Non compris dans la présente estimation des coûts. A rajouter séparément.

CFC 4 – Les ratios résultants des coûts sont admis donc pas de remarques particulières.
Sont compris dans ces coûts les honoraires des spécialistes ainsi que l'ensemble des prestations et installations techniques liées aux 3 terrains de sport.

A noter que le coût du bâtiment de maintenance estimé à 350'000,- CHF TTC est sous-évalué.
→ Estimation selon économiste OBA : coût du bâtiment de maintenance = 550'000,- CHF TTC

CFC 5 – Les valeurs référentielles (VR) des frais secondaires sont dans la moyenne haute des VR comparables.

L'estimation financière comprend le CFC 582 – Divers/Imprévus à hauteur de 4.5% du coût de construction.

A noter qu'une provision supplémentaire pour le divers-imprévus est ajoutée au chiffrage au profit du bénéficiaire (750'000,- CHF TTC)

Provision à ajouter dans le CFC 5 :

- Taxe d'équipement = 253'800,- CHF TTC
- Taxe unique de raccordement (TUR) = 716'200,- CHF TTC

En revanche, les coûts liés au CFC 583 - Renchérisssement ne sont pas inclus dans le chiffrage.

CFC 6 – Pas de remarque particulière étant donné que les honoraires des mandataires sont inclus dans le ratio de 680,- CHF/m³ au niveau du CFC 2 ainsi que dans les coûts des CFC 1 et CFC 4.

Les coûts des honoraires sont donc dans la moyenne normale des VR comparables.

A noter que la part d'honoraires de pilotage égale à 3.5% du montant des travaux est correcte pour ce type de mandat.

Provision à ajouter dans le CFC 6 : Assistance à MO pour le suivi du projet = 330'000,- CHF TTC (soit env. 1,5% du montant des travaux donc correct)

CFC 9 – Non compris dans la présente estimation de coût. A rajouter séparément.



5 CONCLUSION

L'analyse des quantités démontre que la configuration actuelle du projet est clairement optimisée. En effet, on constate que la surface utile totale (surface programme) représente 70% de la surface de plancher totale, soit un coefficient de forme $SU/SP = 1.42$.

Cependant, certains locaux présentent des surfaces utiles projet inférieures aux surfaces utiles (surface programme) demandées par le MO. **La différence totale de SU est de 290 m², soit 7,6% par rapport au programme (Voir §3.2).**

Du point de vue technique, pas de remarque particulière comme indiqué dans le § 3.2 du présent rapport étant donné qu'aucun avis technique ou rapport d'expertise a été réalisé à ce jour (phase préliminaire).

En conclusion, recommandation économiste OBA :

Sur la base des documents remis, de l'examen du dossier et hors remarques formulées dans le §3.1 et le §3.2 du présent préavis financier, nous pouvons admettre un montant de réalisation de **26 Millions de francs.**

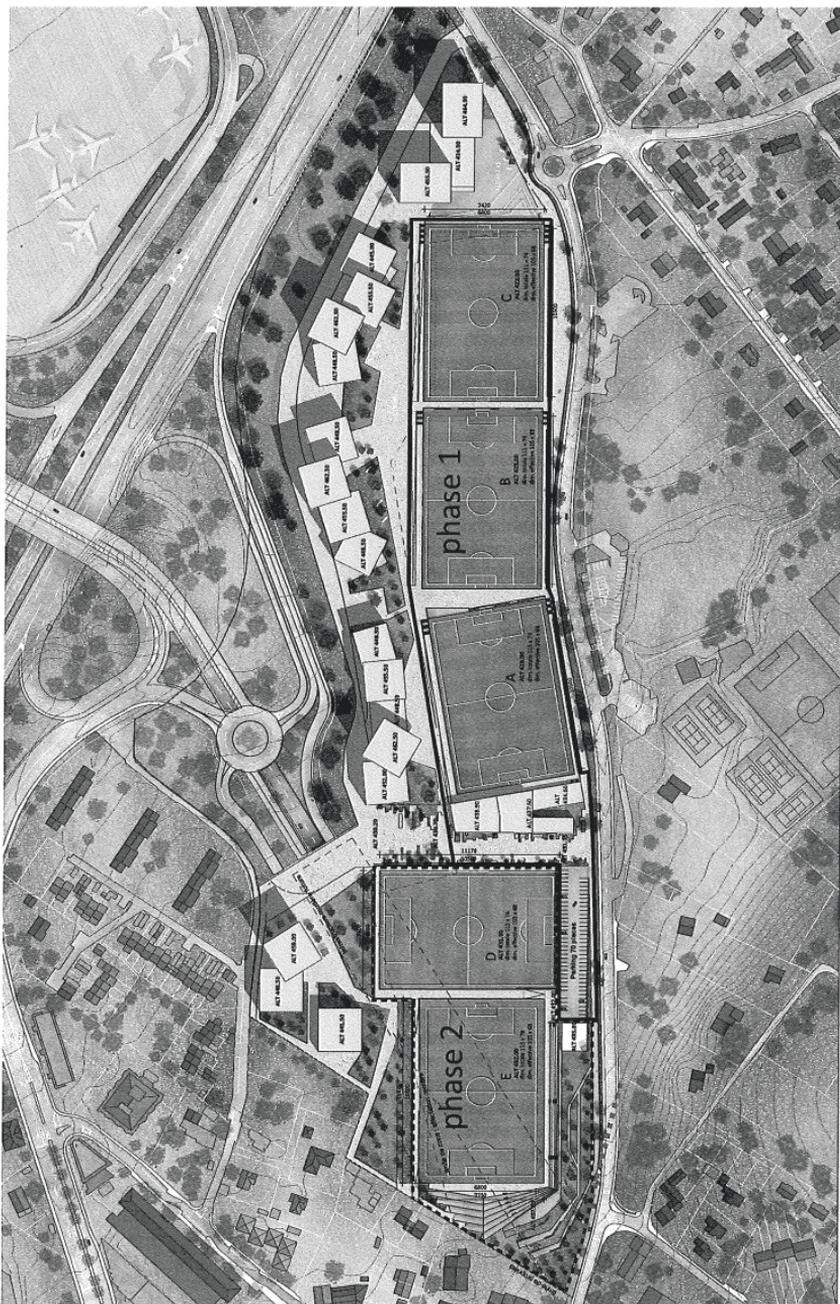
A noter donc que les rubriques d'équipements fixes (CFC 3), de renchérissement (CFC 583), de compte-rendu d'activités (CFC 586), d'équipements mobiles et informatiques (CFC 9) ne font pas parties du présent préavis financier.

Genève, le lundi 12 février 2018

Rapport établi par :

Nouridine HASNAOUI, économiste OBA

ANNEXE 5



ARCHITECTES

dGPS+

BERNINI ARCHITECTE
 14, QUAI LEONARDO DA VINCI
 1213, CHAM DE COUVENS
 GENEVE

Caprest
 T. +41 22 370 05 00
 www.dgps.ch

COTISSE

Pôle du Stand
 Pôle Football

LIBRAIRIE

Caprest

ESCALIER

PERIMETRE DES
 PHASES 1 & 2

ESTIMATION

000,00-15

RELEVÉ

PLAN

STATUT

AP / Cdc

DATE

17-01-2018