

Date de dépôt : 9 février 2021

Rapport

de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat de boucllement de la loi N° 10486 ouvrant un crédit d'investissement de 26 934 000 francs pour la construction d'un parking de 400 places pour l'organisation mondiale du commerce (OMC)

Rapport de M^{me} Amanda Gavilanes

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission des travaux a traité le projet de loi 12658 de boucllement de la loi N° 10486 ouvrant un crédit d'investissement de 26 934 000 francs pour la construction d'un parking de 400 places pour l'organisation mondiale du commerce (OMC), lors de ses séances des 13 octobre et 22 décembre 2020.

Elle a siégé sous la présidence de M. Rémy Pagani. Lors de ses séances, la commission a auditionné :

- M^{me} Pascale Vuillod, juriste OCBA, DI
- M. Antoine Girasoli, chef de projets DCO-OCBA, DI

Les travaux de la commission ont été suivis par MM. Matthias Bapst, responsable du budget des investissements (DF) et Stefano Gorgone, secrétaire scientifique (SGGC). Le procès-verbal a été tenu avec diligence et exactitude par M^{me} Garance Sallin.

Je les remercie toutes et tous chaleureusement au nom de la commission pour leur contribution au bon traitement de ce rapport.

Présentation

M. Girasoli indique que le parking se situe à la rue Kazem-Radjavi, derrière le bâtiment de l'OMM.

Il rappelle la composition du projet de loi : initialement, il y avait un découpage en trois rubriques : le chapitre A pour le parking, le chapitre B pour la plus-value de la structure porteuse et le chapitre C pour le traitement des terres souillées, le tout pour 26 934 000 F. Ce parking a été imaginé se développer sur deux niveaux, dont une partie sous l'emprise d'un futur bâtiment, indéterminé à l'époque. Le parking a été adapté pour se réaliser sur 4 niveaux une fois le maître d'ouvrage du futur bâtiment connu, JTI. Cela a pour avantage que la plus-value initialement prévue pour gérer la structure porteuse pour supporter un bâtiment au-dessus d'elle est largement couverte par la réalisation des deux niveaux supplémentaires ; ceux-ci ont été pris en charge par JTI. Cela constitue l'élément majeur de modification de ce projet. Sur la toiture du parking se trouve une crèche. Le parking a été réalisé en respectant le nombre de places prévu (400).

Le surcoût de 2.7 MF correspond à la prise en charge par JTI, comptabilisée sous forme de recette sous cette loi. Les travaux prévus au chapitre B Structure porteuse n'ont ainsi pas été réalisés, ce qui a permis une économie importante. La mise en œuvre a été réalisée en 2013. Concernant la situation financière, le montant voté était de 26 934 000 F ; les dépenses réelles sont de 23 886 332 F, soit un non dépensé brut avec renchérissement de 3 047 668 F. Avec la déduction du renchérissement estimé de - 1 785 000 F et le renchérissement réel de +928 196 F, le non dépensé brut hors renchérissement est de 2 190 864 F. La participation financière de JTI s'élève à 2.7 MF.

Questions des députés

Le président demande à quel pourcentage ce parking est utilisé.

M. Girasoli répond qu'il s'y est rendu l'an passé et que le parking est relativement plein. Il ne possède pas les chiffres, c'est la Fondation des parkings qui le gère.

Le président indique que le parking de Sécherons à proximité est très peu utilisé. Il demande où s'insère l'argent de JTI.

M. Girasoli explique que le dépensé réel est de 23 886 332 F et qu'il y a 2.7 MF de recettes.

Le président relève que ces 2.7 MF doivent être ajoutés aux 2 190 864 F.

M. Girasoli le confirme, mais ils ne sont pas comptabilisés de la même manière. Les recettes sont un montant versé par JTI, mais ce n'est pas porté au bénéfice du projet de loi et de la construction.

M. Bapst explique que dans les dépenses réelles de 23 millions il y a les coûts de construction des deux étages supplémentaires qui devraient être à peu près égaux aux 2.7 MF, qui ont été pris en charge par JTI.

Le président comprend que les 23.9 millions ont absorbé les 2.7 millions.

M. Bapst explique que les dépenses intègrent les travaux souhaités par JTI.

Un député PLR a fait un ratio à la place : cela revient à 59 700 F la place. Il trouve cela cher. Il relève qu'il y a eu des problèmes avec l'étanchéité. Il demande si cela explique la durée de 7 ans entre la mise en service et le dépôt du boucllement.

M. Girasoli répond que le prix a tendance à baisser quand on construit en profondeur. L'économie générée par la non-réalisation du chapitre B, qui consistait à renforcer la structure de l'ouvrage, fait qu'il y a un ouvrage plus économique globalement. Concernant sa deuxième question, ce dossier avait en effet quelques défauts, dont certains liés à l'étanchéité. Ces défauts ont dû être corrigés, mais cela a nécessité un certain temps. Il y a eu aussi eu la connexion entre l'OMC et le parking, notamment sous l'angle de la sécurité, comme le bâtiment est proche des risques OPAM. Plusieurs collaborateurs se sont succédé à la tête de ce dossier. Par rapport aux garanties, ce sont les normes SIA normales, il n'y a pas de prolongation de garantie particulière. Ils n'ont pas eu recours à une entreprise générale. Il y a eu un mandataire puis une série d'entreprises.

Le libéral-radical souhaiterait obtenir la liste des entreprises.

Un député PDC s'interroge quant au coût du renchérissement. Il n'a pas le sentiment qu'il y ait eu une évolution si importante ces dernières années, il est donc surpris de l'estimation du renchérissement de 1 785 000. Il aimerait des explications à ce sujet. Par ailleurs, il relève qu'il y a eu des travaux spéciaux ; il serait intéressant de voir s'il y a eu des surcoûts pour les travaux spéciaux afin de voir si cela compense les coûts structurels pour construire un bâtiment au-dessus. Il n'est pas certain qu'il y ait une vraie différence de prix.

M^{me} Vuillod explique qu'elle a suivi les négociations qui ont eu lieu avec JTI. JTI ne voulait initialement pas cohabiter avec le parking de l'OMC au sous-sol. Après les négociations, ils ont demandé à JTI de prendre en charge la différence entre le prix du parking sur l'ensemble de la parcelle et celui du parking sur 4 niveaux.

Le démocrate-chrétien comprend qu'il y a bien une augmentation des coûts, mais prise en charge par JTI.

M^{me} Vuillod répond qu'il y a une augmentation, mais aussi une diminution, car il n'y a pas eu besoin de faire la structure porteuse. Dans le crédit d'investissement initial, le coût de la structure porteuse s'élevait à 3.4 MF ; ils ont été économisés, et il y a eu en plus 2.7 MF pris en charge par JTI.

Un autre député PDC demande si le terrain était initialement détenu par JTI.

M^{me} Vuillod répond que le terrain est à l'Etat de Genève. L'Etat a octroyé un droit de superficie à JTI un droit de superficie sur la parcelle libérée du parking pour construire son bâtiment. Ils ont aussi un deuxième droit de superficie pour la crèche, exploitée par une fondation mixte.

Le même député demande si JTI a réservé des places pour son personnel.

M^{me} Vuillod répond par la négative : ils ont leur propre parking. Le parking est exclusivement utilisé par l'OMC.

Le président estime que le fait de creuser plus profond renchérit automatiquement. Il n'est pas persuadé qu'ils aient fait payer le coût réel des travaux à JTI.

M^{me} Vuillod explique que les 2.7 MF ont été estimés par un expert neutre choisi par les deux parties.

M. Girasoli explique qu'au lieu de construire une galette sur 2 niveaux avec une partie pour soutenir un ouvrage au-dessus à 3.4 MF, ils ont creusé deux niveaux, avec un surcoût de 2.7 MF, entièrement pris par JTI.

M. Bapst résume : le montant initial était de 26 934 000, les dépenses réelles de 23 886 332 F ; si on enlève les recettes de 2.7 MF, le contribuable a payé un peu plus de 21 millions. Initialement, le projet de loi était plus coûteux que ce qui a été réalisé.

Le démocrate-chrétien relève que, initialement, la place s'élevait à 67 000 F et qu'elle est finalement à 59 700 F. Dans les deux cas, cela se situe dans la même moyenne que les prix pratiqués à Genève.

Un député PLR demande quelle est la durée du DDP.

M^{me} Vuillod répond qu'il est conclu pour une durée de 80 ans. Le montage qu'ils ont fait leur permet de toucher une rente de 630 000 F de JTI : ils ont économisé sur la construction et ont également pu valoriser la parcelle, avec 30 000 F de plus pour la crèche. La rente est calculée en fonction des surfaces brutes de plancher.

Le président remercie les auditionnés et les libère.

Discussion interne

Un député Vert est favorable à voter ce projet, mais des demandes ont été faites par les députés.

M. Bapst répond à la question du député PDC concernant le renchérissement. Il a été estimé à 1 785 000 F ; finalement, le renchérissement réel est de 928 196 F. Il a été calculé selon les dépenses qui ont eu lieu pendant la construction, qui a eu lieu de 2009 à 2013.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12658 :

Oui :	15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	-
Abstentions :	-

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Art. 1 pas d'opposition, adopté

Art. 2 pas d'opposition, adopté

Art. 3 pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12658 :

Oui :	15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	-
Abstentions :	-

Le PL 12658 est accepté.

Mesdames et Messieurs les députés, au bénéfice de ces explications, la commission vous recommande le vote de ce projet de loi et préconise le débat en catégorie III (extraits).

Annexes :

- 1. Listes des entreprises (OMC)*
- 2. Calcul du renchérissement réel*

Projet de loi (12658-A)

de boucllement de la loi N° 10486 ouvrant un crédit d'investissement de 26 934 000 francs pour la construction d'un parking de 400 places pour l'organisation mondiale du commerce (OMC)

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

Art. 1 Boucllement

Le boucllement de la loi N° 10486 du 9 octobre 2009 ouvrant un crédit d'investissement de 26 934 000 francs pour la construction d'un parking de 400 places pour l'organisation mondiale du commerce (OMC) se décompose de la manière suivante :

– Montant voté (y compris renchérissement estimé)	26 934 000 fr.
– Dépenses réelles (y compris renchérissement réel)	<u>23 886 332 fr.</u>
Non dépensé	3 047 668 fr.

Art. 2 Participation financière de Japan Tobacco International SA (JTI)

Une recette a été comptabilisée pour un montant de 2 700 000 francs.

Art. 3 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.

PL 12658	Construction d'un parking de 400 places pour l'organisation mondiale du commerce (OMC)
-----------------	---

Liste des entreprises

CFC	Travaux	Entreprises
102.00	Sondages	ISR injectobohr SA
111.00	Travaux spéciaux et terrassement	Implénia
211.50	Travaux BA	Induni
221.00	Portes et barrières	Rieder systems SA
232.00	Installations électricité	EP Electricité
232.30	Tableaux électriques	Felix Badel & Cie
233.10	Lustrerie	Zumtobel Lumière SA
233.20	Lustrerie de secours	Tyco SA
236.20	Audio	G+M Elektronig AG
237.10	Détection incendie	Tyco SA
244.00	Installations de ventilation	ALPIQ InTech Romandie SA
254.00	Installations sanitaires	BERT'EAU SA
259.00	Sprinkler	DES Systèmes de sécurité
261.00	Ascenseurs	Menétrey
272.00	Serrureries intérieures	Brandt SA
281.00	Revêtement de sol	Biollay SA
281.60	Carrelage	Gatto SA
285.00	Peinture intérieure	CI Group SA
287.00	Netoyage du parking	Topnet SA
289.00	Marquage	Scrasa SA
336.00	Sécurité	Siemens SA
336.00	Contrôle d'accès	Etavis TSA S.A.
691.00	Architectes	GROUP8 Sàrl
692.00	Ingénieur civil et pilote	Groupement GEOS-URNER
694.00	Ingénieur ventilation / sanitaire	Raymond E. Moser SA
696.00	Géomètre	Christian Haller
696.10	Géotechnicien	Dériaz SA
699.00	Ingénieur environnement	AlterEgo

Annexe n°1

CALCUL DU RENCHERISSEMENT "REEL"
DURANT TRAVAUX

Parking OMC

indice selon l'OCSTAT

https://www.gf.ch/statistique/domaines/05/05_03/tableaux.asp#1
1. Planning des travaux

date du devis général	juillet 2010	98.3
début des travaux	janvier 2012	102.1
terminaison des travaux	novembre 2013	102.6

2. Base de calcul de l'indexation

indexation date du devis général --> date début des travaux	3.87%
indexation date début des travaux --> date terminaison travaux	0.49%

3. Calcul du renchérissement**3.1 Montants pris en considération**

hors taxes y.c. TVA

Parking OMC		7.70%
1 Travaux préparatoires	7'116'500	7'664'471
2 Bâtiment	10'032'253	10'804'736
3 Equipements d'exploitation	292'854	315'404
4 Aménagements extérieurs	-	-
6 Honoraires	2'260'338	2'434'384
9 Mobilier	-	-
Total	19'701'945	21'218'995

3.2 Indexation depuis la date du devis général jusqu'au début des travaux

Montant pris en considération :	21'218'995
Indexation	3.87%
Total renchérissement avant travaux	820'266

3.3 Indexation depuis le début des travaux jusqu'à la terminaison des travaux

Montant pris en considération :	22'039'261
Indexation	0.49%
Total renchérissement pendant travaux	107'930

3.4 Total renchérissement

820'266 F + 107'930 F	928'196
arrondi à :	928'000