

*Date de dépôt : 9 septembre 2019*

## **Rapport**

**de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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 »**

*Rapport de majorité de M. Serge Hiltpold (page 1)*

*Rapport de première minorité de M. François Lefort (page 35)*

*Rapport de deuxième minorité de M. Christian Zaugg (page 39)*

*Rapport de troisième minorité de M. François Baertschi (page 41)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Serge Hiltpold**

Mesdames et

Messieurs les députés,

La commission des travaux s'est réunie lors de quatre séances afin d'étudier ce projet de loi sous la présidence de M. François Lefort. Elle a bénéficié de l'appui de M. Nicolas Huber puis de M. Stefano Gorgone (secrétaires scientifiques au SGGC) et de M. Alan Rosset (responsable budget investissements au DF). Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M. Sébastien Pasche que je remercie au nom de la commission.

#### **1. Séance du 5 juin 2018 – Présentation du projet de loi**

A titre liminaire, le rapporteur rappelle que ce projet de loi s'inscrit dans le cadre de la planification des équipements d'importance cantonale et qu'une loi cantonale soutient le développement du sport. Plusieurs acteurs portent ce

projet dont le DIP, l'OBA, l'office de l'urbanisme, la commune du Grand-Saconnex et la Fondation 1890. Il a le mérite d'implémenter le nouveau cycle d'orientation du Renard, vétuste, sur le site de Balexert ainsi libéré et les nouvelles installations sportives au Grand-Saconnex au lieu-dit « Pré-du-Stand ».

La présentation détaillée de ce projet de loi « Pôle football » a été effectuée par M<sup>me</sup> Aliénor Giroud Bonnefond (cheffe de projet, OU), M. Pierre-Alain Hug (directeur de l'OCCS), M. Pascal Chobaz (attaché de direction, OCBA) et M. Antoine Girasoli (chef de projet, OCBA), dont la synthèse est ainsi résumée :

M. Girasoli mentionne le double intérêt de ce projet, à savoir : construire un nouveau CO sur le site de Balexert et mettre à disposition de l'Académie du football une infrastructure plus appropriée par rapport au site actuel. Il ajoute qu'en même temps que ce PL, il y a aussi un PL de modification de zone qui accompagne la démarche. Il rappelle qu'un crédit d'étude a été voté en novembre 2017 pour la réalisation du CO et que le concours est terminé, qu'un lauréat est nommé et qu'ils s'appêtent à poursuivre les travaux d'étude de projet. Ce pôle football sera dédié essentiellement à l'Académie du Servette pour la formation des jeunes de 7 à 21 ans. En termes de phasage, la réalisation du terrain de football entre 2019 et 2021 va permettre la réalisation du CO entre 2021 et 2024, ce qui permettra alors à terme de libérer le site actuel d'Aïre, pour lequel il y a une réflexion sur une revalorisation de ces espaces. Le site localisé pour le pôle football est situé au lieu-dit « Pré-du-Stand » sur la commune du Grand-Saconnex à proximité du centre sportif du Blanché.

En termes de programme et dans la première phase du projet, on trouve un périmètre de réalisation qui contient trois terrains et un bâtiment. Le périmètre de la modification de zone sera présenté de manière détaillée à la commission d'aménagement. Le bâtiment sera de 3800 m<sup>2</sup> de surfaces utiles avec deux terrains en gazon et un terrain synthétique.

Quant à la phase 2 du projet, qui n'est pas prévue dans ce PL, elle comprendra deux terrains supplémentaires pour compléter le site. Ce développement a nécessité un PPP mis en place à travers une convention de planification qui définit les modalités de développement. Dans ce partenariat public-privé, on retrouve l'Hoirie Tissot qui, en vendant le terrain, valorise et accepte qu'une part de la plus-value soit affectée au financement de cet équipement sportif. L'investisseur qui est défini par l'hoirie réalise un programme commercial et administratif et finance une bonne partie de cet investissement, tandis que la commune du Grand-Saconnex acquiert la parcelle et la Fondation 1890 accepte d'en devenir propriétaire, à travers un

DDP en faveur de la commune, et devient ainsi l'exploitant de ces infrastructures.

L'Etat favorise par ce biais la libération du site de Balexert tout en minimisant les investissements à consacrer par rapport à cette infrastructure sportive. La Fondation 1890 accepte de contrôler la nouvelle installation, d'en devenir propriétaire et d'en assumer l'exploitation. En termes de fonctionnement, les frais seront assurés par une rente immobilière issue de l'investisseur, un loyer versé par le Servette FC et une subvention de l'Etat.

M. Girasoli précise que le projet a une variable liée à la surface brute de plancher, avec trois scénarios, de respectivement 90 000 m<sup>2</sup> (l'objectif sur lequel tout le monde travaille), 85 000 m<sup>2</sup> et 80 000 m<sup>2</sup>. La subvention augmente en fonction de la diminution de la surface prévue et l'investisseur diminue alors sa quote-part d'investissement. Se trouve associé également un mode de financement lié au fonctionnement selon le même principe ; ils s'appuient sur une rente immobilière de 600 000 francs (pour 90 000 m<sup>2</sup>), un loyer des utilisateurs autour de 150 000 francs, qui reste une constante, et une subvention cantonale à 112 500 francs (toujours pour 90 000 m<sup>2</sup>), pour un total de 862 500 francs qui sont les charges de fonctionnement. Ces frais de fonctionnement ont été élaborés en partenariat avec les utilisateurs et, au départ, ces frais s'élevaient à un montant de l'ordre de plus de 1,3 million. Il relève enfin que le montant de la subvention serait de 9,5 millions, selon l'hypothèse la plus défavorable. L'estimation du coût global pour la phase I est de 26 millions y compris la TVA, les frais d'études et les divers et imprévus, ce qui a été vérifié et corroboré par l'Investisseur et l'OBA.

Il indique que la modification de zone est déposée et que le PLQ avance pour que, début 2020, il puisse aboutir, avec toute la phase d'études, d'autorisations et de réalisation, de manière à pouvoir démarrer les travaux à fin 2019 pour mettre en service l'infrastructure à fin 2021 et ainsi libérer le site de Balexert pour la réalisation du CO. La démarche pour le cycle d'orientation suit son cours, ils entament la phase d'études pour pouvoir présenter courant 2019 le PL de crédit d'investissement, de manière à préparer l'exécution et être prêt le cas échéant pour démarrer le CO même un peu plus tôt s'il le faut.

A la suite de cette présentation, les principales questions des différents commissaires peuvent être résumées ainsi :

- Un plan financier plus étayé existe-il de manière à bien comprendre le fonctionnement entre la rente immobilière, les fonds propres et les surfaces mises à disposition et comment les choses vont-elles se commercialiser ? – (R) Il n’y pas à ce stade de plan financier, même s’il y a un objectif et une convention élaborée avec l’hoirie et l’ensemble des partenaires pour pouvoir définir les modalités de ce plan financier. L’objectif de 600 000 francs de rentes est défini. Dans les accords conclus notamment avec l’investisseur, le versement de la rente est dû dès la mise en service du pôle football, mais n’est pas conditionné par la commercialisation des immeubles.
- Comment la commercialisation de ce centre va-t-elle se réaliser ? – (R) Si les investisseurs venaient à ne pas payer leur part, ils seraient alors en situation de défaut et devraient être remplacés de manière à ne pas se trouver dans une situation critique, ce qui est envisagé dans l’accord.
- Est-ce que l’Hoirie Tissot valide que la plus-value soit affectée à l’équipement ? Ce commissaire observe qu’il y a un fonds alimenté par le résultat de la taxe sur la plus-value, mais se demande si les 9,5 millions sont subventionnés via ce fonds. – (R) Il lui est répondu par la négative et que les 18,5 millions sont en fait extraits de cette plus-value, laquelle permet donc de financer une bonne partie des installations sportives.
- Qui va être propriétaire de l’équipement ? – (R) La Fondation 1890 sera propriétaire de l’équipement et la commune du terrain. L’hoirie propriétaire a consenti à une réduction de son bénéfice puisqu’elle a choisi elle-même un investisseur, mais dans les conditions posées, il y a l’obligation de verser 18 millions, dans l’hypothèse où l’investisseur peut réaliser, à travers un PLQ, 90 000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.
- Concernant le choix du site, pourquoi ne pas avoir retenu par exemple les Cherpines ou les Evaux ? – (R) Pour trouver un site qui permette la réalisation de cinq terrains de football, à savoir 50 000 m<sup>2</sup> à 60 000 m<sup>2</sup>, les deux seuls sites identifiés se trouvaient du côté de Vernier et du côté du Grand-Saconnex. Sur le canton, le travail a été mené par une délégation du Conseil d’Etat et le site du Grand-Saconnex a finalement été choisi pour des enjeux fonciers et d’accessibilité par rapport au site de Vernier qui comportait un nombre très important de propriétaires.
- Pourquoi des surfaces en synthétique ? – (R) Le nombre de licenciés continue à augmenter à Genève avec une pression sur les infrastructures et il y a à Genève 100 terrains dont 45 synthétiques. Le synthétique est

une voie logique et le synthétique actuel est assez loin de ce qui se faisait il y a 20 ans.

- Quelle est la durée du DDP et est-ce que le Grand-Saconnex ou l'ACG participent au financement général ? – (R) Le Grand-Saconnex est sollicité à travers le DDP qui est mis à disposition gratuitement et il y a aussi l'acquisition de la parcelle par la commune pour pouvoir la mettre à disposition des infrastructures sportives. M. Chobaz pense que la durée du DDP n'est pas arrêtée dans la convention, et donc est certainement reconductible. La deuxième phase du projet pourrait faire l'objet d'une participation plus active de la commune du Grand-Saconnex.
- Avons-nous la garantie que le terrain va bel et bien continuer à être utilisé pour la fonction qui est ici prévue dans une génération ou plus ? – (R) La partie destinée aux terrains de football est passée en zone de développement affectée à de l'équipement public et à des installations sportives ; les questions foncières seront assurées par la commune.
- Concernant la parcelle de Balexert, propriété de l'Etat de Genève et dont le Servette FC (SFC) est locataire, avons-nous l'assurance que ce dernier ne cherche pas de compensations pour abandonner ce droit de bail ? – (R) La compensation est évidente, car l'infrastructure actuelle de Servette est relativement vétuste et ne répond plus aux exigences de la formation ; la contrepartie est donc de leur donner un outil correspondant à leurs besoins. La discussion a été conduite de manière transparente et, étant donné que le Grand Conseil a voté le crédit d'étude pour le futur CO, tout est connu.

Après ces nombreux échanges, les auditions de la Fondation 1890 et de la commune du Grand-Saconnex sont validées à l'unanimité.

## **2. Séance du 5 juin 2018 – Audition de la commune du Grand-Saconnex**

M. Jean-Marc Comte (conseiller administratif) et M<sup>me</sup> Christine Massot (directrice technique) ont représenté la commune du Grand-Saconnex pour cette audition.

M. Comte rappelle que le Grand-Saconnex suit ce projet depuis longtemps et que l'étude d'urbanisme est issue de nombreux mois d'optimisation et de négociation. Cela est bien reflété dans l'exposé des motifs du projet de loi. Il estime que ce projet est un consensus car la commune avait besoin de terrains sportifs et que, compte tenu du durcissement des lois d'aménagement, il est préférable de porter le projet à

plusieurs partenaires. Beaucoup de surfaces sur la commune sont appelées à muter et ces développements importants, également en termes de logement, impliquent un accompagnement nécessaire en matière de terrains sportifs et notamment de football, un sport qui prend effectivement de la place. La réponse à cette nécessité a été possible au travers du déclassement du site du Pré-du-Stand, envisagé de manière intercommunale et régionale.

Il considère que les synergies sont évidentes, car il manque des terrains de football à la commune, compte tenu de l'évolution de son club qui réunit aujourd'hui 350 membres. L'opportunité de ce pôle de football permet au Grand-Saconnex, dans le cadre de la deuxième étape du projet, de construire un terrain de foot et ainsi de résoudre le problème d'accueil sportif du club de la commune. Il évoque le partenariat avec la Fondation 1890 et rappelle que le projet comporte deux étapes, dont la première avec la construction de trois terrains de football, et non pas cinq directement, car le chantier de la route des Nations occupe une partie du site. Tous les partenaires se sont engagés à réaliser ensuite la seconde partie du projet pour arriver à un total de cinq terrains. Il pense que le projet sera donc mené à bien de manière convenable compte tenu des discussions avec Genève Education Football et les clubs communaux. Il estime qu'il n'y aura pas de problèmes dans le futur car les différents clubs n'utilisent pas les terrains aux mêmes moments de la journée. Des synergies vont aussi être trouvées avec le Servette FC en matière d'utilisation du bâtiment prévu, d'occupation des terrains ou encore d'entraînements spécifiques.

En complément, M<sup>me</sup> Massot précise que la commune travaille de manière assidue avec les investisseurs et le bureau d'architectes et d'urbanistes pour créer de nouveaux espaces publics qui puissent amener des activités. Le but est aussi d'avoir des liens directs avec le centre sportif du Plancher déjà existant, et il est en outre prévu qu'il y ait une requalification de la route de Colovrex.

Aussi en complément des propos développés par M. Comte, M. Chobaz explique que les discussions ont d'abord mené à devoir choisir entre un site sur le Grand-Saconnex et un autre sur Vernier (*comme mentionné dans le présent rapport, voir questions pages 4-5*). Il souligne que la situation en termes d'affectation et d'indemnisation (une zone agricole à déclasser *versus* une zone villas) militait pour opter pour la solution retenue par le Conseil d'Etat, celle du Grand-Saconnex. Par ailleurs, il ajoute que la première démarche du projet est donc de remplacer les trois terrains de Balaxert appelés à disparaître, raison pour laquelle l'on commence par trois terrains et que l'on en construit ensuite deux autres. Il pense que la situation est comparable au projet de construction de l'école de commerce de Frontenex, à

l'occasion duquel l'on a dû reconstruire ailleurs une piste de modélisme et un terrain de football.

A la suite de cette présentation, les principales questions des différents commissaires peuvent être résumées ainsi :

- Quid du projet d'une caserne de pompiers qui serait prédéfinie dans ce secteur et créerait de l'intercommunalité ? – (R) Le centre de voirie a été conçu il y a environ 20 ans et accueille entre autres les pompiers non professionnels. Les développements prévus dans les quartiers de la Susette, de Carantec et de Pré-du-Stand impliqueront le développement entre autres de la caserne des pompiers et de la voirie. La nouvelle caserne sera idéalement placée à côté du nouvel échangeur de la route des Nations avec une vision intercommunale, ce qui permettra de libérer de l'espace dans le local de la voirie communale actuel.
- Est-ce que les activités prévues dans le PPP correspondent vraiment au tissu commercial de la région ? – (R) Ce projet souhaite accueillir des activités commerciales, avec des quotas qui sont encore appelés à être précisés. Sur les questions financières, il s'agit d'un énorme développement et d'un grand investissement pour la commune, car le projet s'accompagne en outre d'espaces publics généreux. Il y a effectivement une avance que la commune doit apporter pour l'assainissement. De plus, une analyse financière a été effectuée par un bureau spécialisé pour la requalification de la route de Colovrex et d'autres axes et a démontré la faisabilité du projet.
- Qui est propriétaire du centre sportif de Balexert ? – (R) L'Etat de Genève depuis environ 20 ans, à la suite d'un échange de terrains avec la Ville de Genève. Il est propriétaire à 100% depuis que la Fondation Hippomène lui a cédé le sol. Si l'on voulait continuer à exploiter ce centre sportif, il faudrait non seulement que le locataire entreprenne les meilleurs travaux d'entretien possibles, mais surtout que le propriétaire fasse les travaux urgents nécessaires pour le maintien de l'infrastructure, ce que l'OBA a donc réalisé, mais dans une perspective de transition jusqu'au départ du club du site de Balexert.
- Un parking de 70 places est prévu, à quel régime de stationnement ce parking sera-t-il astreint ? – (R) Il sera destiné aux besoins du pôle football, tandis qu'un P+R est en train d'être développé de manière plus importante sur le site du P47. Ces 70 places resteront sur l'emprise du Pré-du-Stand, mais seront en principe en sous-sol. On devrait pouvoir trouver une mutualisation avec les autres partenaires, mais il est

prématuré de dire de quel type de zone de parking il s'agira à ce stade. M. Comte précise que la commune a systématiquement réduit les heures de stationnement des quartiers, car la commune jouait un temps le rôle de P+R malgré elle.

- Il y a au fond deux zones, avec une zone de 50 000 m<sup>2</sup> pour le promoteur privé et une zone de 55 000 m<sup>2</sup> achetée par la commune, quel est le coût ? – (R) Il s'agit d'un montant d'environ 2,5 millions et donc d'environ 35 francs le m<sup>2</sup>.
- Comment s'est déroulé le choix de l'investisseur et de quelles manières sont composées les conventions ? – (R) M. Pascal Chobaz, attaché de direction (OBA), précise que c'est l'hoirie propriétaire qui a choisi son investisseur et qu'il y a, dans ce contexte, trois promesses d'achat-vente : une entre l'hoirie et l'investisseur dans laquelle figurent les obligations de l'investisseur ; une entre l'hoirie propriétaire et la commune ; une troisième entre l'hoirie propriétaire et l'Etat de Genève.

Les différents accords pour le montage du pôle football ont été étudiés lors de la séance du 16 octobre 2018. Merci de bien vouloir vous y référer pour de plus amples renseignements.

### 3. Séance du 5 juin 2018 – Audition de la Fondation 1890

M. Didier Fischer, président de la Fondation 1890, considère que le projet est extrêmement important pour le canton, car il est entièrement dédié à la formation des jeunes à travers les filières sportives. Pour information, il y a 64 clubs de football à Genève avec 17 000 licenciés, dont 10 000 à 12 000 juniors. Les joueurs font leur formation de base dans leur club jusqu'à l'âge de 13 ans. Ensuite, les premiers techniciens spécialistes de l'Association cantonale genevoise de football, des clubs et de Genève Education Football repèrent les jeunes qui présentent des dispositions pour mener une carrière plus haute. Il précise que, dans ce cas, on leur propose d'entrer dans la filière **élite** qui regroupe trois clubs : Meyrin, Etoile Carouge et Servette FC. Ces clubs doivent remplir des critères spécifiques pour la formation des joueurs. Genève Education Football confie au Servette FC la formation des classes d'élite (15-19 ans). 300 jeunes sont formés et suivis par des entraîneurs et des éducateurs à l'Académie du Servette. Servette FC, qu'il préside également, met donc à disposition ses moyens et son personnel pour assurer un rôle de formation au sein de Genève Education Football. Il considère que l'on doit avoir une équipe de première qui fonctionne bien et

également une structure d'élite qui fonctionne bien afin de donner confiance aux parents pour que les 64 clubs du canton puissent réunir entre 10 000 et 12 000 jeunes inscrits.

M. Fischer rappelle ensuite que l'ASF a modifié les critères de formation des formateurs. On parlait avant de partenariat, mais cela a changé, car le système préalable par classe d'âge n'était pas équitable puisque le développement physique peut être plus ou moins rapide chez les jeunes et que cela empêchait certains d'avoir accès au football national. On est donc passé vers une évaluation par la performance et pas par la classe d'âge. Pour être un club reconnu pouvant guider un centre de performance, il faut remplir des critères précis. Il y en a 12 en Suisse dont un à Genève : le Servette FC. L'un des critères est que les équipes de M15, M16 et M18 doivent disposer d'un terrain à disposition exclusive de chaque équipe.

M. Fischer précise que l'équipe première du Servette FC ne s'entraîne donc aujourd'hui plus à Balexert, mais à Perly, afin de laisser de la place à ces trois équipes de jeunes. Un jeune qui est en programme sport-étude va avoir un entraînement particulier et, l'heure d'après, les autres équipes un entraînement différent. Par ailleurs, le centre de performance est le résultat de l'union des clubs genevois et de Servette FC, Etoile Carouge, Meyrin FC et de Genève Education Football. L'on prévoit donc une mutualisation du pôle football du Grand-Saconnex, où l'on prévoit qu'il y ait cinq terrains disponibles. Ces cinq terrains seront à disposition, dans une deuxième phase, du Servette FC, de Genève Education Football, de la commune du Grand-Saconnex et de l'Association cantonale genevoise de football (ACGF) qui organisera des stages, des matches et d'autres événements. Ce centre sportif est donc d'une importance capitale.

D'un point de vue plus général, M. Fischer indique que l'on doit se rendre compte que le projet est sociétal puisqu'un franc qui est investi dans le sport permet d'économiser 10 francs dans le domaine du social et que le football est le second vecteur reconnu de l'instruction après l'école. L'entraîneur a l'obligation de s'intéresser aux études des joueurs et les oblige à aller en classe avant de pouvoir jouer sur le terrain ; le plan de cursus scolaire est la première chose qui est présentée aux parents, et il considère que ce projet est donc essentiel pour la promotion du sport et de valeurs vertueuses. Le centre de formation de Grasshopper et de Zurich, à titre d'exemple, est composé de 20 terrains de football et d'un bâtiment de 6000 m<sup>2</sup>.

A la suite de cette présentation, les principales questions des différents commissaires peuvent être résumées ainsi :

- Quelle est la part attribuée au football féminin dans ce projet ? – (R) La Fondation 1890 est l'actionnaire unique du Servette FC SA et contrôle l'association commune qu'ils partagent avec Chênois football féminin. Le club qui évolue en ligue nationale A est la fusion du Servette et de Chênois féminin ; c'est le club Chênois qui a monté ce club féminin et qui a donc sa place à Chênois. Avec les cinq terrains au pôle football, on va remplir l'utilisation nécessaire du SFC, du Grand-Saconnex FC, de Genève Education Football et de l'ACGF. Pour le moment, il n'est pas prévu que le football féminin ait son centre d'entraînement sur ce pôle. M. Fischer souligne qu'il s'agit avant tout d'une question de place, mais que si c'est un vœu d'avoir absolument des femmes qui s'entraînent là-bas, ils feront en sorte que cela soit le cas, notamment avec des modifications du cahier des charges.
- Quel est l'engagement de la Fondation 1890 dans la lutte contre la violence et la cohésion sociale, notamment concernant les rixes qui ont de plus en plus lieu sur les terrains ? – (R) Un mécène genevois a financé le Servette FC et le RC Servette pour une formation sur la connaissance de soi et le contrôle émotionnel. Il précise que l'on sait aujourd'hui que l'on peut atteindre une marge de progression physique dans la compétition entre 3% et 5% et que tout le reste dépend du mental. Des éducateurs sont formés à l'académie, avec des séances avec les parents des joueurs pour arriver à comprendre comment gérer et transmettre des valeurs émotionnelles.
- Quelle place pour les éducateurs dans le projet ? – (R) La fondation « Education 4 Peace » gère ce programme pour le Servette FC, partenaire des grandes fédérations nationales de football ainsi que de l'UEFA. M. Fischer précise que c'est le Rotary Club qui a payé un an et demi de formation. Il y a maintenant une société transversale, qui s'appelle Genève Sports SA, qui rend des services aux clubs de foot, de rugby et de hockey du Servette et qui a un pôle administratif et financier, un pôle commercial et marketing et un pôle formation, relais, compétition, infrastructures et environnement, pôle qu'il considère être la raison d'être de la Fondation 1890. Le but de la fondation est avant tout de développer une formation autour de valeurs vertueuses liées au sport.
- Quelle est la composition de la Fondation 1890 ? – (R) La fondation est formée d'un conseil de fondation composé de six membres, tous bénévoles. Ils n'ont aucun employé et disposent de moyens mis à

disposition par des mécènes. Le but de la fondation est consultable sur le registre du commerce et elle possède en outre la propriété du capital-actions du Servette HC et du Servette FC, car ce sont des sociétés anonymes. Il s'agit de protéger tout le travail de formation qui est réalisé.

- Quelle est la durée du DDP dont bénéficie la Fondation 1890 ? – (R) 40 ans. Il n'y a aujourd'hui pas de promesse de constitution de DDP, mais cela devra être constitué par la commune, une fois que cette dernière sera propriétaire du terrain.
- Pourquoi l'Etat a-t-il besoin d'investir dans ce projet alors que l'investisseur privé va disposer de 90 000 m<sup>2</sup> ? – (R) M. Fischer souligne que le promoteur s'engage à déboursier 18,5 millions, mais aussi 600 000 francs annuels pour le budget de fonctionnement. Il lui paraît intelligent de demander un effort substantiel au promoteur, et en parallèle à l'Etat, car ainsi le promoteur n'est pas majoritaire et ne peut pas décider de tout.

A la suite des débats, il est convenu d'auditionner les juristes et personnes responsables du dossier pour expliquer aux commissaires en détail le montage financier, de la même façon qu'à la commission d'aménagement.

#### **4. Séance du 16 octobre 2018 – Audition conjointe des DT (OCCS et OBA), DF et DI**

M<sup>me</sup> Aliénor Giroud-Bonnefond, cheffe de projet au DT, rappelle que la modification de zone vise au déclassement de la zone agricole en trois principaux secteurs : une zone de développement 3 de 6,9 ha pour le pôle football, une zone de développement 3 de 0,2 ha affectée à de l'équipement public, une zone de développement 3 de 4,6 ha affectée à des activités administratives et commerciales et une zone de verdure de 1,1 ha. La première phase du pôle football, qui a fait l'objet de ce montage, concerne la construction de trois terrains de foot pour une surface totale d'emprise d'environ 35 000 m<sup>2</sup> et la construction d'un bâtiment de 5300 m<sup>2</sup>. Ce projet va permettre de libérer le site de Balexert qui a pour vocation d'accueillir le cycle d'orientation qui va remplacer le cycle du Renard.

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). 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) et à l'Etat (zone de verdure).

Selon les termes de la convention, l'investisseur réalise le programme administratif et commercial, construit le pôle foot – phase 1 et participe à son financement à hauteur de 18,5 millions de francs. La commune quant à elle 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. Cette dernière 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), tandis que l'association Servette Football Club et le Servette Football Club 1890 SA louent les infrastructures sportives du pôle foot – phase 1. Enfin, l'Etat de Genève favorise la libération du site de Balaxert pour le cycle d'orientation du 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.

M<sup>me</sup> Giroud-Bonnefond aborde les engagements de l'hoirie et énumère les points suivants : vendre le foncier du merlon à l'Etat, dès la MZ en force (50 francs/m<sup>2</sup>) ; vendre le foncier du pôle foot (35 francs/m<sup>2</sup>) et de l'équipement communal (100 francs/m<sup>2</sup>) 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 millions de francs TTC ; financer les frais d'études du PLQ à hauteur de 600 000 francs TTC ; financer le pôle foot – phase 1 à hauteur de 18,5 millions de francs TTC ; remettre clefs en main 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 francs. En outre, l'hoirie est tenue de constituer un droit d'emption au profit de l'Etat permettant de garantir la disponibilité juridique des terrains.

M<sup>me</sup> Giroud-Bonnefond aborde ensuite les 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 millions de francs 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 chargée 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.

Puis, elle évoque les engagements de la commune qui sont au nombre de trois : 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 ; enfin, signer une promesse de constituer un DDP sur le foncier du pôle foot – phase 2 en faveur de l'entité qui sera chargée de l'exploitation.

Enfin, elle liste les 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 et l'association Servette FC et le Servette FC 1890 SA s'engagent à louer les installations du pôle foot – phase 1 pour 150 000 francs/an (loyer utilisateur).

Après les détails des divers engagements, elle aborde la problématique de l'impact des SBP sur les PLQ ; elle souligne que 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 90 000 m<sup>2</sup> SBP de surfaces d'activités et qu'en cas de non-atteinte de cet objectif de 90 000 m<sup>2</sup> SBP dans le PLQ : si la SBP reste supérieure à 80 000 m<sup>2</sup>, la participation de l'investisseur sera de 200 francs/m<sup>2</sup> SBP en moins pour le financement de la construction et de 30 francs/m<sup>2</sup> 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 80 000 m<sup>2</sup>, les engagements des parties devront être adaptés et, cas échéant, faire l'objet d'avenants. Les engagements des parties en ce qui concerne le merlon sont uniquement conditionnés à la MZ et non au PLQ.

M<sup>me</sup> Giroud-Bonnefond aborde ensuite le volet financier de l'investissement et explique qu'il y a trois scénarios distincts qui varient en fonction de la SBP fixée dans le PLQ (90 000 m<sup>2</sup>, 85 000 m<sup>2</sup> ou 80 000 m<sup>2</sup>) et que la subvention de l'Etat varie à son tour et se chiffre respectivement à 7,5 millions, 8,5 millions ou 9,5 millions de francs, tandis que l'investissement de l'investisseur se chiffre respectivement à 18,5 millions, 17,5 millions ou 16,5 millions de francs ; le tout pour un investissement total qui reste invariablement à 26 millions de francs. La répartition des frais de fonctionnement du pôle foot varie selon le même principe et des variations au niveau de la rente immobilière et de la subvention cantonale. Le montant maximal de la subvention cantonale d'investissement, objet du PL 12292, s'élève à 9,5 millions de francs et le décaissement prévisionnel est échelonné comme suit : une subvention 2019 (frais d'études) de 1 400 000 francs, une subvention 2020 (entrée en force autorisation) de 6 100 000 francs et une subvention 2020 (selon PLQ) de 2 000 000 francs. Au niveau de la sécurisation des engagements de l'investisseur, les principes généraux suivants ont été convenus : d'une part l'exécution forcée, c'est-à-dire l'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 ; d'autre part la solidarité de Capvest Advisors SA en cas de défaut de Newfield SA.

Elle poursuit avec les mesures de substitution prévues : la 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 18,5 millions de francs sur le compte dédié au projet, conclut un contrat d'entreprise totale et suit la construction), avec les conditions de substitution suivantes : solvabilité, aptitude à reprendre le projet de construction du pôle foot – 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 (loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger). Elle indique qu'il y a en outre une 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).

Elle détaille ensuite les garanties par rapport à la participation financière de l'investisseur : 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 ; l'investisseur fournit une garantie de développement en la forme d'un montant de 5 000 000 francs 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. En ce qui concerne l'utilisation 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 et, au niveau de la gestion des flux de fonds, la subvention cantonale de 7,5 millions de francs 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). Il est prévu la constitution d'une charge foncière sur la totalité de la zone d'activités, au fur et à mesure de son acquisition par l'investisseur.

Elle poursuit avec la taxe sur la plus-value et précise qu'en contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création des trois 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) et, par ailleurs, que 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**).

M<sup>me</sup> Giroud-Bonnefond indique finalement qu'ils ont essayé de synthétiser tout cela dans un organigramme figurant à la p.22 de la présentation en annexe. En conclusion, l'objectif du montage est donc la réalisation du pôle football – phase 1 et la libération du site de Balaxert pour y construire **le CO d'ici à la rentrée 2024**.

### *Questions et détails des commissaires*

En réponse à une demande complémentaire sur le PPP, M<sup>me</sup> Berger Meyer relève que le schéma est compliqué, avec un certain nombre d'acteurs. Par ailleurs, l'investisseur a été choisi par l'hoirie dans le cadre d'un processus auquel l'Etat n'a pas participé. Les financements de cette société

sont suisses, car le terrain n'a pas encore été bâti et il y a des exigences légales à ce niveau (LFAIE). Par ailleurs, la société possède un CA mais avec lequel ils n'ont pas eu de contact. Elle pense que l'hoirie pourra néanmoins le cas échéant répondre à toutes les questions des députés. Cet investisseur a été choisi en concurrence avec un autre investisseur et Newfield a finalement été choisi car ils ont fait une offre plus élevée.

Il est relevé la crainte que les coûts de fonctionnement à charge de l'Etat soient trop conséquents. M. Girasoli précise qu'un cahier des charges, élaboré par l'OBA en concertation avec la Fondation 1890 et des spécialistes de construction de terrains, a été donné à l'hoirie pour que l'on puisse répondre aux objectifs qualitatifs qu'attend le futur utilisateur.

On étudie ici une convention entre l'hoirie, la commune, l'Etat et la Fondation 1890, mais Newfield et Capvest Investment n'ont pas signé cette convention ? M<sup>me</sup> Berger Meyer lui répond qu'en effet l'investisseur n'a pas de raison d'avoir une relation directe, dans la mesure où il n'est pas encore sélectionné, au moment où la convention de planification est signée en 2017. Dans le cadre des promesses, ce qui a été mis en place est un système dans lequel l'hoirie s'engage à faire valoir ses droits contre l'investisseur. S'il y a un défaut financier de l'investisseur et qu'il faut aller chercher les sommes que l'investisseur doit payer, c'est à l'hoirie de le faire à ses frais, alors qu'un défaut de construction concernerait directement l'Etat qui devrait le cas échéant prendre en charge les coûts de suivi pour obtenir les réparations.

Il y a en résumé une promesse de vente de l'hoirie à la commune, une promesse de DDP de la commune à Newfield, une promesse de la commune à la Fondation 1890 et il manque donc la promesse de vente de l'hoirie à Newfield pour l'autre partie ? M<sup>me</sup> Giroud-Bonnefond souligne que le schéma synthétise le pôle foot, mais qu'il y a des engagements de l'investisseur qui sont inscrits dans la promesse entre l'hoirie et l'investisseur pour l'autre partie. La phase 2 du pôle foot fera en effet partie d'engagements subséquents impliquant l'Etat qui maîtrise le périmètre de la phase 2 du pôle foot situé sur la route des Nations.

Quid de la fragilité de ce montage ? M<sup>me</sup> Berger Meyer explique qu'il y a des mécanismes de substitution, de réalisation forcée et de droits d'emption, car le pôle foot dépend en effet du financement d'un investisseur privé et donc qu'il faut en outre prévoir des mécanismes de garantie supplémentaires au fur et à mesure que le processus de PLQ et d'autorisation de construire avance.

Est-ce que l'Etat pourrait malgré tout se retrouver à payer un pôle foot ? M<sup>me</sup> Berger Meyer lui répond que c'est en effet le cas dans un scénario

catastrophe. Néanmoins, les garanties demandées par l'Etat ont été obtenues mais, devant la réalité du marché, la garantie a été limitée à 5 millions. Il est difficile d'aller plus loin dans le montage et, pour avoir une certitude absolue, il ne faudrait pas une subvention de 9,5 millions, mais une subvention de 26 millions. Concernant le pôle foot – phase 2, il ne fait partie de l'accord qui a été signé avec l'investisseur.

Concernant les autres risques, M. Girasoli rappelle le problème de ne pas respecter le calendrier qui concerne le DIP et de se retrouver à devoir réaliser des bâtiments provisoires pour répondre à l'effectif et à l'augmentation démographique des élèves.

## **5. Séance du 30 octobre 2018 – Discussions et vote**

Dans les premières interventions, il est souligné le vote de la majorité de la commission d'aménagement du projet de modification de zone et donc une certaine logique à voter l'équipement lié à cette modification. Pour rappel, la commune du Grand-Saconnex a également montré son soutien à ce projet qui fait partie de la politique sportive cantonale, et est important pour la relève et pour un grand nombre de licenciés potentiellement concernés.

Il est également évoqué la nécessité de libérer les terrains de Balaxert pour le cycle du Renard, dont la construction devient urgente compte tenu de l'évolution du nombre d'élèves dans ce périmètre et du planning prévisionnel.

Concernant la Fondation 1890, il s'agit désormais d'une structure solide dans son organisation, avec une dissociation des trois pôles (football, hockey et rugby) qui est basée sur la filière de formation. Elle est un partenaire fiable et digne de confiance qui porte également ce dossier.

La loi cantonale sur le sport donne la prérogative à l'Etat, principalement sur deux axes : le football et le hockey sur glace. Il s'agit également d'être cohérent en votant ce projet de loi pour montrer notre soutien aux efforts considérables dans le secteur de la formation qui commencent à porter leurs fruits dans une vision à long terme.

Enfin, concernant la convention et les différents montages financiers de l'opération, la présentation a été extrêmement claire et les commissaires ont reçu toutes les informations nécessaires pour porter un jugement objectif. Les termes malveillants utilisés par certains minoritaires ne méritent pas de figurer dans le présent rapport tant ils sont indécents.

## Vote

### 1<sup>er</sup> débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12294 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

**L'entrée en matière est acceptée.**

### 2<sup>e</sup> débat

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

Titre et préambule :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 1 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 2 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 3 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 4 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 5 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 6 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 7 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

art. 8 :

Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

### 3<sup>e</sup> débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12294 :

**Oui : 9 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)**

**Non : 5 (1 EAG, 2 Ve, 2 MCG)**

**Abstentions : –**

**Le PL 12294 est accepté.**

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ces explications, la majorité de la commission vous recommande l'acceptation de ce projet de loi et préconise le débat en catégorie II, durée 50 minutes.

*La présentation en annexe, concernant le PL 12294, a été reprise de celle faite devant la commission de l'aménagement concernant le PL 12293.*

## Projet de loi (12294-A)

**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

<sup>1</sup> 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 ».

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

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

### Art. 2 Planification financière

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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 Balexert 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.

**PL 12'293**

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

**Commission d'aménagement du canton  
12 septembre 2018**



DT – DI – DSC  
12.09.2018

Page 1



## **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

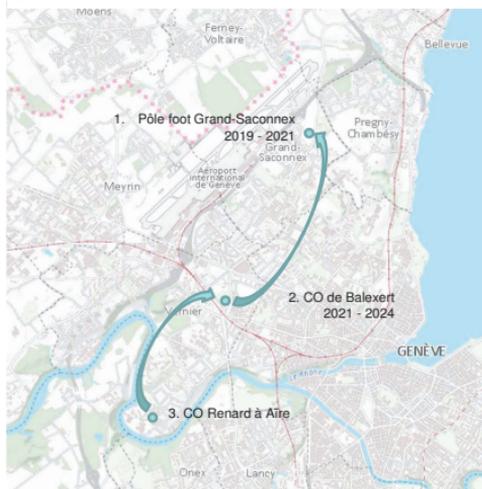
## Rappel – Modification de zones

- 6.9 ha  Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et à des constructions et installations sportives  
DS CPB III - 68'974 m<sup>2</sup>
- 0.2 ha  Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public  
DS CPB III - 2'103 m<sup>2</sup>
- 4.6 ha  Zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales  
DS CPB III - 46'165 m<sup>2</sup>
- 1.1 ha  Zone de verdure  
DS CPB II - 11'328 m<sup>2</sup>
- 12.8 ha  Zone préexistante



## Pôle football - Enjeux

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



- Périmètre pôle foot - phase 1 :**
- une surface totale d'environ 35'000 m<sup>2</sup>.
  - 3 terrains (2 synthétiques et 1 naturel)
  - 1 bâtiment de 5300 m<sup>2</sup> 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 :

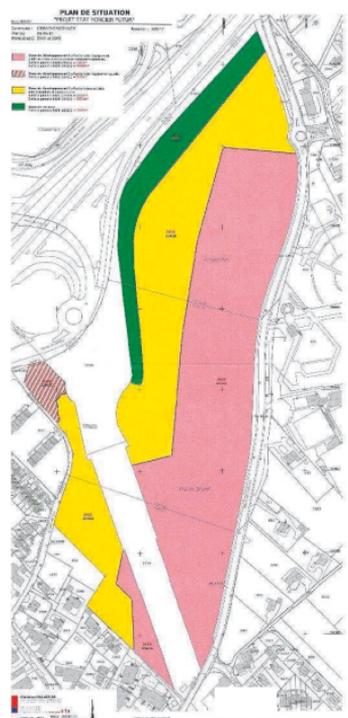
- Le 24 avril 2017, les partenaires du projet (Etat, commune, Hoirie Tissot (propriétaire) et Servette FC (futur utilisateur) signent une convention de planification définissant les modalités de développement du secteur.
- Les 19 et 29 mars 2018, les partenaires confirment leurs engagements dans le cadre 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).

Page 5

## 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 m <sup>2</sup> )
	Vente Hoirie Tissot – Commune (59'251 m <sup>2</sup> )
	Vente Hoirie Tissot – Commune (2'103 m <sup>2</sup> )
	Vente Hoirie Tissot – Etat (11'329 m <sup>2</sup> )



## 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.

Page 7

## Engagements de l'Hoirie / de l'Investisseur

- vendre le foncier du merlon à l'Etat, dès la MZ en force (50.-/m<sup>2</sup>) ;
- vendre le foncier du pôle foot (35.-/m<sup>2</sup>) et de l'équipement communal (100.-/m<sup>2</sup>) 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.

Page 8

## 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.

Page 9

## 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.

Page 10

## 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**

Page 11

## 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)

Page 12

## 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 90'000m<sup>2</sup> SBP de surfaces d'activités.
- En cas de non atteinte de cet objectif de 90'000m<sup>2</sup> SBP dans le PLQ :
  - si la SBP reste supérieure à 80'000m<sup>2</sup>, la participation de l'Investisseur sera réduite de 200 CHF / m<sup>2</sup> SBP en moins pour le financement de la construction et de 30 CHF / m<sup>2</sup> 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 80'000m<sup>2</sup>, 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.

Page 13

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

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

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

Page 14

## 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 m <sup>2</sup>	B 85 000 m <sup>2</sup>	C 80 000 m <sup>2</sup>
<i>Subvention DDP commune Gd-Sac.</i>	<i>(23 000 F)</i>	<i>(23 000 F)</i>	<i>(23 000 F) pm offert</i>
Rente immobilière	600 000 F	450 000 F	300 000 F
Loyer des utilisateurs	150 000 F	150 000 F	150 000 F
<b>Subvention cantonale</b>	<b>112 500 F</b>	<b>262 500 F</b>	<b>412 500 F</b>
<b>Total frais de fonctionnement TTC</b>	<b>862 500 F</b>	<b>862 500 F</b>	<b>862 500 F</b>

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

Page 15

## 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**

Page 16

## 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 Dédii 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 Dédii 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 Dédii PLQ
MZ + préavis CM sur PLQ ou adoption PLQ par CE	1.4 Mio CHF	Etudes DD		
DD + JAG	12.1 Mio CHF	Construction pôle foot	}	Compte Dédii Pôle ou crédit de construction
	5.0 Mio CHF	Construction pôle foot (derniers 5 Mio)		

Page 19

## 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 ;

Page 20

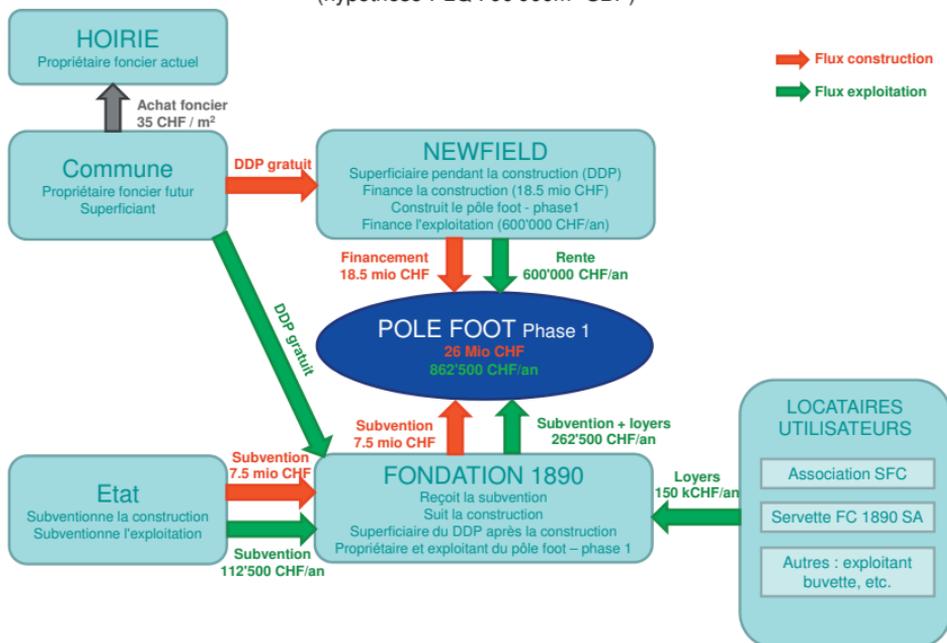
## Taxe sur la plus-value

- 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).

Page 21

## Synthèse - Organigramme pôle foot – phase 1

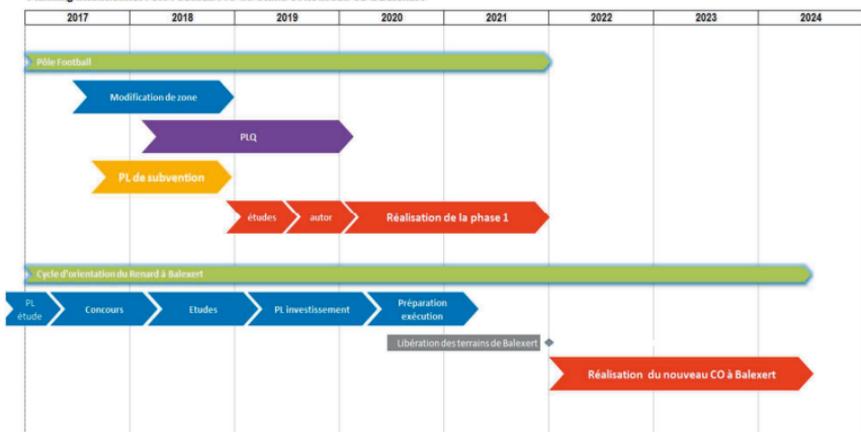
(hypothèse PLQ : 90'000m<sup>2</sup> SBP)



## Planning intentionnel

Réalisation du pôle football et libération du site de Balexert

Planning intentionnel Pôle Football Pré-du-Stand et nouveau CO à Balexert



Page 23

# Merci de votre attention

*Date de dépôt : 9 janvier 2019*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### **Rapport de M. François Lefort**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La genèse de projet de loi est ancienne. On en trouve les prémisses dans une étude réalisée par M. Michel Pont, en mars 2012, sur mandat de l'Etat de Genève, département de l'instruction publique, de la culture et du sport (DIP), et de la Ville de Genève, département de la culture et du sport (DCS), et intitulée « Concept cantonal de formation de la relève du football genevois ». M. Pont concluait cette étude par un résumé des constats et des propositions. Les constats sont toujours valables aujourd'hui : le football est encore le premier sport collectif et populaire à Genève et il contribue à l'intégration sociale de la jeunesse. Il considérait comme essentiel d'améliorer la qualité de la formation des footballeurs genevois et que la structure de formation de l'époque était dépassée, alors que Genève possédait des atouts importants, avec un club emblématique comme le Servette FC, d'autres clubs avec des joueurs talentueux et une population de 9000 juniors pratiquants témoignant de l'engouement pour le football. Mais il relevait en même temps un manque de financement de la relève et de l'encadrement ainsi que des infrastructures dépassées et proposait donc ce « Concept cantonal de formation de la relève du football genevois » soutenu par les principaux acteurs du football genevois, qui a été matérialisé par une association Genève Education Football dont les objectifs sont de permettre aux meilleurs jeunes footballeurs de suivre une formation optimale à Genève, d'assurer que les jeunes talents suivent une formation scolaire ou professionnelle en parallèle de leur formation sportive, de type sport-études, de développer avec tous les clubs genevois une méthode d'apprentissage pour les plus jeunes, d'assurer le perfectionnement des entraîneurs-éducateurs des petites catégories et d'améliorer les infrastructures.

Il s'est donc passé quelque chose d'important dans le football genevois avec le soutien permanent des collectivités publiques, dont l'Etat de Genève, et la situation n'est donc pas défavorable pour la relève sportive.

Un autre élément important dans la genèse de ce projet de loi est le projet de construction d'un nouveau Cycle du Renard sur le site de Balexert occupé par les trois stades d'entraînement et de formation de l'association du Genève Servette. Les projets de lois de modification de zone et de crédit d'études de ce projet de cycle ont été votés et il a fallu chercher une solution de remplacement à ces infrastructures de toute façon dépassées. La Fondation 1890 a été active dans la recherche d'une solution et a dès 2015 abouti à l'idée de ce projet sur le site du Pré-du-Stand, à défaut de toute autre solution praticable. Car là est bien le problème, aucune autre solution réaliste et faisable n'a été proposée en remplacement des infrastructures à abandonner, autre que la solution de facilité de déclasser 12 ha de zone agricole et de coupler le projet sportif à un projet immobilier, offrant de financer en partie le centre sportif et en partie le fonctionnement de centre sportif, à l'usage exclusif de la Fondation 1890, du Servette FC pour autant que l'Etat de Genève prenne en charge une partie des coûts et de construction et de fonctionnement. La commission d'aménagement du canton a voté le projet de loi PL 12293 proposant le déclassement d'une superficie totale de 128 570 m<sup>2</sup>, délimitée par l'autoroute A1, la route de Colovrex, la Voie-de-Gex et le quartier d'habitations à proximité de l'Ancienne-Route, mais elle a notablement oublié les principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui stipule en matière de zone agricole à son article 16 que « Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique ; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole... ». Par ailleurs il est important de noter que la plus grande partie de ces 128 570 m<sup>2</sup>, soit 120 150 m<sup>2</sup>, sont des surfaces d'assolement et de rappeler que Genève voit ses surfaces d'assolement (SDA) rétrécir continuellement et se rapprocher de la limite indépassable du quota de 8400 ha. On est donc prêt ici à sacrifier 12 ha de SDA, non pas pour satisfaire un besoin prépondérant de la population, qui est le logement, mais pour, en fait, un projet de promotion immobilière, puisque le PL 12293 offre une zone de développement 3 affectée à des activités administratives et commerciales pour 90 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) d'activités tertiaires, dont 10 000 m<sup>2</sup> de SBP à vocation commerciale.

Voilà le véritable projet finalement qui se cache derrière la feuille de vigne vertueuse d'un projet sportif pour la Fondation 1890 et auquel le projet de loi 12294, par son crédit d'investissement de 9 500 000 francs au titre de subvention cantonale d'investissement en faveur de la Fondation 1890,

apportera le financement complémentaire nécessaire, à celui promis par le promoteur qui prendra en charge les deux tiers restants des coûts de construction. Vous le comprendrez, Mesdames et Messieurs les députés, ce projet de loi d'investissement 12294 n'est, derrière sa façade de partenariat public-privé, qu'une élégante façon de favoriser un projet immobilier inutile, en utilisant comme prétexte les besoins bien réels de la Fondation 1890, qui n'a elle d'autre choix que de se réjouir de ce montage. Pourquoi ce projet est-il inutile ? Parce que les surfaces de bureaux vacantes sont déjà pléthoriques à Genève, comme le rappelait une étude du Moniteur immobilier publiée le jeudi 27 septembre 2018 par Credit Suisse (CS) et rapportée dans Bilan le 28 septembre 2018. On pouvait y lire en particulier que « Genève a enregistré une augmentation de 44% des bureaux vacants, que cette hausse concernait notamment **les surfaces en quête de locataires depuis plus de trois ans** » et celles inoccupées depuis quelques mois et que cette situation devrait perdurer « **en raison des risques pesant sur le marché genevois découlant de l'expansion continue des surfaces...** ». Pourquoi ce projet est-il inutile ? Parce que dans la même région mais mieux situés et sans emprise sur la zone agricole, les projets de « vitrine de l'aéroport » proposeront aussi des centaines de milliers de mètres carrés de surfaces d'activités tertiaires donc de bureaux.

Nous voilà face à un paquet hypocritement bien ficelé, agglutinant les besoins en infrastructures sportives de la Fondation 1890 et le besoin de déplacement du site de Balexert pour faciliter la construction du nouveau site du Collège du Renard, et qui finalement résulte en un déclassement de 12 ha de SDA pour favoriser un projet de construction de bureaux dans un contexte d'offre pléthorique. Tout ceci devrait se faire avec la bénédiction de la majorité du Grand Conseil, bénédiction que nous gâcherons bien sûr par ce rapport de minorité qui témoignera encore une fois qu'une majorité passéiste est prête à toutes les solutions facilitant la construction de bureaux superflus au détriment de la zone agricole.

Cette majorité fera encore une fois l'arbitrage mais nous lui rappellerons que les arbitrages politiques, malgré le contexte écologique de grave diminution de la biodiversité, que cette majorité a toujours fait ici, privilégient toujours les activités économiques au détriment de la biodiversité, de la nature et de l'agriculture et que ceci a un coût, jamais pris en compte et jamais pris en charge par les intérêts économiques privilégiés par ces arbitrages. Nous lui rappelons encore que ses arbitrages politiques toujours en faveur des activités économiques, mantras qui annihilent tout sens commun dès qu'on parle d'économie, sont la cause, ici et ailleurs, de l'effondrement de la biodiversité, effondrement qui en retour menace notre

existence, et qui dans le cas de ce projet soustraira irrémédiablement 12 ha de surfaces d'assolement à notre capacité d'approvisionnement en nourriture locale, dans un contexte de rareté de ces sols cultivables.

A Genève comme ailleurs, il y a une limite écologique à la croissance effrénée et elle est atteinte.

La solution à nos problèmes d'aménagement est la densification, la ville multipolaire compacte et verte et il doit être possible dans ce concept, s'il n'est pas un vœu pieux et un prétexte, de trouver une solution satisfaisante aux besoins sportifs de la Fondation 1890. Comme rappelé en préambule, l'Etat est impliqué dans la formation sportive par son soutien à GEF, dont fait d'ailleurs partie le Servette FC. La solution du Pré-du-Stand était certes une solution de facilité assurant, peut-être, le financement du centre sportif et son fonctionnement, mais elle ne peut se faire au détriment de la zone agricole. Une nouvelle solution doit être élaborée par la Fondation 1890, peut-être en concertation avec GEF et l'Etat pour des projets de stades mutualisés, sans nouvelle emprise sur la zone agricole.

Il faudra trouver une solution dans le cadre de la ville multipolaire compacte et verte, sans compter sur le pseudo partenariat public-privé de ce projet de loi 12294.

Pour toutes ces raisons évoquées, les Verts estiment qu'une autre solution doit être rapidement trouvée pour satisfaire les besoins de la Fondation 1890, que cette solution ne peut passer par un déclassement de la zone agricole, et vous recommandent donc de refuser ce projet de loi.

*Date de dépôt : 9 novembre 2018*

## RAPPORT DE LA DEUXIÈME MINORITÉ

### **Rapport de M. Christian Zaugg**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le rapporteur de minorité connaît le monde du sport, mais n'hésite pas à parler ici d'« enfumage », car il est assez manifeste que les cinq stades prévus ne servent que de pare-vent à une vaste opération spéculative visant à réaliser, après avoir opéré une modification de la zone agricole, le déclassement de parcelles agricoles en zone de développement 3 et revendiqué l'entrée en force d'un plan localisé de quartier, un vaste complexe administratif et commercial de 90 000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher via un investisseur privé mandaté par l'hoirie Tissot, un investisseur qui n'est pas inconnu des médias et dont la société d'investissement a été citée dans le cadre de l'affaire Maudet.

### **Un coup de poker hasardeux**

Cette opération s'apparente à un vaste coup de poker, car si d'aventure l'un des maillons de la chaîne venait à céder c'est toute la collaboration en PPP qui viendrait à s'effondrer et la charge financière retomberait entièrement sur le Conseil d'Etat et notre Conseil qui devront passer à la caisse. Quant au fond, faut-il véritablement déclasser une zone agricole alors même que les aires d'assolement se rétrécissent comme une peau de chagrin ? Et enfin... j'ai de la peine à croire que l'on ne trouverait pas des terrains de football dans le canton dans des zones moins éloignées et moins soumises au bruit des avions. Souhaitons que dans ce contexte les enfants entendent encore le sifflet de l'arbitre lors d'un penalty lors du passage d'un Airbus... On ne voit, à cet égard, pas très bien comment les matches vont pouvoir se dérouler en toute quiétude dans ce bruit d'enfer. Il s'agit là d'un paquet mal ficelé et ce d'autant que l'on risque de se contenter pendant un certain temps de la réalisation de trois terrains puisqu'il faudra attendre la réalisation putative de la route des Nations dans quelques années pour construire les deux derniers.

## **Un projet aléatoire**

On le voit bien, ce projet qui repose sur la bonne foi d'un certain nombre de partenaires est aléatoire. Il est piquant de constater que l'Etat et le milieu du football semblent considérer que pour 9 millions et demi il s'agit là d'un bon « deal ». Ce n'est pas vraiment le cas puisque le projet supprime une zone agricole, préconise la réalisation d'un vaste ensemble administratif et commercial, alors que les immeubles dévolus aux sociétés, aux banques et aux assurances sont, d'ores et déjà, en surnombre et que la population attend la construction de logements. Ajoutons à ce tableau que les conditions d'entraînement des jeunes à deux pas de l'aéroport ne vont pas répondre à toutes les exigences sanitaires.

## **Conclusion**

Le rapporteur de minorité vous invite, Mesdames et Messieurs, à refuser tout net ce projet et invite le Conseil d'Etat à trouver des parcelles pour le football du côté de la rive gauche où il me semble qu'il existe quelques périmètres qui pourraient convenir.

*Date de dépôt : 27 novembre 2018*

## RAPPORT DE LA TROISIÈME MINORITÉ

### **Rapport de M. François Baertschi**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Ce qui est fondamentalement mis en cause dans ce projet de loi ce n'est pas le projet en lui-même, c'est-à-dire la construction d'un « Pôle football » sur la commune du Grand-Saconnex. Plus précisément, c'est le montage financier du projet avec un investisseur financier – bizarrerie sans doute inédite – qui est directement lié au projet de loi avec des relations qu'une convention très étoffée ne fait qu'embrouiller.

Il s'agit d'un montage dangereux, d'autant plus que l'investisseur en question a fait parler de lui dans une affaire politico-financière récente. Plus récemment, le Ministère public, selon un article paru après le vote à la commission des travaux dans la « Tribune de Genève » (15 novembre 2018), s'intéresse de près à ce « pool football » pour la raison de cette proximité entre décideurs politiques et société privée.

Au travers d'un montage compliqué, on a lié deux domaines – la politique et les affaires – honorables quand ils sont séparés mais dangereux quand ils sont mélangés. Cette construction politico-juridique peut laisser la porte ouverte à toutes les dérives.

La minorité estime qu'il ne faut pas courir ce risque même s'il n'était que supposé. Plusieurs éléments nous font penser, objectivement, qu'il ne s'agit pas d'une seule supposition.

Le fait de tenter de forcer la main du Grand Conseil, en indiquant qu'un futur cycle d'orientation est lié au projet, ne fait que consolider la conviction de la minorité en ce sens que ce montage financier est profondément dangereux.

Examinons quelques éléments de cette affaire qui incitent à la prudence (en italique, des extraits de la présentation de ce dossier par le département du territoire).

*Les 19 et 29 mars 2018, les partenaires confirment leurs engagements dans le cadre de trois promesses de vente et d'achat conclues entre le propriétaire et respectivement l'Etat, la commune et l'Investisseur choisi par le propriétaire, soit la société Newfield, filiale de (soit Newfied SA, filiale de Capvest Advisors SA).*

### **Le montage :**

*Le propriétaire 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).*

### **Les principes généraux sont :**

*Exécution forcée : engagement du propriétaire à faire valoir tous ses droits à l'encontre de l'Investisseur :*

- aux frais du propriétaire 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.*

**Comme on peut le constater, en cas de défaut de l'investisseur, toute la responsabilité retombe sur le propriétaire, ce qui est une excellente affaire pour l'investisseur.**

### **Substitution :**

*Cessibilité restreinte : engagement du propriétaire à ne pas accepter de substitution ni aucune autre modification de la PVA Propriétaire-Investisseur sans accord préalable de l'Etat ; PVA Propriétaire-Investisseur non cessible tant que le pôle foot – phase 1 n'est pas réalisé (sauf si l'Investisseur dépose la somme de F 18.5 millions 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 F 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 le propriétaire (et validé par l'Etat) dans les 90 jours. Si aucun nouvel investisseur acceptable n'est proposé par l'Investisseur dans ce délai, le propriétaire est en droit de présenter un nouvel investisseur dans les 90 jours (qui devra également être validé par l'Etat).*

Comme on le constate, le montage est complexe et se fait avec l'aval de l'Etat, ce qui n'est pas acceptable.

Les rôles sont mal définis et laissent la porte ouverte à tous les doutes, ce qui est particulièrement malsain.

En une période où le canton de Genève et la Ville de Genève ont perdu beaucoup de leur crédibilité, il n'est pas souhaitable ni même acceptable de voter le présent projet de loi.

**Pour toutes ces raisons, afin de mettre un arrêt à la crise de confiance qui frappe nos institutions genevoises, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser le présent projet de loi.**