



VILLE DE
VERSOIX

MAIRIE

MESSAGE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A l'attention de Mesdames et Messieurs,
Les Conseillères Municipales et Conseillers Municipaux

VERSION N° 1

FIGÉE LE: 23.01.2019

Evolution du message:	Validé par:	Quand:	Suivi par:
Décision de commencer l'élaboration du message:	CA	16.01.2019	
Fin de l'élaboration et validation du message:	CA	23.01.2019	
Présentation à la Commission des Sports:		31.01.2019	
Présentation à la Commission des finances:		07.02.2019	
Présentation au Conseil Municipal:		11.02.2019	

CREATION DE LA FONDATION DE DROIT PUBLIC INTERCOMMUNALE DE PRE-BOIS



T a b l e d e s m a t i è r e s

1. Introduction	3
2. Pré-étude	4
3. Fondation de droit public	5
4. Estimations financières du projet	5
5. Clef de répartition	7
6. Cautionnement et répartition des coûts de fonctionnement	9
7. Délibération	9
8. Planification	9
9. Conclusion	10

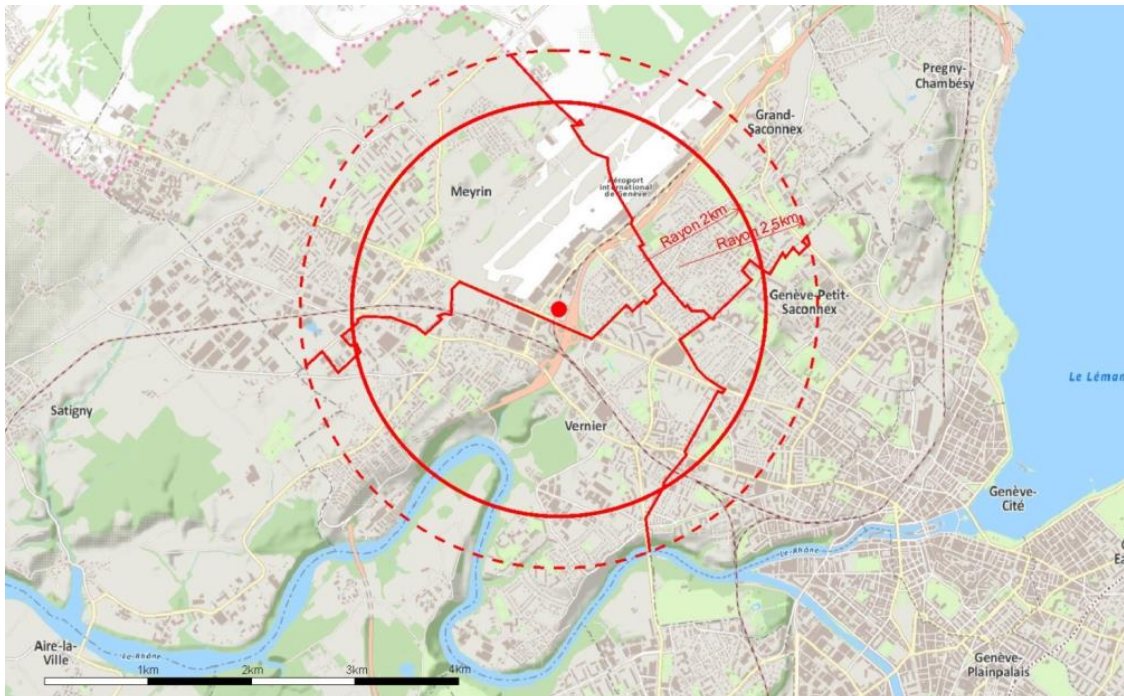
1. Introduction

L'office fédéral du sport établit tous les six ans une étude statistique sur les activités et consommation sportive de la population suisse. Le rapport 2008, ainsi que celui établi en 2014, démontrent que la natation est pratiquée par 35.8% de la population, classant cette activité en troisième position, après la randonnée pédestre et le cyclisme. En focalisant cette étude sur le canton de Genève, la natation vient même en deuxième position. Il est donc reconnu que ce sport se pratique à tout âge, est bon pour la santé, peut se pratiquer en club, mais également à titre individuel.

A Genève, on dénombre une seule infrastructure de 50m couverte, celle de la piscine des Vernets, qui est la seule qui réponde aux besoins d'un bassin olympique utilisable toute l'année. D'autres bassins de 25m, voire 33m, sont répartis dans les communes, mais la pratique sur un bassin de 50m représente un plus pour les sportifs réguliers. La piscine des Vernets est en sur-occupation chronique et une étude mandatée par la Ville de Genève démontre qu'au moins deux piscines de 50m sont manquantes sur l'ensemble de la région.

Les travaux effectués au sein de la commission du sport de l'Association des Communes Genevoises (ACG), depuis 2011, ont permis d'établir les infrastructures majeures d'importance régionale, parmi lesquelles ressort le besoin de réaliser rapidement un bassin de 50 m afin de proposer une alternative pour la population actuelle, ainsi que la population envisagée dans l'agglomération avec les développements planifiés.

Le quartier de Pré-Bois, sis sur la commune de Meyrin à Cointrin, est un quartier qui va se densifier fortement et qui est un emplacement stratégique en regard de la desserte en transport public pour toutes les communes de la rive droite qui peuvent s'y rendre dans de bonnes conditions.



Situation géographique du projet

Dans son plan cantonal adopté en 2013 par le Grand Conseil, le canton encourage les communes à développer des projets intercommunaux, dans un souci d'économie du sol, en privilégiant les sites desservis par les transports publics. Par ailleurs, la fiche A13 dudit plan cantonal mentionne la nécessité d'une piscine couverte de 50 m (localisation rive droite). A ce titre, le Grand Conseil a adopté la motion 2415. En réponse à celle-ci, le Conseil d'Etat s'est dit prêt à soutenir l'octroi d'un droit de superficie gratuit à la Commune de Meyrin, voire à une entité publique créée (fondation intercommunale) sur les terrains que l'Etat possède dans le secteur de Pré-Bois. Le Conseil d'Etat souhaite par cet engagement donner un signal positif en vue de l'avancement de ce projet de piscine devant favoriser l'intercommunalité sur le plan sportif et social.

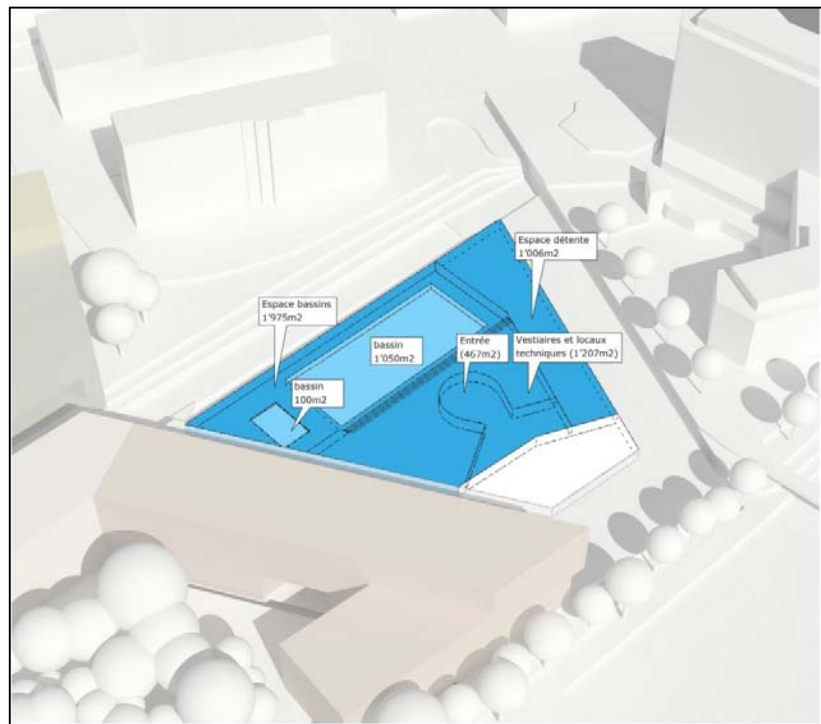
Compte tenu de cette situation et du besoin avéré confirmé par la commission du sport de l'ACG, les discussions ont été engagées entre les promoteurs de ce futur quartier et les représentants des communes de la rive droite. Les promoteurs ont d'ores et déjà déposé une demande de renseignements auprès de l'Etat et s'appêtent à établir le plan localisé de quartier dans lequel ils ont intégré une piscine publique.

2. Pré-étude

Une pré-étude définissant les besoins et les conditions d'exploitation d'une telle infrastructure a été établie par les responsables des services des sports de plusieurs communes, puis confirmée par les exécutifs des communes de la rive droite.

Cette pré-étude a été complétée par une étude stratégique élaborée par le bureau Thematis et entièrement financée par les investisseurs privés. Ces deux études ont permis de finaliser le programme des constructions qui comprend :

- 1 bassin de 50 m avec 8 lignes d'eau (21 m x 50 m) divisible en deux bassins de 25 m (2 x 21 m x 25 m), une des deux moitié équipée d'un fond mobile.
- 1 pataugeoire de 100m² équipée de jeux d'eau
- Des vestiaires
- Des sanitaires
- Des casiers



S'agissant d'une piscine dévolue à la natation sportive, mais également pour des raisons de coûts, il est renoncé au bassin de plongeon, au toboggan aquatique et aux bassins ludiques. Les équipements complémentaires de bien-être (wellness, sauna, hammam, etc.) et de restauration ne sont pas prévus dans le projet. Les privés sont appelés à les réaliser eux-mêmes le cas échéant.

Les investisseurs privés, convaincus de l'attractivité que provoquera la présence d'une piscine dans ce secteur ont décidé de participer financièrement au fonctionnement de la piscine. Pour ce faire, ils ont préparé une convention engageant les propriétaires des parcelles du périmètre du futur PLQ à participer aux frais de fonctionnement de la piscine durant 30 ans (durée de son amortissement) à hauteur de CHF 8.- par m² de surface brute de plancher (SBP) hors-sol en moyenne, correspondant à CHF 800'000.- de participation par année. La participation des investisseurs privés s'élèvera à la moitié de la perte d'exploitation, mais au maximum au montant de CHF 800'000.-. Les investisseurs privés sont prêts à grever leurs parcelles d'une charge foncière garantissant leur engagement sur la durée.

Par ailleurs, la Fondation Meyrinoise du Casino (FMC) a été sollicitée pour participer au financement. La réponse est positive avec un montant annoncé de CHF 5 millions.

De plus, le Fonds Intercommunal (FI) a également été sollicité et a accepté le principe de financer 10% du projet, soit CHF 3 millions.

3. Fondation de droit public

Afin de gérer cet ouvrage intercommunal, le service de la surveillance des communes a conseillé de créer une fondation de droit public pour la réalisation et la gestion dont les membres seraient les 12 communes de la rive droite. Un projet de statuts de cette fondation a été élaboré qui est joint à la présente.

Cette fondation, qui doit faire l'objet d'une loi du Grand Conseil, aura la personnalité juridique et pourra dès lors procéder à l'emprunt nécessaire, mener le suivi des études de réalisation, engager le personnel et assurer le fonctionnement de la piscine. De ce fait, l'investissement ne sera pas réalisé directement par les communes, mais au travers d'un emprunt auprès d'un établissement financier. Cet emprunt sera remboursé chaque année sur 30 ans (durée d'amortissement d'un tel équipement selon l'article 40, al. 7 let. d) du règlement sur l'administration des communes et sera intégré aux coûts d'exploitation.

4. Estimations financières du projet

Il est important de préciser que la Ville de Genève n'est pas partie-prenante de ce projet car elle détient à elle seule les piscines à vocation régionales que sont les Vernets (50 m) et Varembe (33 m) tout en assurant l'entièreté des coûts de fonctionnement.

Les estimations financières (calculées selon la simulation la plus défavorable) sont les suivantes (chiffres arrondis) :

Investissement

Investissement brut : (dont 4,1 million d'investissement technique)	CHF	30'000'000.-
Participation du FI	CHF	-3'000'000.-
Participation de la FMC	CHF	-5'000'000.-
Montant à emprunter	CHF	22'000'000.-

Charges

Charges d'exploitation :	CHF	786'849.-
Charge de personnel :	CHF	1'928'495.-
Amortissements : (calculé sur la somme empruntée de 22 millions)	CHF	733'333.-
Coûts financiers : (taux d'intérêt 2%)	CHF	600'000.-
Total des charges annuelles	CHF	4'048'677.-

Recettes

entrées adultes, 10.-	CHF	504'000.-
entrées étudiants, jeunes, 5.-	CHF	225'000.-
entrées enfants, 4.-	CHF	180'000.-
Revenu net des cours 20.- à 25.-/h.	CHF	720'000.-
Location aux clubs, 50.-/ligne/h.	CHF	40'000.-
Total des revenus annuels	CHF	1'669'000.-

Résultat

Résultat brut (perte)	CHF	-2'379'677.-
Prise en charge par les privés	CHF	800'000.-
Résultat net annuel (perte)	CHF	-1'579'677.-

Le solde du déficit annuel d'exploitation est ainsi projeté à CHF 1'579'677.- qui doit être réparti entre les différentes communes de la rive droite.

5. Clef de répartition

Une étude proposant une clé de répartition financière pour l'investissement et pour le fonctionnement a été menée en comparant différents systèmes existants sur Genève et sur le canton de Vaud.

A l'instar de ce qui se fait dans les grands projets de la région lausannoise, cette répartition financière tient compte de trois paramètres : celui de la population de la commune, de son indice de capacité financière et de son éloignement de l'infrastructure en transport public et privé.

Cette clé de répartition a été discutée avec les magistrats des communes.

Modèle de répartition des coûts pour la piscine intercommunale de PRÉ-BOIS 12 communes de la rive droite

Version du 1er novembre 2018, avec emprunt auprès d'une banque, limitation de la capacité financière à 200.

	Population totale	%	Capacité financière	%	Temps d'accès moyen	Facteur access. pondéré	% global
<i>Facteurs de pondération</i>		1		1		1	
Total:	104'006	100%					
Bellevue	3'321	3.19%	135.76	135.8%	26	70%	4.53%
Céligny	793	0.76%	123.88	123.9%	40	50%	0.70%
Collex-Bossy	1'680	1.62%	42.28	42.3%	30	60%	0.61%
Dardagny	1'876	1.80%	44.88	44.9%	37	50%	0.60%
Genthod	2'794	2.69%	200.00	200.0%	30	70%	5.61%
Grand-Saconnex	11'982	11.52%	83.58	83.6%	15	90%	12.93%
Meyrin	24'128	23.20%	88.04	88.0%	7	100%	30.47%
Pregny-Chambésy	3'936	3.78%	115.68	115.7%	21	80%	5.23%
Russin	542	0.52%	130.76	130.8%	17	90%	0.92%
Satigny	4'198	4.04%	117.05	117.1%	13	90%	6.34%
Vernier	35'423	34.06%	51.46	51.5%	8	100%	26.15%
Versoix	13'333	12.82%	51.45	51.5%	31	60%	5.90%
					TOTAUX		100.00%

6. Cautionnement et répartition des coûts de fonctionnement

En tenant compte des éléments ci-dessus concernant la clef de répartition, le montant du cautionnement ainsi que les coûts liés au fonctionnement ont été calculés et sont représentés, pour toutes les communes, sur les tableaux suivants.

Répartition du cautionnement

Proposition de répartition du cautionnement entre les 12 communes de la rive droite (sans ville de Genève)

Investissement bâti:	25'860'000	CHF (+/- 20%)
Investissement technique:	4'140'000	CHF (+/- 20%)
Total investissement:	30'000'000	CHF (+/- 20%)

Version révisée du 1er novembre 2018
selon chiffres Thématis

Répartition des coûts d'investissement

Avec emprunt total de la somme

L'Etat de Genève participera par l'octroi d'un droit de superficie (DDP) gratuit (valeur env. 5 Millions)

Investissement

Cautionnement

30'000'000

30'000'000

ACG - FI	
Fondation Meyrinoise du Casio	
Emprunt	
Montant à investir / cautionner par les Communes:	
Bellevue	4.5%
Céligny	0.7%
Collex-Bossy	0.6%
Dardagny	0.6%
Genthod	5.6%
Grand-Saconnex	12.9%
Meyrin	30.5%
Pregny-Chambésy	5.2%
Russin	0.9%
Satigny	6.3%
Vernier	26.1%
Versoix	5.9%

3'000'000

3'000'000

5'000'000

5'000'000

22'000'000

22'000'000

0

22'000'000

0

996'035

0

155'017

0

134'503

0

132'859

0

1'234'498

0

2'844'527

0

6'704'049

0

1'149'580

0

201'304

0

1'395'700

0

5'752'955

0

1'298'974

Investissement financé par un emprunt de la fondation, garanti par les communes membres

Montant à cautionner par chaque commune pour assurer l'emprunt auprès d'un établissement financier

Répartition

Répartition des coûts de fonctionnement

Proposition de répartition des coûts de fonctionnement entre les 12 communes de la rive droite (sans ville de Genève)

Investissement bâti:	25'860'000	CHF (+/- 20%)
Investissement technique:	4'140'000	CHF (+/- 20%)
Total investissement:	30'000'000	CHF (+/- 20%)
Investissement à amortir	22'000'000	
Durée d'amortissement:	30 ans	CHF
Amortissement pris en compte, calculé sur 22 millions:	7'333'333	CHF
Intérêts (1ère année à 2 %):	600'000	CHF
CHARGES DE PERSONNEL	1'928'495	CHF +/- 15%
CHARGES ENTRETIEN	786'849	CHF +/- 15%

Version révisée du 1er novembre 2018
selon chiffres Thématis et
formule de prise en charge par les privés
Répartition des coûts d'exploitation (worst case)

Avec emprunt total de la somme

Revenus	
Basés sur 180'000 entrées	
Tarif adultes, 10.-	504'000 CHF
Tarif étudiants, jeunes, 5.-	225'000 CHF
Tarif enfants, 4.-	180'000 CHF
Revenu net des cours 20.- à 25.-/h.	720'000 CHF/heure
Location aux clubs, 50.-/ligne/h.	40'000 CHF/heure
TOTAL REVENUS	1'669'000 CHF

	A	B	C=A-B	D	E=C+D
Charges de personnel					
Coûts d'exploitation	-1'928'495				
Charges d'entretien					
Intérêts (1ère année à 2 %):	-600'000				
Total des charges	-3'315'344				
Total des revenus annuels		1'669'000			
Participation des investisseurs privés selon convention*:					
Charges de personnel	-87'311	75'563	-38'318	-33'201	-71'519
Bellevue	-13'589	11'760	-5'964	-5'167	-11'131
Céligny	-11'790	10'204	-5'174	-4'483	-9'658
Collex-Bossy	-11'646	10'079	-5'111	-4'429	-9'640
Dardagny	-108'215	93'653	-47'491	-41'150	-88'641
Genthod	-249'348	215'796	-109'429	-94'818	-204'247
Grand-Saconnex	-587'669	508'594	-257'906	-223'468	-481'374
Meyrin	-100'771	87'211	-44'225	-38'319	-82'544
Pregny-Chambésy	-17'646	15'272	-7'744	-6'710	-14'454
Russin	-122'345	105'883	-53'693	-46'523	-100'216
Satigny	-504'297	436'440	-221'317	-191'765	-413'082
Vernier	-113'867	98'545	-49'972	-43'299	-93'271
Versoix					
Prise en charge par les privés/ Pré-Bois					
Solde à charge des communes			800'000		
Bellevue	4.5%		-846'344	-733'333	-1'579'677
Céligny	0.7%				
Collex-Bossy	0.6%				
Dardagny	0.6%				
Genthod	5.6%				
Grand-Saconnex	12.9%				
Meyrin	30.5%				
Pregny-Chambésy	5.2%				
Russin	0.9%				
Satigny	6.3%				
Vernier	26.1%				
Versoix	5.9%				

* formule de prise en charge par les privés, limitée à 8.-/m2 de SBP: (perte d'exploitation annuelle-400'000.-)/2/3

7. Délibération

Dans le but de valider et confirmer la participation de la commune de Versoix dans ce projet de piscine intercommunale (rive droite), la délibération ci-jointe en vue de la création de la Fondation intercommunale de Pré-Bois doit être approuvée.

8. Planification du projet

La planification du projet s'échelonne jusqu'en 2023 :

- Etablissement du PLQ secteur Pré-Bois 2019-2020
- Etudes 2020-2021
- Réalisation 2022-2023

Cette délibération est donc l'élément clé qui permettra de débiter le processus par la création de la fondation, le cautionnement de l'emprunt et le financement des frais de fonctionnements selon la clé de répartition entre communes, pour voir enfin se concrétiser cette piscine intercommunale.

9. Conclusion

Afin de répondre à un besoin important en terme d'infrastructure de natation et de participer au premier grand projet intercommunal sur le canton de Genève, le Conseil administratif vous demande de voter en faveur de ce projet et d'approuver la délibération ci-jointe afin d'adhérer à la Fondation intercommunale de Pré-Bois.

Le Conseil administratif

Annexe : projet de statuts de la Fondation intercommunale de Pré-Bois