

*Proposition présentée par les députés:*

*M<sup>me</sup> et MM. Bernard Annen, Florian Barro,  
Janine Berberat, Michel Halpérin, Mark Muller  
et Jean Rémy Roulet*

*Date de dépôt: 28 février 2003*

*Messagerie*

## **Proposition de motion**

### **relative aux investissements dans les EMS (investir dans les EMS : un pari gagnant pour les générations futures)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant:

- les projections démographiques 1999-2025 établies par l'office cantonal de la statistique et le fait que le nombre de places vacantes dans les établissements médico-sociaux soit passé, en moyenne, de 85 en 1992 à 32 en 2000<sup>1</sup> ;
- l'adoption par le Conseil d'Etat, le 7 novembre 2001, du « plan directeur EMS 2010 » ;
- l'état d'avancement du programme de construction et de mise en exploitation de 1130 nouveaux lits au sein des établissements médico-sociaux du canton ;
- le fait que les établissements médico-sociaux constituent des logements à part entière à prendre en considération dans la réponse aux besoins de la population provoqués par la situation actuelle du marché immobilier ;

---

<sup>1</sup> Sources : rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en exploitation de nouveaux EMS destinés aux personnes âgées. Genève, avril 2001.

- les coûts inhérents à un tel programme et les effets assurément positifs sur les finances publiques qu'aurait un partenariat entre l'Etat et des investisseurs externes ;
- le fait que les institutions de prévoyance publiques ou privées soient à la recherche de véhicules de placement financier pour le surplus de liquidités généré par le désinvestissement dans le secteur des actions ;
- le fait que des investissements privés dans des structures publiques autres que les logements sociaux n'ont jamais eu lieu ;
- la création d'emplois générée par l'augmentation du nombre d'établissements ;
- la complexité des normes de construction applicables aux bâtiments qui peuvent accueillir des EMS,

invite le Conseil d'Etat

- à favoriser les opérations d'investissement par les institutions de prévoyance privées ou publiques dans les EMS ;
- à élaborer les lignes directrices juridiques et financières de la réalisation d'EMS dans le cadre d'un partenariat avec celles-ci ;
- à assouplir, dans le respect des exigences de confort et de sécurité des pensionnaires, les normes de construction des EMS.

## *EXPOSÉ DES MOTIFS*

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Il devient difficile de trouver dans le bassin lémanique des projets immobiliers d'envergure susceptibles de mobiliser les caisses de pension. Les terrains libres sont rares. Les éventuels déclassements prennent beaucoup de temps, sans parler du cadre juridique très contraignant, qui rend l'acte de construire très difficile. A cela s'ajoute le fait que bon nombre de logements sociaux ont vu le jour durant les années 90, avec des taux de rendement prévus par les autorités d'alors, tout à fait convenables (bien souvent supérieurs à 5 %).

Malheureusement, la pratique a démontré que ces rendements étaient rarement atteints : gérer un immeuble à vocation sociale nécessite beaucoup de temps et de patience. Le canton et la Confédération apportent leurs subventions mais exigent – avec raison – un contrôle strict des dépenses et des charges liées à la gestion des immeubles. Le travail administratif qui en résulte est lourd pour les régies qui acceptent ce type de mandat. A cela s'ajoute le fait que le contentieux a tendance à s'alourdir en période économique difficile.

Comment, dès lors, investir diversement dans l'immobilier tout en respectant les normes de placement fixées par la loi sur la prévoyance professionnelle ? Les établissements médicaux sociaux (EMS) représentent une opportunité pour les années à venir.

En effet, le vieillissement de la population est inéluctable, à tel point que le Conseil d'Etat genevois prévoit, à l'horizon 2010, la réalisation d'une vingtaine d'EMS d'une capacité totale de près de 1200 lits. Ce besoin résulte, d'une part, de l'augmentation de la population concernée (650 lits), d'autre part de la suppression de la moitié des chambres à lits multiples existantes (260 lits) et enfin de la compensation d'une dizaine d'établissements devant être reconvertis ou fermés (230 lits).

Rappelons qu'un moratoire sur la construction d'EMS est arrivé à son terme en 2000. Ce moratoire se justifiait par le fait que la population genevoise s'était prononcée en faveur du développement de l'aide et des soins à domicile, que le nombre de lits avait augmenté les années précédant ce moratoire plus rapidement que le nombre d'octogénaires et qu'enfin les places en EMS étaient en permanence disponibles depuis une dizaine d'années.

Aujourd'hui, la réalité est tout autre : la construction d'EMS nouveaux est devenue urgente !

Or, les EMS constituent un placement immobilier représentant de bonnes garanties pour les caisses de pension. Certaines ont déjà fait le pas à Genève et atteignent leur objectif de rendement.

Ces établissements sont des logements à part entière à prendre en considération dans la réponse aux besoins actuels de la population. La densité d'habitants y est cependant deux fois plus faible que dans les logements habituels.

Les EMS sont créateurs d'emplois. On compte près d'un emploi créé par résident. Plusieurs projets sont actuellement étudiés à Genève, mais des démarches similaires sont certainement engagées dans d'autres cantons.

Faire jouer à ces institutions de prévoyance un nouveau rôle social, c'est se tourner vers l'avenir, c'est assurer à une population vieillissante un confort de vie auquel elle a droit.

Pour cette raison, les signataires de cette motion remercient le Grand Conseil du bon accueil qu'il lui réservera.