

Date de dépôt : 25 septembre 2007

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant une subvention cantonale d'investissement de 8 597 000 F pour la construction de l'extension des établissements publics pour l'intégration de Thônex II

Rapport de M^{me} Lydia Schneider Hausser

Mesdames et
Messieurs les députés,

Sous la présidence de M. Alberto Velasco, la plume du procès-verbaliste, M. Félicien Mazzola, et la présence de M. Jean-Bernard Haegler, directeur ad intérim des bâtiments au DCTI, ce projet de loi a été examiné lors des séances du 18 et 25 septembre 2007.

Dans le contexte de la loi sur l'intégration des personnes handicapées (K 1 36) dont l'un des buts est de mettre à disposition des personnes vivant avec un handicap mental, des lieux de vie et de travail intégrés dans notre canton.

La continuité de l'élément fondateur des EPSE était d'offrir des lieux de vie plus adaptés que la clinique psychiatrique à des personnes vivant avec un handicap mental.

Le projet de bâtiment présenté à la commission sera géré, dès le 1er janvier 2008, par la nouvelle structure des Etablissements publics pour l'intégration (EPI) qui sont issus de la fusion des Etablissements publics socio-éducatifs pour personnes handicapées mentales (EPSE) et du Centre d'intégration professionnelle (CIP) selon une décision du 7 mai 2007 du Grand Conseil.

Le bâtiment à venir est l'agrandissement d'un établissement existant depuis 1994 sur le même site. Les caractéristiques propres à ce projet sont exposées à la commission :

Projet pédagogique

Il s'agit d'un projet de home spécialisé (home avec occupation HO, au sens de l'Office fédéral des assurances sociales). Le bâtiment contiendra trois appartements et trois salles d'atelier pouvant accueillir et offrir un cadre de vie meilleure à 18 personnes fortement handicapées dans le courant de l'année 2009.

Ces personnes polyhandicapées ou souffrant des handicaps psychiques et/ou physiques associés nécessitent un encadrement spécialisé pour la presque totalité des actes de la vie quotidienne. Les EPSE proposent des approches pédagogiques et éducatives permettant aux résidents de ne pas avoir recours à des institutions médicales. Ces méthodes socio-éducatives, élaborées en collaboration avec l'UPDM (unité de psychiatrie du développement mental), permettent de mobiliser et stimuler les compétences des résidents leur permettant ainsi d'être plus perméables, intégrés à la vie extérieure.

L'expérience des programmes de la première unité de Thônex, démontrent que l'approche liée à des plans pédagogiques individualisés offrent une ouverture vers et de la société à ces résidents.

Projet architectural

L'emplacement de la future résidence est entouré d'un parc et forme un domaine d'un seul tenant avec l'unité déjà existante.

Cette parcelle, sise à l'avenue Adrien-Jeandin à Thônex, est traversée par un chemin piétonnier public qui la relie directement à la route de Genève, milieu urbain et commercial.

Malgré une conception spécialisée du bâtiment, celui-ci présente une apparence extérieure d'immeuble standard qui s'intégrera parfaitement dans le quartier à l'instar du bâtiment déjà existant. Cette conception permet des conditions de vie aux résidents qui sont aussi proches que possible de la vie normale de nos concitoyens.

Synergies avec le bâtiment existant :

- objets communs : cuisine, bassin de physiothérapie, installation technique de chauffage

- objets complémentaires : les salles d'activités du nouveau bâtiment s'ajouteront à celles existantes dans le précédent.

La nouvelle unité sera dotée d'une grande buanderie déservant les résidents des deux bâtiments. Cette buanderie sera également un lieu de travail répondant aux normes d'une unité de travail adaptée à des stagiaires/travailleurs du CIP. Cette buanderie sera utilisée pour le linge des habitants des deux unités, mais en plus, elle concrétisera le nouveau concept EPI.

Développement durable

L'arborisation du site est préservée, la forme compacte de la nouvelle unité faisant écho au premier bâtiment permet de garder, alentour, des espaces de détente et de verdure pour les résidents et le public.

Le bâtiment, dont les façades sont orientées nord-sud, est traversé d'un couloir éclairé par des baies vitrées. Il répartit au nord la zone chambres et au sud la zone activités. La façade sud est composée de grandes baies vitrées permettant de capter la lumière; un système de protection solaire permettra d'éviter la surchauffe en été. L'ouverture adaptée des fenêtres ainsi qu'un écran végétal réduiront les nuisances sonores de l'avenue Adrien-Jeandin.

Les deux bâtiments seront reliés par un passage couvert en sous-sol et un passage à ciel ouvert au rez-de-chaussée.

La structure (béton armé, poteaux, dalles et voiles porteurs) permet une flexibilité d'utilisation future. La façade est en pierre agrafée protégeant une isolation périphérique performante. La toiture, en végétation extensive, favorise la rétention des eaux de pluie.

Les matériaux choisis sont d'origine naturelle et recyclable en fin de vie. Les matériaux de second œuvre seront choisis avec attention afin d'éviter des substances toxiques.

Finances

Les subventions cantonales d'investissement répondent aux principes de l'Etat pour la construction et la mise aux normes de l'EPH existant (K 1 36 - Loi relative à l'intégration des personnes handicapées). Les conditions de subventionnement sont spécifiées à l'article 27 de cette loi K 1 36.

Les détails de ce processus sont consultables dans le document annexé, nous en retenons :

- l'échange de parcelles entre la commune et l'Etat a été facilité par l'investissement que l'Etat avait déjà octroyé pour les frais d'équipement de la précédente entité,
- une subvention tacite sera accordée aux EPSE correspondant au droit de superficie, les droits, débours et honoraires seront à la charge des EPSE,
- le montant de la subvention est attribué forfaitairement et sera réadapté, réajusté en cas de fluctuation du coût de l'opération (hors cas échéant de travaux imprévisibles qui devront faire l'objet d'une nouvelle prise en considération),
- la subvention sera versée par échelonnement dès l'entrée en force de l'autorisation de construire et suivant un planning défini autant dans le temps que dans l'évolution des travaux.

Le montant considéré pour le calcul de la subvention, selon le préavis financier du DCTI du 17 novembre 2006, est de 9 300 000 F, auquel il est ajouté 607 000 F de mobilier.

La subvention cantonale est plafonnée à 8 597 000 F (TTC). Toutefois, sur la base du décompte final, le montant de la subvention peut être revu à la baisse, en cas de diminution des coûts initiaux considérés.

Audition du 18 septembre 2008 de M. Dominik Meyer, chef de service du service des constructions universitaires et hospitalières, DCTI, M. Jean-Marc Haegler, ingénieur cantonal de la direction du génie civil, DCTI, M. Samy Jost, adjoint de direction, DGAS, M. José Satorre, bureau d'architectes CSSA, M. Albert Perez, collaborateur CSSA, et M. Marc-André Baud, directeur, EPSE.

M. Baud rappelle l'histoire du bâtiment initial, et explique que le terrain conjoint au bâtiment actuel appartient à la commune de Thônex. Il va être échangé avec une autre parcelle appartenant à l'Etat. Il montre des images du bâtiment initial, qui donne entière satisfaction, notamment grâce à une bonne intégration en milieu urbain. Il précise qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment hospitalier, mais d'un lieu de vie. Les personnes handicapées nécessitent néanmoins un équipement spécialisé adapté aux soins nécessaires. Il y a également des ateliers destinés à développer les capacités des résidents, basés sur les théories comportementalistes américaines, qui amènent des résultats concluants. Le seul changement à faire dans le nouveau bâtiment concerne la buanderie, car les conditions de travail dans l'ancienne ne sont pas en accord avec la loi.

Compléments suite aux questions des députés :

Actuellement tout le traitement qui concerne le linge plat est confié à une entreprise. La buanderie interne ne concerne donc que le linge privé des résidents.

Certains services comme la buanderie et la cuisine emploient des personnes vivant avec un handicap qui leur permet une autonomie et une activité beaucoup plus grandes que les personnes résidant à l'unité de Thônex.

Cette nouvelle unité est destinée à accueillir des personnes qui sont actuellement hospitalisées à Belle-Idée, mais qui ne devraient absolument pas y être. Par rapport aux coûts, sans connaître précisément les coûts de Belle-Idée, il peut être estimé que le coût hospitalier est au moins 50% supérieur à celui, socio-éducatifs, de l'établissement dont il est ici question.

Dans le parc immobilier des EPSE, le coût locatif par jour est différent d'une structure à l'autre. Certains lieux de type appartement jouissent de prix de loyer défiant toute concurrence alors que le prix de la charge d'investissement est important pour un immeuble neuf. Dans les ateliers EPSE, le coût est de 220 F par jour et par résident. Les coûts les plus élevés sont de 600 F par jour et par résident. Ce bâtiment se situera dans une moyenne entre les deux. Le projet en question aujourd'hui est, de plus, subventionné par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). Pour répondre à la question, le projet Aigues-Vertes est par contre lui très onéreux. De plus, il s'agit d'un concept « village » des années 1950, qui ne se ferait pas aujourd'hui.

Un député ajoute qu'Aigues-Vertes a une histoire, avec une origine privée, et s'il y a actuellement un soutien de l'Etat, le privé fait encore d'importants efforts. De plus, une diversité des structures est nécessaire.

La proposition d'acte de cession de la parcelle devrait être ratifiée par le Conseil d'Etat d'ici la fin du mois de septembre. Il y a donc les garanties nécessaires.

La subvention fédérale qui figure dans ce projet présente une difficulté : elle ne sera donnée que quand le bâtiment sera terminé. Il faut donc faire des estimations par rapport aux bâtiments déjà construits. Sur la base de l'expérience, on peut dire que cette subvention ne sera pas inférieure à la prévision, et peut-être même supérieure.

M. Satorre, architecte, présente la situation du bâtiment, et l'organisation des niveaux, ainsi que les différents accès et la toiture végétalisée. Il décrit ensuite le système de chauffage, la cuisine centrale et la buanderie, qui seront partagées par les deux bâtiments. Il présente ensuite l'organisation des chambres et des appartements. L'autorisation de construire est en force depuis le mois d'avril.

L'équipement est de nature hospitalière, mais il sert à l'hygiène des résidents.

Compléments suite aux questions des députés :

En cas de non utilisation ou de non-demande de subventions OFAS, il n'est plus besoin de respecter leurs normes contraignantes. Mais si les subventions OFAS sont demandées, le respect de ces normes doit être intégré au projet avant de le présenter car il est impératif en termes de décision.

Le système de chauffage fonctionne au gaz basse température.

Le bâtiment suit le concept minergie (exemples : un toit végétalisé, un travail sur l'économie d'énergie), mais le label minergie n'a pas été recherché à tout prix.

Au vu du caractère des relations avec les voisins directs, il n'a pas été possible de prévoir une recherche de solutions plus écologiques, collectives au quartier en matière de chauffage.

Un système solaire thermique n'a pas été retenu car il n'y a pas de besoins particuliers en eau chaude excepté pour des pointes de consommation. Dans ce projet, on utilise une centrale existante, ce qui épargne la construction d'une nouvelle installation.

Un député estime que cet argument est totalement financier et tombe, si on réfléchit, dans une optique environnementale. Un autre député explique que, avec les systèmes modernes, il est possible d'utiliser le gaz en appoint pour répondre aux pointes de consommation.

Les EPSE sont des établissements autonomes (fondation de droit public). C'est une des conditions pour recevoir une subvention fédérale. Le premier bâtiment de Thônex a été construit sans subvention de l'Etat.

Il y a impossibilité légale à ce que les EPSE investissent un plus grand montant de leur avoir dans ce projet.

Le projet a été compressé en terme de coût (DCTI-architectes) pour arriver à une diminution de 15 % et obtenir un prix au mètre cube de 665 F (prix moyen pour les EMS – 703 F), et cela en gardant toute une série d'installations spécialisées et des ateliers.

Audition du 25 septembre 2007 de M. Dominik Meyer, chef de service du service des constructions universitaires et hospitalières, DCTI, M. Jean-Marc Haegler, ingénieur cantonal de la direction du génie civil, DCTI,

M. Samy Jost, adjoint de direction, DGAS et M. Marc-André Baud, directeur, EPSE.

Un document répondant aux questions posées lors de la première séance est distribué et les personnes auditionnées répondent aux nouvelles questions des députés. Les compléments au projet de loi sont les suivants :

– Aux termes de l'article 1er du Règlement d'application de la loi sur les indemnités et les aides financières (RLIAF – D1 11.01) : « la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, ne s'applique qu'aux indemnités et aides financières de fonctionnement. Les subventions d'investissement sont soumises à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993, et au règlement sur les investissements, du 22 novembre 2006 » .

Par conséquent, le montant de 8 477 000 F qui est clairement une subvention d'investissement ne répond pas à la classification opérée dans la LIAF en terme d'indemnité ou d'aide financière.

– La construction de ce nouveau bâtiment n'est pas en conflit avec un éventuel élargissement routier car il n'y a pas de projet concret à cet emplacement.

– La topographie du terrain et la nécessité d'avoir des prises de jour directes en fonction de la loi sur le travail a conduit à implanter la buanderie au point bas du terrain.

– Les places de parking en sous-sol de la nouvelle construction serviront uniquement pour le service et le transport des pensionnaires. Les professionnels ont la possibilité d'utiliser, si nécessaire, un parking public concomitant au premier immeuble.

– Les parcelles (3041 et 3043) sur lesquelles sera construit le nouveau bâtiment ont été échangées par l'Etat avec une surface de 4200 m² qui sera détachée de la parcelle 5486 sise route de Jussy.

– Au regard du bilan présenté, M. Baud répond à deux questions :

La « subvention d'investissement – Travaux en cours » ne concerne pas le projet présenté mais est destinée à une étude sur les possibilités de coupler un nouveau système de chauffage de la Combe avec le voisinage. Le poste « Dette et intérêts envers l'Etat de Genève » correspond au montant de subvention de fonctionnement OFAS. Ce dernier n'étant versé qu'en fin d'exercice, voire même avec un décalage d'une année, les EPSE ont contracté un prêt avec intérêt auprès de l'Etat de Genève pour palier au manque de liquidité dans l'attente du versement de l'OFAS. Les EPSE n'ont aucune

fortune à part celle immobilisée dans la valeur du premier immeuble de Thônex.

Vu la transition entre les systèmes pré- et post-RPT, le chantier de ce projet de construction doit impérativement être débuté avant le 31 décembre 2007 pour pouvoir prétendre à la subvention d'investissement de l'OFAS.

Votes de la commission

- L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité des 14 députés présents soit 3 S, 1 Ve, 2 PDC, 1 MCG, 2 R, 3 L, 2 UDC.

- Art. 1 Crédit d'investissement : accepté à l'unanimité

- Art. 2 Budget d'investissement : accepté à l'unanimité

- Art. 3 Financement et charges financières : accepté à l'unanimité

- Art. 4 Amortissement : accepté à l'unanimité

- Art. 5 But : accepté à l'unanimité

- Art. 6 Durée : accepté à l'unanimité

- Art. 7 Aliénation du bien : accepté à l'unanimité

- Art. 8 Lois applicables : accepté à l'unanimité

Vote final : le projet est accepté par onze voix (3 S, 1 Ve, 2 PDC, 1 MCG, 2 R, 2 UDC) et trois abstentions (3 L)

Aussi la commission vous prie, Mesdames et Messieurs les députés, de voter cette subvention.

Projet de loi (10045)

ouvrant une subvention cantonale d'investissement de 8 597 000 F pour la construction de l'extension des établissements publics pour l'intégration de Thônex II

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global fixe de 8 597 000 F est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement, au sens de la loi relative à l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, pour la construction de l'extension des établissements publics pour l'intégration de Thônex II.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit sera réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2007, sous la rubrique 05.04.02.00 563 0 0150.

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt dans le cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire au taux de 2 % en dérogation à l'article 24, alinéa 2, de la loi relative à l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 But

Cette subvention d'investissement doit permettre, par le biais de la construction de Thônex II, la création de 18 places pour personnes handicapées mentales dépendantes.

Art. 6 **Durée**

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint à fin 2010.

Art. 7 **Aliénation du bien**

En cas d'aliénation du bien avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat.

Art. 8 **Lois applicables**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi relative à l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993, ainsi qu'aux dispositions de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques, du 19 janvier 1995.

ANNEXE



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Service des constructions universitaires et hospitalières

DCTI - Bâtiments
Case postale 22
1211 Genève 8

Commission des travaux du Grand
Conseil
Secrétariat du Grand Conseil
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

N/réf. : 412.ckm

Genève, le 20 septembre 2007

Concerne : EPI Thônex II - PL 10045
Commission des travaux du 18 septembre 2007

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les députés,

Veillez trouver, en annexe, les réponses aux questions posées lors de la séance de la commission des travaux du Grand Conseil du 18 septembre 2007.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les députés, nos salutations distinguées.

Dominik Meyer
Chef de service

Copie : M. J.-B. Haegler, directeur ad intérim des bâtiments

Annexe mentionnée

**PL 10045 ouvrant une subvention cantonale d'investissement de 8 597 000 F
pour la construction de l'extension des établissements publics pour l'intégration (EPI)
de Thônex II**

Commission des travaux du mardi 18 septembre 2007

Lors de la commission des travaux du 18 septembre 2007, les questions suivantes ont été posées :

Question 1 :

Où est située la parcelle échangée ?

- Sur la commune de Thônex, surface de 4'200 m² à détacher de la parcelle 5486 sise route de Jussy en échange des parcelles 3041 et 3043 sur lesquelles va s'édiffier l'extension de l'EPSE (voir plans ci-joints).

Question 2 :

La construction de ce nouveau bâtiment est-elle en conflit à un éventuel élargissement routier, compte tenu de la proximité de l'autoroute ?

- Non pas de projet concret, l'autorisation de construire a été délivrée et est entrée en force.

Question 3 :

La position de la buanderie est-elle judicieuse ?

- La topographie du terrain et la nécessité d'avoir des prises de jours directes en fonction de la loi sur le travail a conduit à implanter la buanderie au point bas du terrain.

Question 4 :

Peut-on avoir connaissance du bilan des EPSE ?

- Voir bilan ci-joint au 31 décembre 2006.

Question 5 :

Comment s'inscrit cette subvention d'investissement par rapport à la LIAF et le montant de 8'477'000.- F figurant à la page 10 du projet de loi avec l'intitulé "subvention cantonale" est-il bien une indemnité et non une aide financière au sens de la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF - D 1 11) du 15 décembre 2005 ?

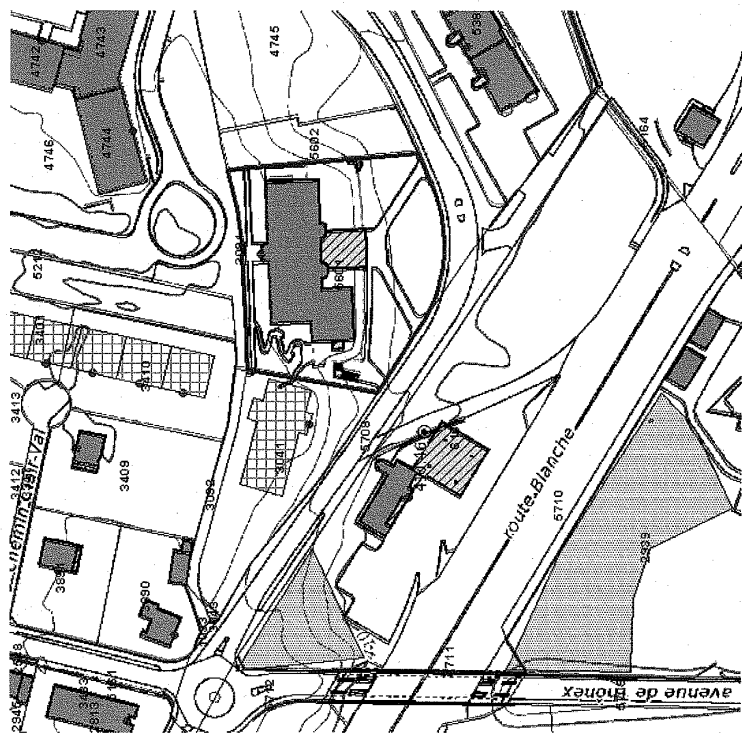
- Aux termes de l'article 1^{er} du Règlement d'application de la loi sur les indemnités et les aides financières (RLIAF - D 1 11.01) : "la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, ne s'applique qu'aux indemnités et aux aides financières de

fonctionnement. Les subventions d'investissement sont soumises à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993, et au règlement sur les investissements, du 22 novembre 2006"

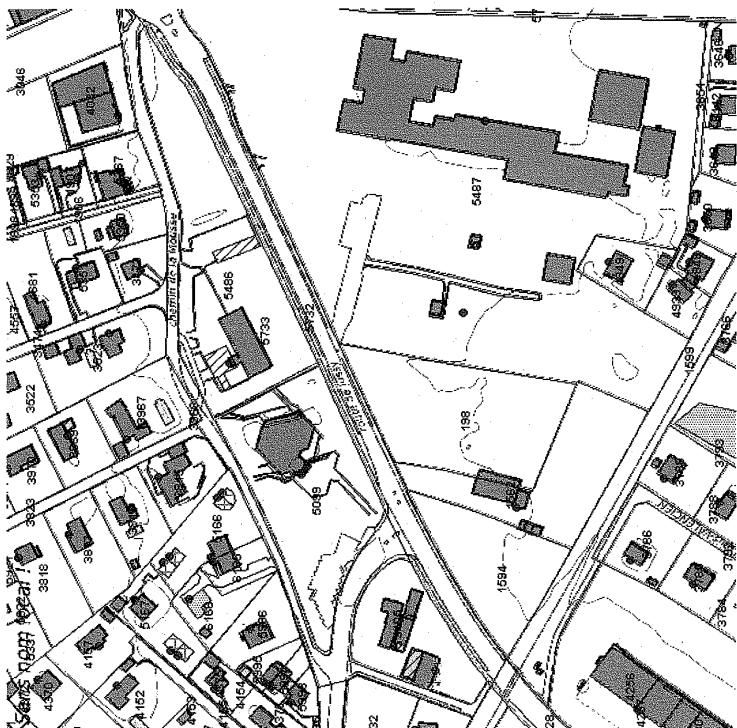
Par conséquent, le montant de 8'477'000.- F qui est clairement une subvention d'investissement ne répond pas à la classification opérée dans la LIAF en terme d'indemnité ou d'aide financière.

Par souci de complétude, précisons par ailleurs que les EPSE, partie constituante des futurs EPI, sont au bénéfice d'une indemnité de fonctionnement au sens des dispositions de la LIAF et de son règlement d'application.

Annexes mentionnées



Echelle 1:1500



Echelle 1:2500

	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
ACTIF								
100 CAISSE								
101 CCP								
102 BANQUES	63797	36708	20.001	20.001				
103 DEBITEURS	172712	235927	20.111	20.111	FOURNISSEURS	909270	640244	
104 CREDITEURS	59307	59307			BAIQUERSE	56559	541364	
105 ESTIMATIONS DE LA SUBVENTION OPAS	1111260	1276671	20.151	20.151	TVA due	18173	13573	
106 DEBITEURS, Y COMPRIS					Compte courant bancaire	1226166	2106692	
107 STOCKS	904738	10123801	20.601	20.601	Dette envers l'Etat de Genève	3685118		
108 ACTIFS TRANSITOIRES	240766	265653	20.602	20.602	Intérêts de la dette envers l'Etat de Genève	116654		
109 ACTIFS MOBILISES	353785	243257	20.814	20.814	Provision pour PLEND	243363		
110 IMMEUBLES ET INSTALLATIONS FIXES	11046100	12290789	20.905	20.905	Subvention d'investissement - Travaux en cours	169273		
- Subvention 164-016					Passifs transitoires	518742	210015	
- Forces d'amortissement immeuble de l'Immax et installations fixes	9065105	9065105			25 COMPTES PASSIFS DE REGULARISATION	207245	64829	
EQUIPEMENTS (MOBILIER, MATERIEL ET MACHINES)	2450066	2450066			26 CAPITAL ETRANGER	3717748	7903344	
- Fonds d'amortissement machines, mobilier et matériel	2425614	2425614						
VEHICULES								
- Fonds d'amortissement véhicules	31021	31021						
111 VALEUR AU BILAN	4189725	5939387						
EQUIPEMENTS (MOBILIER, MATERIEL ET MACHINES)								
- Fonds d'amortissement machines, mobilier et matériel	928515	928515						
112 VALEUR AU BILAN	711583	793578						
VEHICULES	31021	31021						
- Fonds d'amortissement véhicules	31020	31020						
113 VALEUR AU BILAN	250	250						
ACTIFS IMMOBILISES	4386708	4074555	21	21	CAPITAL PROPRE	12216358	87467389	
TOTAL DES ACTIFS	16422707	16364743			TOTAL DES PASSIFS	16432707	16364743	

La valeur inscrite de l'immeuble Résidences de l'Immax, en date du 28.3.2005 sur le plan "ZURICH" No 8714-533-001 est estimée à CHF. 10'120'000.-