

Date de dépôt : 6 janvier 2009

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 6 975 000 F pour la construction d'un nouvel EMS (Bessonnette), dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes d'établissements médico-sociaux (EMS 2010)

Rapport de M. Mario Cavaleri

Mesdames et
Messieurs les députés,

Sous la direction du président de la commission, M. David Amsler, le projet de loi a été examiné lors de la séance de la Commission des travaux du 16 décembre 2008.

Ont assisté aux travaux, M^{mes} Camille Molnarfi-Villegas, adjointe de direction auprès de la DGAS du DES, et Florence Prini-Saggio, directrice générale de l'office des bâtiments du DCTI, ainsi que MM. Jean-Christophe Bretton, directeur en charge des EMS, pilote du programme EMS auprès de la DGAS du DES, Pierre-Alain Girard, secrétaire général adjoint du DCTI, Dominik Meyer, chef de projets EMS au DCTI, Lucio Leonelli, chef de projets EMS au DCTI, et Juan Boada, chef du service des constructions et transformations au DCTI. Qu'elles et qu'ils soient ici vivement remercié-e-s de leurs contributions appréciées.

Présentation du projet de la Bessonnette et audition de MM. Goldstein, Srahel et Carlier

La commission a auditionné MM. Joël Goldstein, directeur de l'EMS de la Fondation des Marronniers, Srahel, membre du conseil de la fondation de M. et M^{me} Robert Nordmann et, à ce titre, représentant du maître de l'ouvrage, Alain Carlier, architecte du bureau éponyme.

Le président a indiqué aux personnes auditionnées que la commission possède une certaine expérience dans le traitement des projets EMS. Il était dès lors souhaité que les intervenants présentent leur projet en commençant par le projet institutionnel, puis le projet architectural (y compris les choix énergétiques et de développement durable) pour finir avec le projet financier (y compris le calcul de la subvention).

M. Meyer a annoncé que ce projet est le dernier de la série des EMS que la commission a eu à traiter. Cette indemnité cantonale d'investissement est de 6,975 millions de F pour la construction d'un nouvel EMS à Chêne-Bourg.

Ce projet entre dans le programme EMS approuvé par le Conseil d'Etat le 4 avril 2001 et dont le Grand Conseil a pris acte le 17 mai 2001. Le crédit se compose d'une subvention pour le terrain de 581 000 F et d'une subvention construction de 3,354 millions de F, soit un total de 6,975 millions de F.

Cet EMS permettra de créer 63 nouveaux lits et de mettre à disposition 15 places de foyer de jour. Le bâtiment libéré par la fondation de M. et M^{me} Robert Nordmann, située dans le quartier de Saint-Jean, sera réaffecté dans un deuxième temps à l'accueil des personnes handicapées au travers de la Fondation pour l'hébergement des personnes handicapées physiques (FHP). Ce deuxième projet fait l'objet d'un PL qui figure d'ailleurs à l'ordre du jour du Grand Conseil des 17 et 18 décembre 2008.

M. Goldstein a préalablement indiqué son plaisir d'être reçu par la commission. Actuellement, la Fondation M. et M^{me} Robert Nordmann est propriétaire d'un EMS de 29 lits au 15 de la rue Cavour dans le quartier des Délices, face au château Voltaire. Cette institution fut inaugurée le 1^{er} décembre 1968 et, en 1992, le bâtiment fut entièrement rénové afin de répondre aux normes. Il fut reconnu d'utilité publique. L'EMS est ouvert à toutes les personnes âgées, quelle que soit leur appartenance ou leur origine, tout en gardant son rythme culturel et culturel israélite. En 2001, conscients des limites architecturales du bâtiment en raison de l'augmentation du nombre de personnes en fauteuil roulant et du nombre de personnes inscrites sur la liste d'attente, le conseil de fondation a décidé d'entreprendre la construction d'un nouvel établissement. La mission de ce futur EMS est de garantir une prise en charge de qualité de la population dépendante au travers des secteurs suivants : paramédical, hôtelier et administratif.

Le futur EMS sera un lieu de vie où le respect des personnes âgées et des employés sera conforme à la Déclaration des droits de l'homme et à l'éthique envers les personnes âgées. La réalisation de ce projet passe par la construction d'un EMS de 63 lits et d'un foyer de jour pouvant accueillir

15 personnes par jour durant la semaine. L'EMS comprendra trois parties distinctes :

- un espace privé, englobant les étages d'habitation des résidents;
- une partie publique, destinée à l'accueil des visiteurs;
- une partie dévolue aux employés.

Le but est de stimuler les personnes âgées et de leur donner l'envie de continuer à vivre en alliant confort et sécurité. Compte tenu de l'évolution des pathologies, il a été décidé que le 3^e étage sera consacré aux malades affectés de la maladie d'Alzheimer ou par d'autres pathologies similaires.

M. Goldstein a indiqué que le personnel de l'EMS de la rue Cavour pratique déjà une technique spécifique auprès de ses résidents basée sur la méthode de validation. Une formation spécifique est déjà dispensée pour les soignants et les aides-soignants. Le but particulier du projet est que le résident soit le centre logique du projet de vie. Il a noté que les résidents entrant en EMS présentent un âge de plus en plus élevé et de plus en plus de pathologies. L'établissement offrira des soins individualisés en respectant les choix du résident en accord avec ses directives anticipées. L'établissement sera ouvert sur l'extérieur et situé à proximité du Vieux-Chêne et de ses facilités. L'interaction avec le quartier sera facilitée par la structure interne de l'EMS, tel que l'accueil de jour, l'ouverture du restaurant et de la cafétéria, le salon de coiffure, les salles de cours et l'organisation régulière de manifestations.

Les prestations de thérapeutes divers travaillant au sein de l'EMS seront élargies aux habitants de la commune. Il a indiqué que l'emplacement de l'EMS est très bien desservi par les TPG, ce qui facilitera la mobilité des familles, des visiteurs et des employés. Le coût de ce projet est de 28 millions de F. Il s'aligne sur les coûts des autres projets récents comparables. Chacune des soumissions est âprement négociée. Il a ajouté que tous les rapports d'audit ont été positifs et sans réserve, à l'exception de l'année 2008, principalement due à l'augmentation des mécanismes salariaux.

M. Goldstein a relevé l'achat par les EPI (établissements publics en intégration) du bâtiment actuellement occupé par l'EMS à la rue Cavour. Les EPI vont rénover cet immeuble et créer une résidence de 23 chambres destinées à des personnes actuellement hospitalisées en établissement psychiatrique ou dans des lieux inappropriés. Il a indiqué qu'il est très enthousiasmant pour la Fondation de coordonner ces deux projets (PL 10311 et 10408) répondant clairement à des besoins sociaux de la cité. Plusieurs rencontres ont été organisées depuis 2003 entre les comités respectifs. Les

travaux dureront 24 mois. Ils devraient débiter au début 2009 et l'ouverture de l'EMS est prévue pour début 2011.

L'architecte, M. Carlier, a distribué un document présentant la situation du lieu et le futur projet. Le projet est situé dans la commune de Chêne-Bougeries et il présente l'avantage d'une grande proximité avec le tram 12. Le projet permettra aussi un accès motorisé pour les malades et les personnes à mobilité réduite par un petit parking en sous-sol. Le terrain descend en pente douce vers la Seymaz et offre une très belle vue sur le Mont-Blanc. Le futur EMS sera proche du pôle médical en développement (clinique des Grangettes). La proximité de l'EMS avec les TPG et le pôle médical des Grangettes est la première prestation en développement durable du projet. Sur l'avant, le bâtiment est en forme de grande galette avec la cafétéria et les bureaux, tandis qu'à l'arrière se trouve le bâtiment des lits. Une terrasse avec soleil dans l'après-midi est prévue. M. Carlier a présenté ensuite la vision orthogonale du bâtiment. On accède au bâtiment des lits par l'entrée principale. Au niveau du rez-de-chaussée inférieur, une rampe donne accès au parking. Un accès pour les camionnettes de livraison est également prévu.

M. Carlier a indiqué que la cafétéria et la cuisine sont alimentées par un monte-charge indépendant. Le premier étage est consacré aux chambres, avec un espace important devant les ascenseurs et une tisanière, c'est-à-dire un espace disponible pour servir à manger aux résidents ne désirant pas descendre au rez-de-chaussée. Il est prévu de faire un petit jardin sur le toit de la cafétéria, qui offrirait un espace privilégié et sécurisé aux résidents. La structure du bâtiment est à pilier, avec des cloisons légères et phoniques, ce qui permet une grande modulabilité du bâtiment. Un système de fenêtres coulissantes, permettra une plus grande sécurité et une plus grande précision de réglage. Les sanitaires seront équipés de porte coulissante. Les chambres seront dotées d'une partie de rangement usuelle. Le projet n'était pas Minergie, mais la Fondation Nordmann a demandé de revoir le concept, qui est actuellement proche du label Minergie. Le bâtiment sera en effet équipé de sondes géothermiques, de panneaux solaires sur le toit, d'une ventilation à double flux et le concept énergétique des murs et des fenêtres a été revu. Le foyer de jour sera accessible directement depuis l'extérieur sans devoir entrer dans le bâtiment, mais il est aussi accessible depuis l'intérieur du bâtiment principal.

Une commissaire (S) revient sur la rampe extérieure. Elle note que la pente paraît très prononcée sur l'image distribuée.

M. Carlier a répondu que la perspective de l'image est trompeuse. La pente est de 8 ou 9%, soit plus que les 6% requis par les normes handicapés, mais elle n'est pas destinée à ce que les personnes âgées l'utilisent seules.

Des ascenseurs, situés à l'intérieur du bâtiment, permettront aux résidents de descendre à l'étage inférieur.

Le président a demandé si une rampe est également prévue pour accéder à la plateforme supérieure.

M. Carlier a répondu que cette rampe est prévue et qu'elle répond aux normes handicapés (pente de 6%).

Une autre commissaire (S) a demandé si un lieu cultuel existe au sein de l'établissement et si les repas servis seront de type différent afin des respecter les coutumes religieuses de chacun.

M. Goldstein a précisé que l'EMS de la rue Cavour accueille déjà des résidents juifs et non-juifs, et que cela n'a jamais été un critère de sélection. Au niveau de l'alimentation, la cuisine est basée sur les lois alimentaires juives. Par ailleurs, la fondation s'est beaucoup inspirée d'un EMS construit à Bâle par l'église catholique romaine et la communauté juive. Les tisaneries permettront entre autre de servir dans les étages des plats ne correspondant pas à ces lois, tels que du jambon par exemple. Concernant les lieux de culte, il a indiqué qu'une salle sera dévolue aux offices israélites et qu'une salle sera destinée aux offices œcuméniques (catholiques ou protestants). Il a ajouté que le prosélytisme est interdit par la religion juive et qu'il n'en sera pas question au sein de l'institution.

Une commissaire (Ve) a demandé si les parkings ont été réduits au maximum en raison de la proximité du tram ce qui le justifierait.

M. Carlier a répondu que le nombre de places correspond au minimum prévu pour les projets EMS (environ une vingtaine de places).

Cette même commissaire a estimé que ce n'est pas énorme et qu'elle espérait que ce qui serait économisé sur le nombre de places serait réinvesti pour le concept énergétique.

Un commissaire (MCG) a demandé quelle est actuellement la proportion entre les résidents juifs et non-juifs au sein de l'EMS de la rue Cavour.

M. Goldstein a répondu que sur 29 lits, 3 sont occupés par des non-juifs et 26 par des juifs.

Un commissaire (PDC) a réagit à la question de la commissaire des Verts. Il a désiré s'assurer que l'accessibilité des voitures était garantie.

M. Carlier a répondu qu'en surface, trois places visiteurs sont prévues ainsi qu'un petit giratoire servant à déposer les résidents sous le porche à l'abri des intempéries.

Un commissaire (L) a fait remarquer que les établissements servant de la cuisine kasher ne sont pas nombreux à Genève. Il a estimé que les clients

afflueront d'assez loin et il fallait donc prévoir un nombre suffisant de places de parking.

M. Goldstein a indiqué que 20 places de parking sont prévues en sous-sol ainsi qu'une douzaine de places à l'extérieur. Il a noté que l'établissement sera le seul de Suisse romande à servir de la cuisine kasher.

M. Carlier a ajouté que des parkings sont situés à proximité de l'EMS (parking le long du chemin du Vallon et parking de la salle communale). Il a précisé que l'EMS de la rue Cavour fonctionne actuellement sans aucun parking.

M. Goldstein a indiqué qu'il s'agit d'une zone bleue et que le périmètre est très bien desservi par la ligne 27 des TPG.

Le président a remercié les intervenants de leur présentation. Il a demandé si l'autorisation de construire était déjà délivrée.

M. Carlier a dit espérer que l'autorisation de construire en soit à la phase de synthèse et qu'elle devrait ainsi pouvoir être délivrée avant Noël. Le projet se situant en zone de développement, le Conseil d'Etat a donné sa signature au projet la semaine précédente. Le chantier devrait normalement être ouvert en mars 2009 et dans la conjoncture actuelle, les entrepreneurs sont pressés de pouvoir démarrer.

Un commissaire (L) a demandé si l'eau chaude sanitaire est produite par des panneaux solaires.

M. Carlier a répondu qu'en effet tout le toit du bâtiment des lits est dévolu aux panneaux solaires.

Un commissaire (Ve) a demandé s'il était possible de prévoir ultérieurement des étages supplémentaires.

M. Carlier a répondu que le plan localisé de quartier, approuvé il y a 6 mois, prévoit que le secteur est en zone 4A, ce qui ne permet pas d'augmenter le gabarit du bâtiment.

Le président est revenu sur le calcul de la subvention. Il a demandé comment le taux de 35% de subvention avait été calculé.

M. Leonelli a répondu que ce montant ne correspond pas à un calcul, mais qu'il est le résultat d'une négociation entre le DES et les opérateurs. Cette négociation s'applique également à la subvention sur le terrain.

Le président a ensuite demandé des précisions sur la relation entre le projet de loi 10311 et le projet de loi 10408, qui ne sont pas liés. Il a demandé ce qui se passerait si le projet de loi 10408 venait à être refusé ultérieurement.

M. Srahel a noté que le coût total du projet est de 28 millions de F. La vente de Cavour a été estimée à 4,3 millions de F et des fonds propres à hauteur de 6,725 de F ont été prévus. Par ailleurs, un emprunt bancaire à hauteur de 10 millions de F a été négocié. Dans le cas où la subvention ne serait pas votée, il faudrait demander ailleurs une subvention supplémentaire, car cette somme ne peut actuellement pas être demandée ni à la famille ni à la Fondation, lesquelles supportent déjà des frais importants.

Le président a précisé que sa remarque portait plutôt sur un éventuel refus du projet de loi 10408.

M. Srahel a répondu que dans ce cas, le bâtiment de Cavour serait vendu à des particuliers. Il pourrait sans doute être vendu à une valeur supérieure à 4,3 millions de F vu l'état du marché.

M. Goldstein a noté qu'il était très important pour la Fondation Nordmann de vendre ce bâtiment à une autre structure sociale.

A la suite de la présentation, le président a procédé au vote d'entrée en matière du projet de loi 10311. Cette dernière a été acceptée à l'unanimité des votants.

Vote d'entrée en matière du projet de loi 10311

Pour :	13 (2 S, 2 Ve, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 UDC, 1 MCG)
Contre :	–
Abstentions :	–

Le président a ensuite procédé au vote de deuxième débat. Tous les articles ont été adoptés à l'unanimité des votants.

Titre et préambule :	pas d'opposition – adopté
Article 1 :	pas d'opposition – adopté
Article 2 :	pas d'opposition – adopté
Article 3 :	pas d'opposition – adopté
Article 4 :	pas d'opposition – adopté
Article 5 :	pas d'opposition – adopté
Article 6 :	pas d'opposition – adopté
Article 7 :	pas d'opposition – adopté
Article 8 :	pas d'opposition – adopté

Le président a procédé au vote final du projet de loi 10311. Ce dernier a été accepté à l'unanimité des votants.

Vote final sur le projet de loi 10311

Pour :	14 (3 S, 2 Ve, 3 L, 2 R, 1 PDC, 2 UDC, 1 MCG)
Contre :	–
Abstentions :	–

M. Cavaleri a été désigné rapporteur.

Le président a précisé que le débat est proposé dans les extraits, c'est-à-dire en procédure accélérée.

Compte tenu de la qualité du projet présenté, les membres de la Commission des travaux vous recommandent unanimement et chaleureusement, Mesdames et Messieurs les Députés, d'accepter ce projet de loi et vous remercient dès lors de l'accueil favorable que vous lui réserverez.

Projet de loi (10311)

ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 6 975 000 F pour la construction d'un nouvel EMS (Bessonnette), dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes d'établissements médico-sociaux (EMS 2010)

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global maximum de 6 975 000 F, ouvert au Conseil d'Etat au titre d'indemnité cantonale d'investissement, au sens de la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées, du 3 octobre 1997, est accordé à la Fondation Monsieur et Madame Robert Nordmann.

Art. 2 Budget d'investissement

¹ Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2009 sous la rubrique 05.04.02.00 5650.

¹ L'exécution budgétaire de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

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 sur le coût d'acquisition (ou initial) selon la méthode linéaire, sur une période correspondant à la moyenne de l'utilisation effective des éléments d'actifs concernés; l'amortissement est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 But

Cette subvention d'investissement doit permettre, par le biais de nouvelles constructions, la création de 63 lits EMS et de 15 places en foyer de jour.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint à fin 2011.

Art. 7 Remboursement de l'indemnité d'investissement

En dérogation à la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées, du 3 octobre 1997 (art. 36 al. 1) :

- a) le département en charge des constructions peut ordonner, dans les 50 ans, le remboursement de tout ou partie de l'indemnité d'investissement lorsque l'établissement cesse son activité ou change de destination ou encore lorsque le nombre de places se réduit de manière significative, ainsi qu'en cas de vente du bien ayant fait l'objet de l'indemnité d'investissement. Il est tenu compte de la nature du bien concerné et de sa durée d'utilisation pour déterminer le montant à restituer;
- b) toute constitution, pendant la durée mentionnée ci-avant, d'un droit de gage sur un bien ayant fait l'objet d'une indemnité d'investissement, doit être approuvée préalablement par le département en charge des constructions.

Art. 8 Lois applicables

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi relative aux établissements médico-sociaux, du 3 octobre 1997, 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 publiques, du 19 janvier 1995.