



*Projet de loi du Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 23 septembre 2026*

## **Projet de loi**

**ouvrant 4 crédits au titre de subventions cantonales d'investissement, pour un montant total de 18 300 000 francs en faveur de la Fondation Clair Bois, de la Fondation Ensemble et des Etablissements publics pour l'intégration (EPI), afin de contribuer à l'acquisition, la construction, la transformation ou la rénovation de centres de jour, de nouveaux ateliers et d'un foyer**

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

### **Chapitre I                   Création d'un centre de jour par la Fondation Clair Bois aux Charmilles**

#### **Art. 1                   Crédit d'investissement**

Un crédit global fixe d'un montant de 3 400 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement en faveur de la Fondation Clair Bois sur le site des Charmilles, en Ville de Genève.

#### **Art. 2                   Planification financière**

<sup>1</sup> Ce crédit d'investissement est inscrit sous la politique publique C – Cohésion sociale.

<sup>2</sup> L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

**Art. 3 Subvention d'investissement accordée**

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 3 400 000 francs.

**Art. 4 But**

<sup>1</sup> En application de la loi fédérale sur les institutions destinées à promouvoir l'intégration des personnes invalides, du 6 octobre 2006, et de la loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, le crédit d'investissement vise à soutenir la création d'un nouveau centre de jour offrant 10 nouvelles places destinées à l'accueil de personnes en situation de handicap par la Fondation Clair Bois, par l'acquisition et la transformation de locaux commerciaux situés aux Charmilles.

<sup>2</sup> Par le développement de places de centre de jour, ce crédit vise à soutenir le maintien à domicile auprès de leurs proches de personnes vivant avec un polyhandicap.

<sup>3</sup> Il vise à contribuer à répondre à la pénurie de places de centre de jour dans le canton de Genève, avec une implantation urbaine favorisant une mixité sociale et une meilleure inclusion des bénéficiaires dans la vie de la cité.

**Chapitre II Rénovation du foyer de l'Essarde et construction de nouveaux ateliers par la Fondation Ensemble****Art. 5 Crédit d'investissement**

Un crédit global fixe d'un montant de 9 600 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour la Fondation Ensemble sur le site de Malagny, dans la commune de Genthod.

**Art. 6 Planification financière**

<sup>1</sup> Ce crédit d'investissement est inscrit sous la politique publique C – Cohésion sociale.

<sup>2</sup> L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

**Art. 7 Subvention d'investissement accordée**

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 9 600 000 francs.

## **Art. 8 But**

<sup>1</sup> En application de la loi fédérale sur les institutions destinées à promouvoir l'intégration des personnes invalides, du 6 octobre 2006, et de la loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, le crédit d'investissement vise à soutenir la Fondation Ensemble pour la rénovation de la Maison de l'Essarde et ses annexes, et la création d'un nouveau bâtiment pour accueillir des activités de jour destinées à des personnes adultes vivant avec un trouble du développement intellectuel.

<sup>2</sup> Le crédit d'investissement vise à améliorer la qualité et le confort d'accueil sur ce site et à augmenter la capacité d'accueil par la création d'une nouvelle place d'hébergement permanent, de 2 places de répit ou d'urgence et de 16 places d'atelier supplémentaires.

<sup>3</sup> Il contribue à créer des places adaptées à l'accueil de personnes vivant avec un trouble du spectre autistique.

<sup>4</sup> Il vise à réorganiser la structure thermique du site de manière à réduire sa consommation énergétique.

<sup>5</sup> Il vise à renforcer l'inclusion du site de l'Essarde dans le quartier en mettant à profit les espaces extérieurs, ouverts aux voisines et voisins, pour offrir un lieu de sociabilisation et de loisirs.

## **Chapitre III Aménagement d'un nouveau centre de jour à la Pallanterie par les Etablissements publics pour l'intégration (EPI)**

### **Art. 9 Crédit d'investissement**

Un crédit global fixe d'un montant de 1 200 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour les Etablissements publics pour l'intégration (EPI) sur le site de la Pallanterie, dans la commune de Collonge-Bellerive.

### **Art. 10 Planification financière**

<sup>1</sup> Ce crédit d'investissement est inscrit sous la politique publique C – Cohésion sociale.

<sup>2</sup> L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

### **Art. 11 Subvention d'investissement accordée**

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 1 200 000 francs.

**Art. 12 But**

<sup>1</sup> En application de la loi fédérale sur les institutions destinées à promouvoir l'intégration des personnes invalides, du 6 octobre 2006, et de la loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, le crédit d'investissement vise à soutenir la transformation de locaux existants sur le site de la Pallanterie en un centre de jour offrant 10 places destinées à l'accueil de personnes en situation de handicap par les Etablissements publics pour l'intégration (EPI).

<sup>2</sup> Ce crédit vise à offrir des solutions de relogement pour une partie des places qui devront être délocalisées pendant la rénovation du site de La Combe.

<sup>3</sup> Il vise à contribuer à répondre à la pénurie de places de centre de jour dans le canton de Genève.

**Chapitre IV Aménagements destinés à la création d'un foyer et d'un centre de jour par les Etablissements publics pour l'intégration (EPI) aux Vernets****Art. 13 Crédit d'investissement**

Un crédit global fixe d'un montant de 4 100 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour les Etablissements publics pour l'intégration (EPI) sur le site des Vernets, en Ville de Genève.

**Art. 14 Planification financière**

<sup>1</sup> Ce crédit d'investissement est inscrit sous la politique publique C – Cohésion sociale.

<sup>2</sup> L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

**Art. 15 Subvention d'investissement accordée**

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 4 100 000 francs.

**Art. 16 But**

<sup>1</sup> En application de la loi fédérale sur les institutions destinées à promouvoir l'intégration des personnes invalides, du 6 octobre 2006, et de la loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, le crédit d'investissement vise à soutenir la transformation et l'équipement de locaux

construits par la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) et loués par les Etablissements publics pour l'intégration (EPI) pour y créer 35 places d'hébergement et 12 places de centre de jour destinées à l'accueil de personnes en situation de handicap.

<sup>2</sup> Ce crédit vise à offrir des solutions de relogement pour une partie des places qui devront être délocalisées pendant la rénovation du site de La Combe.

<sup>3</sup> Il vise à permettre à terme le développement de nouvelles places correspondant aux besoins identifiés par la planification cantonale sur un site particulièrement urbain favorisant l'inclusion des personnes concernées dans la vie de la cité.

## **Chapitre V        Dispositions communes**

### **Art. 17        Amortissement**

L'amortissement des investissements visés dans la présente loi est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et porté au compte de fonctionnement.

### **Art. 18        Durée**

La disponibilité des crédits d'investissements s'éteint au plus tard 24 mois après la mise en service de chaque ouvrage.

### **Art. 19        Aliénation du bien ou autres modifications d'usage**

<sup>1</sup> En cas d'aliénation des biens avant l'amortissement complet de ceux-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat.

<sup>2</sup> Les dispositions prévues à l'article 24 de la loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003, s'appliquent pour le demeurant.

### **Art. 20        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.

**Art. 21      Modification à une autre loi**

La loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 35 000 000 francs aux Etablissements publics pour l'intégration (EPI) pour contribuer à la rénovation complète des bâtiments et des aménagements extérieurs du site de La Combe évaluée à 105 000 000 francs (13008), du 2 février 2023, est modifiée comme suit :

**Art. 8, al. 2 (nouveau)**

<sup>2</sup> En dérogation à l'article 37, alinéa 5, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013, le délai de péremption du crédit d'investissement est prolongé au 29 mars 2031.

Certifié conforme

Le vice-chancelier : Patrick FERRARIS

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre d'un plan d'action du Conseil d'Etat visant à réduire un risque majeur identifié par le comité d'audit du Conseil d'Etat en décembre 2024, relatif à l'insuffisance des investissements dans le secteur du handicap (adultes) après l'entrée en vigueur de la nouvelle répartition des tâches (RPT) entre la Confédération et les cantons. Ce plan d'action a conduit à l'intégration et à la planification décennale des investissements d'une vingtaine d'objets prioritaires dans le secteur des établissements accueillant des personnes en situation de handicap (EPH). Ces objets ont été sélectionnés selon les critères suivants :

- – rénovations de bâtiments anciens nécessitant une adaptation aux normes d'accueil (en particulier pour les personnes avec un trouble du spectre autistique ou un trouble du développement intellectuel) et l'amélioration de l'efficacité énergétique;
- – meilleure exploitation du potentiel d'accueil de lieux existants;
- – pas de nouvelle charge de fonctionnement résultant de créations de places non prévues au plan financier quadriennal 2025-2028.

Les 4 objets inclus dans le présent projet de loi s'intègrent dans ces critères et les établissements concernés ont réalisé l'ensemble des études, voire des acquisitions initiales, sur leurs propres ressources ou grâce à des dons privés, toutefois en étroite concertation avec le pôle handicaps de l'office de l'action, de l'insertion et de l'intégration sociales (OAS).

### **Responsabilité de l'Etat**

La loi fédérale sur les institutions destinées à promouvoir l'intégration des personnes invalides, du 6 octobre 2006 (LIPPI; RS 831.26) et la loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003 (LIPH; rs/GE K 1 36) assignent au canton la responsabilité de planifier l'offre de places de manière à assurer une réponse adéquate aux besoins des personnes en situation de handicap domiciliées sur son territoire. Ainsi, la transformation ou le développement des places d'accueil par les EPH doivent répondre à des besoins identifiés par le canton.

Au cours des années qui ont suivi l'entrée en vigueur de la RPT, le canton a prioritairement promu le développement de places d'atelier, limitant de manière importante l'évolution du nombre de places avec hébergement. Aujourd'hui, plus de la moitié des places d'accueil dans le canton sont ainsi

des places d'atelier, avec une dimension productive. Moins d'un tiers des places en revanche prévoient un hébergement.

Cette stratégie a permis de contenir le coût global de la prestation. En revanche, elle a conduit progressivement à un report des situations les plus complexes sur les familles ou sur des accueils hors canton. Selon les données dont dispose actuellement le service de planification du pôle handicaps, le canton souffre d'une pénurie importante de places dans le secteur adultes. Les données des personnes en attente d'une place disponible après avoir reçu une indication de la commission cantonale d'indication permettent de mesurer l'étendue de cette pénurie :

**Personnes en attente d'un placement au 31 décembre 2025  
après une décision de la Commission cantonale d'indication (CCI)<sup>1</sup>**

| Places H et AHE<br>( <i>hébergement et accueil<br/>avec hébergement<br/>hôtelier</i> ) | Places HO<br>( <i>hébergement avec occupation</i> ) | Places centre de jour |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 261                                                                                    | 102                                                 | 192                   |

La pyramide des âges des personnes en attente, en particulier dans le secteur incluant un hébergement, démontre qu'une large majorité des personnes concernées ont moins de 40 ans. Les places existantes ne se libérant en principe qu'avec le décès des bénéficiaires actuels, on comprend aisément que le canton doit impérativement œuvrer à préserver et à optimiser le capital existant, voire à le développer dans les secteurs où la pénurie est la plus difficile à vivre pour les familles et les bénéficiaires concernés. Ainsi, pour planifier une réponse adaptée à ces besoins en optimisant l'utilisation des ressources, le canton travaille selon les axes suivants :

- soutenir autant que possible le maintien à domicile en poursuivant le développement de centres de jour;
- mettre en place les modalités permettant d'offrir de l'hébergement à temps partiel (notamment en s'appuyant sur les dernières réformes de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, du 6 octobre 2006 (LPC; RS 831.30));
- soutenir le développement de places de répit ou d'accueil d'urgence;

---

<sup>1</sup> La CCI est une commission officielle instituée par la LIPH chargée d'examiner toutes les demandes d'accès aux prestations destinées aux adultes au sein des établissements accueillant des personnes en situation d'handicap. La CCI détermine l'accompagnement ou le lieu de vie le plus adapté à leurs besoins.

- concentrer les efforts d'investissement sur la préservation du capital bâti et son adaptation aux nouveaux besoins d'accueil.

## **Part de subventionnement**

Conformément au plan stratégique pour la mise en œuvre de la RPT, transmis par le canton de Genève en 2010 au Conseil fédéral et approuvé par celui-ci, le canton est censé assumer depuis l'entrée en vigueur de cette réforme en principe 66% des besoins d'investissements des EPH. Cette portion équivaut à celle qu'assumaient dans le passé le canton (33%) et la Confédération (33%). La LIPH avait fait l'objet en 2007 de l'ajout d'une disposition précisant que le canton, durant la phase transitoire entre l'entrée en vigueur de la RPT et l'adoption du plan stratégique, suppléerait au montant que la Confédération ne verserait plus.

Cette proportion des deux tiers offre les avantages suivants :

- favoriser l'apport de financements privés;
- encourager les EPH à constituer, lorsque leurs résultats le permettent, des fonds affectés en application de l'article 17, alinéa 2, de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005 (LIAF; rs/GE D 1 11);
- garantir une part prépondérante de fonds publics, ce qui assure que les investissements soient conformes à la planification cantonale et soumis aux règles relatives aux marchés publics;
- réduire autant que possible le recours aux hypothèques pour les EPH, qui se traduisent en coûts d'intérêts sur leurs budgets de fonctionnement. En effet, les taux de la dette cantonale sont plus avantageux que les emprunts hypothécaires courants.

Cette proportion a guidé la rédaction du présent projet de loi avec toutefois des différences liées à la spécificité de chaque projet, qui seront détaillées dans le présent exposé des motifs.

## **Projet 1 : acquisition et transformation de locaux en vue de la création d'un centre de jour par la Fondation Clair Bois**

### ***Fondation Clair Bois***

La Fondation Clair Bois est une fondation de droit privé, constituée il y a 50 ans avec pour mission l'accompagnement de personnes polyhandicapées, avec une paralysie cérébrale avec ou sans troubles associés. Elle accueille

autant des enfants et adolescents que des personnes adultes. Le présent projet de loi concerne exclusivement le secteur adultes.

### *Centre de jour des Charmilles*

La création d'une dizaine de places de centre de jour par la Fondation Clair Bois répond aux besoins importants identifiés par le canton (192 personnes en attente d'un centre de jour). Auprès du public concerné (polyhandicap avec ou sans troubles associés), il permet en particulier de soutenir les familles qui parviennent à continuer d'héberger leur proche à leur domicile, tout en offrant des activités adaptées répondant aux besoins et aux projets des bénéficiaires.

La Fondation Clair Bois a découvert en 2024 une opportunité de marché dans un site très urbain, sur l'esplanade des Charmilles, pour développer des activités de jour dans un environnement inclusif. Le canton a confirmé son accord de principe avec la saisie de cette opportunité de marché et suivi de manière étroite le processus d'estimation de la valeur vénale du bien, de négociation du prix d'acquisition, ainsi que d'appel d'offres pour la transformation des locaux. Le présent projet de loi vise à concrétiser le soutien que la loi prévoit en principe pour ces objets.

Le coût des places qui seront ainsi créées, en termes de fonctionnement, est intégré au plan financier quadriennal 2026-2029. La subvention d'investissement doit permettre d'éviter le recours à l'emprunt hypothécaire, qui impacterait défavorablement le budget de fonctionnement par des taux d'intérêts plus élevés et un rythme d'amortissement plus rapide.

### *Acquisition du site*

L'espace concerné est le rez-de-chaussée d'un immeuble en propriété par étages (PPE), exploité au cours des précédentes décennies comme salle de sport. Le prix initial demandé par le vendeur était de 3,5 millions de francs. Le bureau d'expertise Acanthe, mandaté par la Fondation Clair Bois à la demande de l'Etat de Genève, a arrêté la valeur vénale du bien à 3 millions de francs. Sur cette base, la Fondation et le vendeur se sont entendus sur un prix de vente de 2,8 millions de francs, auxquels s'ajoutent pour l'acquéreur les frais d'acte. La Fondation Clair Bois est devenue propriétaire du lieu en mai 2025.

### ***Transformation et équipement du site***

Les transformations destinées à permettre l'exploitation d'un centre de jour adapté à des personnes polyhandicapées et leur accès au site, ainsi que des améliorations de la structure, nécessitent 2,3 millions de francs d'investissement. Enfin, l'acquisition des équipements représente un total de 0,7 million de francs.

### ***Financement***

Pour un coût total de 5,8 millions de francs, une fondation privée a accepté de couvrir entièrement le coût des équipements (0,7 million). Ainsi sur le solde de 5,1 millions de francs, la part incombant à l'Etat sera couverte avec la subvention demandée de 3,4 millions de francs (66%). La Fondation Clair Bois a par ailleurs également obtenu d'une fondation privée le solde nécessaire (1,7 million) au financement de cet objet.

## **Projet 2 : rénovation du foyer de l'Essarde et construction d'un nouvel atelier sur le site de Malagny par la Fondation Ensemble**

### ***Fondation Ensemble***

La Fondation Ensemble est une fondation de droit privé, constituée il y a 40 ans avec pour mission l'accompagnement de personnes avec un trouble du développement intellectuel, associé ou non à d'autres troubles. Elle délivre des prestations en matière d'éducation précoce, d'enseignement spécialisé, ainsi que d'accompagnement socio-éducatifs pour les personnes adultes. Quelque 233 personnes fréquentent les sites de la Fondation, dont environ 200 en situation de handicap. Ses activités sont réparties sur 22 sites, dans 10 communes du canton.

### ***Site de l'Essarde (Malagny)***

Le site de l'Essarde dans la commune de Genthod est exploité depuis la naissance de la Fondation. Il se heurte néanmoins à d'importantes difficultés pour maintenir un cadre de vie décent. Les bâtiments vieillissants et à l'accessibilité insatisfaisante, l'insuffisance d'espaces pour les activités de jour, ainsi qu'une exploitation suboptimale des espaces extérieurs et des infrastructures inadaptées pour les sanitaires et le chauffage, rendent une intervention indispensable.

C'est pourquoi, en accord avec l'Etat de Genève, la Fondation Ensemble a lancé en 2021 une procédure de concours en vue de la rénovation et transformation du site.

### ***Buts et nature de l'intervention prévue***

L'intervention visée par le présent projet de loi vise les buts suivants :

- améliorer la performance énergétique et environnementale du site;
- assurer la rénovation et l'agrandissement des infrastructures existantes;
- construire un nouveau bâtiment dédié aux activités de jour;
- renforcer les liens entre le site et son quartier;
- soutenir une démarche participative.

L'intervention prévue conduira ainsi à garantir la pérennité du site, en optimisant l'utilisation du foncier et des ressources disponibles. L'évolution en termes de places sera la suivante :

| <b>Hébergement</b> |       | <b>Répît ou urgence</b> |       | <b>Atelier</b> |       |
|--------------------|-------|-------------------------|-------|----------------|-------|
| Avant              | Après | Avant                   | Après | Avant          | Après |
| 13                 | 14    | 0                       | 2     | 12             | 28    |

S'agissant des places d'atelier, la construction d'un nouveau bâtiment permettra de passer de 12 à 28 places sur ce site. Toutefois, pour la Fondation Ensemble, seule la moitié de ces nouvelles places (8) conduiront à une hausse de la capacité, les 8 autres servant à délocaliser des places aujourd'hui exploitées de manière insatisfaisante sur d'autres sites.

La mise à disposition des places de répît ou d'accueil d'urgence est particulièrement importante pour le canton, dans le contexte de pénurie décrit au chapitre relatif à la responsabilité de l'Etat.

Enfin, l'ensemble des travaux veillera à améliorer l'adaptation du site aux besoins des personnes vivant avec un trouble du spectre autistique (en particulier en termes d'isolation phonique et d'éclairage) et aux difficultés accrues de mobilité des bénéficiaires avançant en âge.

### ***Coût des travaux et participation de l'Etat***

L'ensemble des travaux liés à l'architecture et aux améliorations thermiques du projet est devisé à quelque 13,5 millions de francs, auxquels s'ajoute 1,2 million de francs destiné aux aménagements extérieurs. Ces derniers participent pleinement au projet visant à offrir un cadre plus efficient notamment pour l'exploitation des ateliers horticoles, mais aussi favoriser les interactions avec le voisinage.

Le présent projet de loi propose une subvention d'investissement de 9,6 millions de francs, soit 65% du coût total. La fondation qui a une grande expérience de récolte de fonds a déjà engagé son processus pour obtenir le maximum du solde en dons privés. Le recours à l'emprunt hypothécaire lui sera aisé pour le montant restant.

### **Projet 3 : aménagement d'un nouveau centre de jour dans des locaux du site de la Pallanterie, par les Etablissements publics pour l'intégration (EPI)**

#### ***Les EPI***

Les EPI sont un établissement public autonome institué par la LIPH. Ils accompagnent plus de 1 200 personnes adultes en situation de handicap pour des difficultés de réinsertion professionnelle, répartis sur plus de 40 lieux dans le canton comprenant des lieux de vie, des centres de jour, des ateliers, des restaurants et des boutiques.

#### ***Le projet de centre de jour à la Pallanterie***

Le projet visé par le présent projet de loi vise à réaménager des locaux qui ont pu être libérés par le déménagement, en 2025, d'ateliers sur le site de SPARK à Plan-les-Ouates. L'affectation proposée est destinée à permettre la relocalisation d'activités de jour actuellement existantes sur le site de La Combe, qui doit faire l'objet d'une rénovation complète conformément à la loi 13008, adoptée le 2 février 2023 par le Grand Conseil.

En même temps, cet aménagement permet de valoriser les espaces libérés, de les mettre aux normes et de mutualiser certaines infrastructures avec le centre de jour intégré au travail déjà existant sur le site. A terme, une fois que la rénovation de La Combe sera achevée, ce nouvel espace pourra rester un centre de jour permanent, renforçant l'offre cantonale et améliorant l'organisation globale. Le projet de la Pallanterie constitue donc à la fois une solution temporaire pour répondre aux besoins liés aux travaux de La Combe et un investissement durable pour l'institution.

### ***Coût des travaux et participation de l'Etat***

L'adaptation de ces locaux nécessite des travaux à hauteur de 2,2 millions de francs. Une donation privée permet d'en couvrir 1 million de francs. Le Conseil d'Etat propose donc au Grand Conseil de couvrir le solde à financer, à savoir 1,2 million de francs, soit 55% du coût total au lieu des deux tiers fixés par le canton de Genève dans le cadre de sa stratégie de mise en œuvre de la réforme de la RPT entre la Confédération et les cantons, approuvée en 2010 par le Conseil fédéral.

### **Projet 4 : aménagement d'un foyer et d'un centre de jour par les EPI**

Afin de permettre la rénovation cruciale du site de La Combe, prévue par la loi 13008, les EPI devront relocaliser les bénéficiaires pendant la durée des travaux car ceux-ci entraîneront des nuisances incompatibles avec les limitations des personnes accueillies dans ce bâtiment.

Les EPI sont donc à la recherche de solutions pour reloger 93 personnes résidentes et 50 places d'accueil de jour ou d'atelier. Dans cette perspective, une solution partielle a pu être identifiée et sécurisée, consistant en l'accueil de 35 résidentes et résidents ainsi que de 12 places de centre de jour au sein du projet des Vernets dans le quartier en mutation de Praille-Acacias-Vernets, dont la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) fait partie des propriétaires. Il s'agit donc d'une solution de location, permettant de bénéficier d'un site déjà en construction dans un environnement urbain et inclusif.

Le déménagement vers ce site est planifié pour le début de l'année 2028. Les personnes concernées correspondent à une partie des bénéficiaires les plus autonomes du site de La Combe. Les EPI recherchent encore des solutions complémentaires pour les autres personnes résidant ou en activité de jour sur le site de La Combe.

### ***Besoins d'aménagements spécifiques***

Le projet de la CPEG ayant été initialement conçu sans spécificités liées à l'accueil de personnes en situation de handicap, son utilisation dans le cadre du présent relogement implique des adaptations significatives. Les besoins spécifiques des résidentes et résidents nécessitent des modifications importantes des plans et des aménagements afin de garantir l'accessibilité, la sécurité et la fonctionnalité des lieux de vie. Ces interventions concerneront l'ensemble des appartements, les espaces du centre de jour ainsi que certains

éléments structurels du bâtiment, dont la reconfiguration de l'aménagement de la toiture.

### ***Coût des travaux et participation de l'Etat***

Ces adaptations relèvent d'une obligation de conformité et de qualité de prise en charge et génèrent un surcoût d'investissement à la charge du locataire chiffré à 4,1 millions de francs. Pour ce projet, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil de couvrir la totalité du besoin, en lieu et place des deux tiers réglementaires. En effet, les donateurs privés ayant concentré leurs efforts sur d'autres projets des EPI (notamment 35 millions pour le projet de La Combe, 14,6 millions de francs – 100% – du projet SPARK, près de 50% du projet ci-dessus de la Pallanterie ainsi que des parts significatives pour d'autres projets à venir), la part de recours aux donateurs privés paraît épuisée pour cet objet. En outre, les EPI ayant épuisé leurs fonds propres et se trouvant au-dessous du seuil de solvabilité prévu dans les indicateurs de son contrat de prestations, leur seule solution pour combler ce manque serait le recours à l'hypothèque privée, avec garantie de l'Etat en application de l'article 31, alinéa 2, de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 (LOIDP; rs/GE A 2 24). Cette solution entraînant des charges d'intérêt plus élevées que celle de l'investissement par l'Etat, le Conseil d'Etat estime ici pertinent de couvrir la totalité de ce besoin.

Les locaux concernés resteront affectés à ces publics après la rénovation de La Combe et contribueront à réduire le déficit structurel de places appropriées dans le canton. Le site de La Combe rénové pourra ainsi proposer des accueils à des personnes ayant des besoins plus spécifiques et ne pouvant pas aisément être intégrées dans un site aussi urbain que celui des Vernets, ou alors des solutions transitoires de délocalisation de places d'autres EPH devant procéder à des rénovations au cours de la prochaine décennie. Ainsi, l'investissement consenti aura un caractère pérenne et ne nécessitera pas de remise en état après la phase de rénovation de La Combe.

### **Modalités de versement de la subvention de l'Etat de Genève**

La subvention sera versée selon l'avancement du projet, après visite du chantier et vérification des décomptes financiers par l'office cantonal des bâtiments, jusqu'à atteindre 80% du montant accordé. Le dernier versement sera effectué sur présentation des décomptes finaux et vérification des travaux. Le solde de la subvention sera :

- totalement libéré, si le coût du projet atteint a minima le montant du devis général;

- libéré au prorata du coût final du projet si celui-ci est inférieur au montant du devis général.

### **Charges de fonctionnement liées et induites**

Ces projets ne génèrent pas de charges de fonctionnement durant leur réalisation.

Au terme des 4 projets, les charges financières récurrentes de l'Etat de Genève augmentent progressivement et représentent 0,21 million de francs d'intérêts à partir de 2030. A cela s'ajoutent les amortissements des subventions d'investissement, qui augmentent progressivement pour atteindre 0,54 million de francs par an à partir de 2030.

La mise à disposition de nouvelles places d'accueil par la Fondation Clair Bois aux Charmilles engendre une adaptation de sa subvention de fonctionnement de 0,9 million de francs dès 2029. Pour la Fondation Ensemble, la création de 2 places d'hébergement avec occupation (HO) et 1 place de répit, ainsi que 8 places d'atelier entraînera une hausse de la subvention de 0,8 million de francs dès 2030. Enfin, la subvention des EPI ne sera pas influencée par une augmentation du nombre de places durant la période couverte par le plan financier quadriennal, les 2 investissements étant destinés à relocaliser des places déjà exploitées sur le site de La Combe. En revanche, le loyer du site des Vernets entraînera dès 2028 une charge de 0,8 million de francs par an.

### **Modification de la loi 13008**

Le présent projet de loi vise notamment à trouver des solutions de relogement pour une partie des activités et des personnes résidant sur le site de La Combe, à Collonge-Bellerive, en vue de permettre la rénovation de ce site d'une importance majeure pour le canton.

La fragilité et la sensibilité des publics accueillis sur ce site ne permet en effet pas d'envisager une rénovation aussi importante et d'une aussi longue durée en maintenant les personnes sur le site.

Afin de permettre aux EPI de trouver des solutions de relogement pour l'ensemble du site, il est nécessaire de prolonger le délai de péremption du crédit d'investissement porté par la loi 13008 par une disposition dérogeant au délai ordinaire prévu à l'article 37, alinéa 5, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 (LGAF; rs/GE D 1 05). Selon cette dernière, le crédit est en effet périmé si l'investissement n'a pas démarré 4 ans après l'entrée en vigueur de la loi (1<sup>er</sup> avril 2023). Avec la modification proposée à l'article 21 souligné du présent projet de loi,

il s'agit de permettre le démarrage des travaux au-delà du 1<sup>er</sup> avril 2027 en octroyant 4 ans supplémentaires aux EPI pour organiser et réaliser les relogements préalables nécessaires.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexes :*

- 1) Préavis financier*
- 2) Planification des dépenses et recettes d'investissement*
- 3) Planification des charges et revenus de fonctionnement*
- 4) Préavis technico-économique*



RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE

## PREAVIS FINANCIER

*Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.*

### 1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le département du territoire.

- Objet :

Projet de loi ouvrant quatre crédits au titre de subventions cantonales d'investissement, pour un montant total de 18 300 000 francs en faveur de la Fondation Clair Bois, de la Fondation Ensemble et aux Établissements publics pour l'intégration (EPI), afin de contribuer à l'acquisition, construction, transformation ou rénovation de centres de jour, de nouveaux ateliers et d'un foyer.

Rubrique budgétaire concernée :

CR 0504 - NAT 5640 Subventions d'invest. aux entreprises publiques

Politique publique concernée : C – Cohésion sociale

- Coût total du projet d'investissement :

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Dépenses d'investissement   | 18 300 000 francs        |
| - Recettes d'investissement | 0 francs                 |
| <b>Investissements nets</b> | <b>18 300 000 francs</b> |

- Planification pluriannuelle de l'investissement :

| (en millions de francs)     | 2026     | 2027        | 2028       | 2029       | 2030     | 2031     | 2032     | TOTAL       |
|-----------------------------|----------|-------------|------------|------------|----------|----------|----------|-------------|
| Dépenses brutes             | -        | 12.7        | 3.0        | 2.6        | -        | -        | -        | 18.3        |
| Recettes brutes             | -        | -           | -          | -          | -        | -        | -        | -           |
| <b>Investissements nets</b> | <b>-</b> | <b>12.7</b> | <b>3.0</b> | <b>2.6</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>18.3</b> |

11/3

### Planification des charges et revenus de fonctionnement liés et induits :

Les tableaux financiers annexés au projet de loi Intègrent ☒ oui ☐ non la totalité des impacts financiers découlant du projet.

| (en millions de francs)      | 2026 | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | Dès 2033 |
|------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Coûts liés nets              | -    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -        |
| Coûts induits nets           | -    | -0.27 | -1.26 | -2.31 | -3.24 | -3.24 | -3.24 | -3.24    |
| Coûts nets de fonctionnement | -    | -0.27 | -1.26 | -2.31 | -3.24 | -3.24 | -3.24 | -3.24    |

#### \* Planification financière :

Ce projet nécessite des charges de fonctionnement liées nécessaires à sa réalisation (ces charges n'étant pas comprises dans la demande de crédit du présent projet de loi, elles doivent faire l'objet d'une inscription annuelle au budget de fonctionnement). ☐ oui ☒ non

Les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet seront inscrits au projet de budget de fonctionnement dès 2027. ☒ oui ☐ non

Le crédit d'investissement et les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet sont inscrits au plan financier quadriennal 2026-2029. ☐ oui ☒ non

Autres remarques : Le loyer du site des Vernets, d'un montant de 0,8 million de francs par an, engendrera dès 2028, une charge de fonctionnement supplémentaire pour les EPI. L'augmentation de la subvention qui en découle sera inscrite au plan financier quadriennal (PFQ) 2027-2030. Les autres charges de fonctionnement, notamment celles liées à la mise à disposition de nouvelles places d'accueil, sont quant à elles inscrites au PFQ 2026-2029.

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 20.07.26

Signature du responsable financier du département investisseur :

Genève, le : 21.07.26

Signature du responsable financier du département utilisateur :

## 2. Avis du département des finances

Remarques complémentaires du département des finances :

Ces projets ne génèrent pas de charges de fonctionnement durant leur réalisation.

Au terme des quatre projets, les charges financières récurrentes de l'Etat augmentent progressivement et représentent 0,21 million d'intérêts à partir de 2030. À cela s'ajoutent les amortissements des subventions d'investissement, qui augmentent progressivement pour atteindre 0,54 million par an à partir de 2030.

Une fois réalisé, ces projets nécessitent une adaptation des subventions de fonctionnement accordées aux entités concernées, soit :

- 0,9 million de francs supplémentaires par an dès 2029 pour la Fondation Clair Bois, en lien avec la mise à disposition de nouvelles places d'accueil ;
- 0,8 million de francs supplémentaires par an dès 2030 pour la Fondation Ensemble, en lien avec la création de deux places HO, d'une place de répit et huit places en atelier ;
- 0,8 million de francs supplémentaires par an dès 2028 pour les EPI, en lien avec le loyer du site des Vernets.

Genève, le :

Visa du département des finances :

17.07.2026



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 09 juillet 2026.

1. PLANIFICATION DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant quatre crédits au titre de subventions cantonales d'investissement, pour un montant total de 18 300 000 francs en faveur de la Fondation Clair Bois, de la Fondation Ensemble et aux Établissements publics pour l'intégration (EPI), afin de contribuer à l'acquisition, construction, transformation ou rénovation de centres de jour, de nouveaux ateliers et d'un foyer.

Projet présenté par le département du territoire (DT)

| (montants annuels, en mios de fr.)                                           |        | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | TOTAL |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Dépenses d'investissement<br>Recettes d'investissement<br>Investissement net | Durée  | 0.0  | 12.7 | 3.0  | 2.6  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 18.3  |
|                                                                              |        | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   |
|                                                                              |        | 0.0  | 12.7 | 3.0  | 2.6  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 18.3  |
| Subv. Fondation Clair Bois<br>Recettes                                       | 40 ans | 0.0  | 3.4  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 3.4   |
|                                                                              |        | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   |
| Subv. Fondation Ensemble<br>Recettes                                         | 40 ans | 0.0  | 4.0  | 3.0  | 2.6  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 9.6   |
|                                                                              |        | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   |
| Subv. EPI - Pallanterie<br>Recettes                                          | 25 ans | 0.0  | 1.2  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 1.2   |
|                                                                              |        | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   |
| Subv. EPI - Vernets<br>Recettes                                              | 25 ans | 0.0  | 4.1  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 4.1   |
|                                                                              |        | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.0   |

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

Date et signature direction financière (utilisateur) :

 6016

 21.07.28

## 2. PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant quatre crédits au titre de subventions cantonales d'investissement, pour un montant total de 18 300 000 francs en faveur de la Fondation Clair Bois, de la Fondation Ensemble et aux Établissements publics pour l'intégration (EPI), afin de contribuer à l'acquisition, construction, transformation ou rénovation de centres de jour, de nouveaux ateliers et d'un foyer.

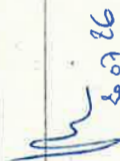
## Projet présenté par le département du territoire (DT)

| (montants annuels, en mios de fr.)                                             | 2026        | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | Dès 2033     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>TOTAL charges liées et induites</b>                                         | <b>0.00</b> | <b>0.27</b>  | <b>1.26</b>  | <b>2.31</b>  | <b>3.24</b>  | <b>3.24</b>  | <b>3.24</b>  | <b>3.24</b>  |
| Charges en personnel [30]                                                      | 0.00        | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| 30 Salaires                                                                    | 0.00        | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| ETP Nombre Equivalent Temps Plein                                              | 0.0         | 0.0          | 0.0          | 0.0          | 0.0          | 0.0          | 0.0          | 0.0          |
| Biens et services et autres charges [31]                                       | 0.00        | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| Charges financières [34]                                                       | 0.00        | 0.07         | 0.16         | 0.19         | 0.21         | 0.21         | 0.21         | 0.21         |
| 1.125%                                                                         |             |              |              |              |              |              |              |              |
| Amortissements [33 + 366 - 466]                                                | 0.00        | 0.20         | 0.30         | 0.42         | 0.54         | 0.54         | 0.54         | 0.54         |
| Subventions [363 + 369]                                                        | 0.00        | 0.00         | 0.80         | 1.70         | 2.50         | 2.50         | 2.50         | 2.50         |
| Autres charges [30 à 36]                                                       | 0.00        | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| <b>TOTAL revenus liés et induits</b>                                           | <b>0.00</b> | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  |
| Prestations propres sur immobilisations (activation charges de personnel) [43] | 0.00        | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| Autres Revenus [40 à 46]                                                       | 0.00        | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| <b>RESULTAT NET LIE ET INDUIT</b>                                              | <b>0.00</b> | <b>-0.27</b> | <b>-1.26</b> | <b>-2.31</b> | <b>-3.24</b> | <b>-3.24</b> | <b>-3.24</b> | <b>-3.24</b> |

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

Date et signature direction financière (utilisateur) :



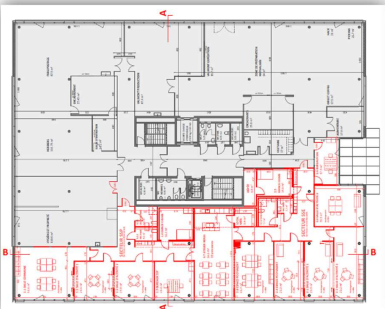
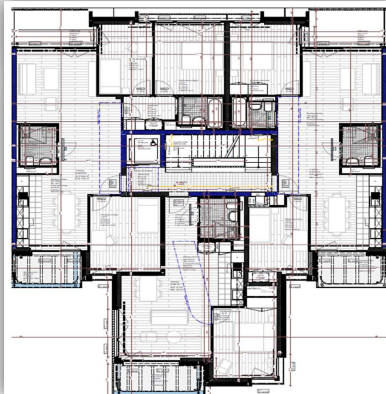
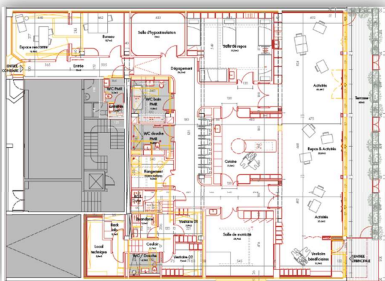
REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
**Office cantonal des bâtiments**

## PREAIS TECHNICO-ECONOMIQUE

**Subventions cantonales d'investissement  
en faveur de la Fondation Clair Bois, la Fondation Ensemble, et les EPI**

### Rapport d'analyse des estimations financières concernant :

- ✓ La création d'un centre de jour par la Fondation Clair Bois aux Charmilles.
- ✓ La rénovation du foyer de l'Essarde et la construction d'ateliers par la Fondation Ensemble.
- ✓ L'aménagement d'un nouveau centre de jour à la Pallanterie par les EPI.
- ✓ Les aménagements destinés à la création d'un foyer et d'un centre de jour par les EPI aux Vernets.





## TABLE DES MATIERES

---

### 1 INTRODUCTION 3

---

### 2 BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION 3

---

|     |                                                                                                                                 |   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2.1 | DOCUMENTS À DISPOSITION                                                                                                         | 3 |
| 2.2 | DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET DE CRÉATION D'UN CENTRE DE JOUR<br>PAR LA FONDATION CLAIR BOIS AUX CHARMILLES                      | 4 |
| 2.3 | DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET DE RÉNOVATION DU FOYER DE L'ESSARDE<br>ET CONSTRUCTION D'ATELIERS PAR LA FONDATION ENSEMBLE        | 4 |
| 2.4 | DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU CENTRE<br>DE JOUR À LA PALLANTERIE PAR LES EPI                          | 5 |
| 2.5 | DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET D'AMÉNAGEMENTS DESTINÉS À LA CRÉATION<br>D'UN FOYER ET D'UN CENTRE DE JOUR PAR LES EPI AUX VERNETS | 5 |

### 3 ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET DE CRÉATION D'UN CENTRE DE JOUR PAR LA FONDATION CLAIR BOIS AUX CHARMILLES 6

---

|     |                                                       |   |
|-----|-------------------------------------------------------|---|
| 3.1 | TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC               | 6 |
| 3.2 | ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS              | 6 |
| 3.3 | RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS                     | 7 |
| 3.4 | GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416 | 7 |
| 3.5 | FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BÂT                 | 8 |

### 4 ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET DE RÉNOVATION DU FOYER DE L'ESSARDE ET CONSTRUCTION D'ATELIERS PAR LA FONDATION ENSEMBLE 9

---

|     |                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------|----|
| 4.1 | TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC               | 9  |
| 4.2 | ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS              | 9  |
| 4.3 | RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS                     | 10 |
| 4.4 | GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416 | 10 |
| 4.5 | FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BÂT                 | 11 |



## **5 ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU CENTRE DE JOUR À LA PALLANTERIE PAR LES EPI 12**

---

|     |                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------|----|
| 5.1 | TABEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC                | 12 |
| 5.2 | ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS              | 12 |
| 5.3 | RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS                     | 13 |
| 5.4 | GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416 | 13 |
| 5.5 | FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BÂT                 | 14 |

## **6 ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENTS DESTINÉS À LA CRÉATION D'UN FOYER ET D'UN CENTRE DE JOUR PAR LES EPI AUX VERNETS 15**

---

|     |                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------|----|
| 6.1 | TABEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC                | 15 |
| 6.2 | ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS              | 15 |
| 6.3 | RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS                     | 16 |
| 6.4 | GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416 | 16 |
| 6.5 | FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BÂT                 | 17 |

## **7 CONCLUSION 18**

---



## 1 INTRODUCTION

---

Le présent projet de loi vise à accorder quatre crédits au titre de subventions cantonales d'investissement, qui se décompose comme suit :

- Fondation Clair Bois pour contribuer à l'acquisition et à la transformation d'un nouveau centre de jour aux Charmilles ;
- Fondation Ensemble pour la rénovation du foyer de l'Essarde et la construction de nouveaux ateliers à Malagny ;
- Établissements publics pour l'intégration (EPI) pour l'aménagement d'un nouveau centre de jour à la Pallanterie ;
- EPI pour l'aménagement d'un foyer et d'un centre de jour sur le site des Vernets.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un plan d'action du Conseil d'Etat visant à réduire un risque majeur identifié par le comité d'audit du Conseil d'Etat en décembre 2024, relatif à l'insuffisance des investissements dans le secteur du handicap (adultes) après l'entrée en vigueur de la nouvelle répartition des tâches (RPT) entre la Confédération et les cantons. Ce plan d'action a conduit à l'intégration à la planification décennale des investissements d'une vingtaine d'objets prioritaires dans le secteur des EPH. Ces objets ont été sélectionnés selon les critères suivants :

- rénovations de bâtiments anciens nécessitant une adaptation aux normes d'accueil (en particulier pour les personnes avec un trouble du spectre autistique ou un trouble du développement intellectuel) et l'amélioration de l'efficacité énergétique ;
- meilleure exploitation du potentiel d'accueil de lieux existants ;
- pas de charge de fonctionnement nouvelle par rapport aux éléments prévus dans le plan financier quadriennal.

Les quatre objets concernés s'intègrent dans ces critères et les établissements concernés ont réalisé l'ensemble des études, voire des acquisitions initiales, sur leurs propres ressources ou grâce à des dons privés, toutefois en étroite concertation avec le pôle handicaps de l'Office de l'action, de l'insertion et de l'intégration sociales (OAIS).

## 2 BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

---

### 2.1 DOCUMENTS À DISPOSITION

- Plans des locaux en phase d'avant-projet, plans de niveaux architectes (y compris coupes et élévations), plans de site, de repérage, etc...
- Descriptifs des travaux par CFC ou par eCCC-Bât.
- Quantitatifs (surfaces de plancher et volume SIA 416), et métrés.
- Estimation des coûts par CFC ou par eCCC-Bât.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

## 2.2 DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET DE CRÉATION D'UN CENTRE DE JOUR PAR LA FONDATION CLAIR BOIS AUX CHARMILLES

La création d'une dizaine de places de centre de jour par la Fondation Clair Bois répond aux besoins importants identifiés par le canton (192 personnes en attente d'un centre de jour). Auprès du public concerné (polyhandicap avec ou sans troubles associés), il permet en particulier de soutenir les familles qui parviennent à continuer d'héberger leur proche à leur domicile, tout en offrant des activités adaptées répondant aux besoins et aux projets des bénéficiaires.

La Fondation Clair Bois a découvert en 2024 une opportunité de marché dans un site très urbain, sur l'esplanade des Charmilles, pour développer ces activités de jour dans un environnement inclusif. Le canton a confirmé son accord de principe avec la saisie de cette opportunité de marché et suivi de manière étroite le processus d'estimation de la valeur vénale du bien, de négociation du prix d'acquisition, ainsi que d'appel d'offres pour la transformation des locaux. Le présent projet de loi vise à concrétiser le soutien que la loi prévoit en principe pour ces objets.

Le coût des places qui seront ainsi créées, en termes de fonctionnement, est intégré au plan financier quadriennal. La subvention d'investissement doit permettre d'éviter le recours à l'emprunt hypothécaire, qui impacterait défavorablement le budget de fonctionnement par des taux d'intérêts plus élevés et un rythme d'amortissement plus rapide.

## 2.3 DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET DE RÉNOVATION DU FOYER DE L'ESSARDE ET CONSTRUCTION D'ATELIERS PAR LA FONDATION ENSEMBLE

Le site de l'Essarde sur la commune de Genthod est exploité depuis la naissance de la Fondation. Il se heurte néanmoins à d'importantes difficultés pour maintenir un cadre de vie décent. Les bâtiments vieillissants et à l'accessibilité insatisfaisante, l'insuffisance d'espaces pour les activités de jour, ainsi qu'une exploitation suboptimale des espaces extérieurs et des infrastructures inadaptées pour les sanitaires et le chauffage, rendent une intervention indispensable.

C'est pourquoi, en accord avec l'Etat de Genève, la Fondation Ensemble a lancé en 2021 une procédure de concours en vue de la rénovation et transformation du site.

L'intervention visée par le projet vise les buts suivants :

- Améliorer la performance énergétique et environnementale du site ;
- Assurer la rénovation et l'agrandissement des infrastructures existantes ;
- Construire un nouveau bâtiment dédié aux activités de jour ;
- Renforcer les liens entre le site et son quartier ;
- Soutenir une démarche participative.

L'intervention prévue conduira ainsi à garantir la pérennité du site, en optimisant l'utilisation du foncier et des ressources disponibles. L'évolution et termes de places sera la suivante :

| Hébergement |       | Répit ou urgence |       | Atelier |       |
|-------------|-------|------------------|-------|---------|-------|
| Avant       | Après | Avant            | Après | Avant   | Après |
| 13          | 14    | 0                | 2     | 12      | 28    |



## **2.4 DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU CENTRE DE JOUR À LA PALLANTERIE PAR LES EPI**

Le projet vise à réaménager des locaux qui ont pu être libérés par le déménagement, en 2025, d'ateliers sur le site de SPARK à Plan-les-Ouates. L'affectation proposée est destinée à permettre la relocalisation d'activités de jour actuellement existantes sur le site de La Combe, qui doit faire l'objet d'une rénovation complète conformément à la loi 13008, votée le 2 février 2023 par le Grand Conseil.

En même temps, cet aménagement permet de valoriser les espaces libérés, de les mettre aux normes et de mutualiser certaines infrastructures avec le centre de jour intégré travail déjà existant sur le site. À terme, une fois que la rénovation de La Combe sera achevée, ce nouvel espace pourra rester un centre de jour permanent, renforçant l'offre cantonale et améliorant l'organisation globale. Le projet Pallanterie constitue donc à la fois une solution temporaire pour répondre aux besoins liés aux travaux de La Combe et un investissement durable pour l'institution.

## **2.5 DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET D'Aménagements destinés à la création d'un foyer et d'un centre de jour par les EPI aux Vernets**

Afin de permettre la rénovation cruciale du site de La Combe, prévue par la loi 13008 votée le 2 février 2023 par le Grand Conseil, les EPI devront relocaliser les bénéficiaires pendant la durée des travaux car ceux-ci entraîneront des nuisances incompatibles avec les limitations des personnes accueillies dans ce bâtiment.

Les EPI sont donc à la recherche de solutions pour reloger 93 personnes résidentes et 50 places d'accueil de jour ou d'atelier. Dans cette perspective, une solution partielle a pu être identifiée et sécurisée, consistant en l'accueil de 35 résidents ainsi que de 12 places de centre de jour au sein du projet du des Vernets dans le quartier en mutation de la Praille-Acacias-Vernets, dont la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG) fait partie des propriétaires. Il s'agit donc d'une solution de location, permettant de bénéficier d'un site déjà en construction dans un environnement urbain et inclusif.

Le déménagement vers ce site est planifié pour le début de l'année 2028. Les personnes concernées correspondent à une partie des bénéficiaires les plus autonomes du site de La Combe. Le EPI recherche encore des solutions complémentaires pour les autres personnes qui résident ou qui sont en activité de jour sur le site de la Combe.

Le projet de la CEPG ayant été initialement conçu sans spécificités liées à l'accueil de personnes en situation de handicap, son utilisation dans le cadre du présent relogement implique des adaptations significatives. Les besoins spécifiques des résidents nécessitent des modifications importantes des plans et des aménagements afin de garantir l'accessibilité, la sécurité et la fonctionnalité des lieux de vie. Ces interventions concerneront l'ensemble des appartements, les espaces du centre de jour ainsi que certains éléments structurels du bâtiment, dont la reconfiguration de l'aménagement de la toiture.



## 3 ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET DE CRÉATION D'UN CENTRE DE JOUR PAR LA FONDATION CLAIR BOIS AUX CHARMILLES

### 3.1 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Ainsi, le montant de réalisation pour la création d'un centre de jour aux Charmilles est, à ce jour, **estimé à 2'294'170,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

| Code des frais CFC                               | CHF TTC            | % CFC 0 à 9   |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>0 TERRAIN</b>                                 | <b>non compris</b> |               |
| <b>1 TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                   | <b>76'815</b>      | <b>3.3%</b>   |
| <b>2 BATIMENT</b>                                | <b>1'577'019</b>   | <b>68.7%</b>  |
| 20 Excavation, terrassements                     | -                  | -             |
| 21 Gros Œuvre 1                                  | 74'859             | 3.3%          |
| 22 Gros Œuvre 2                                  | 292'715            | 12.8%         |
| 23 Installations électriques                     | 148'962            | 6.5%          |
| 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air | 233'496            | 10.2%         |
| 25 Installations sanitaires                      | 172'960            | 7.5%          |
| 26 Installations de transport                    | 12'972             | 0.6%          |
| 27 Aménagement intérieurs 1                      | 378'091            | 16.5%         |
| 28 Aménagement intérieurs 2                      | 262'964            | 11.5%         |
| <b>3 EQUIPEMENTS</b>                             | <b>48'969</b>      | <b>2.1%</b>   |
| <b>4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                 | <b>24'863</b>      | <b>1.1%</b>   |
| <b>5 FRAIS SECONDAIRES</b>                       | <b>218'624</b>     | <b>9.5%</b>   |
| <b>6 HONORAIRES</b>                              | <b>339'664</b>     | <b>14.8%</b>  |
| <b>9 AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                 | <b>8'216</b>       | <b>0.4%</b>   |
| <b>CFC 0-9 Total coûts de réalisation</b>        | <b>2'294'170</b>   | <b>100.0%</b> |
| <b>CFC 1-4 Total coûts du Projet</b>             | <b>1'727'667</b>   | <b>75.3%</b>  |
| <b>CFC 6 Honoraires</b>                          | <b>339'664</b>     | <b>14.8%</b>  |

### 3.2 ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS

#### ➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP = 467 m2 et volume total bâti VB = 1'589 m3

#### ➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m2 de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

1'916'683 francs / 467 m2 = 4'104 francs / m2 → conforme

Ratio TTC au m3, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

1'916'683 francs / 1'589 m3 = 1'206 francs / m3 → conforme

Ratio TTC au m2 pour le CFC 2 uniquement

1'577'019 francs / 467 = 3'377 francs / m2 → conforme

Ratio TTC au m3 pour le CFC 2 uniquement

1'577'019 francs / 1'589 m3 = 992 francs / m3 → conforme

Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 sont conformes aux standards pour ce type de travaux.

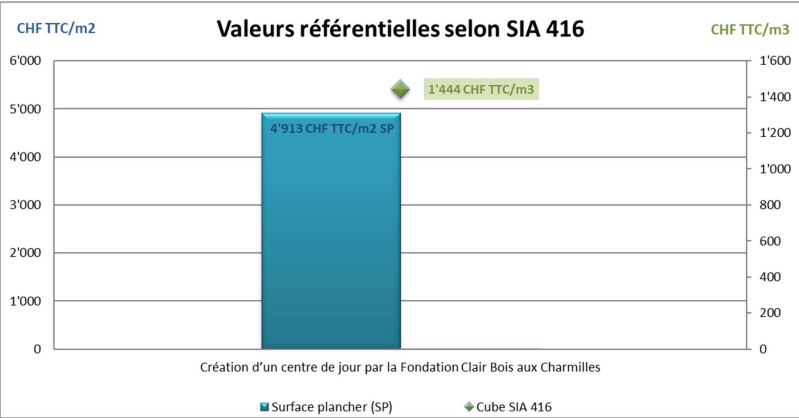


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

3.3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS

| Code des frais CFC                | Unité         | CFC 0-9<br>Coûts de<br>réalisation | CFC 1-4<br>Total coûts du<br>Projet | CFC 6<br>Honoraires | CFC 2<br>Bâtiment |
|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Coût total                        | CHF TTC       | 2'294'170                          | 1'727'667                           | 339'664             | 1'577'019         |
| Proportion de répartition du coût | % CFC 0 à 9   | 100%                               | 75%                                 | 15%                 | 69%               |
| Coût / m3 SIA 416                 | CHF TTC/m3 VB | 1'444                              | 1'087                               | 214                 | 992               |
| Coût / surface de plancher        | CHF TTC/m2 SP | 4'913                              | 3'700                               | 727                 | 3'377             |

3.4 GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

### 3.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

| Code des frais CFC                                    | CHF TTC            | % CFC 0 à 9  | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>0 TERRAIN</b>                                      | <b>non compris</b> |              |               |               |
| <b>1 TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                        | <b>76'815</b>      | <b>3.3%</b>  | <b>48</b>     | <b>164</b>    |
| 10 Relevés, études géotechniques                      | 6'264              | 0.3%         | 4             | 13            |
| 11 Déblaiement, préparation du terrain                | 65'687             | 2.9%         | 41            | 141           |
| 13 Installation de chantier en commun                 | 4'865              | 0.2%         | 3             | 10            |
| <b>2 BATIMENT</b>                                     | <b>1'577'019</b>   | <b>68.7%</b> | <b>992</b>    | <b>3'377</b>  |
| 21 Gros Œuvre 1                                       | 74'859             | 3.3%         | 47            | 160           |
| 22 Gros Œuvre 2                                       | 292'715            | 12.8%        | 184           | 627           |
| 23 Installations électriques                          | 148'962            | 6.5%         | 94            | 319           |
| 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air      | 233'496            | 10.2%        | 147           | 500           |
| 25 Installations sanitaires                           | 172'960            | 7.5%         | 109           | 370           |
| 26 Installations de transport                         | 12'972             | 0.6%         | 8             | 28            |
| 27 Aménagement intérieurs 1                           | 378'091            | 16.5%        | 238           | 810           |
| 28 Aménagement intérieurs 2                           | 262'964            | 11.5%        | 165           | 563           |
| <b>3 EQUIPEMENTS</b>                                  | <b>48'969</b>      | <b>2.1%</b>  | <b>31</b>     | <b>105</b>    |
| <b>4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                      | <b>24'863</b>      | <b>1.1%</b>  | <b>16</b>     | <b>53</b>     |
| <b>5 FRAIS SECONDAIRES</b>                            | <b>218'624</b>     | <b>9.5%</b>  | <b>138</b>    | <b>468</b>    |
| 51 Autorisations, taxes                               | 6'486              | 0.3%         | 4             | 14            |
| 52 Echantillons, maquettes, reproduction de documents | 1'081              | 0.0%         | 1             | 2             |
| 53 Assurances                                         | 2'162              | 0.1%         | 1             | 5             |
| 56 Autres frais secondaires                           | 2'162              | 0.1%         | 1             | 5             |
| 58 Compte d'attente, réserve                          | 206'733            | 9.0%         | 130           | 443           |
| <b>6 HONORAIRES</b>                                   | <b>339'664</b>     | <b>14.8%</b> | <b>214</b>    | <b>727</b>    |
| <b>9 AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                      | <b>8'216</b>       | <b>0.4%</b>  | <b>5</b>      | <b>18</b>     |
| <b>CFC 0-9 Total coûts de réalisation</b>             | <b>2'294'170</b>   | <b>100%</b>  | <b>1'444</b>  | <b>4'913</b>  |
| <b>CFC 1-4 Total coûts du Projet</b>                  | <b>1'727'667</b>   | <b>75%</b>   | <b>1'087</b>  | <b>3'700</b>  |
| <b>CFC 6 Honoraires</b>                               | <b>339'664</b>     | <b>15%</b>   | <b>214</b>    | <b>727</b>    |

| Code des coûts eCCC-Bât (F/12)                         | CHF TTC          | % A à Z      | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>A TERRAIN</b>                                       | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>B TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                         | <b>76'815</b>    | <b>3.3%</b>  | <b>48</b>     | <b>164</b>    |
| <b>C GROS-ŒUVRE</b>                                    | <b>74'859</b>    | <b>3.3%</b>  | <b>47</b>     | <b>160</b>    |
| <b>D INSTALLATIONS</b>                                 | <b>568'390</b>   | <b>24.8%</b> | <b>358</b>    | <b>1'217</b>  |
| <b>E REVETEMENT DE FACADES</b>                         | <b>292'715</b>   | <b>12.8%</b> | <b>184</b>    | <b>627</b>    |
| <b>F TOITURES (compris dans revêtement de façades)</b> | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>G AMENAGEMENTS INTERIEURS</b>                       | <b>641'055</b>   | <b>27.9%</b> | <b>403</b>    | <b>1'373</b>  |
| <b>H INSTALLATIONS SPECIFIQUES</b>                     | <b>48'969</b>    | <b>2.1%</b>  | <b>31</b>     | <b>105</b>    |
| <b>I ABORDS DE BATIMENTS</b>                           | <b>24'863</b>    | <b>1.1%</b>  | <b>16</b>     | <b>53</b>     |
| <b>J AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                       | <b>8'216</b>     | <b>0.4%</b>  | <b>5</b>      | <b>18</b>     |
| <b>V ETUDE DE PROJET</b>                               | <b>339'664</b>   | <b>14.8%</b> | <b>214</b>    | <b>727</b>    |
| <b>W FRAIS SECONDAIRES</b>                             | <b>11'891</b>    | <b>0.5%</b>  | <b>7</b>      | <b>25</b>     |
| <b>Y PROVISIONS</b>                                    | <b>206'733</b>   | <b>9.0%</b>  | <b>130</b>    | <b>443</b>    |
| <b>Z Taxe sur la valeur ajoutée</b>                    | <b>compris</b>   | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>C à G Total coûts de l'ouvrage</b>                  | <b>1'577'019</b> | <b>69%</b>   | <b>992</b>    | <b>3'377</b>  |
| <b>B à W Total coûts de réalisation</b>                | <b>2'087'437</b> | <b>91%</b>   | <b>1'314</b>  | <b>4'470</b>  |
| <b>A à Z Total coûts d'investissement</b>              | <b>2'294'170</b> | <b>100%</b>  | <b>1'444</b>  | <b>4'913</b>  |



## 4 ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET DE RÉNOVATION DU FOYER DE L'ESSARDE ET CONSTRUCTION D'ATELIERS PAR LA FONDATION ENSEMBLE

### 4.1 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Ainsi, le montant de réalisation pour la rénovation du foyer de l'Essarde et la construction d'ateliers est, à ce jour, **estimé à 14'617'672,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

| Code des frais CFC | CHF TTC                                          | % CFC 0 à 9              |
|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>0</b>           | <b>TERRAIN</b>                                   | <b>non compris</b>       |
| <b>1</b>           | <b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                     | <b>1'638'992 11.2%</b>   |
| <b>2</b>           | <b>BATIMENT</b>                                  | <b>7'271'409 49.7%</b>   |
|                    | 20 Excavation, terrassements                     | 130'801 0.9%             |
|                    | 21 Gros Œuvre 1                                  | 1'526'631 10.4%          |
|                    | 22 Gros Œuvre 2                                  | 1'258'668 8.6%           |
|                    | 23 Installations électriques                     | 989'472 6.8%             |
|                    | 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air | 798'962 5.5%             |
|                    | 25 Installations sanitaires                      | 548'716 3.8%             |
|                    | 26 Installations de transport                    | 194'580 1.3%             |
|                    | 27 Aménagement intérieurs 1                      | 1'097'281 7.5%           |
|                    | 28 Aménagement intérieurs 2                      | 726'299 5.0%             |
| <b>3</b>           | <b>EQUIPEMENTS</b>                               | <b>180'247 1.2%</b>      |
| <b>4</b>           | <b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                   | <b>827'003 5.7%</b>      |
| <b>5</b>           | <b>FRAIS SECONDAIRES</b>                         | <b>1'546'025 10.6%</b>   |
| <b>6</b>           | <b>HONORAIRES</b>                                | <b>3'153'995 21.6%</b>   |
| <b>9</b>           | <b>AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                   | <b>0 -</b>               |
| <b>CFC 0-9</b>     | <b>Total coûts de réalisation</b>                | <b>14'617'672 100.0%</b> |
| <b>CFC 1-4</b>     | <b>Total coûts du Projet</b>                     | <b>9'917'652 67.8%</b>   |
| <b>CFC 6</b>       | <b>Honoraires</b>                                | <b>3'153'995 21.6%</b>   |

### 4.2 ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS

#### ➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP = 2'907 m<sup>2</sup> et volume total bâti VB = 10'564 m<sup>3</sup>

#### ➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m<sup>2</sup> de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6  
10'425'404 francs / 2'907 m<sup>2</sup> = 3'586 francs / m<sup>2</sup> → conforme

Ratio TTC au m<sup>3</sup>, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6  
10'425'404 francs / 10'564 m<sup>3</sup> = 987 francs / m<sup>3</sup> → conforme

Ratio TTC au m<sup>2</sup> pour le CFC 2 uniquement  
7'271'409 francs / 2'907 = 2'501 francs / m<sup>2</sup> → conforme

Ratio TTC au m<sup>3</sup> pour le CFC 2 uniquement  
7'271'409 francs / 10'564 m<sup>3</sup> = 688 francs / m<sup>3</sup> → conforme

Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 sont conformes aux standards pour ce type de travaux.

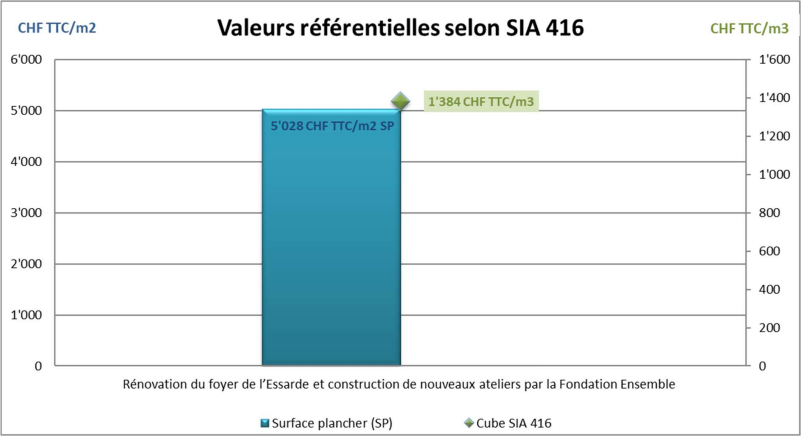


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

4.3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS

| Code des frais CFC                | Unité         | CFC 0-9<br>Coûts de<br>réalisation | CFC 1-4<br>Total coûts du<br>Projet | CFC 6<br>Honoraires | CFC 2<br>Bâtiment |
|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Coût total                        | CHF TTC       | 14'617'672                         | 9'917'652                           | 3'153'995           | 7'271'409         |
| Proportion de répartition du coût | % CFC 0 à 9   | 100%                               | 68%                                 | 22%                 | 50%               |
| Coût / m3 SIA 416                 | CHF TTC/m3 VB | 1'384                              | 939                                 | 299                 | 688               |
| Coût / surface de plancher        | CHF TTC/m2 SP | 5'028                              | 3'412                               | 1'085               | 2'501             |

4.4 GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

## 4.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

| Code des frais CFC                               | CHF TTC            | % CFC 0 à 9  | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>0 TERRAIN</b>                                 | <b>non compris</b> |              |               |               |
| <b>1 TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                   | <b>1'638'992</b>   | <b>11.2%</b> | <b>155</b>    | <b>564</b>    |
| 10 Relevés, études géotechniques                 | 72'117             | 0.5%         | 7             | 25            |
| 11 Déblaiement, préparation du terrain           | 653'600            | 4.5%         | 62            | 225           |
| 13 Installation de chantier en commun            | 478'411            | 3.3%         | 45            | 165           |
| 14 Adaptation du bâtiment existant               | 102'695            | 0.7%         | 10            | 35            |
| 15 Adaptation des conduites existantes           | 225'907            | 1.5%         | 21            | 78            |
| 17 Fondations spéc., protection fouilles         | 106'262            | 0.7%         | 10            | 37            |
| <b>2 BATIMENT</b>                                | <b>7'271'409</b>   | <b>49.7%</b> | <b>688</b>    | <b>2'501</b>  |
| 20 Excavation, terrassements                     | 130'801            | 0.9%         | 12            | 45            |
| 21 Gros Œuvre 1                                  | 1'526'631          | 10.4%        | 145           | 525           |
| 22 Gros Œuvre 2                                  | 1'258'668          | 8.6%         | 119           | 433           |
| 23 Installations électriques                     | 989'472            | 6.8%         | 94            | 340           |
| 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air | 798'962            | 5.5%         | 76            | 275           |
| 25 Installations sanitaires                      | 548'716            | 3.8%         | 52            | 189           |
| 26 Installations de transport                    | 194'580            | 1.3%         | 18            | 67            |
| 27 Aménagement intérieurs 1                      | 1'097'281          | 7.5%         | 104           | 377           |
| 28 Aménagement intérieurs 2                      | 726'299            | 5.0%         | 69            | 250           |
| <b>3 EQUIPEMENTS</b>                             | <b>180'247</b>     | <b>1.2%</b>  | <b>17</b>     | <b>62</b>     |
| <b>4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                 | <b>827'003</b>     | <b>5.7%</b>  | <b>78</b>     | <b>284</b>    |
| <b>5 FRAIS SECONDAIRES</b>                       | <b>1'546'025</b>   | <b>10.6%</b> | <b>146</b>    | <b>532</b>    |
| 51 Autorisations, taxes                          | 15'134             | 0.1%         | 1             | 5             |
| 53 Assurances                                    | 43'240             | 0.3%         | 4             | 15            |
| 58 Compte d'attente, réserve                     | 1'487'651          | 10.2%        | 141           | 512           |
| <b>6 HONORAIRES</b>                              | <b>3'153'995</b>   | <b>21.6%</b> | <b>299</b>    | <b>1'085</b>  |
| <b>9 AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                 | <b>0</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>CFC 0-9 Total coûts de réalisation</b>        | <b>14'617'672</b>  | <b>100%</b>  | <b>1'384</b>  | <b>5'028</b>  |
| <b>CFC 1-4 Total coûts du Projet</b>             | <b>9'917'652</b>   | <b>68%</b>   | <b>939</b>    | <b>3'412</b>  |
| <b>CFC 6 Honoraires</b>                          | <b>3'153'995</b>   | <b>22%</b>   | <b>299</b>    | <b>1'085</b>  |

| Code des coûts eCCC-Bât (F/12)                         | CHF TTC           | % A à Z      | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>A TERRAIN</b>                                       | <b>-</b>          | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>B TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                         | <b>1'769'793</b>  | <b>12.1%</b> | <b>168</b>    | <b>609</b>    |
| <b>C GROS-ŒUVRE</b>                                    | <b>1'526'631</b>  | <b>10.4%</b> | <b>145</b>    | <b>525</b>    |
| <b>D INSTALLATIONS</b>                                 | <b>2'531'729</b>  | <b>17.3%</b> | <b>240</b>    | <b>871</b>    |
| <b>E REVETEMENT DE FACADES</b>                         | <b>1'258'668</b>  | <b>8.6%</b>  | <b>119</b>    | <b>433</b>    |
| <b>F TOITURES (compris dans revêtement de façades)</b> | <b>-</b>          | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>G AMENAGEMENTS INTERIEURS</b>                       | <b>1'823'580</b>  | <b>12.5%</b> | <b>173</b>    | <b>627</b>    |
| <b>H INSTALLATIONS SPECIFIQUES</b>                     | <b>180'247</b>    | <b>1.2%</b>  | <b>17</b>     | <b>62</b>     |
| <b>I ABORDS DE BATIMENTS</b>                           | <b>827'003</b>    | <b>5.7%</b>  | <b>78</b>     | <b>284</b>    |
| <b>J AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                       | <b>-</b>          | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>V ETUDE DE PROJET</b>                               | <b>3'153'995</b>  | <b>21.6%</b> | <b>299</b>    | <b>1'085</b>  |
| <b>W FRAIS SECONDAIRES</b>                             | <b>58'374</b>     | <b>0.4%</b>  | <b>6</b>      | <b>20</b>     |
| <b>Y PROVISIONS</b>                                    | <b>1'487'651</b>  | <b>10.2%</b> | <b>141</b>    | <b>512</b>    |
| <b>Z Taxe sur la valeur ajoutée</b>                    | <b>compris</b>    | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>C à G Total coûts de l'ouvrage</b>                  | <b>7'140'608</b>  | <b>49%</b>   | <b>676</b>    | <b>2'456</b>  |
| <b>B à W Total coûts de réalisation</b>                | <b>13'130'021</b> | <b>90%</b>   | <b>1'243</b>  | <b>4'517</b>  |
| <b>A à Z Total coûts d'investissement</b>              | <b>14'617'672</b> | <b>100%</b>  | <b>1'384</b>  | <b>5'028</b>  |



## 5 ANALYSE TECHNIQUE-ÉCONOMIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU CENTRE DE JOUR À LA PALLANTERIE PAR LES EPI

### 5.1 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Ainsi, le montant de réalisation pour l'aménagement d'un nouveau centre de jour à la Pallanterie est, à ce jour, **estimé à 2'232'072,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

| Code des frais CFC                               | CHF TTC            | % CFC 0 à 9   |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>0 TERRAIN</b>                                 | <b>non compris</b> |               |
| <b>1 TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                   | <b>170'305</b>     | <b>7.6%</b>   |
| <b>2 BATIMENT</b>                                | <b>1'467'462</b>   | <b>65.7%</b>  |
| 20 Excavation, terrassements                     | -                  | -             |
| 21 Gros Œuvre 1                                  | -                  | -             |
| 22 Gros Œuvre 2                                  | 17'296             | 0.8%          |
| 23 Installations électriques                     | 398'925            | 17.9%         |
| 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air | 193'222            | 8.7%          |
| 25 Installations sanitaires                      | 71'861             | 3.2%          |
| 26 Installations de transport                    | -                  | -             |
| 27 Aménagement intérieurs 1                      | 479'633            | 21.5%         |
| 28 Aménagement intérieurs 2                      | 306'526            | 13.7%         |
| <b>3 EQUIPEMENTS</b>                             | <b>110'655</b>     | <b>5.0%</b>   |
| <b>4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                 | <b>0</b>           | <b>-</b>      |
| <b>5 FRAIS SECONDAIRES</b>                       | <b>235'376</b>     | <b>10.5%</b>  |
| <b>6 HONORAIRES</b>                              | <b>248'276</b>     | <b>11.1%</b>  |
| <b>9 AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                 | <b>0</b>           | <b>-</b>      |
| <b>CFC 0-9 Total coûts de réalisation</b>        | <b>2'232'072</b>   | <b>100.0%</b> |
| <b>CFC 1-4 Total coûts du Projet</b>             | <b>1'748'421</b>   | <b>78.3%</b>  |
| <b>CFC 6 Honoraires</b>                          | <b>248'276</b>     | <b>11.1%</b>  |

### 5.2 ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS

#### ➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP = 525 m<sup>2</sup> et volume total bâti VB = 1'846 m<sup>3</sup>

#### ➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m<sup>2</sup> de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

1'715'737 francs / 525 m<sup>2</sup> = 3'271 francs / m<sup>2</sup> → conforme

Ratio TTC au m<sup>3</sup>, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

1'715'737 francs / 1'846 m<sup>3</sup> = 929 francs / m<sup>3</sup> → conforme

Ratio TTC au m<sup>2</sup> pour le CFC 2 uniquement

1'467'462 francs / 525 = 2'798 francs / m<sup>2</sup> → conforme

Ratio TTC au m<sup>3</sup> pour le CFC 2 uniquement

1'467'462 francs / 1'846 m<sup>3</sup> = 795 francs / m<sup>3</sup> → conforme

Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 sont conformes aux standards pour ce type de travaux.

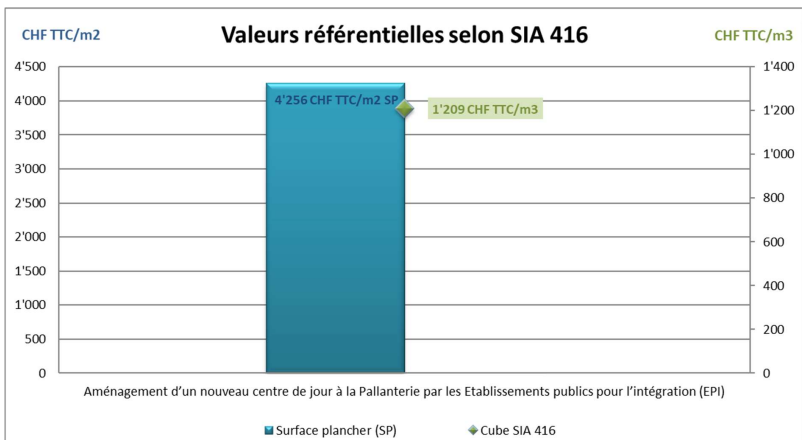


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

### 5.3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS

| Code des frais CFC                | Unité         | CFC 0-9<br>Coûts de<br>réalisation | CFC 1-4<br>Total coûts du<br>Projet | CFC 6<br>Honoraires | CFC 2<br>Bâtiment |
|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Coût total                        | CHF TTC       | 2'232'072                          | 1'748'421                           | 248'276             | 1'467'462         |
| Proportion de répartition du coût | % CFC 0 à 9   | 100%                               | 78%                                 | 11%                 | 66%               |
| Coût / m3 SIA 416                 | CHF TTC/m3 VB | 1'209                              | 947                                 | 134                 | 795               |
| Coût / surface de plancher        | CHF TTC/m2 SP | 4'256                              | 3'334                               | 473                 | 2'798             |

### 5.4 GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

## 5.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

| Code des frais CFC                                    | CHF TTC            | % CFC 0 à 9  | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>0 TERRAIN</b>                                      | <b>non compris</b> |              |               |               |
| <b>1 TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                        | <b>170'305</b>     | <b>7.6%</b>  | <b>92</b>     | <b>325</b>    |
| 11 Déblaiement, préparation du terrain                | 170'305            | 7.6%         | 92            | 325           |
| 19 Honoraires                                         | -                  | -            | -             | -             |
| <b>2 BATIMENT</b>                                     | <b>1'467'462</b>   | <b>65.7%</b> | <b>795</b>    | <b>2'798</b>  |
| 22 Gros Œuvre 2                                       | 17'296             | 0.8%         | 9             | 33            |
| 23 Installations électriques                          | 398'925            | 17.9%        | 216           | 761           |
| 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air      | 193'222            | 8.7%         | 105           | 368           |
| 25 Installations sanitaires                           | 71'861             | 3.2%         | 39            | 137           |
| 27 Aménagement intérieurs 1                           | 479'633            | 21.5%        | 260           | 914           |
| 28 Aménagement intérieurs 2                           | 306'526            | 13.7%        | 166           | 584           |
| <b>3 EQUIPEMENTS</b>                                  | <b>110'655</b>     | <b>5.0%</b>  | <b>60</b>     | <b>211</b>    |
| 33 Installations électriques                          | 83'630             | 3.7%         | 45            | 159           |
| 36 Installations de transport                         | -                  | -            | -             | -             |
| <b>4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                      | <b>0</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>5 FRAIS SECONDAIRES</b>                            | <b>235'376</b>     | <b>10.5%</b> | <b>127</b>    | <b>449</b>    |
| 51 Autorisations, taxes                               | 7'535              | 0.3%         | 4             | 14            |
| 52 Echantillons, maquettes, reproduction de documents | 2'448              | 0.1%         | 1             | 5             |
| 55 Prestations du maître de l'ouvrage                 | 25'724             | 1.2%         | 14            | 49            |
| 58 Compte d'attente, réserve                          | 199'670            | 8.9%         | 108           | 381           |
| <b>6 HONORAIRES</b>                                   | <b>248'276</b>     | <b>11.1%</b> | <b>134</b>    | <b>473</b>    |
| <b>9 AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                      | <b>0</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>CFC 0-9 Total coûts de réalisation</b>             | <b>2'232'072</b>   | <b>100%</b>  | <b>1'209</b>  | <b>4'256</b>  |
| <b>CFC 1-4 Total coûts du Projet</b>                  | <b>1'748'421</b>   | <b>78%</b>   | <b>947</b>    | <b>3'334</b>  |
| <b>CFC 6 Honoraires</b>                               | <b>248'276</b>     | <b>11%</b>   | <b>134</b>    | <b>473</b>    |

| Code des coûts eCCC-Bât (F/12)                         | CHF TTC          | % A à Z      | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>A TERRAIN</b>                                       | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>B TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                         | <b>170'305</b>   | <b>7.6%</b>  | <b>92</b>     | <b>325</b>    |
| <b>C GROS-ŒUVRE</b>                                    | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>D INSTALLATIONS</b>                                 | <b>592'147</b>   | <b>26.5%</b> | <b>321</b>    | <b>1'129</b>  |
| <b>E REVETEMENT DE FACADES</b>                         | <b>17'296</b>    | <b>0.8%</b>  | <b>9</b>      | <b>33</b>     |
| <b>F TOITURES (compris dans revêtement de façades)</b> | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>G AMENAGEMENTS INTERIEURS</b>                       | <b>858'019</b>   | <b>38.4%</b> | <b>465</b>    | <b>1'636</b>  |
| <b>H INSTALLATIONS SPECIFIQUES</b>                     | <b>110'655</b>   | <b>5.0%</b>  | <b>60</b>     | <b>211</b>    |
| <b>I ABORDS DE BATIMENTS</b>                           | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>J AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                       | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>V ETUDE DE PROJET</b>                               | <b>248'276</b>   | <b>11.1%</b> | <b>134</b>    | <b>473</b>    |
| <b>W FRAIS SECONDAIRES</b>                             | <b>35'706</b>    | <b>1.6%</b>  | <b>19</b>     | <b>68</b>     |
| <b>Y PROVISIONS</b>                                    | <b>199'670</b>   | <b>8.9%</b>  | <b>108</b>    | <b>381</b>    |
| <b>Z Taxe sur la valeur ajoutée</b>                    | <b>compris</b>   | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>C à G Total coûts de l'ouvrage</b>                  | <b>1'467'462</b> | <b>66%</b>   | <b>795</b>    | <b>2'798</b>  |
| <b>B à W Total coûts de réalisation</b>                | <b>2'032'403</b> | <b>91%</b>   | <b>1'101</b>  | <b>3'875</b>  |
| <b>A à Z Total coûts d'investissement</b>              | <b>2'232'072</b> | <b>100%</b>  | <b>1'209</b>  | <b>4'256</b>  |



## 6 ANALYSE TECHNIQUE-ÉCONOMIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENTS DESTINÉS À LA CRÉATION D'UN FOYER ET D'UN CENTRE DE JOUR PAR LES EPI AUX VERNETS

### 6.1 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Ainsi, le montant de réalisation pour la création d'un foyer et d'un centre de jour aux Vernets est, à ce jour, **estimé à 4'068'960,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

| Code des frais CFC                               | CHF TTC            | % CFC 0 à 9   |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>0 TERRAIN</b>                                 | <b>non compris</b> |               |
| <b>1 TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                   | <b>0</b>           | <b>-</b>      |
| <b>2 BATIMENT</b>                                | <b>1'677'940</b>   | <b>41.2%</b>  |
| 20 Excavation, terrassements                     | -                  | -             |
| 21 Gros Œuvre 1                                  | 56'000             | 1.4%          |
| 22 Gros Œuvre 2                                  | 36'000             | 0.9%          |
| 23 Installations électriques                     | 979'940            | 24.1%         |
| 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air | 73'000             | 1.8%          |
| 25 Installations sanitaires                      | 141'000            | 3.5%          |
| 26 Installations de transport                    | -                  | -             |
| 27 Aménagement intérieurs 1                      | 231'000            | 5.7%          |
| 28 Aménagement intérieurs 2                      | 161'000            | 4.0%          |
| <b>3 EQUIPEMENTS</b>                             | <b>31'000</b>      | <b>0.8%</b>   |
| <b>4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                 | <b>0</b>           | <b>-</b>      |
| <b>5 FRAIS SECONDAIRES</b>                       | <b>1'162'160</b>   | <b>28.6%</b>  |
| <b>6 HONORAIRES</b>                              | <b>497'860</b>     | <b>12.2%</b>  |
| <b>9 AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                 | <b>700'000</b>     | <b>17.2%</b>  |
| <b>CFC 0-9 Total coûts de réalisation</b>        | <b>4'068'960</b>   | <b>100.0%</b> |
| <b>CFC 1-4 Total coûts du Projet</b>             | <b>1'708'940</b>   | <b>42.0%</b>  |
| <b>CFC 6 Honoraires</b>                          | <b>497'860</b>     | <b>12.2%</b>  |

### 6.2 ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS

#### ➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP = 3'260 m<sup>2</sup> et volume total bâti VB = 9'868 m<sup>3</sup>

#### ➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m<sup>2</sup> de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

2'175'800 francs / 3'260 m<sup>2</sup> = 667 francs / m<sup>2</sup> → résultat non exploitable

Ratio TTC au m<sup>3</sup>, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

2'175'800 francs / 9'868 m<sup>3</sup> = 220 francs / m<sup>3</sup> → résultat non exploitable

Ratio TTC au m<sup>2</sup> pour le CFC 2 uniquement

1'677'940 francs / 3'260 m<sup>2</sup> = 515 francs / m<sup>2</sup> → résultat non exploitable

Ratio TTC au m<sup>3</sup> pour le CFC 2 uniquement

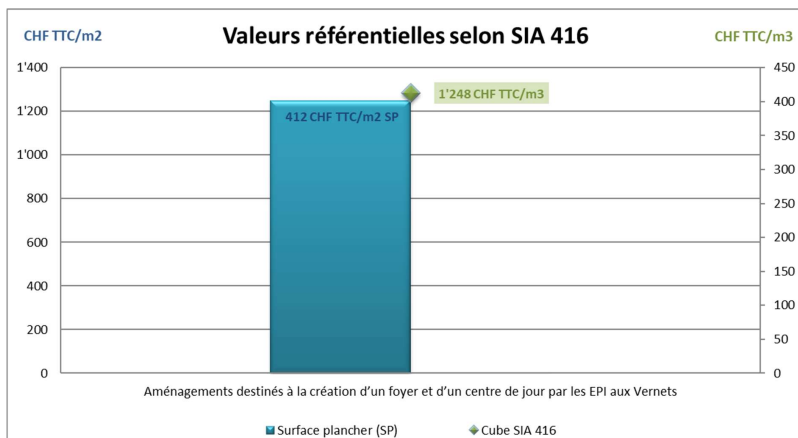
1'677'940 francs / 9'868 m<sup>3</sup> = 170 francs / m<sup>3</sup> → résultat non exploitable



### 6.3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS

| Code des frais CFC                | Unité         | CFC 0-9<br>Coûts de<br>réalisation | CFC 1-4<br>Total coûts du<br>Projet | CFC 6<br>Honoraires | CFC 2<br>Bâtiment |
|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Coût total                        | CHF TTC       | 4'068'960                          | 1'708'940                           | 497'860             | 1'677'940         |
| Proportion de répartition du coût | % CFC 0 à 9   | 100%                               | 42%                                 | 12%                 | 41%               |
| Coût / m3 SIA 416                 | CHF TTC/m3 VB | 412                                | 173                                 | 50                  | 170               |
| Coût / surface de plancher        | CHF TTC/m2 SP | 1'248                              | 524                                 | 153                 | 515               |

### 6.4 GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES SELON LA SIA 416



Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 ne sont pas exploitables étant donné les valeurs faibles. Ceci se traduit par le fait que les travaux envisagés sont répartis ponctuellement sur une surface de plancher importante. Cependant, les montants décrits par CFC sont tout à fait plausibles par rapport aux plans et descriptifs fournis.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du Territoire  
Office cantonal des bâtiments

## 6.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

| Code des frais CFC                               | CHF TTC            | % CFC 0 à 9  | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>0 TERRAIN</b>                                 | <b>non compris</b> |              |               |               |
| <b>1 TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                   | <b>0</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>2 BATIMENT</b>                                | <b>1'677'940</b>   | <b>41.2%</b> | <b>170</b>    | <b>515</b>    |
| 21 Gros Œuvre 1                                  | 56'000             | 1.4%         | 6             | 17            |
| 22 Gros Œuvre 2                                  | 36'000             | 0.9%         | 4             | 11            |
| 23 Installations électriques                     | 979'940            | 24.1%        | 99            | 301           |
| 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air | 73'000             | 1.8%         | 7             | 22            |
| 25 Installations sanitaires                      | 141'000            | 3.5%         | 14            | 43            |
| 27 Aménagement intérieurs 1                      | 231'000            | 5.7%         | 23            | 71            |
| 28 Aménagement intérieurs 2                      | 161'000            | 4.0%         | 16            | 49            |
| <b>3 EQUIPEMENTS</b>                             | <b>31'000</b>      | <b>0.8%</b>  | <b>3</b>      | <b>10</b>     |
| <b>4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>                 | <b>0</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>5 FRAIS SECONDAIRES</b>                       | <b>1'162'160</b>   | <b>28.6%</b> | <b>118</b>    | <b>356</b>    |
| 51 Autorisations, taxes                          | 142'000            | 3.5%         | 14            | 44            |
| 58 Compte d'attente, réserve                     | 1'020'160          | 25.1%        | 103           | 313           |
| <b>6 HONORAIRES</b>                              | <b>497'860</b>     | <b>12.2%</b> | <b>50</b>     | <b>153</b>    |
| <b>9 AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                 | <b>700'000</b>     | <b>17.2%</b> | <b>71</b>     | <b>215</b>    |
| <b>CFC 0-9 Total coûts de réalisation</b>        | <b>4'068'960</b>   | <b>100%</b>  | <b>412</b>    | <b>1'248</b>  |
| <b>CFC 1-4 Total coûts du Projet</b>             | <b>1'708'940</b>   | <b>42%</b>   | <b>173</b>    | <b>524</b>    |
| <b>CFC 6 Honoraires</b>                          | <b>497'860</b>     | <b>12%</b>   | <b>50</b>     | <b>153</b>    |

| Code des coûts eCCC-Bât (F/12)                         | CHF TTC          | % A à Z      | CHF TTC/m3 VB | CHF TTC/m2 SP |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>A TERRAIN</b>                                       | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>B TRAVAUX PREPARATOIRES</b>                         | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>C GROS-ŒUVRE</b>                                    | <b>56'000</b>    | <b>1.4%</b>  | <b>6</b>      | <b>17</b>     |
| <b>D INSTALLATIONS</b>                                 | <b>1'193'940</b> | <b>29.3%</b> | <b>121</b>    | <b>366</b>    |
| <b>E REVETEMENT DE FACADES</b>                         | <b>36'000</b>    | <b>0.9%</b>  | <b>4</b>      | <b>11</b>     |
| <b>F TOITURES (compris dans revêtement de façades)</b> | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>G AMENAGEMENTS INTERIEURS</b>                       | <b>392'000</b>   | <b>9.6%</b>  | <b>40</b>     | <b>120</b>    |
| <b>H INSTALLATIONS SPECIFIQUES</b>                     | <b>31'000</b>    | <b>0.8%</b>  | <b>3</b>      | <b>10</b>     |
| <b>I ABORDS DE BATIMENTS</b>                           | <b>-</b>         | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>J AMEUBLEMENT, DECORATION</b>                       | <b>700'000</b>   | <b>17.2%</b> | <b>71</b>     | <b>215</b>    |
| <b>V ETUDE DE PROJET</b>                               | <b>497'860</b>   | <b>12.2%</b> | <b>50</b>     | <b>153</b>    |
| <b>W FRAIS SECONDAIRES</b>                             | <b>142'000</b>   | <b>3.5%</b>  | <b>14</b>     | <b>44</b>     |
| <b>Y PROVISIONS</b>                                    | <b>1'020'160</b> | <b>25.1%</b> | <b>103</b>    | <b>313</b>    |
| <b>Z Taxe sur la valeur ajoutée</b>                    | <b>compris</b>   | <b>0.0%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>C à G Total coûts de l'ouvrage</b>                  | <b>1'677'940</b> | <b>41%</b>   | <b>170</b>    | <b>515</b>    |
| <b>B à W Total coûts de réalisation</b>                | <b>3'048'800</b> | <b>75%</b>   | <b>309</b>    | <b>935</b>    |
| <b>A à Z Total coûts d'investissement</b>              | <b>4'068'960</b> | <b>100%</b>  | <b>412</b>    | <b>1'248</b>  |



## 7 CONCLUSION

---

### **Préavis financier, recommandation économiste OCBA :**

**Sur la base des documents remis et de l'examen du dossier, nous pouvons admettre les montants de suivants :**

- Création d'un centre de jour par la Fondation Clair Bois aux Charmilles à 2'294'170,- CHF TTC.**
- Rénovation du foyer de l'Essarde et construction d'ateliers par la Fondation Ensemble à 14'617'672,- CHF TTC.**
- Aménagement d'un nouveau centre de jour à la Pallanterie par les EPI à 2'232'072,- CHF TTC.**
- Aménagements destinés à la création d'un foyer et d'un centre de jour par les EPI aux Vernets à 4'068'960,- CHF TTC.**

**A noter que le renchérissement (CFC 58), ne fait pas partie du présent rapport d'analyse financière pour l'ensemble des projets décrits.**

**Genève, le mardi 30 juin 2026**

### **Rapport établi par :**

Nourdine HASNAOUI, économiste OCBA