

Date de dépôt : 27 octobre 2008

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit global maximal au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 28 214 000 F, comprenant une subvention de 8 284 000 F pour la Fondation Clair-Bois en faveur des jeunes enfants et jeunes adultes infirmes moteur cérébraux pour la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes de 24 places et une subvention de 19 930 000 F pour la reconstruction de l'établissement médico-social (EMS) existant Le Prieuré dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes des EMS 2010

Rapport de M^{me} Ariane Reverdin

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie à deux reprises, soit le 30 septembre et le 14 octobre et a auditionné les personnes suivantes :

Bureau central d'aide social (BCAS) (EMS) :

M^{me} Nicole Fatio, déléguée du BCAS pour le projet du Nouveau Prieuré

Clair-Bois (EPH) :

M. Christian Frey, directeur général de la fondation Clair-Bois

Architectes (EMS + EPH) :

M. Patrick Devanthery, bureau d'architectes Devanthery P. et Lamunière I.

Direction générale de l'action sociale du DSE (EMS) :

M. Jean-Christophe Bretton, directeur en charge des EMS

Direction générale de l'action sociale du DSE (EPH) :

M. Marc Mauge, adjoint de direction

Office des bâtiments du DCTI :

M Jean-Bernard Haegler, ingénieur cantonal et directeur général des bâtiments ad intérim

M. Dominik Meyer, chef de service des constructions universitaires et hospitalières

M. Lucio Leonelli, chef de projets EMS au DCTI.

Le président souhaite la bienvenue à M^mc Fatio, M. M. Frey et M. Devanthery, qui remplace M^mc Lamunière, ainsi qu'à M. Bretton et à M. Maugue, qui remplace M. Jost. Il salue également la présence des délégués du DCTI, M. Haegler, M. Meyer et M. Leonelli.

2. Projet de loi 10309 – Auditions et discussion

M. Meyer rappelle que le 9 septembre la commission avait effectué des auditions concernant la planification et la situation financière de l'ensemble du programme EMS. L'EMS dont il est aujourd'hui question entre dans un train de projets de loi de 58 940 000 F adopté par le Conseil d'Etat le 23 juillet 2008. Le projet mixte du Nouveau Prieuré vise à créer un nouveau foyer pour jeunes adultes polyhandicapés de 24 places, un atelier protégé de 10 places, la reconstruction de 101 lits déjà existants et la création de 43 nouveaux lits par la démolition et la reconstruction de l'EMS existant Le Prieuré. Ce projet fait partie de la planification du programme de construction EMS déjà évoqué, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 avril 2001 et dont le Grand Conseil avait pris acte le 17 mai 2001.

M^mc Fatio explique que le présent projet de loi comporte deux demandes de crédit. Ce projet de loi se réfère à un ensemble plus vaste appelé le Nouveau Prieuré, sur lequel le BCAS travaille depuis sept ans, et qui se base sur un principe : les personnes âgées en EMS doivent bénéficier d'un cadre de vie animé et ouvert sur la vie, d'une véritable « prise en soins » des résidents leur assurant un bien-être global.

Le BCAS a pris acte de la vétusté de l'actuel EMS, datant de 1961. Une mise aux normes coûterait environ 10 millions de francs et impliquerait de toute manière une démolition et une reconstruction. Il a alors été décidé de réaliser un nouveau projet et d'effectuer les travaux par étapes afin de maintenir l'exploitation de l'établissement.

M^mc Fatio précise ensuite que le BCAS est une fondation de droit privé, sans but lucratif et reconnue d'utilité publique. Cette fondation existe depuis cent quarante ans et, outre l'exploitation de différents services (service social,

permanence juridique et centre d'écoute et de conseil), possède deux EMS, le Prieuré et Eynard-Fatio.

Au terme d'une phase d'interviews, de visites et de lectures, le BCAS a pris deux options de base, qui ont été le cœur du projet institutionnel proposé.

La première option consiste en un EMS au cœur de la vie, stimulant, et non pas d'un EMS sur le modèle hospitalier, avec de longs couloirs, un sol ciré et des murs blancs. C'est pourquoi le choix du BCAS s'est porté sur une structure d'appartements à dimension humaine, comprenant huit chambres, avec un salon et une salle de bain communs, ainsi que la présence d'une personne tenant le rôle de la maîtresse de maison et s'occupant aussi bien du bien-être matériel et social des résidents.

La deuxième option prise est celle d'un établissement intergénérationnel, qui combine la présence de personnes âgées avec d'autres générations et d'autres types de population.

Le BCAS a donc pris contact avec des partenaires potentiels, dont la fondation Clair-Bois, qui a répondu à cet appel, et la commune Chêne-Bougeries, qui va financer la création d'une crèche de 60 places. De plus, des logements d'étudiants ont été insérés dans ce projet.

Le but est d'intéresser les étudiants à la vie de la communauté, raison pour laquelle les baux des appartements seront proposés en contrepartie d'heures de travail pour l'EMS ou Clair-Bois.

Finalement, des appartements pour personnes âgées non dépendantes ont également été prévus au sein de la structure. Un concours a été organisé à l'automne 2002 : le lauréat est le bureau Devanthery Lamunière. Le projet proposé a enthousiasmé le BCAS, car il met l'intergénérationnel en forme par un ensemble de trois bâtiments regroupés autour d'une place centrale appelée « place du village », qui favorise la vie sociale et les contacts entre différents habitants. Cette place sera financée par fondation Wilsdorf.

M. Frey explique que la fondation Clair-Bois gère actuellement quatre foyers (deux foyers pour mineurs, 2 foyers pour majeurs) dont le foyer Minoterie qui sera très prochainement inauguré. La fondation Clair-Bois est née en 1975 avec la création d'un établissement pour enfants polyhandicapés. Les personnes polyhandicapées ont pour la plupart besoin d'un accompagnement durant toute la vie. Or, Clair-Bois est une des seules structures, voire la seule, à pouvoir accueillir ces personnes au handicap physique sévère. Les adultes sont actuellement accueillis à Pinchat. La fondation Clair-Bois n'a pas encore atteint le point d'équilibre où les départs (souvent des décès) compensent les arrivées, c'est pourquoi la fondation a besoin de construire ce nouvel établissement.

M. Frey indique que la fondation Clair-Bois a été séduite par l'aspect intergénérationnel du projet et l'environnement urbain, qui est favorable pour l'intégration des pensionnaires. Compte tenu des besoins actuels (c'est-à-dire des enfants et adolescents déjà hébergés par Clair-Bois), le foyer Minoterie atteindra sa pleine capacité en 2009 déjà. Dans ce contexte, le projet du Nouveau Prieuré, qui devrait être mis en fonction en ce qui concerne Clair-Bois en 2012, offrira l'espace pour accueillir l'excédent de pensionnaires. M. Frey conclut en appuyant sur la nécessité d'un tel établissement.

Un commissaire MCG demande à M^{me} Fatio quelles seront les nuisances liées à la démolition-reconstruction pour les pensionnaires de l'EMS. Il demande également quelles seront les mesures prises pour minimiser ces nuisances.

M^{me} Fatio répond qu'il est possible de déménager la presque totalité des pensionnaires dans le premier des pavillons, qui sera construit sur l'espace du jardin actuel, afin de pouvoir démolir et reconstruire les deux autres bâtiments du projet. Il est également prévu de fermer les fenêtres des chambres donnant sur le chantier et de récupérer les actuels locaux administratifs afin d'y installer des chambres.

M. Devanthery, architecte, précise qu'il s'agit d'une phase de transition et que par ailleurs le volume de la crèche constitue une petite réserve étant donné que celle-ci sera exploitée dans l'étape finale de réalisation du projet.

Le commissaire MGG demande combien de temps durera cette période de transition.

M. Devanthery répond qu'elle devrait durer 2 ans.

Un commissaire radical demande comment les relations entre les personnes âgées de l'EMS, les handicapés de Clair-Bois et les étudiants vont être gérées.

M^{me} Fatio répond que cette cohabitation est le grand défi du projet. Elle explique qu'il existera un certain nombre de locaux communs, comme une grande cuisine, qui nécessiteront de régler la manière dont les échanges se feront. La cohabitation souhaitée nécessite de régler ces questions au moment de la construction. M^{me} Fatio préconise également la mise en place d'une sorte de « charte de vivre ensemble ». Les directeurs des différents foyers devront être associés à une sorte de groupe de pilotage. Elle ajoute que la crèche devrait accueillir non seulement des bébés, mais des enfants plus âgés afin de permettre les rencontres entre ces derniers et les personnes âgées. Concernant l'arrangement qui a été trouvé avec la fondation Clair-Bois et la commune de Chêne-Bougeries, il s'agit d'un droit de PPE concédé par le

BCAS sur un droit de superficie. Les deux partenaires ont leur budget de financement propre.

Le commissaire radical demande si la direction générale du projet sera assurée par le BCAS.

M^{me} Fatio répond que le BCAS veillera à ce que l'esprit du Nouveau Prieuré et la volonté d'animation au sein de la communauté soit assurée.

Le commissaire radical demande si des expériences similaires ont déjà été réalisées en Suisse.

M^{me} Fatio répond qu'il existe sur les hauts de Lausanne et à Paris des établissements couplant EMS et crèche, mais qu'à sa connaissance il n'existe pas d'établissements hébergeant trois partenaires.

M. Frey indique qu'il a appris récemment qu'un projet similaire réunissant des populations différentes existait en Suisse alémanique. Il note que le BCAS et la fondation Clair-Bois souhaitent être partenaires et travailler en étroite collaboration. Clair-Bois sera partenaire à 20% du projet global, mais elle entend être un partenaire à part entière. Il est favorable à l'idée d'un conseil de direction qui pilotera la communauté au-delà des directions propres de chaque lieu.

Le président passe la parole à M. Devanthery, l'architecte du projet.

M. Devanthery commence par décrire le projet sur le plan fonctionnel : le projet est bâti autour de la « place du village » qui abrite un grand patio. Cette surface, lieu de rencontre entre les différentes unités, profite de la lumière naturelle. D'autres parties sont communes, comme la salle polyvalente. Le cabinet de physiothérapie est partagé entre l'EMS et Clair-Bois. La crèche est tangente à la place du village, mais elle comporte trois façades indépendantes des autres espaces, ce qui permet aux parents d'y accéder plus directement depuis l'extérieur. Les étages de l'EMS séparés en deux ailes abritent 144 lits. L'espace Clair-Bois est divisé en deux étages sur rez-de-chaussée dévolu aux activités communes. Les logements pour étudiants se situent au troisième étage du bâtiment de Clair-Bois et les appartements pour personnes âgées non dépendantes se répartissent en deux étages au-dessus d'une des ailes de l'EMS.

L'ensemble, qui abritera 400 à 500 personnes, est composé de trois bâtiments reliés par la « place du village », qui apportera une certaine animation. Le projet a fait l'objet d'un PLQ qui a repris l'ensemble de la parcelle pour arriver à une densité de 1,2. Ce PLQ correspond exactement au projet définitif qui a également été déposé en autorisation de construire. Sur la toiture de la place du village se trouve une terrasse accessible protégée par une barrière relativement haute afin de préserver la sécurité des patients

atteints d'Alzheimer ou les déments déambulant logeant au premier étage de l'EMS. Il précise que toute la construction est basée sur le standard Minergie, ce qui garantit confort et économie d'énergie. Le rez-de-chaussée abrite la partie cuisine et une cafétéria, ainsi qu'une réception avec back-office et un bureau de poste et des petits bancs. Des baies vitrées permettront un contact visuel avec la crèche, offrant la possibilité permanente d'un contact et d'un échange. Des commerces de service (coiffeur, physiothérapeute, kiosque) s'ouvriront sur la « place du village », ainsi qu'un lieu œcuménique. Une partie du rez-de-chaussée sera réservée aux activités spécifiques de Clair-Bois et à l'administration. Toute la typologie du bâtiment est faite pour que l'entrée dans les bâtiments soit faite depuis le patio lumineux, en ménageant cependant des accès depuis l'extérieur. La façade est en béton très coloré et les menuiseries des vitrages en mélèze.

M. Devanthery poursuit par une présentation des étages type de l'EMS et de Clair-Bois. Le plan type de l'EMS est compact par souci de rationalisation, mais avec des biais cassant la monotonie du bâtiment et dégagant des espaces communs donnant sur une terrasse. La partie centrale abrite les noyaux techniques (monte-charge, ascenseurs, escaliers de secours) et les services (grand bain avec baignoire basculante, tisanerie...) communs à deux appartements. Une porte d'entrée marque le début de chaque appartement comportant huit chambres équipées de sanitaires aux normes handicapés, une salle de séjour et une salle à manger. Le bâtiment comporte un puit de lumière intérieure afin d'illuminer ce bâtiment très profond. Un zoom sur une chambre montre la possibilité d'organiser le lit dans deux orientations différentes et l'organisation des rangements en façade afin de bénéficier d'un excellent isolement. La chambre comprend aussi un balcon muni d'une porte coulissante et une salle d'eau aux normes handicapé.

M. Frey note qu'un des buts de la fondation Clair-Bois est d'offrir des places de travail protégées à des handicapés plus légers ayant une capacité de travail résiduelle. Dans le foyer des Minoteries, la CEH, qui gère les 35 logements privés, va d'ailleurs confier la conciergerie à des personnes qui ont la capacité de travailler.

M. Devanthery présente le plan d'un étage type pour la fondation Clair-Bois avec un noyau central comprenant tous les services. Les chambres individuelles seraient équipées d'une salle de bains, bien que ce point suscite encore des discussions.

M. Frey indique qu'une salle de bain individuelle n'a de sens que pour des personnes qui sont suffisamment autonomes pour pouvoir l'utiliser seules. Sinon, des salles de bains communes, plus grandes et mieux adaptées sont plus indiquées pour des personnes totalement dépendantes.

M. Devanthery explique qu'il est prévu un parking de 43 places, dont 33 seront réservées à l'EMS.

Une commissaire libérale estime qu'il s'agit d'un projet très intéressant, notamment au niveau de son aspect intergénérationnel et social. Elle demande si des chambres pour couples ont été prévues au sein de l'EMS.

M^{me} Fatio répond qu'actuellement les deux EMS du BCAS comportent des chambres pour couples et que les EMS rencontrent des difficultés croissantes à les remplir étant donné que les résidents sont de plus en plus âgés et donc de plus en plus seuls. Lorsqu'ils sont en couple, c'est bien souvent que l'un est très mal, et dans ce cas la chambre de couple n'est pas adaptée du fait de la différence de rythme. Cependant, deux chambres séparées peuvent être reliées par des panneaux coulissants si le cas se présentait.

M^{me} Fatio estime qu'il est très important que ce projet soit un lieu de passage entre le quartier de la Gradelle et les nouveaux quartiers se situant de l'autre côté. Néanmoins, les aspects de détail de l'exploitation du restaurant n'ont pas encore été définis.

Une commissaire socialiste note que ce projet implique beaucoup de monde à encadrer, un personnel nombreux. Elle demande si des locaux spécifiques, tels des locaux de réunions, sont prévus.

M. Devanthery répond que des locaux de réunions ainsi qu'une salle de repos sont prévus au rez-de-chaussée.

Concernant les places de parking, M^{me} Fatio explique que les places prévues ne seront pas disponibles pour le personnel.

Un député socialiste indique qu'il n'a pas trouvé grand-chose concernant le concept énergétique. Il demande si les normes Minergie sont respectées.

M. Devanthery répond que le projet respecte les normes Minergie et non Minergie Plus, qui est extrêmement contraignant.

Le commissaire socialiste note que le projet comprend beaucoup de béton. Il demande pourquoi le bois n'a pas été plus utilisé dans la construction.

M. Devanthery répond que le béton est très solide, durable et très valable du point de vue du recyclage. Il ajoute que tous les cadres de vitrages sont en bois, ce qui permet de jouer le contraste entre le béton et le bois. Le bois n'est pas un matériau extrêmement durable en revêtement de façade.

Un commissaire libéral félicite les personnes auditionnées pour la qualité du projet. Il revient sur la juxtaposition de projets avec des maîtres d'ouvrages différents. Il demande si la commune de Chêne-Bougeries est

prête à entamer la construction de la crèche. Il demande par ailleurs comment se fait la coordination de la planification entre les différents maîtres d'ouvrages.

M^{me} Fatio répond que cette question de la coordination est actuellement en cours de discussion. La première étape de la construction, prévue sur deux ans, sera dévolue aux bâtiments de l'EMS et de certains locaux communs. A ce propos, elle demande que l'échelonnage des travaux, prévus entre 2008-2012, soit modifié et placé entre 2009-2013, étant donné le calendrier actuel. Elle ajoute qu'actuellement le BCAS est en train de rédiger un projet de PPE avec droit de superficie avec la fondation de Clair-Bois. Concernant les logements étudiants, le BCAS a reçu une promesse de don importante de la Loterie romande, mais il reste encore à trouver des fonds.

M. Frey note que les discussions sur le Nouveau Prieuré ont débuté en 2001, et qu'à ce moment-là la fondation Clair-Bois avait un besoin pressant de nouvelles places. Depuis, le projet des Minoteries a été mené à bien, ce qui permet à la fondation d'envisager sereinement l'avenir jusqu'en 2012.

Le commissaire libéral demande si le crédit communal concernant la crèche a déjà été voté.

M^{me} Fatio répond que non, mais que la commune a pris un engagement à ce sujet.

Le commissaire libéral demande si la Commission peut avoir la confirmation que le tiers financé par l'OFAS rentre dans le financement cantonal. Par ailleurs, il demande si Clair-Bois bénéficie toujours du financement par trois tiers, dont un tiers financé par le canton, un tiers financé par la Confédération (ex-OFAS) et un tiers pris en charge par l'institution.

M. Maugue répond qu'auparavant, un tiers était pris en charge par l'OFAS sur la base de l'article 73 de la loi sur l'AI, un tiers était pris sur la subvention cantonale (débloquée par le Grand Conseil) et le dernier tiers était à la charge de l'institution. Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier de la LPT et les dispositions constitutionnelles transitoires, le montage financier est le suivant : deux tiers sont pris en charge par le canton, dont le tiers financé par l'ex-OFAS, et un tiers est pris en charge par l'institution.

Le commissaire libéral ajoute que les différents projets ne bénéficient pas tous du même pourcentage de subvention. Dans le cas présent, la subvention octroyée est de 43,3%. Il demande comment ce pourcentage a été défini. Le pourcentage peut influencer le fonctionnement de l'institution dans la mesure où celle-ci doit rentabiliser son investissement.

M. Bretton précise que dans les projets EMS soumis jusqu'à présent, la subvention de l'Etat représentait entre 30 et 50 %. Ici, elle est de 43,3%. C'est dans le cadre de la législation actuellement en vigueur que ce taux est défini, et non de la nouvelle législation qui n'est pas encore entrée en vigueur. Ici c'est donc le mode traditionnel de financement qui va être appliqué, avec un financement de l'Etat d'un maximum de 50% et le reste assuré par les opérateurs qui se fourniront sur le marché des capitaux.

M. Leonelli explique que le calcul est assez compliqué. Une pondération a été établie sur le projet avec l'aval du comité de pilotage. Le calcul est le suivant : sur les 101 lits existants, une soixantaine pouvaient être sauvés, mais cela nécessiterait de faire une dizaine de millions de francs de travaux. Il a été pris en compte que sur les 144 lits prévus, 60 pouvaient être reconstruits avec un montant de travaux moindre, soit 10 millions de francs. Les 83 lits restants, soit 43 lits de remplacement et 40 nouveaux lits, ont été pris en compte en plein. Donc, cette équation complexe donne un total de quelque 40% de subvention, et non pas 50%.

M^{me} Fatio indique qu'actuellement, le prix de pension est de 221 francs/jour et il s'élèverait à 230 F/jour après les travaux. L'augmentation du prix de pension serait donc raisonnable. Elle souligne le risque très important pris par le BCAS quant à ce financement.

M. Frey indique que la fondation Clair-Bois connaît bien le problème des subventions forfaitaires. Des inconnues existent et elles peuvent amener à des dépassements de budget (par exemple pour désamianter un bâtiment). Cependant, la fondation a toujours réussi à couvrir ces frais supplémentaires par des recherches de fonds indépendantes.

Un commissaire radical revient sur la problématique du chauffage : dans le périmètre du projet, le BCAS possède l'EMS Eynard-Fatio. Il demande si un système de chaufferie unique pour l'ensemble de ces bâtiments a été prévu.

M. Devanthery répond que c'est l'objectif, mais cela dépend aussi de la coordination dans la réalisation de ces projets. Il explique qu'il s'agira d'un chauffage à gaz à condensation.

Une commissaire socialiste exprime son souhait d'équilibrer le report du prix de la charge de l'emprunt sur le prix de pension. Elle demande quel est l'équilibre optimum. Une augmentation du prix de pension estimé est prévue pour ce projet. Elle souligne l'importance de connaître le prorata optimum afin d'investir au mieux et de ne pas surcharger l'Etat et les futurs pensionnaires par des hausses futures des prix de pension.

M^{me} Fatio répond qu'elle est convaincue du bien-fondé de cette remarque. Ce projet est un énorme risque financier pour le BCAS, qui devra prendre 60% du montant des travaux à sa charge, surtout que l'emprunt sera peut-être remboursable sur trente ans. Elle rappelle que le BCAS n'est pas un promoteur et qu'il n'entend pas faire de profit sur ce projet.

Une commissaire libérale revient sur le coût de construction par lit, qui est de 300 000 F. Elle demande à quels CFC correspondent ces 300 000 F.

M. Leonelli répond que ces 300'000 francs correspondent aux 290 000 F cités par le projet de loi pour les CFC 0 à 5.

La commissaire libérale estime alors qu'il s'agit donc d'un projet relativement bon marché et elle demande si cela est dû au concept architectural.

M. Devanthery répond que cela est en partie dû au facteur de dimension (un bâtiment de six étages est meilleur marché qu'un bâtiment de 4 étages), d'une certaine compacité du projet et du financement de la « place du village » par la fondation Wilsdorf, qui réduit par ailleurs les frais liés aux accès aux bâtiments.

Un commissaire des Verts demande aux représentants du DCTI ce qu'il en est du projet d'aménagement coordonné au niveau énergétique prévu dans la zone et annoncé par le SCANE, comprenant notamment des sondes géothermiques. Or, le premier projet présenté dans la zone comprend un simple chauffage à gaz à condensation. Il s'en étonne et demande pourquoi de telles mesures n'ont pas été prises.

M. Devanthery explique qu'il est tout à fait favorable au chauffage à distance, mais que le projet du Nouveau Prieuré a été élaboré en 2006 et que les choses ont pu évoluer depuis.

Le président précise que cette réponse sera complétée ultérieurement par le DCTI.

M. Leonelli indique qu'un représentant du DT est venu voir le projet lors de sa présentation, et que ce représentant n'a pas émis de remarque particulière quant au chauffage.

M. Devanthery explique que toute la construction n'est reliée qu'à une source d'énergie, ce qui permet de se brancher très facilement à un chauffage général le cas échéant.

Le président souhaite que la question du financement par l'Etat soit examinée par le magistrat en charge, compte tenu que l'Etat va passer deux fois à la caisse, une fois lors de la construction et ensuite lors du

fonctionnement. C'est pourquoi le financement doit être réalisé de la meilleure façon possible.

M. Bretton répond que le BCAS prend en effet de grands risques, mais que par ailleurs l'Etat veut maîtriser le prix de pension. En aucun cas il ne faut que les éventuels dérapages (tels que l'indexation) se reportent totalement sur le prix de pension, qui ne devra pas excéder un certain montant. Il cite l'EMS Happy Days comme contre-exemple. La régulation se fera par deux biais : d'une part par la subvention et d'autre part par le prix de pension qui ne devra pas excéder un certain montant.

M^{me} Fatio note qu'on est en plein PPP, ce qui n'est pas une mince affaire lorsque le privé est représenté par une institution d'utilité publique. Le BCAS se demande jusqu'à quel point la charge de la dette pourra être reportée sur le prix de pension. Si d'ici cinq ans, les conditions d'emprunt changent totalement et que le BCAS n'est pas en mesure de les reporter sur le prix de pension, cela sera très lourd à supporter pour l'institution. Il faut une volonté de partenariat des deux côtés et une certaine souplesse lorsque l'on considère quel partenaire se trouve en face. Elle souligne qu'il faut du courage pour une institution de la taille du BCAS pour se lancer dans une telle opération.

Le président demande quand serait ouvert le chantier de ce projet s'il est voté. Il demande aussi quelle est l'intervention possible du SCANE pour adapter si nécessaire la question énergétique aux dernières conditions légales, au vu de la modification de la loi sur l'énergie qui sera votée prochainement par le plénum.

M. Devanthery répond que le projet est confortable par rapport aux normes Minergie, et comme le projet de loi ne demande pas beaucoup plus que Minergie, l'adaptation devrait être possible. Il note cependant que si les exigences devenaient beaucoup plus élevées, les coûts augmenteraient. Sur le plan technique, il est toujours possible d'adapter un bâtiment, mais c'est souvent la question du coût qui est problématique.

Un commissaire vert note qu'il ne s'agit que d'un transfert entre un coût d'investissement et une charge d'exploitation. Il faut donc bien peser cette question. Il regrette qu'au moment de l'investissement, des options plus radicales au niveau énergétique ne soient pas prises.

M. Devanthery estime que ce projet n'est pas minimaliste au niveau énergétique. Il montre les échangeurs thermiques présents sur la toiture. Il resterait la possibilité de mettre quelques 100 m² de cellules photovoltaïques. Si demain il fallait ajouter 400 000 F au projet, il n'est pas sûr que cela puisse être possible.

Une commissaire libérale demande si le sous-sol à l'endroit du projet aurait permis d'installer un chauffage géothermique.

M. Devanthery répond que cette question a été étudiée, mais il n'en a pas les résultats en tête.

La commissaire libérale note que cette option serait certes chère au moment de l'investissement, mais qu'elle serait très intéressante à terme.

Le président remercie les personnes auditionnées pour leur présence et les réponses fournies aux nombreuses questions des députés.

Le président demande aux représentants du DCTI s'il serait possible de modifier la valeur de l'investissement afin d'améliorer le projet en terme énergétique et quel serait le montant nécessaire le cas échéant. Il serait intéressant de connaître la réponse à cette question avant de voter sur le projet.

M. Haegler répond que si la proposition du président est agréée, le DCTI va se procurer au plus vite le préavis du SCANE et la commission pourrait alors demander, sur la base de ce préavis, un crédit supplémentaire.

Un commissaire libéral estime qu'il faut être réaliste quant à l'impératif énergétique. Ce projet, dont les prémisses se situent autour de 2000, aboutit aujourd'hui à un projet de loi. Il prévoit une mise aux normes Minergie, qui correspond au niveau actuel des exigences. Il demande s'il faut retarder encore un projet intéressant par le rajout de normes plus sévères. Ce projet présente un intérêt public certain, qui met en synergie différentes activités et qui comblent différents besoins de la société (EMS, crèche). Il estime qu'il ne faut pas retarder ce projet sous peine de le prêter.

Un commissaire UDC abonde dans le sens de son collègue radical. Le projet est mûr, il respecte les normes Minergie, il faut donc le voter rapidement et ne pas tergiverser sur les questions énergétiques, ce qui risque de ralentir ce projet qui est par ailleurs de qualité.

Un commissaire des Verts estime qu'il s'agit d'un bon projet au niveau énergétique, mais il déplore le manque de coordination entre le collège, le CO, le plan PLQ de la Tulette et le projet du nouveau Prieuré. Le puzzle n'a pas été mis bout à bout, alors qu'en principe aujourd'hui on réfléchit en termes de synergie de quartier. Ici, il y a une synergie potentielle, mais pas de synergie réelle. Il faut donc avoir le préavis du SCANE, éventuellement entendre un mandataire à ce sujet-là.

Un commissaire socialiste indique que son groupe ne remet pas en question ce projet sur son volet social, mais qu'il refuse que son groupe vote avant d'avoir les réponses aux questions posées par les députés. Il ne croit

pas que le projet va tomber à l'eau si on le retarde de deux séances. Dans le projet de loi il n'y a rien sur le concept énergétique. Il ajoute que certains groupes refusent le projet de centrale à gaz dans le canton en arguant que celle-ci est inutile du fait des économies d'énergie qui vont être réalisées et la production d'énergie renouvelable. En l'occurrence, ce sont les mêmes qui sont contre la centrale à gaz et contre l'installation de cellules photovoltaïques. Il conclut en disant qu'un tout petit apport d'énergie est prenable.

Une commissaire libérale estime que ce projet est magnifique et que la mise en commun des énergies de différents intervenants est extraordinaire. En Suisse, on est trop zélé et on finit par ralentir les projets à force de les peaufiner. Si l'on veut être pragmatique, il faut demander à l'architecte si le forage géothermique est possible et au SCANE si le projet est conforme. Elle estime qu'il faut faire confiance au mandataire quant au respect des normes Minergie.

Le président note qu'il se réjouit de voir la position de toutes les personnes qui sont intervenues ce soir sur la modification de la loi sur l'énergie. Si aujourd'hui elles n'entrent même pas en matière sur l'idée d'améliorer un projet, il ne donne pas cher quant à la modification de la loi sur l'énergie préparée par le Conseil d'Etat, qui avait déjà pas mal de plomb dans l'aile.

2^{ème} séance le 10 octobre 2008

Le président souhaite la bienvenue à M^mc Fatio, à MM. Devanthery et Frey ainsi qu'à M. M. Weinmann, du bureau d'ingénieurs M. Weinmann.

Le président aborde la question du concept énergétique du projet, qui va être présenté par le bureau d'ingénieurs Weinmann.

M. Weinmann explique qu'un concept énergétique au niveau du quartier a été élaboré avec la collaboration du SCANE. Les résultats ont montré qu'un chauffage au moyen d'une centrale de quartier serait beaucoup plus écologique. Les bâtiments dont il est aujourd'hui question sont déjà raccordés à cette chaufferie. Sur la base de ce concept on a décidé de rattacher les nouveaux bâtiments sur la même centrale de chauffage à distance. Les nouveaux bâtiments consommeront beaucoup moins que les anciens et n'entraîneront pas de surcharge pour la chaufferie. Les efforts de modernisation de la chaufferie de quartier seront faits dans l'esprit du plan directeur des énergies du canton de Genève. Elle deviendra alors une centrale de production d'électricité et de chaleur. Les bâtiments du Nouveau Prieuré, proche de cette centrale, seront alimentés en chaleur, tandis que des

bâtiments plus éloignés seront alimentés en électricité, ce qui leur permettra d'alimenter des pompes à chaleur. L'enveloppe du bâtiment a été développée en collaboration avec l'architecte selon les normes Minergie. Une ventilation naturelle permettant de rafraîchir les locaux est prévue dans les parties inférieures et un renouvellement d'air contrôlé avec récupération de la chaleur sera fait dans les étages supérieurs afin de satisfaire aux critères Minergie. Le bâtiment ne comprend pas de production de froid, mis à part quelques équipements de froid pour la cafétéria, la cuisine et la morgue avec récupération de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire. Des capteurs solaires thermiques (200 à 300 m²) seront installés sur le toit, ce qui permettra de couvrir environ la moitié de la consommation d'eau chaude (100% de l'eau chaude consommée en été).

M. Devanthery précise que lors de l'élaboration du projet en 2002, il a été constaté qu'une pompe à chaleur ne serait pas adaptée au projet. Il faudrait effectuer environ 25 km de forage afin de chauffer le bâtiment, ce qui n'est pas intéressant aussi au vu de l'installation thermique du toit.

M. Haegler annonce que M. Leonelli a préparé un document répondant aux questions posées lors de la présentation du projet du Nouveau Prieuré.

M. Leonelli distribue le document et le commente. Concernant le concept énergétique, le projet du Nouveau Prieuré, bien qu'antérieur à l'étude de quartier, prévoyait déjà une connexion avec la chaufferie de l'EMS Eynard-Fatio sans besoin de modification préalable.

M. Weinmann explique que la chaufferie, actuellement au mazout, est destinée à être transformée à l'avenir en chaufferie avec cogénération d'électricité et de chaleur à partir de gaz.

M^{me} Fatio indique que le BCAS est étroitement dépendant des projets concernant cette chaufferie, car elle devrait être faite dans des locaux lui appartenant.

Un commissaire radical rappelle qu'il y a un périmètre d'aménagement coordonné (PAC) élaboré en 2002-2004 avec deux communes, dont celle de Chêne-Bougeries. Il y avait dans ce PAC un volet concernant la coordination énergétique. Le PAC n'a pas été complètement abouti et a ensuite été déclassé. Dans ce PAC, le P+R de la Tulette était déjà mentionné. Les coordinations pour concrétiser le PAC sont importantes, il faudrait maintenant auditionner les fonctionnaires du DT ayant collaboré à la réalisation de ce PAC.

Le président annonce que M. Girard a noté la proposition et prendra contact avec le DT.

M. Leonelli examine la question 2 du document distribué. Elle fait référence à deux extraits de procès-verbal du Conseil d'Etat (annexes 2 et 3). Tant que l'Etat verse des sommes pour le fonctionnement il n'y a pas d'aspect négatif des frais d'exploitation. En l'occurrence, l'EMS du Prieuré continuera à fonctionner durant les travaux et ne devrait de ce fait pas engendrer de frais négatifs.

M^{me} Fatio précise que le nombre de chambres devra malgré tout être légèrement réduit durant les travaux, mais que les impacts financiers seront minimisés.

M. Weinmann ajoute qu'il ne serait pas judicieux d'installer des pompes à chaleur utilisant de l'énergie électrique. Il faut profiter de la cogénération de la future centrale de quartier pour alimenter en électricité les bâtiments qui sont trop loin de la centrale pour bénéficier d'un chauffage à distance. Les bâtiments proches de la centrale doivent être alimentés en chaleur et non en électricité.

M. Leonelli passe à l'examen de la question 4. Les éventuels coûts complémentaires induits par des investissements destinés à améliorer le projet en terme énergétique pourraient être pris en compte pour le calcul de la subvention, sachant que tout investissement complémentaire entraîne, d'une part, le versement d'une subvention supplémentaire de la part de l'Etat et d'autre part, une augmentation de l'endettement de l'opérateur. Il est bien entendu que ces coûts complémentaires ont un impact sur le prix de pension journalier qui devra être ajusté pour couvrir les frais résultant de ces investissements complémentaires. Par ailleurs, on pourrait envisager de passer au label Minergie Plus, qui implique d'augmenter la part des énergies renouvelables, de renforcer l'isolement du bâtiment et de renforcer l'étanchéité à l'air de l'enveloppe. Or, ces critères conviennent mieux aux petits bâtiments. Dans le cadre du présent projet, il serait par la suite difficile de justifier ce choix vis-à-vis des utilisateurs. Pour passer à Minergie Plus il faudrait ajouter 10% de l'investissement, c'est-à-dire pour l'EMS du Nouveau Prieuré 7 millions de F de plus. De plus, on ne peut pas scinder les choses, il faut que tous les intervenants soient labellisés Minergie Plus et pas juste l'EMS. Pour améliorer le projet en terme énergétique, il y a deux options possibles : transformer la chaufferie de l'EMS Eynard-Fatio en centrale de quartier à cogénération chaleur-force et mettre en place des cellules photovoltaïques sur le toit (300 m²) qui produirait 4% de la consommation totale de l'EMS pour un coût de 400 000 F.

Une commissaire libérale estime que compte tenu de la complexité des acteurs en jeu dans ce projet, la construction d'un bâtiment Minergie serait

bien et que l'adaptation aux normes Minergie Plus serait un luxe. Elle demande par ailleurs où en sont les autorisations de construire.

M. Devanthery répond que l'autorisation de construire est prête. Si tout va bien, elle sera délivrée après-demain.

M. Leonelli indique qu'au niveau énergétique deux options ont été écartées ; la géothermie et l'augmentation des surfaces photovoltaïques en toiture car s'il y a une surproduction d'eau chaude, il faut alors la stocker, ce qui implique la construction de cuves d'accumulation.

M. Leonelli examine la question 5. Une copie du préavis favorable du SCANE, annoté à la main (annexe 4) daté du 15 septembre 2006 est remis avec le document. La réponse à la question 6 est une sorte de résumé du concept énergétique de M. Devanthery répétant tout ce qui a été dit (annexe 5).

M. Leonelli remarque que tous les projets sont réalisés de façon à ce qu'il soit très facile d'adapter les bâtiments à des nouvelles technologies et conceptions.

Un commissaire socialiste note qu'on demande aux bâtiments publics de prévoir une surface pouvant accueillir dans le futur des cellules photovoltaïques. Il demande si dans le cas de ce projet c'est le cas.

M. Devanthery répond qu'il n'y aura pas de problème pour installer des cellules photovoltaïques car la toiture plate peut parfaitement les accueillir.

Le président demande aux personnes auditionnées si elles veulent s'exprimer sur ce projet de loi avant que la commission ne vote.

M^{me} Fatio annonce que le BCAS se soucie de développement durable et a déjà prévu une action avec les élèves lors de la pose de panneaux solaires dans le cadre du projet Génération Soleil.

Le président la félicite de cette démarche au nom de la commission et lui souhaite un franc succès. Il remercie les personnes auditionnées et les libère.

Un commissaire radical réitère son intervention d'il y a quinze jours concernant le bilan énergétique. Il note que les maîtres d'ouvrage sont à jour. Il souhaite le développement d'un plan d'aménagement coordonné sur le plateau de Frontenex ainsi que la mise en place d'un système de chauffage central. Il est favorable à ce projet, qui par ailleurs fédère différentes générations. Il ajoute que le BCAS gère trois établissements, dont le foyer Eynard-Fatio, dont il est membre de la Commission administrative à titre bénévole depuis une vingtaine d'années.

Une commissaire libérale annonce que le groupe libéral est du même avis que son collègue radical. Il faut soutenir ce projet intergénérationnel très intéressant qui est par ailleurs traité avec un état d'esprit très positif.

Une commissaire estime qu'il s'agit effectivement d'un projet très intéressant quant à sa mixité et elle espère que ce quartier va promouvoir la mixité à tous les niveaux. Ce quartier a tout pour être exemplaire au niveau énergétique. Le groupe des Verts votera ce projet de loi.

Une commissaire socialiste note que le mélange intergénérationnel est très intéressant et que le groupe socialiste votera ce projet de loi. Il faudrait un effort maximum au niveau de l'énergie allant au-delà du seuil minimum. Les entités agissantes, qui sont ici des fondations, sont externes à l'Etat et il faut prendre garde à pas être trop exigeant avec elles car sinon les gens vont se démotiver.

Un commissaire PDC ajoute que le PDC se réjouit de voter ce projet de loi exemplaire sur le fond en raison de sa mixité et de son aspect intergénérationnel et sur la forme. Il estime en effet positif qu'il s'agisse d'une fondation privée prenant ce type d'initiative. Le concept du projet est novateur et l'ouverture dont le BCAS a fait preuve mérite d'être encouragée.

Un commissaire libéral se rallie à tous ces commentaires positifs. Il a fait quelques calculs pour déterminer l'impact financier des subventions sur le prix de pension journalier. Aujourd'hui l'Etat subventionne à 40,3% le projet. Si l'Etat avait financé ce projet à 50%, la différence aurait été d'environ 4 millions de francs, ce qui fait 202 000 F/an avec un taux de 5%, ce qui représente 3,8 francs/jour, soit 1,8% des frais de fonctionnement. Pour rappel, les prix de pension dans cet EMS passeront de 221 F/jour à 239 F/jour. Ces 3,8 francs/jour représentent donc 1,6% du futur prix de pension et correspondent à 2% de la masse salariale. La commission a un avis à donner sur les frais de fonctionnement de cet EMS qui sont principalement liés à des questions qui n'ont pas de lien avec la Commission des travaux. L'impact financier total est le suivant : si le montant total du projet est de 41 millions de F, dont 16 millions de F de subventions, l'institution devra emprunter environ 17 millions de F, ce qui représente 16 francs/jour avec un taux de 5%, soit 6,7% des frais de fonctionnement. Si M^{me} Fatio a des soucis sur le fonctionnement de son bâtiment, c'est surtout lié à la pérennité du fonctionnement d'un EMS par rapport à toutes les contraintes liées à l'encadrement, et non aux frais financiers du bâtiment, qui ne représente que 6 à 7 % des frais de l'EMS.

Un commissaire UDC estime qu'il s'agit d'un projet de grande qualité que le groupe UDC soutiendra. Il espère que les autres projets d'EMS qui seront soumis à la commission seront de la même qualité.

Le président procède au vote d'entrée en matière du projet de loi 10309. L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.

Vote d'entrée en matière du projet de loi 10309

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

Contre : –

Abstentions : –

Le Président procède au vote article par article.

Article 1 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Article 2 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Article 3 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Article 4 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Article 5 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Article 6 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Article 7 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Article 8 : pas d'opposition - ADOPTÉ

Le président procède au vote final du projet de loi 10309. Le projet de loi est adopté à l'unanimité.

Vote final du projet de loi 10309

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

Contre : –

Abstentions : –

Le président accepte cette proposition. Il fixe la catégorie de débat (extrait, débat accéléré) et le délai de dépôt au 28 octobre 2008.

La présidente du Grand Conseil estime que la philosophie des extraits est de faire voter des projets de lois qui n'ont pas posé de problème en commission. Ici le projet de loi a été accepté à l'unanimité et il peut donc sans problème passer aux extraits, ce qui n'exclut pas le débat car chaque groupe dispose de sept minutes pour s'exprimer.

Projet de loi (10309)

ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 28 214 000 F, comprenant une subvention de 8 284 000 F pour la Fondation Clair Bois en faveur des jeunes enfants et jeunes adultes infirmes moteur cérébraux pour la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes de 24 places et une subvention de 19 930 000 F pour la reconstruction de l'établissement médico-social (EMS) existant Le Prieuré dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes des EMS 2010

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global maximum de 28 214 000 F, ouvert au Conseil d'Etat au titre d'indemnité cantonale d'investissement, au sens de la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées, du 3 octobre 1997, est accordé à la Fondation Clair Bois et à l'EMS Le Prieuré.

Art. 2 Budget d'investissement

¹ Ce crédit sera réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2008 sous la rubrique 05.04.02.00 5650.

² L'exécution budgétaire de ce crédit sera suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Financement et charges financières

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

Art. 4 Amortissement

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

Art. 5 But

Cette subvention d'investissement doit permettre la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes de 24 places et, par le biais d'une reconstruction, la rénovation de 101 lits EMS et la création de 43 lits supplémentaires EMS.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint à fin 2013.

Art. 7 Remboursement de l'indemnité d'investissement

En dérogation à la loi sur l'intégration des personnes handicapées, du 16 mai 2003 (art. 24, al. 2), ainsi qu'à la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées, du 3 octobre 1997 (art. 36, al. 1) :

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

Art. 8 Lois applicables

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

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DES BATIMENTS
Direction des investissements, du patrimoine et des actifs

EMS 2001-2010

REPONSES AUX QUESTIONS DES DEPUTES DE LA COMMISSION DES TRAVAUX DU
GRAND-CONSEIL - SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2008

OBJET : LE NOUVEAU PRIEURÉ / PL 10309

Question 1 :

Qu'en est-il du projet d'aménagement coordonné au niveau énergétique prévu dans la zone et annoncé par le SCANE?

Est ce qu'un réseau de chaufferie unique est prévu pour l'ensemble des bâtiments du BCAS?

Réseau de chauffage commun?

Réponse :

Oui, il existe un projet de concept énergétique du quartier Gradelle - Tulette (Chêne-Bougeries - Cologny). Il est en cours d'élaboration et devrait être approuvé prochainement.

L'objectif est de créer un réseau à distance alimenté par des chaufferies centrales.

Une première étude nommée "Synthèse des données énergétiques et des intérêts des partenaires" (cf. annexe 1) datée du 24 juillet 2007, a été établie par les bureaux CONTI & Associés Ingénieurs SA et AMSTEIN + WALTHERT énergie et environnement, a été élaborée sur mandat du ScanE (DT). Cette étude évalue les besoins énergétiques et l'intérêt des divers partenaires.

Le rapport final, commandé par SIG, vient d'être présenté au mandant.

Pour ce qui concerne le projet du Nouveau Prieuré, dont le concept énergétique déposé en juin 2006 est antérieur à l'étude mentionnée, il s'aligne sur les objectifs de cette étude et prévoit, dans un premier temps, de conserver la production de chaleur de la chaufferie d'Eynard-Fatio, qui alimente déjà l'EMS existant et ne nécessite pas d'augmentation de sa puissance.

Selon les ingénieurs mentionnés, Eynard-Fatio est destiné à recevoir une des 3 chaufferies principales et celle-ci desservira le Nouveau Prieuré à travers la liaison existante.

Le BCAS et leurs mandataires se sont déclarés intéressés pour, le moment venu, raccorder leur production de chaleur rénovée vers d'autres bâtiments du secteur.

Réponse à la question n° 1 préparée avec l'aide du bureau d'architectes P. Devanthery et I. Lamunière, du bureau d'ingénieurs (concept énergétique) Weinmann Énergies SA, du ScanE (service cantonal de l'énergie de Genève) et le bureau d'ingénieurs Amstein + Walthert.

Question 2 :

A la page 26 du PL 10309, ou est évoqué le préavis financier du DF et le tableau présentant le flux financier du projet. Il demande si le tableau présentant les flux financiers a été fait ou s'il sera réalisé avant que les députés ne votent le PL ?

Réponse :

L'extrait de PV du CE du 26 novembre 2003 (Aigle : 16994-2003) (cf. annexe 2), ainsi que ses annexes, fixe la présentation et le contenu des tableaux financiers. Notamment, l'annexe II intitulée "Coûts et revenus induits d'un investissement" stipule dans son préambule que "En cas d'économie prévue par rapport à un précédent investissement, il s'agira de mettre en regard les coûts induits de l'ancien investissement avec ceux présentés dans le projet de loi". Cette phrase signifie que les tableaux financiers ne présenteront pas les coûts induits en faisant apparaître un net entre l'ancien investissement et le nouveau, et ce pour éviter une présentation contenant des charges de fonctionnement négatives.

La présentation retenue est de prévoir une colonne "avant PL" avec les incidences financières de la situation prévalant l'adoption du PL, puis de prévoir les colonnes usuelles des coûts induits du nouvel investissement.

Depuis 2003, cette présentation a été retenue pour tous les PL de ce type.

A noter que l'extrait de PV du CE du 27 juillet 2005 (Aigle : 11710-2005) (cf. annexe 3) étend les effets de l'extrait de PV du CE du 26 novembre 2003 (Aigle : 16994-2003) à tout nouveau règlement.

Dans le cas du PL mentionné sous objet, vu les délais de délivrance du préavis technique financier, les informations fournies ne permettaient pas au DF et au DCTI de reconstituer cette colonne "avant PL", raison pour laquelle l'option retenue a été de mentionner les écarts nets de l'indemnité de fonctionnement par rapport à l'exercice 2008 (et donc ce faisant, il y avait un non respect de l'extrait de PV qui nécessitait une remarque dans le préavis technique).

Pour rappel, dans le bloc "remarques" dans les tableaux financiers accompagnant le PL, il était mentionné : "Les chiffres négatifs reflètent une fermeture temporaire de lits pour cause de travaux, et donc une baisse des charges pour l'Etat".

Réponse à la question n° 2 préparée par la direction générale des finances de l'Etat (DGFE) du DF.

Question 3 :

Est ce que le sous-sol à l'endroit du projet, aurait-il permis d'installer un chauffage géothermique ?

Il faut demander à l'architecte si le forage géothermique est possible ?

Réponse :

La solution d'installer une production de chaleur au moyen d'une "pompe à chaleur" (PAC) eau-eau, n'as pas été préconisée par le ScanE.

La pose d'une PAC nécessite la création de nombreuses sondes géothermiques. Dans le cas présent, il faudrait créer 100 forages de 250 mètres (soit 25 kilomètres de forages au total) pour alimenter 100 % de la puissance en chauffage.

Autre inconvénient, une installation de production de chaleur d'appoint (eau sanitaire), dans ce cas une chaufferie au gaz, doit seconder la pompe à chaleur et être construite.

Réponse à la question n° 3 préparée avec l'aide du bureau d'architectes P. Devanthery et I. Lamunière et ses ingénieurs.

Question 4 :

Il est demandé aux représentants du DCTI s'il serait possible de modifier la valeur de l'investissement afin d'améliorer le projet en terme énergétique et quel serait le montant nécessaire le cas échéant.

Réponse :

Le projet, tel que soumis à la commission, répond au label Minergie.

Il est en effet, possible d'améliorer le projet en terme énergétique, par exemple en visant le label Minergie P, qui implique principalement une augmentation de la part des énergies renouvelables, un renforcement des épaisseurs d'isolation et un renforcement de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment.

L'inconvénient de ce label est qu'il ne correspond pas à cette catégorie de constructions, mais est destiné à des constructions de plus faible importance sans espaces publics. Par exemple, il est plus facile de maîtriser l'étanchéité (sous l'angle des déperditions directes) d'une petite construction (villa, petit bâtiment privé) que d'un bâtiment à usage public, mixte et à usages multiples comme le Nouveau Prieuré.

Le surcoût engendré par le passage du label Minergie à Minergie P est de l'ordre de 10 %, du montant global du coût de l'opération d'environ 7'000'000 F, soit pour le Nouveau Prieuré environ 7'000'000 F. L'EMS devant prendre en charge environ 4'000'000 F.

Cette alternative engage aussi les autres partenaires, qui auraient tous l'obligation de s'aligner sur ce standard.

Pour améliorer le projet en terme énergétique, deux options sont possibles :

- o réfection de la chaufferie d'Eynard-Fatio et création d'une unité de couplage chaleur / force, soit production de chaleur et d'électricité. L'évaluation du coût dépend des partenaires;
- o mise en place de cellules photovoltaïques électriques pour production d'électricité. Les toitures du Nouveau Prieuré, offrent la possibilité d'installer environ 300 m² de panneaux. Une telle installation produirait 30'000 kW/an, soit le 4 % de la consommation totale, de 725'000 kW/an prévue. Le coût de cette installation est estimé à 400'000 F.

Les options qui ont été écartées (dont certaines déjà citées) :

- o production de chaleur par pompe à chaleur. Inconvénients : l'importance et la profondeur des forages, soit 100 forages de 250 mètres de profondeur et la nécessité de construire en parallèle une chaufferie à gaz d'appoint. Il faut plus de temps aux ingénieurs et aux mandataires pour évaluer le coût de cette installation complexe;
- o augmentation de la surface de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Inconvénients : les risques de surproduction d'eau chaude dans les périodes estivales rend obligatoire la mise en place de cuves d'accumulation de grande taille.

Le montant global des investissements complémentaires possibles est à calculer en fonction des options prises, ou acceptées.

Les éventuels coûts complémentaires induits par des investissements destinés à améliorer le projet en terme énergétique pourraient être pris en compte pour le calcul de la subvention, sachant que tout investissement complémentaire entraîne, d'une part, le versement d'une

subvention supplémentaire de la part de l'Etat et d'autre part, une augmentation de l'endettement de l'opérateur. Il est bien entendu que ces coûts complémentaires impactent le prix de pension journalier qui devra être ajusté pour couvrir les frais résultant de ces investissements complémentaires.

Réponse à la question n° 4 préparée avec l'aide du bureau d'architectes P. Devanthery et I. Lamunière et ses ingénieurs et le service de contrôle interne du DSE (pour le dernier paragraphe).

Question 5 :

Le DCTI se procure au plus vite le préavis du SCANE et la Commission des Travaux pourrait alors demander, sur la base de ce préavis, un crédit supplémentaire.

Réponse :

La copie du préavis du ScanE, "favorable sous conditions", daté du 15.09.06 est remis avec le présent document (cf. *annexe 4*).

Question 6 :

Présenter à la Commission des Travaux, un petit concept énergétique élaboré par le mandataire.

(Cette demande a été faite pour tous les projets d'EMS soumis à l'examen de la Commission des Travaux.)

Réponse :

L'architecte mandataire a préparé un résumé du concept énergétique, daté du 07.10.08, qui correspond à ce qui a été remis pour la demande d'autorisation définitive de construire au ScanE. Il comporte les mesures qui ont été envisagées, chiffrées et qui seront réalisées.

Ce document est remis avec le présent rapport (cf. *annexe 5*).

Annexes : mentionnées.

Lucio Leonelli, chef de projets à l'office des bâtiments du DCTI.

Conti & Associés Ingénieurs SA
Monsieur Ettore Conti
17, quai de Versoix
CP 428
1290 Versoix

Genève, le 6 juin 2007

**Concerne : Concept énergétique pour le quartier La Gradelle-Tulette
Résidence de la Gradelle**

Messieurs,

Pour donner suite à notre entretien du 30 mai dernier, lors duquel vous avez présenté le concept énergétique de l'ensemble susmentionné, nous avons l'avantage de vous confirmer, par la présente, *que nous ne sommes pas opposés* à la mise en œuvre d'un concept énergétique global pour l'approvisionnement énergétique chaud et froid du quartier.

Nous vous signalons que nous disposons d'une chaufferie avec des surfaces importantes que *nous envisageons* de mettre éventuellement à disposition pour les futurs besoins de la production de chaleur.

En outre, nous avons un engagement avec le Service cantonal de la protection de l'air (SCPA) pour remplacer les chaudières au cours de ces prochaines années. Ce remplacement pourrait être évité si votre projet *venait à se concrétiser* dans le temps.

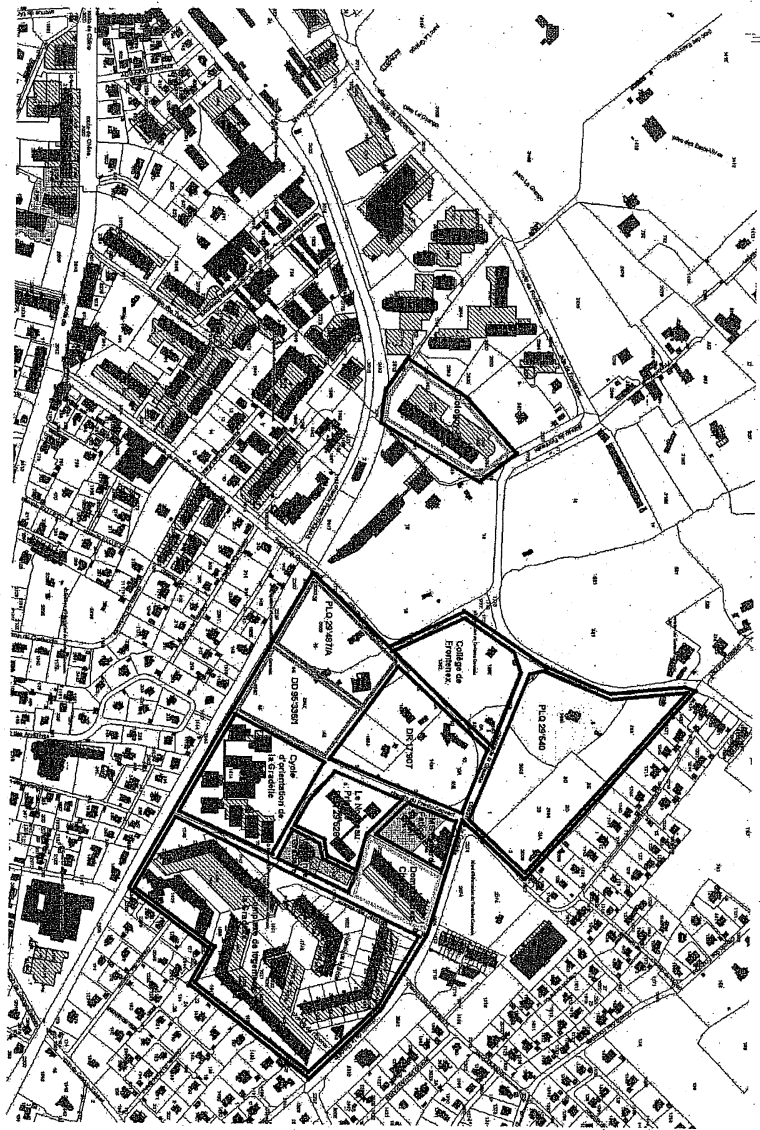
Il est bien entendu que le coût de l'énergie produite par la future centrale thermique devrait concorder avec les coûts actuels.

En l'état nous prenons note que cette étude n'engendrera aucun frais à charge de la Résidence.

Nous nous réjouissons de cette future collaboration.

Nous restons volontiers à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Annexe 2



ANNEXE 2
16994-2003RÉPUBLIQUE
ET CANTON DE GENÈVEEXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL D'ÉTAT

26 novembre 2003

Concerne : Conséquences financières directes et indirectes des projets de loi et autres actes politiques et administratifs

Vu l'article 46 de la loi sur la gestion administrative et financière (LGAF) prévoyant qu'une dépense nouvelle ne peut être votée sans couverture financière et stipulant qu'une loi votée ne peut entrer en vigueur qu'avec sa couverture financière assurée,

Vu la nécessité de mesurer les effets financiers des lois, rapports, motions et actes administratifs sur le plan financier quadriennal,

Vu l'extrait de p.-v. du Conseil d'Etat du 24 septembre 2003 instituant la délégation du Conseil d'Etat pour l'assainissement et le suivi budgétaire et donnant mandat au Département des finances de proposer une procédure d'analyse financière,

Vu la nécessité de maîtriser l'évolution des dépenses publiques,

LE CONSEIL D'ÉTAT

Décide :

que tout projet de loi d'investissement déposé par le Conseil d'Etat devra désormais être accompagné des tableaux financiers illustrant ses effets sur la planification pluriannuelle des charges et revenus de fonctionnement et sur l'évolution du compte d'investissement,

que tout projet de loi octroyant une subvention de fonctionnement devra être accompagné des tableaux financiers illustrant ses effets sur la planification pluriannuelle des charges et revenus de fonctionnement,

que les mêmes dispositions s'appliquent aux rapports déposés par le Conseil d'Etat auprès du Grand Conseil dès lors qu'ils pourraient induire des effets financiers.

que le Département des finances est chargé de prendre contact avec le bureau du Grand Conseil pour examiner la possibilité d'appliquer le même dispositif aux objets déposés et traités par les députés.

que les tableaux financiers figurant aux annexes III et IV constituent les tableaux de référence à remplir et à joindre obligatoirement aux projets de loi et rapports déposés par le Conseil d'Etat.

Communiqué à :

DF	3 ex.
DAEL	1 ex.
DIP	1 ex.
DJPS	1 ex.
DIAE	1 ex.
DEEE	1 ex.
DASS	1 ex.
Chancellerie	1 ex



Certifié conforme,

Le chancelier d'Etat :

Annexes :

- Refonte des tableaux financiers présentés en annexe des projets de loi (Annexe I)
- Coûts et revenus induits d'un investissement (Annexe II)
- Tableau planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle de fonctionnement (subvention) ou/et d'investissement (Annexe III)
- Tableau planification des charges financières (amortissement et intérêts) en fonction des décaissements prévus (Annexe IV).

<p style="text-align: center;">NOTE TECHNIQUE DU DEPARTEMENT DES FINANCES ACCOMPAGNANT L'EXTRAIT DE PV DU 26 NOVEMBRE 2003</p>

Concerne : Conséquences financières directes et indirectes des projets de loi et autres actes politiques et administratifs

1. Calcul des intérêts

La méthode utilisée jusqu'alors partait de l'hypothèse que l'amortissement financier (remboursement) s'échelonnait sur la même durée que l'amortissement comptable.

Or, il s'avère que :

- la dette en l'état est renouvelée continuellement et n'est actuellement pas en situation d'être remboursée,
- l'auto-financement 2004 est négatif,
- les emprunts effectués ne sont pas liés à des objets particuliers mais à un manque de trésorerie globale.

Par conséquent, la méthode de calcul des intérêts a été revue afin de refléter au mieux la réalité. En d'autres termes, les intérêts ne sont plus divisés par deux et sont présentés afin d'évaluer les conséquences financières des projets présentés.

1. Dépenses nouvelles

L'extrait de PV mentionne tant les projets impliquant des charges de fonctionnement que des dépenses d'investissement.

2. Actes administratifs

L'extrait de PV précise que les actes administratifs sont également concernés.

3. Méthode d'amortissement

Afin de s'aligner sur les pratiques en vigueur, il est tenu compte d'un amortissement effectif en N+2. La méthode choisie en 1985 se basait - nonobstant les limites du logiciel comptable de l'époque - sur les arguments suivants :

- en fin d'année, les amortissements correspondaient au budget voté,
- le bouclage en était facilité car les investissements de l'année n'étaient pas pris en compte.

Cette méthode n'est pas compatible avec les normes IPSAS et sera revue avec l'implémentation de la CFI.

Par ailleurs, la problématique de l'amortissement de l'actif lors de la mise en exploitation devra être réétudiée ultérieurement.

En conclusion, les tableaux financiers proposés remplacent les tableaux utilisés jusqu'alors et améliorent la planification des conséquences financières directes et indirectes des projets de loi de fonctionnement et d'investissement et autres actes politiques et administratifs.

Annexe I - Extrait de PV : conséquences financières directes et indirectes des projets de loi et autres actes politiques et administratifs

Refonte des tableaux financiers présentés en annexe des projets de loi

Planification des charges et revenus découlant d'un investissement

Les tableaux financiers annexés, illustrés par un exemple, intègrent la notion de planification pluriannuelle des charges et revenus de fonctionnement induits par une dépense nouvelle d'investissement ou de fonctionnement (subvention).

Ces deux tableaux récapitulent l'ensemble des coûts et des revenus résultant d'un projet d'investissement ou d'une nouvelle subvention de fonctionnement.

Le premier tableau "*Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle de fonctionnement (subvention) ou / et d'investissement*" décrit sur plusieurs années l'estimation des coûts et revenus induits par le projet de loi. Une dernière colonne énonce le résultat récurrent jusqu'à la fin de l'amortissement de l'investissement.

Le deuxième tableau "*Planification des charges financières (amortissement et intérêts) en fonction des décaissements prévus*" a pour objectif d'estimer de manière pluriannuelle les amortissements et les intérêts qui sont générés par tout investissement. Afin de s'aligner sur les pratiques en vigueur, il est tenu compte du décaissement des tranches annuelles et de l'amortissement en N+2. Les données issues de ce tableau sont reprises dans le premier tableau récapitulatif des charges et revenus de fonctionnement.

Cas pratique

Pour avoir une idée du résultat obtenu, le projet de loi sur la promotion de l'agriculture a été pris comme exemple. Les deux tableaux qui figurent en annexe présentent donc les coûts et revenus induits du projet de loi sur la promotion de l'agriculture répartis sur plusieurs années.

Annexe II - Extrait de PV : Conséquences financières directes et indirectes des projets de loi et autres actes politiques et administratifs



Département des finances
Cellule d'expertise financière

République et
Canton de Genève



Coûts et revenus induits d'un investissement

PREAMBULE

Les réponses apportées à cette liste récapitulative de questions doivent permettre d'établir un bilan financier à annexer à l'exposé des motifs (tableaux financiers) ainsi qu'une évaluation financière exhaustive du projet.

Il est à relever que :

- Les départements sont responsables de la production des données financières en fonction notamment des éléments mentionnés ci-dessous.
- Dans le cadre du bouclage d'une loi, le comparatif doit être fait entre le plan financier prévisionnel et la réalisation de ce dernier.
- Dans le cadre d'une subvention d'investissement, les états financiers ainsi qu'un plan financier pluriannuel de l'institution concernée doit être joint au projet de loi.
- En cas d'économie prévue par rapport à un précédent investissement, il s'agira de mettre en regard les coûts induits de l'ancien investissement avec ceux présentés dans le projet de loi.

CHARGES

Nature

1) Personnel et mandats de tiers

- | | |
|---|-------|
| a) L'investissement induit-il une augmentation des charges de personnel ? | (30) |
| b) Quels sont les profils des engagements futurs ?
(compétences spécifiques, type de métiers, salaire moyen, formation, etc.) | (30) |
| c) Du personnel temporaire ou de contrat à durée déterminée doit-il être engagé ?
(chômeurs, emplois temporaires ou autres) | (30B) |
| d) Des dédommagements (frais de déplacement, frais de repas, habillement, abonnement ½ tarifs ou autre) seront-ils versés ? | (317) |
| e) L'activité génère-t-elle des coûts en terme de mandats / prestations de tiers
(avocats, études, fiduciaires, traductions ou autre) à octroyer ? | (318) |

2) Matériel et véhicules

- | | |
|--|-----------|
| a) Quels sont les besoins en matériel classique liés à l'activité déployée ?
(ex. : bureau, PC, fournitures générales, etc.) | (310+311) |
| b) Quels sont les besoins en matériel spécifique liés à l'activité déployée ?
(ex. lits d'hôpital, matériel scientifique, etc.) | (310+311) |
| c) Du matériel (photocopieuses, véhicules ou autre) est-il loué ? | (316) |
| d) Quels sont les besoins en véhicules liés à l'activité déployée (voir si cela génère un autre crédit d'investissement) ? | (311+313) |
| e) Faut-il prévoir un entretien spécifique pour les objets cités ci-dessus ? | (315) |

Annexe II - Extrait de PV : Conséquences financières directes et indirectes des projets de loi et autres actes politiques et administratifs



Département des finances
Cellule d'expertise financière

République et
Canton de Genève



Coûts et revenus induits d'un investissement

3) Bâtiment

- | | |
|---|-------|
| a) Quel sont les besoins en eau, énergie et combustible ? | (316) |
| b) Quel sont les besoins en conciergerie et entretien ? | (314) |
| c) Un bâtiment est-il loué dans le cadre de l'activité déployée ou faut-il prévoir le paiement d'un droit de superficie ? | (318) |
| d) Quel est l'impact sur les primes d'assurances des bâtiments ? | (318) |
| e) Faut-il prévoir des frais de déménagement ? | (318) |

4) Subventions

- | | |
|---|------|
| a) Des subventions de fonctionnement sont-elles versées dans le cadre de l'activité ? | (36) |
|---|------|

5) Provisions

- | | |
|---|-------|
| a) Des provisions devront-elles être effectuées dans le cadre d'un risque futur (par exemple provision pour pertes sur débiteurs, prêts, actions, etc.) | (338) |
|---|-------|

6) Charges financières

- | | |
|---|------|
| a) Quelles sont les charges ainsi que la durée d'amortissement (règlement sur les taux d'amortissement) | (33) |
| b) Quelles sont les charges d'intérêts (coût moyen de la dette) | (32) |
| c) L'opération d'investissement induit-elle une moins-value d'un actif ? | (33) |

REVENUS

Nature

1) Revenus liés à l'activité

- | | |
|--|------------|
| a) L'activité déployée induit-elle une augmentation d'impôts, d'émoluments ou de taxes ? | (40+41+43) |
| b) L'activité déployée génère-t-elle des revenus propres ? | (43) |
| c) L'activité sera-t-elle subventionnée par une collectivité publique ? | (45+46) |
| d) Des dons ou legs sont-ils envisagés ? | (469) |

2) Autres revenus

- | | |
|--|-------|
| a) Des revenus de placements, de prêts ou de participations sont-ils envisagés ? | (42) |
| b) Des loyers pourront-ils être perçus ? | (423) |
| c) L'opération d'investissement induit-elle une plus-value d'un actif ? | (424) |

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE D'INVESTISSEMENT

Projet de loi sur la promotion de l'agriculture (M 2 05)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Prévisions recrutement
TOTAL des charges de fonctionnement induites	6'383'163	6'457'163	4'244'563	4'345'313	4'446'063	nc	nc
Charges en personnel [30] (rémunération des agents de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] charges en matière et véhicule loyable, fournitures, matériel électrique, véhicule, entretien, etc.) Charges de bâtiment (chauffage, eau, énergie, combustibles), concédés, entretien, location, assurance, etc.)	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32 + 33] intérêts (report tableau) Amortissement (report tableau)	48'331	59'363	389'813	631'313	732'063	772'063	542'063
Autres charges Petite comptable [34] Provisions pour dépréciation d'actifs [35] Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	46'584	59'022	180'563	241'313	302'063	302'063	200'313
	0	0	380'000	390'000	450'000	470'000	340'000
	0	0	24'000	24'000	24'000	0	0
	0	24'000	24'000	24'000	24'000	nc	nc
	6'237'828	6'408'163	3'690'000	3'690'000	3'690'000	nc	nc
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (représentation de revenus (marché, endossements, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gains comptables, loyers)	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT	6'383'163	6'457'163	4'244'563	4'345'313	4'446'063	nc	nc
Remarques: Les effectifs par rapport au tableau annexé au projet de loi proviennent principalement de : - l'arrondissement en nv2 au lieu de nv0, - les infirmités récurrentes (plus au non remboursement de la dette). Les données relatives aux années 2009 et suivantes ne sont pas communiquées (tableau rempli sur la base de celui annexé au PL).							

ANNEXE 3

11710-2005

RÉPUBLIQUE
ET CANTON DE GENÈVEEXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL D'ÉTAT

27 juillet 2005

Concerné : Mise à l'ordre du jour du Conseil d'Etat de projets de règlements : documents à fournir et indication des conséquences financières

Vu les art. 15 et 17 de la loi sur la forme, la publication et la promulgation des actes officiels, du 8 décembre 1956 (B 2 05) et les art. 5 et 6 lit. a du règlement d'exécution de la loi sur la forme, la publication et la promulgation des actes officiels, du 15 janvier 1957 (B 2 05.01),

Vu l'art. 46 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993 (D 1 05; LGAF), prévoyant qu'une dépense nouvelle ne peut être votée sans couverture financière et qu'une loi votée ne peut entrer en vigueur que si sa couverture financière est assurée,

Vu l'extrait de procès-verbal du Conseil d'Etat du 26 novembre 2003 (objet n° 16994-2003),

Vu les «instructions pour la saisie d'un projet de règlement» publiées par la chancellerie d'Etat,

Vu la nécessité de mesurer les effets financiers des règlements sur le plan financier quadriennal,

Vu la nécessité de maîtriser l'évolution des dépenses publiques,

LE CONSEIL D'ETAT

Décide:

que tout nouveau règlement ou toute modification de règlement existant doit être accompagné des textes réglementaires en vigueur; ces textes seront au besoin présentés sous forme de tableaux comparatifs annexés,

que tout nouveau règlement ou modification de règlement existant doit être accompagné d'un exposé des motifs comprenant un rappel du contexte législatif, du but du règlement proposé, d'un commentaire article par article aussi détaillé que possible, ainsi que des éléments de nature financière détaillés ci-dessous,

que l'exposé des motifs devra indiquer les effets financiers du règlement projeté; seront mentionnées particulièrement les incidences financières nouvelles et leurs conséquences sur les budgets concernés et le plan financier quadriennal,

que les tableaux financiers figurant en annexes III et IV (objet n° 16994-2003) à l'extrait de procès-verbal du Conseil d'Etat du 26 novembre 2003 constituent les tableaux de référence à remplir; par les départements concernés, et à joindre obligatoirement aux projets de règlements soumis au Conseil d'Etat,

- 2 -

que tout projet de règlement doit en outre se conformer aux directives de législation et de saisie informatique émises par la chancellerie d'Etat,

que tout projet de règlement doit par ailleurs être déposé dans les délais prévus afin d'obtenir le visa législatif et d'être inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'Etat.

Communiqué à :

Tous les départements
DF

1 ex.
3 ex.



Certifié conforme,
Le chancelier d'Etat

ANNEXE 4

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
POLICE DES CONSTRUCTIONS

DOSSIER N° DD 100637 - 2

REQUERANT
BUREAU CENTRAL D'AIDE
SOCIALE - BCAS
p.a. M. et Mme DEVANTHERY
et LAMUNIEREMANDATAIRE
M. et Mme DEVANTHERY et
LAMUNIERE
ArchitectesPROPRIETAIRE DE LA PARCELLE
BUREAU CENTRAL D'AIDE
SOCIALE - BCASRue du Tunnel 7
1227 CarougeRue du Tunnel 7
1227 CarougePARCELLE
2200FEUILLE
8COMMUNE
Chêne-BougeriesADRESSE DE L'OBJET
3, chemin du Pré-du-CouventDESCRIPTION DE L'OBJET
"EMS LE NOUVEAU PRIEURE"
construction d'un EMS

PRÉAVIS DT - SCANE (SERVICE CANTONAL DE L'ÉNERGIE)

Oui Non

conforme/validé
(date et visa) non conforme
(date et visa)

EN VUE D'UN PRÉAVIS À L'ATTENTION DE LA DPC

<input checked="" type="checkbox"/>	Justificatif de l'enveloppe selon SIA 380/1	13.03.06 MF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Justificatif du concept énergétique	06/09/06 ae	
<input checked="" type="checkbox"/>	Dérogation distribution gaz cuisine		

PREAVIS SCANE

FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Souhaits *ref. conditions form. E41)*

SERVICE CANTONAL DE L'ÉNERGIE
Rue du Puits-Saint-Pierre
Case postale 3918
1211 Genève 3
15.9.06

EN VUE D'UNE COORDINATION DES PUBLICATIONS EN FAO DES AUTORISATIONS DCTI ET DT

Oui	Non		AR	Compl.	Décision disponible le
<input checked="" type="checkbox"/>		Climatisation, production de froid <i>5 kw f. clim 06/41 ae</i>	<i>envi</i>	<i>entrelé</i>	<i>06/09/06</i>
	<input checked="" type="checkbox"/>	Chauffage électrique			
		Production d'électricité à partir d'énergie fossile			
		Chauffage d'endroit ouvert ou de piscine			
		Haut Standard Energétique <input type="checkbox"/> contrainte légale			

Remarques

*concept quartier Parc Pontevieux
Lien Rigle Toilette Frontonex*

 Coordonner la publication dans la FAO.

Service de l'énergie du canton de Genève (ScanE)	Justificatif du concept énergétique	E41 <small>16.09.2003</small>
---	--	---

Projet		Objet : EMS Le Nouveau Prieuré	
Adresse, n° de parcelles, n° de feuilles, commune	Zone :	No dossier ScanE: (ne pas remplir)	
Chemin Pré du Couvent 3, Parcelle N°2209, Feuilles N°08, 1224 Chêne-Bougeries	Dév. :	14-4-6-55	
Nature des travaux (plusieurs coches possibles)			ne pas remplir
<input checked="" type="checkbox"/> Nouvelle construction	<input type="checkbox"/> Transformation	<input type="checkbox"/> Agrandissement	<input type="checkbox"/> Changement d'affectation

Pour rappel (cf. directive afférente), les informations à fournir concernent :

1- le cahier des charges du concept énergétique

Description énergétique du projet	ne pas remplir
Description énergétique du site	<input checked="" type="checkbox"/>
Obligations légales	<input checked="" type="checkbox"/>
Enjeux énergétiques	<input checked="" type="checkbox"/>

2- le justificatif du concept architectural au plan énergétique

Stratégies (confort d'hiver, confort d'été, éclairage, aération)	ne pas remplir
Qualité thermique de l'enveloppe (selon la norme 380/1)	<input checked="" type="checkbox"/> cf. condition
Qualité thermique d'une variante plus performante le cas échéant	<input checked="" type="checkbox"/>

3- le justificatif du concept CVCSER (chauffage, ventilation, climatisation, sanitaire, électricité, régulation)

Principes conceptuels	ne pas remplir
Etude obligatoire d'une variante où la température de distribution est conforme au MoPEC	<input checked="" type="checkbox"/>

4- le justificatif du concept de transformation d'énergie

Description générale	ne pas remplir
Etude obligatoire d'une variante performante (cf. directive)	<input checked="" type="checkbox"/> cf. condition

5- le justificatif du concept de mesure et de suivi énergétique

Evaluation des indices prévisionnels de dépense d'énergie	ne pas remplir
Description d'un concept de mesure	<input checked="" type="checkbox"/>
Description d'un concept de suivi	<input checked="" type="checkbox"/>

Pour rappel, il est obligatoire d'étudier une variante performante au plan énergétique (cf. directive), soit :


- pour les bâtiments neufs, l'étude d'une variante conforme aux exigences du module 2 du Modèle de Prescriptions Énergétiques des Cantons (MoPEC), soit un projet où les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus que 80% du besoin de chaleur admissible pour le chauffage et l'eau chaude,
- pour les bâtiments existants, l'étude d'une variante dont les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus que le besoin de chaleur admissible pour le chauffage et l'eau chaude.

Le document « Part maximale d'énergies non renouvelables pour les nouveaux bâtiments » qui précise comment prouver la performance pour un bâtiment neuf s'applique aussi pour l'existant.

Documents annexés par le requérant (ceux soulignés doivent être annexés)

<input checked="" type="checkbox"/> formulaire B	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> rapport du concept énergétique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> justificatif de la qualité de l'enveloppe (formulaire E1 + sortie d'un logiciel certifié pour le calcul de l'indice 380/1)	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> plans du bâtiment permettant le calcul de la surface énergétique de référence (SRE)	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> plans du bâtiment détaillant le traitement des ponts thermiques et les dispositifs de protection solaire	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> schémas de principe de la distribution et l'émission de chaleur / de froid / d'air	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> schémas de principe de la production de chaleur / de froid / d'eau chaude sanitaires	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> schémas de comptage	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> formulaires de requêtes en autorisation énergétique (le cas échéant, préciser lesquels : <u>CCIM 06/41</u>)	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> notice d'impact ou rapport d'impact sur l'environnement	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> autre :	<input type="checkbox"/>

Lieu, date et signature du requérant : - 7 JUIN 2006

Suivi (ne pas remplir)	date	visa du ScanE
Réalisation : <input type="checkbox"/> conforme <input type="checkbox"/> à compléter (concept non validé en l'état) ¹		
Validation ² le :	06/09/06	

**SERVICE CANTONAL
DE L'ENERGIE**
Rue du Puits-Saint-Pierre 4
Case postale 3918
1211 Genève 3

¹ Compléments à apporter le cas échéant :² Charges liées à l'octroi de l'autorisation de construire :

- respect des objectifs énergétiques stipulés dans le justificatif du concept énergétique qui a été joint au dossier de requête en autorisation de construire et qui a été mis à jour dans le document envoyé au ScanE le 21/08/06 (réf. ScanE Aigle 612298-2006),
- réservation en centrale technique des espaces nécessaires à l'installation d'équipements permettant de maintenir les accumulateurs d'eau chaude à 70°C en faisant l'hypothèse que le réseau de chaleur à distance auquel le raccordement du projet est prévu distribuera de l'eau à basse température (entre 50°C et 60°C),
- remise au ScanE, dans les 3 mois suivant l'octroi de l'autorisation de construire, d'une simulation du confort d'été (évolution de la température intérieure) dans les chambres des résidents et dans un espace de repos du bâtiment A (EMS) pour des données météorologiques d'une année moyenne et d'une année caniculaire,
- remise au ScanE, avant la mise en service des installations, d'indices prévisionnels actualisés concernant les dépenses de chaleur et d'électricité pour la couverture des besoins de chauffage et d'eau chaude et pour l'aération,
- remise au ScanE, au terme de 2 années d'exploitation, de la signature énergétique de la consommation de chaleur et d'un bilan de la consommation électrique de la ventilation et de l'éclairage des parties communes,
- remise annuelle au ScanE du calcul de l'indice de dépense de chaleur, au sens de l'article 15B, alinéa 1 de la loi sur l'énergie.

ANNEXE 5

EMS Le Nouveau Prieuré

RESUME DU CONCEPT ENERGETIQUE**Standard énergétique**

- Les bâtiments répondront au standard MINERGIE®

Production de chaleur

- Les besoins réduits en énergie de chauffage du futur bâtiment permettent le raccordement au site existant sans augmentation de puissance. Soit production de chaleur mazout conservée sur le site Eynard-Fatio. Cohabitation énergétique existante entre les différents bâtiments du site conservée.
- Rénovation du réseau à distance existant pour réduire les pertes énergétiques.
- Rénovation à moyen terme de la chaufferie d'Eynard-Fatio, abandon de la production de chaleur à mazout au profit du gaz. Possibilité d'implanter d'un couplage chaleur-force
- Possibilité d'un raccordement futur des bâtiments du PAC Frontenex / Tulette sur la chaufferie Eynard-Fatio rénover.
- Couverture de plus de 50% des besoins en eau chaude par 260 m2 de capteurs solaires sanitaires en toiture, ce qui en fait une des plus grandes centrales solaires thermique du canton de Genève.

Construction

- Construction de type lourde avec des murs opaques en maçonnerie. Part vitrée des façades d'environ 30%.
- Isolation thermique renforcée, vitrages à faible coefficient de transmission thermique.
- Protection solaire adaptée (gains d'énergie solaire passive en hiver, protection en été, vitrages à transmission lumineuse élevée).

Emission de chaleur

- Distribution de chaud à basse température pour du chauffage de sol (surfaces communes) et à moyenne température pour des radiateurs dans les chambres.

Ventilation

- Renouvellement d'air au moyen d'un système d'aération double-flux avec récupération de chaleur à haut rendement.
- Stratégie de rafraîchissement nocturne naturel dans les surfaces communes du rez à l'aide du patio central.
- Possibilité d'utiliser le système de ventilation en free-cooling pour un refroidissement nocturne en été.

Equipement

- Appareils électriques pour l'éclairage, les pompes, les ventilateurs, etc. répondant aux valeurs limites de la norme SIA 380/4.
- Eclairage entièrement en basse consommation avec détecteurs de présence pour les zones publiques.
- Appareils consommateurs d'énergie de classe A à A++.
- Récupération de chaleur prévue sur tous les groupes de froid (cuisine, morgue, etc.).
- Appareils sanitaires avec gestion rationnelle de l'eau (chasses d'eau économiques)

- Récupération de chaleur sur les rejets thermiques de la cuisine pour préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Prévisions de consommation d'énergie thermique

Chauffage total:	env. 1'240'000 kWh/an ou 151 MJ/m ² an
Part d'énergie renouvelable par capteurs solaires	env. 500'000 kWh, soit 40 %
Electricité total:	env. 725'000 kWh/an ou 88 MJ/m ² an.