

Date de dépôt : 6 janvier 2021

Rapport

de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat de bouclage de la loi N° 10312 ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 17 126 750 francs pour la construction d'un EMS (Vandelle pour 13 326 750 francs) et la mise aux normes avec agrandissement d'un EMS existant (Maison de la Tour pour 3 800 000 francs), dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes d'établissements médico-sociaux (EMS 2010)

Rapport de M. Christian Flury

Mesdames et
Messieurs les députés,

Sous la présidence de M. Rémy Pagani, la commission des travaux a examiné le PL 12744 lors de sa séance du 24 novembre 2020.

M. Matthias Bapst, responsable du budget des investissements près le département des finances, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique auprès du Secrétariat général du Grand Conseil, ont assisté aux travaux de la commission. Nous les remercions de leur précieuse contribution.

Nous remercions également M^{me} Garance Sallin, pour son méticuleux et précis travail de procès-verbaliste.

En préambule

La loi 10312, adoptée par le Grand Conseil le 31 janvier 2009 dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes d'établissements médico-sociaux (EMS 2010), ouvrirait un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale de 17 126 750 francs pour la construction de l'EMS de

Vandelle à Versoix ; la mise aux normes et l'agrandissement de la Maison de la Tour (Hermance).

Montant brut voté :	17 126 750 francs
Dépensé :	
Coût de la construction de l'EMS Vandelle :	
28 637 558 francs, dont subvention cant.	13 326 750 francs
Coût de la mise aux normes et agrandissement de la Maison de la Tour :	
15 182 911 francs, dont subvention cant.	3 800 000 francs
Dépenses brutes réelles :	<u>17 126 750 francs</u>
Non dépensé	0 franc

Présentation du projet de loi

La commission reçoit :

1. pour la Fondation Saint-Loup – Vandelle : M. Michel Beuchat, membre du conseil de fondation, M. Cédric Zurn, Cèdre Immobilier SA, maître d'ouvrage délégué, M. Ugo Cavallero, directeur général de Espace de vie SA, exploitant notamment l'EMS Saint-Loup – Vandelle ;
2. pour l'EMS Tour d'Hermance SA : M. Mark Schipperijn, ex-directeur ;
3. pour l'OCBA : M. Sandro Simioni, directeur des constructions. OCBA.

A. EMS Saint-Loup – Vandelle

En introduction, M. Simioni rappelle que cette loi a été votée en 2009. Le bouclage est tardif, car le dernier versement n'est intervenu qu'en février 2019.

M. Cavallero explique qu'il s'agit d'un projet Minergie au cœur du nouveau centre urbain de Versoix. Il est raccordé à GeniLac. La construction de l'EMS a été développée par Aton SA, l'architecte est Frei & Stefani SA, et l'entreprise générale est Steiner SA. Le propriétaire est la fondation Saint-Loup – Vandelle, qui appartient au patrimoine immobilier de la Paroisse catholique de Saint-Loup – Sainte-Rita. L'exploitation a été confiée à « Espace de Vie SA ».

Il rappelle les dates clés du projet : la première pierre a été posée le 10 juin 2009 et l'inauguration a eu lieu le 10 juin 2011 en présence des autorités. L'architecture du bâtiment est traversante et très lumineuse. Autour de l'EMS se trouvent l'église catholique, la salle de paroisse et un immeuble appartenant à l'Eglise catholique. L'établissement de l'EMS a été construit sur 4 étages, avec 20 chambres par étage, dont deux chambres communicantes par étage, permettant d'accueillir des couples. Au rez-de-chaussée, une partie est dédiée au restaurant et aux activités d'animation, avec un séjour central où se réunissent les résidents.

En temps normal, une partie du restaurant est ouverte au public ; l'EMS est pensé pour faire partie de la vie du quartier. Il présente les chiffres de la construction : la valeur totale s'élève à 28 637 558 francs, avec un terrain à 3 145 000 francs. Le financement du projet a été fait via la subvention de 13,3 millions de francs de la part du canton, le reste est financé par des fonds propres (1,5 MF) et une dette hypothécaire (13,7 MF).

Il présente la philosophie d'accompagnement de l'EMS : la raison d'être de l'EMS est d'offrir un environnement sécurisant permettant au résident de vivre le mieux possible ses derniers jours. L'autodétermination du résident et l'individualisation de son accompagnement sont des éléments centraux pour eux. L'EMS a une capacité d'accueil de 80 résidents. Son taux d'occupation moyen est de 99,85%. Ils accueillent des gens dépendants, tant sur le plan psychique que physique : 75% des résidents présentent des troubles cognitifs de légers à sévères et la moyenne d'âge est d'environ 86 ans. La durée moyenne de séjour est de 941 jours. Il y a en moyenne 72,5% de femmes pour 27,5% d'hommes. Le nombre moyen de départs et d'entrées par année est de 20. Il rappelle que « Espace de Vie SA » est une société anonyme d'utilité publique : elle ne poursuit aucun but lucratif et ne distribue pas de dividendes. Tous ses bénéfices sont réintroduits dans l'exploitation.

L'EMS de Saint-Loup compte 110 collaborateurs, ce qui représente 82 ETP, soit 1,02 ETP par résident. 30 nationalités différentes sont représentées. Leurs collaborateurs exercent différents métiers : médecins, soignants et animateurs socio-culturels, ainsi que des métiers de l'hôtellerie-restauration, de la technique du bâtiment, de l'administration et de la gestion d'entreprise. En 2019, ils ont proposé 305 jours de formation. Parmi les collaborateurs, il y a aussi davantage de femmes que d'hommes : 72% de femmes pour 28% d'hommes. Le chiffre d'affaires moyen est de 12,4 millions de francs (55% pensions, 21% assurances, 23% subventions cantonales pour le coût des soins, 1% autres – activités liées à la restauration, par exemple). Ce domaine d'activités demande beaucoup en capital humain : les charges salariales représentent 75% du total des charges. Le résultat

d'exploitation de l'EMS Saint-Loup en 2019 est de 212 000 francs. Le but de l'EMS n'est donc pas de générer du profit, mais d'avoir un petit coussin pour faire face à quelques difficultés éventuelles. L'Etat leur demande deux mois de liquidités pour faire face à leur trésorerie. Le total actif du bilan 2019 s'élève à 4,1 millions de francs et le ratio d'endettement est de 2,05. L'EMS n'a pas beaucoup de patrimoine, par comparaison à son volume d'affaires.

Question d'un commissaire

A un député (MCG) qui demande combien de leurs collaborateurs habitent le canton, M. Cavallero répond qu'ils comptent un peu moins de 25% de personnel frontalier. Le reste des collaborateurs résident dans le canton de Genève, avec des nationalités différentes.

B. Résidence de la Tour d'Hermance SA

M. Schipperijn explique que le projet de la Maison de la Tour a démarré en 2005-2006. L'idée était de faire des travaux de rénovation, de mise aux normes et d'extension. L'EMS de la Maison de la Tour est un site exceptionnel : dans son jardin, il y a la tour médiévale d'Hermance. Tout a été bâti autour des aspects extérieurs. Il était important que l'extension du lieu ne mette pas en péril l'esprit du lieu, pensé pour être utilisé par les résidents. Il rappelle l'historique du lieu : l'établissement était exploité par la Congrégation des sœurs de la Croix de Chavanod, dont le siège est à Annecy, et était alors une maison de convalescence. A la fin des années 80, l'établissement est devenu un établissement conventionné et est donc devenu un EMS, avec les modifications que cela implique. Le bâtiment central (B) a été conçu au début du XX^e siècle, le bâtiment est (C) durant les années 60-70.

Avant le projet, l'établissement comptait 41 chambres individuelles, la plus petite faisant 9 m², la plus grande 22 m² : les chambres sont très différentes les unes des autres. Le projet initial, dit « Malnati », prévoyait de passer de 41 à 47 chambres. L'autorisation de construire est entrée en force en 2010. Des différends ont alors eu lieu entre l'exploitant (Association Maison de la Tour) et l'Eglise catholique romaine, qui a fini par mettre un terme au contrat qui la liait à l'association.

L'Eglise a procédé à un appel d'offres pour solliciter des investisseurs pour réaliser les travaux et reprendre l'exploitation. Le site a été repris en 2012 par le bureau Frei & Stefani, qui a révisé en grande partie le projet

initial. Cela a nécessité des demandes d'autorisation de construire complémentaires.

Les travaux ont débuté en septembre 2013 et ont été faits en présence des résidents. Un sondage a été fait auprès d'eux pour leur demander s'ils étaient prêts à accepter les nuisances dues aux travaux ou si un déménagement était nécessaire. Presque à l'unanimité, ils ont choisi de rester durant les travaux, qui ont cependant duré 5 ans. Il y a eu trois étapes principales horizontales : l'ajout du nouveau bâtiment A (12 nouvelles chambres), la rénovation du bâtiment nord (C) et enfin la rénovation complète du bâtiment central. Le projet Frei & Stefani prévoyait jusqu'à 52 chambres ; 51 ont été réalisées. Sur le nouveau bâtiment A, il aurait été possible de créer un étage supplémentaire, mais ils ne l'ont pas fait pour ne pas prêter la tour se trouvant à proximité. Les rénovations ont permis d'agrandir les chambres et d'améliorer leur luminosité. Au cours des travaux, ils ont décidé de rénover également la chapelle, réalisée dans les années 50-60, qui est devenue une magnifique salle pour les animations. Une cuisine généreuse a été réalisée (80 m²), ainsi que des salons d'étages, des locaux de stockage, un vidoir d'étage, une buanderie moderne, un jardin repensé et des locaux administratifs. L'inauguration a eu lieu le 12 septembre 2018 en présence des autorités.

Les coûts de réalisation sont de 11,4 millions de francs pour l'entreprise générale Edifea. Avec tous les avenants signés en cours de route (22 au total), ils ont rajouté environ 2,5 millions de francs. Le contrôle et la surveillance ont été faits par M. Daniel Cheminat, économiste de la construction, à hauteur de 113 000 francs. Le coût total est d'environ 15 millions de francs. Concernant le financement, ils ont bénéficié d'une subvention d'investissement de 3,8 millions de francs, d'une subvention d'investissement pour les travaux d'isolation (chapelle, troisième étage). Le reste est financé par hypothèque et fonds propres.

Ils ont rencontré quelques surprises en cours de chantier, ce qui a généré des coûts supplémentaires, notamment dus à des chambres complémentaires entre le projet Malnati et le projet Frei & Stefani, au maintien du nombre de lits, à des problèmes structurels (remplacement d'une dalle pour des questions liées au feu), à la suppression de rampes, à la salle Colibri (chapelle), aux exigences législatives, et à des modifications demandées par le maître d'ouvrage... Le coût total par lit pour les CFC 0 à 5 s'élevé à presque 300 000 francs. Il présente le calcul de l'indexation et du renchérissement (voir annexe, p. 31).

Normalement, ils devraient intégrer un financement complémentaire d'environ 367 000 francs, soit la différence entre la subvention votée et le coût réel dépensé.

Questions des commissaires

Au président qui souhaiterait connaître le détail du surcoût lié à l'entreprise générale, M. Schipperijn explique qu'il a été décidé en cours de route que les rampes qui donnaient l'accès aux chambres dans le bâtiment central n'étaient pas idéales et devraient être supprimées. Ce n'était pas prévu dans le contrat de base et cela a donné lieu à un avenant. Le contrat d'entreprise générale ne prévoyait pas la prise en compte des éventuelles surprises de chantier. Ils ont eu quelques surprises, comme les dalles du bâtiment nord qui se sont avérées être faites dans des matériaux inflammables ; il a fallu les modifier. De plus, ils ont réalisé plus de chambres que prévu : le projet initial en prévoyait 47, et ils en ont fait 51. Ce ne sont pas des choses imposées par l'entreprise générale, ce sont plutôt des aléas de la construction.

Le président demande si M. Cheminat ne leur a pas indiqué de mettre cela en divers et imprévus et d'adapter la proportionnalité de ceux-ci.

M. Schipperijn répond que leurs divers et imprévus étaient à 300 000 francs. Il y a eu un appel d'offres fait auprès de trois entreprises générales, ils ont choisi Edifea qui leur paraissait le mieux y répondre. Ils sont satisfaits de ce qui a été réalisé. Ils ont pu maîtriser tout ce qui se passait ; les travaux complémentaires étaient justifiés.

Au président qui relève que les risques sont d'habitude partagés avec l'entreprise générale, qui aurait pu augmenter certains postes sachant qu'il s'agissait d'un bâtiment ancien, M. Schipperijn répond qu'il ne leur a pas semblé qu'il y ait eu une erreur de ce point de vue là. Tout le monde a été surpris par l'ampleur des travaux qui ont dû être faits. Travailler en présence des résidents a généré des complications. Les choix imprévus qui ont été faits ont certes un coût, mais cela en valait la peine.

En réponse à une députée (PLR) qui demande quelle est la raison du délai dans la durée des travaux, M. Schipperijn indique que les travaux ont d'abord mis du temps à démarrer, car ils ont dû refaire le projet architectural, ce qui a fait qu'ils ont démarré en 2013 plutôt qu'en 2012. Durant les travaux, il y a eu un certain nombre de surprises, des demandes complémentaires du maître d'ouvrage, et l'architecte a proposé de faire un étage supplémentaire sur le bâtiment C, ce qui aurait ajouté 10 chambres. Ils ont obtenu une autorisation de construire pour cela, mais il y a eu des oppositions de la part du voisinage.

Cela a arrêté les travaux pendant 12 à 15 mois. Finalement, ils y ont renoncé. Un autre aspect du délai est lié à l'exploitation : il a insisté pour que les résidents puissent continuer à vivre sur le site sans trop de nuisances. Ainsi, les travaux ont duré 5 ans plutôt que 2.

La même députée demande s'il pense que le montant des avenants est dû au fait qu'il s'agissait en grande partie d'une rénovation ou au fait qu'ils ont travaillé avec une entreprise générale.

M. Schipperijn répond que l'entreprise générale a été honnête. Tout le monde a eu des surprises. Leurs rapports avec l'entreprise générale ont été très bons. Le coût définitif par chambre est raisonnable et se trouve dans les limites fixées par l'Etat de Genève.

A cette même députée qui demande s'ils sont contents de la qualité du travail, M. Schipperijn confirme leur satisfaction et invite les députés à se rendre sur le lieu.

A un député (PDC) qui demande quel est le coût réel de la location/jour et qui aimerait comprendre quel est le rendement sur les fonds propres, s'il y en a un, et comment est calculée la subvention étatique au niveau de la valeur locative, M. Schipperijn répond que le loyer, admis par l'Etat, que l'établissement verse au propriétaire, est de 1,52 million de francs par année, ce qui représente une composante loyer par chambre de 56 francs/jour. Le propriétaire doit verser une rente de droit de superficie à l'Eglise catholique romaine de 200 000 francs/année. Sur ce projet, l'Etat a fait une subvention d'investissement de 3,8 millions de francs.

Un député (PDC) revient sur leur investissement en fonds propres de 1,6 million de francs et s'interroge sur le rendement des fonds propres.

M. Schipperijn précise qu'il n'a pas les chiffres sous les yeux. Il sait que le rendement admis par l'Etat est équivalent à ce qui est admissible pour les logements subventionnés. Par rapport à l'investissement global qui a été consenti, l'Etat élabore un calcul qui prend en compte le rendement admissible sur les fonds propres, les charges hypothécaires, les charges d'entretien, les amortissements, pour arriver normalement à un rendement de l'ordre de 4%.

A ce député (PDC) qui demande le plan financier de cette opération, M. Schipperijn répond qu'il ne l'a pas à disposition immédiatement.

A ce même député (PDC) qui demande comment ils ont fonctionné avec les hausses contractuelles vis-à-vis de l'entreprise générale, M. Schipperijn explique qu'ils ont payé les factures, qui ont donné lieu à des arrêts de chantier. Ils ont eu des surcoûts liés aux avenants mais aussi aux hausses

contractuelles. Vu le temps passé sur le chantier, un renchérissement a été appliqué par l'entreprise totale ; il est contractuel et totalement justifié.

Ce député (PDC) relève que, notamment quand il y a une subvention de l'Etat, le renchérissement se donne sur les hausses de salaire contractuelles. Il demande si l'Etat a tenu compte de cette subvention.

M. Schipperijn répond que l'Etat ne l'a pas fait à l'égard du maître d'ouvrage. Le décompte final a été élaboré, ils ont fait le calcul du renchérissement et de l'indexation en sollicitant l'Etat pour que ce dernier ajuste le versement de la subvention en tenant compte du renchérissement et de l'indexation, mais cela n'a pas été accepté.

Au même député (PDC) qui demande si leurs fonds propres ont été rentabilisés à 4%, M. Schipperijn répond que c'est en réalité un peu moins. Pour financer les travaux complémentaires, l'emprunt hypothécaire a augmenté : de base, il était à 9 millions de francs, et il s'est finalement élevé à 9,6 millions de francs. Ils ont dû obtenir un financement bancaire complémentaire. C'est le choix du maître d'ouvrage d'avoir investi les quelques économies qu'il avait.

A ce député (PDC) qui souhaiterait s'assurer qu'ils puissent rentabiliser leurs fonds propres, même s'il y a eu des hausses contractuelles et des travaux supplémentaires, M. Schipperijn répond que le rendement a clairement diminué par rapport au plan de base, vu les investissements complémentaires.

En l'absence d'autres questions des commissaires, le président remercie les auditionnés et les libère, avant de passer aux votes sur ce projet de loi.

Procédure de vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12744 :

Oui :	15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	—

L'entrée en matière est **acceptée**.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule

Pas d'opposition, adopté

Art. 1 : Bouclement

Pas d'opposition, adopté

Art. 2 : Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12744 :

Oui :	15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	–
Abstentions :	–

Le PL 12744 est **accepté**.

Après avoir désigné le rapporteur et fixé le délai de restitution du rapport, la commission préavise un traitement aux extraits (cat. III).

Conclusions

A son unanimité, la commission des travaux vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à voter ce projet de loi de bouclement de la L 10313 qui ouvrirait un crédit global au titre d'indemnité cantonale d'investissement pour la construction de l'EM des Vandelles à Versoix ainsi que la mise aux normes et l'agrandissement de la Maison de la Tour à Hermance, investissements cantonaux accordés dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes d'établissements médico-sociaux (programme EMS 2010).

La commission des travaux vous remercie.

Projet de loi (12744-A)

de boucllement de la loi N° 10312 ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 17 126 750 francs pour la construction d'un EMS (Vandelle pour 13 326 750 francs) et la mise aux normes avec agrandissement d'un EMS existant (Maison de la Tour pour 3 800 000 francs), dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes d'établissements médico-sociaux (EMS 2010)

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

Art. 1 **Boucllement**

Le boucllement de la loi N° 10312 du 23 janvier 2009 ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 17 126 750 francs comprenait une subvention de 13 326 750 francs pour la construction d'un nouvel EMS « Vandelle » et une subvention de 3 800 000 francs pour la mise aux normes et l'agrandissement de l'EMS « Maison de la Tour » dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes des EMS 2010 et se décompose de la manière suivante :

– Montant brut voté	17 126 750 francs
– Dépenses brutes réelles	17 126 750 francs
Non dépensé	0 franc

Art. 2 **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.

Commission des Travaux du Grand Conseil 24.11.2020

Bouclément construction EMS Saint-Loup 2011
 PL 12744 de bouclément de la loi no 10312

M. Michel Beuchat,
 membre du conseil de Fondation
 Saint-Loup – Vandelle

M. Cédric Zurn,
 Cèdre Immobilier SA, maître d'ouvrage
 délégué de la Fondation Saint-Loup –
 Vandelle

M. Ugo Cavallero,
 Directeur général de Espace de vie SA,
 exploitant notamment l'EMS Saint-
 Loup - Vandelle



Environnement et historique:

- Projet Minergie au cœur du nouveau centre urbain de Versoix
- Raccordement à GENILAC
- Construction EMS :
 - Développement Aton SA
 - Architecte Frei & Stefani SA
 - Entreprise générale Steiner SA
- Propriétaire: Fondation Saint-Loup – Vandelle (patrimoine immobilier de la Paroisse catholique Saint-Loup - Sainte-Rita)
- Exploitation: Espace de vie SA, EMS Saint-Loup (Exploitant d'EMS depuis 2007)
- Dates clés:
 - 10 juin 2009 pose de la première pierre
 - 10 juin 2011 inauguration officielle en présence des autorités



2010 - 2011

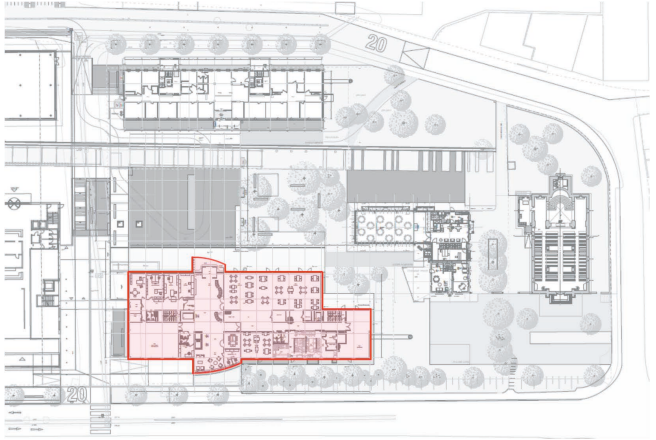




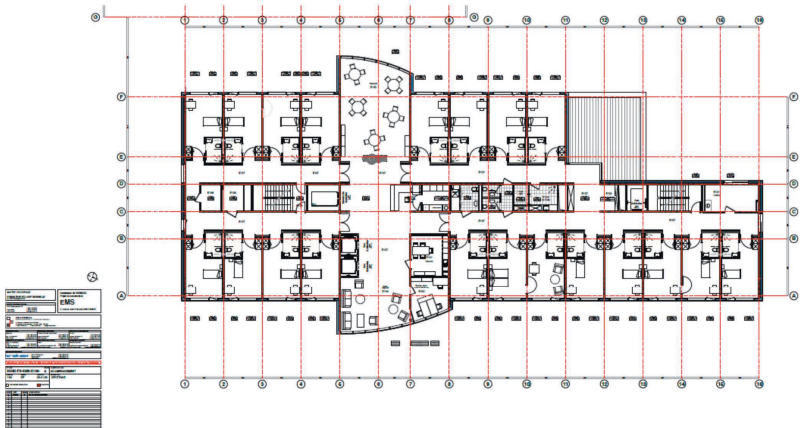
2017



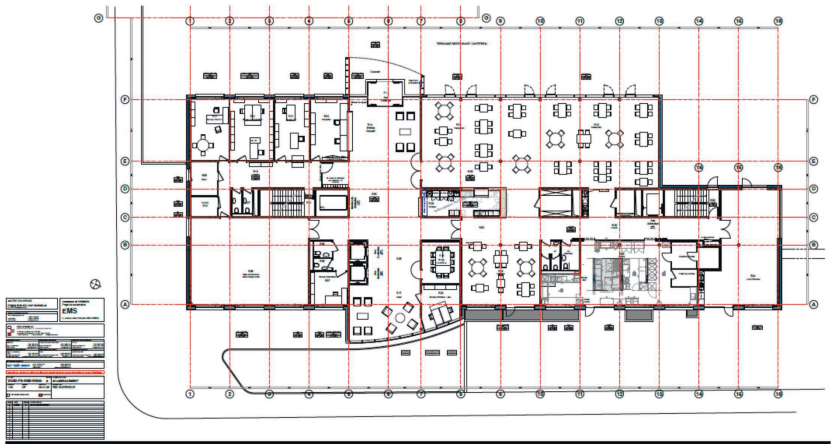
Architecture et plans



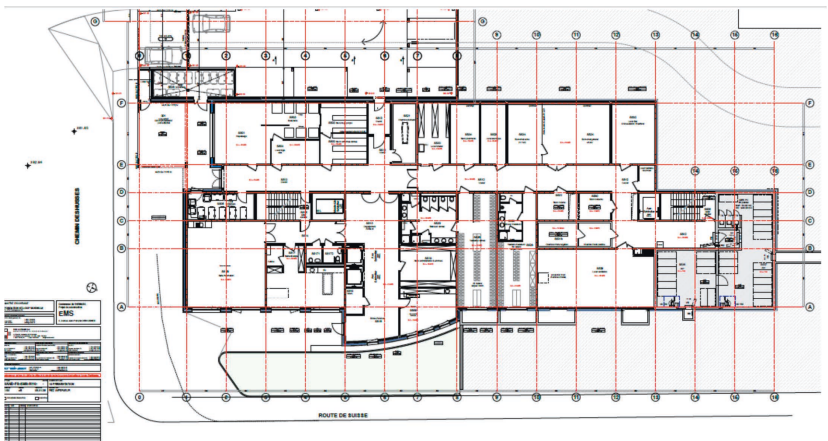
Étage type (4 étage, 20 chambres par étage)



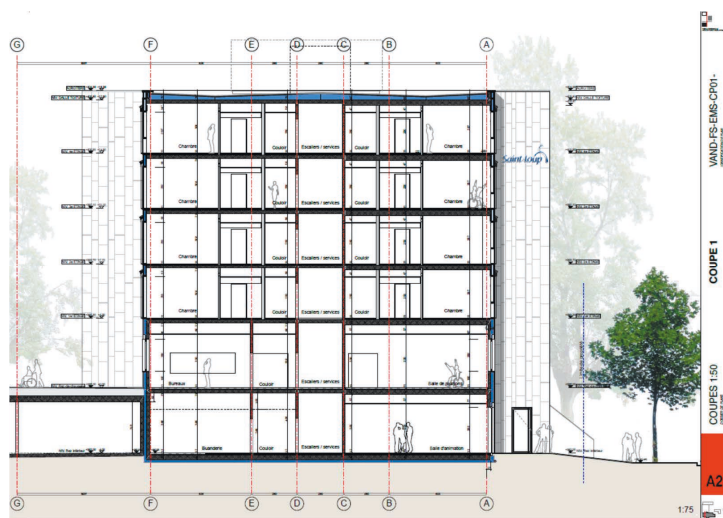
Rez-de-chaussée



Sous-sol



coupe



Coûts de construction et CFC

Terrain	Selon CFC 00 à 04	fr. 3 145 000	10,98%
Construction	Selon CFC 05 à CFC 09	fr. 335 344	1,17%
	Selon CFC 1	fr. 55 770	0,19%
	Selon CFC 2 et 3 (y compris les frais des premiers équipements fixes)	fr. 23 146 121	80,82%
	Aménagements extérieurs	Selon CFC 4	fr. 253 520
Frais secondaires	Selon CFC 5 (hors CFC 54)	fr. 1 701 803	5,94%
Coûts de construction spécifiques	Coûts admis selon décision du département		0,00%
TOTAL COUT DU PROJET (TTC)		fr. 28 637 558	100,00%

Financement du projet

Hypothèque (y compris hypothèque avant début des travaux)	fr. 13 738 308	47,97%
Fonds propres	fr. 1 572 500	5,49%
Donations / legs		0,00%
Subvention étatique pour le terrain (OFAS et/ou canton)	fr. 1 626 750	5,68%
Subvention étatique pour la construction (OFAS et/ou canton)	fr. 11 700 000	40,86%
FINANCEMENT TOTAL	fr. 28 637 558	100,00%

Exploitation – EMS, Saint-Loup – Espace de vie SA

- Raison d'être -

« Nous offrons un environnement sécurisant permettant au résident de vivre le mieux possible ses derniers jours ; l'autodétermination du résident et l'individualisation de l'accompagnement sont les fondements de notre philosophie. »



EMS Saint-Loup en chiffres 1 sur 2

Résidents:

- Capacité d'accueil de 80 résidents dans des chambres individuelles (possibilité d'accueillir des couples: 4 chambres communicantes par étage)
- Taux d'occupation moyen 99.85%
- Age moyen des résidents environ 86 ans
- Durée moyenne du séjour (2019): 941 jours
- 75% des résidents présentent des troubles cognitifs de légers à sévères
- 27.5% d'hommes pour 72.5% de femmes
- Nombre moyen de départs et entrées par année : 20

EMS Saint-Loup en chiffres 2 sur 2

Exploitation:

- SA dite d'utilité publique, ne poursuit aucun but lucratif, pas de distribution de dividende possible
- 110 collaborateurs, 82 EPT soit 1.02 EPT par résident
- 30 nationalités
- Métiers: médical, soins, animation socio-culturelle, hôtellerie, restauration, technique du bâtiment, administration et direction d'entreprise
- 305 jours de formation en 2019
- Environ 72% femmes, 28% hommes
- Chiffre d'affaires moyen: 12.4 millions CHF (55% pensions, 21% assurances, 23% subventions, 1% autre)
- Charges salariales environ 75% du total des charges
- Résultat EMS Saint-Loup 2019: 212'000 CHF
- Total actif du bilan 2019: 4.1 millions CHF
- Ratio d'endettement 2019: 2.05

Projet de loi de bouclage de la loi N° 10312 ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 17 126 750 francs pour la construction d'un EMS (Vandelle pour 13 326 750 francs) et la mise aux normes avec agrandissement d'un EMS existant (Maison de la Tour pour 3 800 000 francs), dans le cadre du programme de construction et de mise aux normes d'établissements médico-sociaux (EMS 2010)

Présentation à la Commission des travaux du Grand Conseil

Pour Résidence de la Tour d'Hermance SA: Monsieur Mark Schipperijn, ex-directeur EMS Maison de la Tour, et

Monsieur Daniel Cheminat, économiste de la construction (ex-DI)

Genève, le 24 novembre 2020

Mission institutionnelle de l'EMS Maison de la Tour

Accueillir des résidents dans un lieu de vie chaleureux, sécurisé et ouvert sur l'extérieur. Les résidents sont accompagnés dans les activités de leur vie quotidienne et reçoivent des soins infirmiers et médicaux individualisés dans le respect de leur personnalité, de leur histoire de vie et de leurs choix. Des soins palliatifs et de fin de vie leur sont dispensés selon leur volonté et celle de leurs proches.

Ils reçoivent une nourriture adaptée à leurs besoins, et l'organisation des journées respecte les rythmes d'activité, d'échange et de repos. Des activités individuelles et collectives favorisant l'autonomie sont proposées et la possibilité de choisir est respectée.

La participation des résidents aux décisions de la vie de l'EMS est sollicitée. Des rencontres régulières sont organisées pour recueillir leurs avis et désirs. Les familles et les proches des résidents sont toujours les bienvenus dans l'EMS.

La prévention de l'isolement des résidents fait l'objet de mesures particulières, notamment en adaptant la présence des collaborateurs plus particulièrement les week-ends et en soirées. L'établissement fait appel à des personnes bénévoles.

L'ouverture sur l'extérieur est souhaitée. L'établissement favorise les rencontres avec les enfants de l'école d'Hermance, les échanges avec les foyers de jour et les manifestations avec la commune. Un projet de mise en valeur et d'exploitation de la Tour d'Hermance favorisera également l'ouverture au public. Les prestations internes offertes, en priorité, aux résidents, seront aussi proposées aux habitants du village.

L'EMS engage du personnel qualifié et favorise l'initiative, la formation continue et le développement d'un esprit « maison » et « familial ».

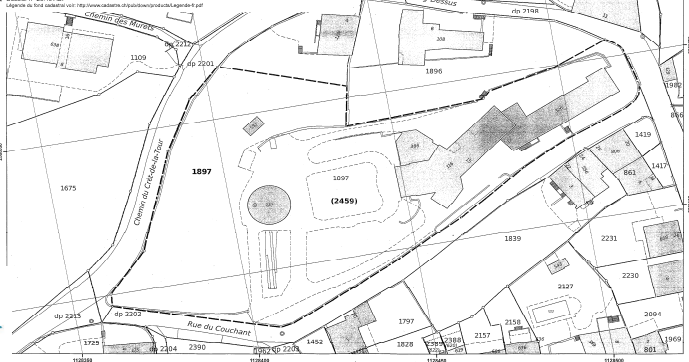


Le site et l'historique

Extrait du plan du registre foncier

Ph. W. Huber N. Chappuis Ph. Calame
 Ingénieurs Géomètres Officiels et Géomètres EPFL
 38, rue Paludorum 1205 Chêne-Bourg
 Tél. 022 907 0500 Fax 022 907 0504
 E-mail: info@hcg.ch
 Coordonnées: 48 43 43.62

Mutation n° : 7 / 2011
 Commune : HERMANICE
 Section : ---
 Plan n° : 150
 Echelle : 1:500
 Visé:



20

Historique

- Congrégation des Sœurs de la Croix de Chavanod
- Maison de convalescence
- Bâtiment central (B) début 20^{ème} siècle
- Bâtiment est (C) années 60-70
- Chapelle
- Véranda
- EMS conventionné au milieu des années 90
- 41 résidents en chambres individuelles; la plus petite 9m², la plus grande 22 m²
- Projet «Malnati»: 47 chambres



21

Evolution du projet

Autorisation de construire entrée en force en 2010

Différent entre exploitant et ECR

Site repris en 2012 suite à appel d'offres

Autor complémentaires en 2013

Début des travaux septembre 2013

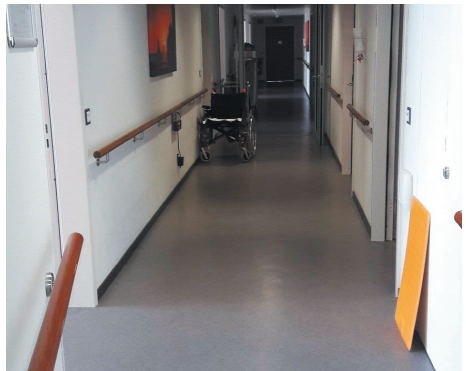
3 étapes principales (horizontales)

Présence des résidents

Rénovation complète 3^{ème} étage et de la chapelle; travaux d'isolation

Projet «Frei&Stefani»: 51 chambres

Fin des travaux septembre 2018



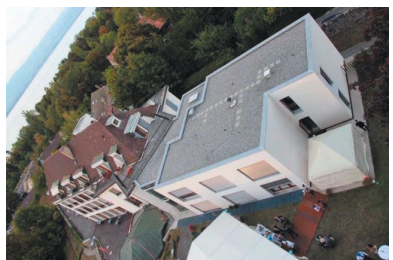
21

Quelques photos de l'avant et de l'après travaux

Vue de l'édifice depuis la tour avant les travaux



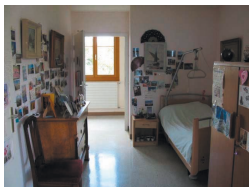
Vue de l'édifice depuis la tour après les travaux



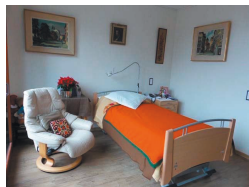
23

Quelques photos de l'avant et de l'après travaux

Chambre bâtiment C



Chambre bâtiment C



7

24

Quelques photos de l'avant et de l'après travaux

Chambre bâtiment B



Chambre bâtiment B



7

25

Quelques photos de l'avant et de l'après travaux

Façade rue du Couchant



Façade rue du Couchant



26

Descriptif architectural

51 chambres de dimension et de configuration différentes

3 bâtiments

Centre «névralgique»: salles d'animation dont ex-chapelle

Espaces soins; au milieu du site

Cuisine généreuse

Créations de salons d'étages

Locaux de stockage et vidoir d'étage

Buanderie moderne

Jardin repensé

Locaux administratifs



27

Coût de réalisation de l'extension, rénovation et mise aux normes de l'EMS

	CHF TTC
Entreprise générale - contrat de base	11 400 000
Entreprise générale - avenants	2 507 267
Total contrat de base + avenants	13 907 267
Honoraires mandataires	1 012 935
Débours	67 051
SIG	82 658
Contrôle et surveillance	113 000
Total montants gérés par MO	1 275 644
Coût total	15 182 911

28

Financement des travaux

Subvention d'investissement selon Loi 10312	3 800 000
Loi cantonale sur l'énergie L 2 30	69 720
Hypothèque (y compris intérêts intercalaires)	9 650 000
Fonds propres	1 663 191
Total	15 182 911

29

Ventilation des coûts supplémentaires

Contrat de base Edifea	11 400 000
Chambres complémentaires	449 507
Compléments maintien nb de lits	136 265
Problèmes structurels	538 257
Travaux complémentaires chambres 3ème étage	549 983
Salle Colibri	129 525
Compléments législatifs	439 851
Normes AEAI	209 710
Modifications M.O.	48 254
Ajustement pour modification tva de 8 à 7.7%	5 914
Contrat de base + Avenants	13 907 267
Montants gérés par M.O.	1 275 644
Coût total	15 182 911
Coût TTC par lit pour les CFC 0 à 5 (51 lits) est de	297 704

30

Renchérissement et indexation

INDEXATION ET HAUSSES		
INDEXATION PROJET DE LOI		
Projet de loi nombre de lits prévus 41 + 4		
Nombre de lits réalisés 51		
Projet de loi 10312 date du dépôt 24 juillet 2008		3 800 000
Indice Genevois des prix de la construction		
Projet de loi indice juillet 2008	131.5	
Début des travaux indice avril 2013	134.4	
Indexation	2.20%	
Projet de loi montant des travaux admis TTC	8 400 000	
Montant indexé	8 584 800	
Part de subvention 45.2 %	3 880 330	3 880 330
HAUSSES SUR TRAVAUX		
Début des travaux indice avril 2013	134.4	
Fin des travaux admis octobre 2018	137.8	
Hausses	2.52%	
Montant des travaux TTC	11 400 000	
Montant y c hausses	11 687 280	
Montant des hausses	287 280	287 280
Montant final de la subvention		4 167 610

31

Fête de l'inauguration du 12 septembre 2018



32

Merci de votre attention !

Nous sommes à votre disposition pour toute question

Présentation à la Commission des travaux du Grand Conseil
Pour Résidence de la Tour d'Hermance SA: Monsieur Mark Schipperijn, ex-directeur EMS Maison de la Tour, et
Monsieur Daniel Cheminat, économiste de la construction (ex-DI)
Genève, le 24 novembre 2020

33