



*Date de dépôt : 5 septembre 2022*

## **Rapport**

**de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat de bouclage de la loi 12768 ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 2 500 000 francs à la Fondation SGIPA pour l'acquisition de la Résidence du Cèdre pour personnes en situation de handicap**

*Rapport de Olivier Cerutti (page 3)*

## **Projet de loi (13071-A)**

**de bouclement de la loi 12768 ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 2 500 000 francs à la Fondation SGIPA pour l'acquisition de la Résidence du Cèdre pour personnes en situation de handicap**

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

### **Art. 1      Bouclement**

Le bouclement de la loi 12768 du 5 mars 2021 ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 2 500 000 francs à la Fondation SGIPA pour l'acquisition de la Résidence du Cèdre pour personnes en situation de handicap se décompose de la manière suivante :

– Montant brut voté	2 500 000 fr.
– Dépenses brutes réelles	<u>2 500 000 fr.</u>
<b>Non dépensé</b>	<b>0 fr.</b>

### **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.

## Rapport de Olivier Cerutti

La commission a étudié le présent projet de loi de boucllement en une séance.

La commission s'est déroulée sous la présidence de M<sup>me</sup> Nicole Valliquier Grecuccio accompagnée de M. Stefano Gorgone secrétaire scientifique. Les explications transmises à la commission pour cette subvention sont conformes à la loi 12768.

Après examen et présentation du PL, les députés estiment que le choix architectural est assez audacieux, ils relèvent que la réalisation des façades en carrelage permettra au bâtiment un entretien plus facile dans la durée. Ils félicitent ainsi le conseil de fondation pour ces choix, relèvent le respect des coûts annoncés et se félicitent du concept d'intégration social.

La mixité ainsi réalisée permettra à la ville de Lancy un bien meilleur vivre-ensemble sur son territoire. Dès lors, la commission invite le parlement à voter ce PL de boucllement sans réserve.

### Présentation

- *M. Patrick L'Hôte, directeur général, Fondation SGIPA*
- *M<sup>me</sup> Isabelle Walthert, adjointe à la direction OAIS, DCS*
- *M. Sandro Simioni, directeur DCO, OCBA, DI*

M. Simioni explique que ce projet de loi vise au boucllement d'une loi de subvention d'investissement de l'Etat de Genève en faveur de la Fondation SGIPA, à hauteur de 2.5 MF. Ce montant a servi à l'acquisition d'un bâtiment construit par des privés, piloté par le bureau d'architectes Nomos SA, construit par l'entreprise générale SDC SA. Le maître d'ouvrage est la société DEFI TCT SA. Ce bâtiment a été construit de 2018 à 2020, puis acquis par la SGIPA en janvier 2021. L'acquisition totale s'élève à 14 950 000 F, et la part bâtiment à 11 300 000 F. Concernant les ratios de construction, ils étaient à 940 F/m<sup>2</sup>.

M. L'Hôte indique que ce bâtiment devait répondre aux besoins en termes de places et de prestations. La réflexion avait porté sur plusieurs aspects : vieillissement de la population, recherche de la part des bénéficiaires d'une vie plus autonome et mieux intégrée dans la société, complexification des situations (déficiences intellectuelles et troubles associés) et augmentation quantitative du nombre de places pour répondre aux besoins des familles s'occupant d'un enfant/proche. Les besoins des résidents ont inspiré les choix architecturaux, organisationnels et socio-éducatifs. Le bâtiment accueille deux

prestations : au rez-de-chaussée et au premier étage, une prestation de type HO (22 places home avec occupation) dédiée à la prise en charge personnalisée de personnes en situation de vieillissement ou en perte de capacité et d'autonomie. Ces personnes sont là en permanence. Au deuxième étage du bâtiment, ce sont des appartements communautaires pour des personnes autonomes, qui travaillent pendant la journée et peuvent organiser leur vie de façon autonome, mais qui ont besoin d'un soutien éducatif quotidien (prestation de type H). Au total, il y a 22 places pour les personnes plus âgées et 11 pour les plus jeunes.

L'établissement est complet, toutes les places sont pourvues depuis mars 2021. L'exploitation de ces places a été notamment financée par une subvention cantonale de fonctionnement inscrite au PFQ 2021-2024 (montant total : 1.7 MF). Le voisinage de la résidence avec un immeuble locatif adjacent et des arcades commerciales favorise les interactions et la mixité. La SGIPA a loué une arcade pour mettre en place un atelier pour les bénéficiaires en situation de perte de capacité. Les espaces communs du bâtiment sont pleinement opérationnels. Ils visent à favoriser les interactions et comportent des zones d'activités et des espaces de repos. Il y a une cuisine semi-professionnelle avec cuisinier et commis. L'espace peut vivre seul, mais est aussi intégré dans une vie de quartier. Le bâtiment se trouve en milieu urbain. Il comporte une terrasse. Les gens profitent des espaces à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment. Ils vont procéder à la mise en place d'une haie qui permet d'isoler le bâtiment de la rue ; les usagers de l'arrêt TPG à proximité estimaient qu'ils avaient une trop grande vue plongeante sur les chambres des résidents. Autrement, la résidence est reliée à l'immeuble d'habitation par des patios et des puits de lumière végétalisés. Ces espaces communs favorisent les interactions sociales entre les occupants des deux bâtiments.

M<sup>me</sup> Walthert conclut en disant que l'Etat a suivi ce chantier, l'ouverture et l'occupation des places. Tout cela est compris dans la planification.

Un commissaire (PDC) demande si les habitants du quartier profitent des infrastructures de la SGIPA.

M. L'Hôte explique que la cuisine semi-professionnelle n'est pas un restaurant : elle n'est exploitée que pour les résidents. Les résidents du 2<sup>e</sup> étage profitent des restaurants du quartier. Dans le quartier, ils ont aussi plusieurs autres unités de la SGIPA, avec un atelier sur la place des Ormeaux, une résidence au chemin des Semailles. L'équipe qui travaille au 2<sup>e</sup> étage de la résidence du Cèdre est la même que celle qui travaille aux Semailles.

Le député (EAG) demande si le budget final correspond au budget prévu, et notamment s'il y a eu des dépassements.

M. L'Hôte précise qu'ils n'ont pas eu la maîtrise des travaux, car ils ont repris le projet existant conçu par une association qui n'avait pas eu les financements à l'époque. Le conseil de fondation a décidé de reprendre à son compte le financement du projet en 2019. Ils ont donc acheté un bâtiment clés en main. L'avantage était qu'il n'y avait pas de surprise en fin de parcours. Il n'y a pas sans doute pas eu de dépassement : les travaux ont eu lieu avant la période Covid, donc il y avait moins de surprises.

Un député (Ve) demande s'il y a des panneaux solaires sur les toitures.

M. Simioni répond par l'affirmative : il y a des panneaux solaires thermiques produisant de l'eau chaude sanitaire qui couvrent partiellement les toitures.

Un député (Ve) demande pourquoi le reste de la toiture n'est pas couvert avec des panneaux photovoltaïques.

M. L'Hôte explique que le reste du toit est très occupé par les équipements techniques.

La présidente remercie les auditionnés et les libère.

### ***Discussion interne***

Le député d'ensemble à gauche comprend qu'un crédit hypothécaire a été fait et que ce crédit sera remboursé par la subvention de l'Etat. Dans les faits, la collectivité paiera une grande partie de cet investissement.

Un député (PLR) est président du conseil de fondation de la SGIPA. Il explique que ce projet est parti d'une association de parents d'élèves en situation de handicap qui n'avait pas réussi à avoir les leviers nécessaires pour porter l'ensemble du projet. Celui-ci a été repris par la fondation SGIPA, avec des financements privés de 83%, et 17% de subvention cantonale. Le programme a été développé par la maîtrise d'ouvrage, mais le cahier des charges a été rédigé avec la fondation, pour que cela convienne à l'utilisation de la fondation. Après, chaque année, dans le cadre du contrat de prestations, il y a le financement des places des gens qui sont hébergés dans la résidence.

Un député (EAG) observe dans le projet de loi initial (PL 12768) que le financement est notamment assuré par « un emprunt hypothécaire sur la Résidence du Cèdre (à hauteur maximum du 50% du prix d'acquisition) de 7,45 millions de francs ».

Un député (PLR) explique que c'est la fondation qui a pris l'hypothèque. Dans le contrat de prestations, il y a une baisse des loyers. La fondation, en tant que propriétaire, calcule son annuité hypothécaire correspondant au paiement des intérêts et le remboursement sur une période de x années, ce qui

fait un coût de loyer. Il y a une subvention cantonale pour les résidents. Dans le cadre du contrat de prestations, c'est à la fondation de maintenir le bâtiment, de trouver des économies, de faire des ateliers, de trouver du travail pour les gens, etc.

Un député (PDC) estime que ce choix architectural est assez audacieux. Il souligne que le choix qui a été fait pour les façades évitera au bâtiment de mal vieillir. Il félicite son collègue (PLR) pour ce choix.

Un député (EAG) s'associe à ces félicitations.

Le même député (PDC) trouve que l'emprunt à 50% est intéressant. L'Etat fait aussi appel à des emprunts. Il ne voit pas en quoi cela dérange de permettre à une fondation de réaliser un bâtiment, en partie sur la base d'un emprunt, qu'elle s'engage à amortir. On pourrait se poser les mêmes questions dans la subvention octroyée aux TPG il y a quelques semaines, avec 350 MF qui ajoutent des charges d'amortissement au budget de l'Etat, et 350 MF qui sont garantis uniquement par la caution de l'Etat. Il n'est pas certain que les TPG puissent rembourser ce crédit. C'est un faux débat politique.

## **Vote**

Un député (PLR) ne prend pas part au vote, en tant que président du conseil de fondation de la SGIPA.

### ***1<sup>er</sup> débat***

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 13071 :

Oui : 13 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 (PDC), 2 PLR, 1 UDC, 2 MCG)  
Non : -  
Abstentions : -

***L'entrée en matière est acceptée.***

### ***2<sup>e</sup> débat***

La présidente procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté  
Art. 1 pas d'opposition, adopté  
Art. 2 pas d'opposition, adopté

**3<sup>e</sup> débat**

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 13071 :

Oui : 13 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 (PDC), 2 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : -

Abstentions : -

**Le PL 13071 est accepté.**

*Catégorie de débat : Extraits*

**Commission des Travaux du Grand Conseil, 28 juin 2022**

**PL 13071**

Projet de loi de bouclement de la loi 12768 ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 2 500 000 francs à la Fondation SGIPA pour l'acquisition de la Résidence du Cèdre pour personnes en situation de handicap



Auditions :

M. P. L'Hôte, directeur général, Fondation SGIPA  
M. S. Simioni, directeur des constructions OCBA, DI

Mme I. Walthert, adjointe de direction OAIS, DCS



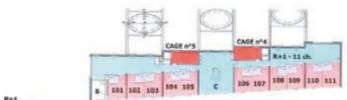
Département des infrastructures  
Département de la cohésion sociale

28/06/2022 - Page 1

**Aspects financiers**

Au terme du projet, les dépenses enregistrées sur les comptes de la loi 12768 ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de **2 500 000 francs** sont conformes au montant voté.

Ce montant représente 17% du montant total de l'acquisition, à savoir 14 950 000 francs. Le solde a été pris en charge par des fonds privés.



## Acquisition d'un bâtiment qui répond aux besoins de la Sgipa

Quatre tendances fortes caractérisent les besoins en matière d'hébergement pour les personnes présentant des déficiences intellectuelles dans les années à venir :

- le vieillissement
- la quête d'une vie plus autonome et mieux intégrée dans la société
- la complexification des situations (déficiences intellectuelles et troubles associés)
- le besoin croissant d'hébergements pour soulager des familles s'occupant d'un enfant/proche.

Les besoins des résident·e·s ont inspiré les choix architecturaux, organisationnels et socio-éducatifs.

Une **prestation de type HO** (22 places home avec occupation) dédiée à la prise en charge personnalisée de personnes présentant des déficiences intellectuelles légères à moyennes en situation de vieillissement, soit à la retraite, soit en perte de capacité et d'autonomie.

Une **prestation de type H** (11 nouvelles places home) mettant à disposition des appartements communautaires pour favoriser les projets de bénéficiaires à la recherche d'une plus grande autonomie.

28/06/2022 - Page 3

## Acquisition d'un bâtiment qui répond aux besoins de la Sgipa

Au total 33 places d'hébergement, soit 11 par étage, sont occupées par les nouveaux·elles résident·e·s depuis mars 2021. L'exploitation des nouvelles places a notamment été financée par une subvention cantonale de fonctionnement inscrite au PFQ 2021-2024 (montant total: CHF 1.7 million).



28/06/2022 - Page 4

- Les espaces communs sont aménagés de façon à favoriser les interactions en offrant à la fois des zones d'activités occupationnelles et des espaces de repos. Ils sont lumineux et permettent des activités de socialisation ou individuelles, selon le besoin et le souhait du·de la résident·e.



## S'intégrer dans un environnement mixte

La résidence Cèdre est localisée dans un environnement favorisant la mixité et l'intégration sociale des résident·e·s, tant au niveau individuel que collectif.

La résidence est reliée à l'immeuble d'habitation par des patios et des puits de lumière végétalisés. Ces espaces communs favorisent les interactions sociales entre les occupants des deux bâtiments.



