

Date de dépôt : 25 novembre 2019

Rapport

de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat de boucllement de la loi N° 10309 ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 28 214 000 francs, comprenant une subvention de 8 284 000 francs 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 francs 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. Serge Hiltbold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission des travaux s'est réunie le 10 septembre afin d'étudier ce PL sous la présidence de M. Jacques Béné. Elle a bénéficié de l'appui de M. Thomas Humbert (Responsable budget investissements DF). Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par l'incontournable Sébastien Pasche que je remercie au nom de la commission.

Séance du 10 septembre 2019

La délégation suivante a été reçue pour présenter ce projet de boucllement de la L 10309 :

Mmes et MM. Sandro Simioni, directeur des constructions (OCBA- DI), Sabrina Cavallero, directrice du service de réseau des soins (SRS – DSES), André Nicolas, membre du Conseil de fondation et délégué au pilotage du

chantier (BCAS), Diane Devaux, secrétaire générale de la Fondation (BCAS), Pierre Coucourde, directeur général de la Fondation Clair-Bois et Yves Amstutz, responsable bâtiments, infrastructures et informatique (Fondation Clair-Bois).

M. Simioni rappelle que les travaux se sont déroulés de 2011 à 2017 et précise que la Direction des constructions de l'OCBA est satisfaite de la façon dont les montants ont été employés, les ouvrages réalisés étant exemplaires.

Les bâtiments représentent un cube SIA de 45 230 m³.

M^{me} Devaux se concentre sur le projet institutionnel ; elle souligne que les deux éléments concernés par la subvention s'inscrivent au sein du projet du Nouveau Prieuré. L'idée est que les 4 institutions constituant le Nouveau Prieuré (EMS Le Prieuré, Foyer Clair-Bois, la Crèche EVE appartenant à la commune de Chêne-Bougeries, un logement étudiant appartenant au BCAS) fassent des choses ensemble, en mélangeant les générations, et qu'elles proposent chacune des activités communes ouvertes aux uns et aux autres, toujours dans le respect et la liberté des personnes.

M. Coucourde précise que Clair-Bois a adhéré très vite au projet de rénovation de la parcelle, notamment en raison de la pénurie de places qu'a connue la Fondation et compte tenu de la progression de la santé et de la plus longue durée de vie des personnes que l'institution accueille.

Ce projet institutionnel a été mis en place grâce à une collaboration intense entre Clair-Bois, l'EMS, la crèche et le logement étudiant, de manière à créer des projets et des moments de vie entre les différentes entités. Il explique que l'idée est de réussir ce mariage entre des populations très différentes et souligne que les résultats en termes de collaboration de projets sont aujourd'hui très beaux.

M^{me} Devaux précise qu'il a fallu 10 ans entre les premières études et l'ouverture du chantier en raison du PLQ, des décisions de subventions et du concours d'architecture, puis ensuite 5 ans pour la construction ; elle observe qu'ils ont continué l'exploitation de l'ancienne EMS et que le chantier s'est fait en 2 temps.

M^{me} Devaux résume les chiffres de la subvention accordée, avec 3,1 millions pour la parcelle et 16,83 millions pour la construction de 144 lits. Elle précise que le coût total du devis général s'est élevé à environ 44,9 millions et qu'il y a eu en outre 313 000 F de travaux préparatoires (chantier en 2 étapes qui a nécessité des adaptations des bâtiments) et 1,33 million de frais secondaires (honoraires de pilotage, des avocats et des

géomètres) qui n'étaient pas compris dans le coût du devis général, ce qui fait un coût total final d'environ 46,57 millions.

M. Coucourde aborde la partie de la subvention concernant Clair-Bois et rappelle que la particularité est que le BCAS est le maître d'ouvrage et donc que Clair-Bois a acheté des parts PPE. La subvention est donc de 8,28 millions et que l'on peut retrouver des plus-values à hauteur de 1,1 million au niveau du système de refroidissement, de l'acoustique, de certaines adaptations pour l'utilisation des lieux par les résidents du Foyer Clair-Bois et des coûts non compris dans le devis général. Il ajoute qu'il y a en outre la partie mobilier à prendre en compte (1,2 million) et enfin 781 290.- de frais en plus. Concernant les sources de financement, il souligne que la subvention de l'Etat représente une partie substantielle, mais que la recherche de fonds a permis des contributions non-négligeables de différents acteurs puisqu'elles s'élèvent à 5,8 millions.

Concernant l'aspect énergétique du projet, les bâtiments ont le label Minergie, et sont raccordés à une Chaufferie Centrale de Quartier SIG (Mazout / gaz et géothermie) qui alimente tout le centre ainsi que d'autres bâtiments du quartier. Des capteurs solaires se trouvent également sur le toit. Il n'était pas possible de ne mettre que de la géothermie, mais un système de refroidissement a été inclus avec 80 sondes géothermiques qui descendent à 160 mètres de profondeur.

A toutes fin utiles, les annexes compléteront les informations résumées du présent rapport.

Vote d'entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12485 :

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 1 MCG)

Contre : -

Abstentions : -

L'entrée en matière est acceptée.

Votes en 2^e débat

Le président procède au vote du deuxième débat :

Titre et préambule *pas d'opposition, adopté*

art. 1 *pas d'opposition, adopté*

art. 2 *pas d'opposition, adopté*

Vote en 3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12485 :

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 1 MCG)

Contre : -

Abstentions : -

Le projet de loi 12485 est accepté dans son ensemble.

Mesdames et Messieurs les députés, au bénéfice de ces explications, la majorité de la commission vous recommande l'acceptation de ce projet de loi de bouclage et préconise le débat en catégorie III.

Projet de loi (12485-A)

de bouclement de la loi N° 10309 ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 28 214 000 francs, comprenant une subvention de 8 284 000 francs 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 francs 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 **Bouclement**

Le bouclement de la loi N° 10309 du 14 novembre 2008 ouvrant un crédit global maximum au titre d'indemnité cantonale d'investissement de 28 214 000 francs, comprenait une subvention de 8 284 000 francs 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 francs 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, et se décompose de la manière suivante :

– Montant brut voté	28 214 000 francs
– Dépenses brutes réelles	28 214 000 francs
Non dépensé	0 francs

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.

Projet de loi du Conseil d'Etat de bouclage de la loi n°10309
ouvrant un crédit du titre de subvention cantonale
d'investissement de 19'930'000 F au BCAS pour la
reconstruction de l'EMS Le Prieuré et de 8'284'000 F à la
Fondation Clair Bois pour la création d'un nouveau foyer.

Présentation à la Commission des travaux du Grand Conseil

Pour le Bureau Central d'Aide Sociale: Diane Devaux, secrétaire générale, et
André Nicolas, membre du Conseil de fondation et représentant du maître de l'ouvrage

Pour la Fondation Clair Bois, Pierre Coucourde, Directeur général, et
Yves Amstutz, Responsable Bâtiments et Infrastructures



Projet institutionnel du Nouveau Prieuré

2

Vivre ensemble au Nouveau Prieuré, dans un centre réunissant des
partenaires de différents horizons, mélangeant les générations et les
populations, avec les institutions partenaires:



Projet institutionnel du Nouveau Prieuré

3

Une charte commune

[les institutions] acceptent toutefois d'être interdépendantes en respectant une charte qui résume la philosophie du Nouveau Prieuré :

« VIVRE ENSEMBLE »

Chaque résidant(e), quel que soit son âge et/ou son handicap, a droit :

- Au respect de son autonomie et de sa liberté individuelle par la mise en place d'un projet de vie personnalisé.
- A son intégration sociale, en interaction avec les autres résidants, en particulier grâce aux activités intergénérationnelles proposées par les institutions partenaires.

Des engagements

En conséquence, chaque institution partenaire s'engage à :

- Offrir à chacun(e) de ses résidant(e)s, en partenariat avec la famille et les proches, un accompagnement et une prise en soin adaptés et respectueux de ses désirs.
- Proposer, dans la mesure du possible, ses activités de loisirs aux autres résidant(e)s du Nouveau Prieuré.
- Organiser, dans la mesure du possible, des activités communes avec l'un ou l'autre partenaire.
- Respecter le libre choix de chaque résidant(e).



Adhésion de Clair Bois au projet

4

- Une adhésion rapide au projet d'origine, liée à une pénurie de places d'hébergement pour des personnes polyhandicapées adultes
- Une conviction sur le concept inclusif et de vivre ensemble, visant à donner une place aux personnes vivant avec un handicap sévère
- Un partenariat avec le BCAS par l'achat de parts PPE au maître d'ouvrage
- Un modèle de gestion novateur sur les aspects d'hospitalité globale, porteur d'opportunités d'intégration professionnelle, et sur celui de l'emploi d'étudiants



Lieu et construction: avant...

5

Infirmierie du Prieuré
construite en 1959,
ouverture en 1964
Démolie en 2014
Architecte Pierre Nierlé
100 résidents



Lieu et construction: avant...

6



Lieu et construction: après...

7

Nouveau Prieuré
Bureau d'architectes
Patrick Devanthery et Inès
Lamunière (dl-a)
EMS 144 résidents
Foyer 24 bénéficiaires
Crèche 66 places
Etudiants 24 places
Appartements locatifs 24

CLAIR
BOIS

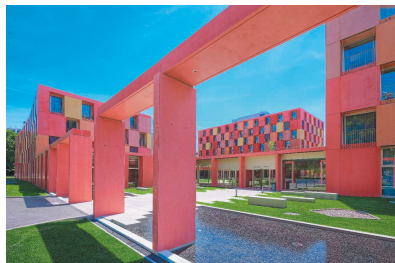
Lieu et construction: après...

8

CLAIR
BOIS

Historique

9



2000	Diagnostic des bâtiments : coût de mise aux normes avec 71 lits estimé à Frs 17'500'000. En conséquence, étude basée sur une opération de démolition-reconstruction.
2000	Abrogation du moratoire de 1992 interdisant la construction de nouveaux EMS.
2001	Le BCAS conçoit la reconstruction de l'EMS au sein d'un centre intergénérationnel qui incorpore une crèche, un foyer pour handicapés, une résidence pour étudiants et des appartements locatifs pour retraités.
2002-2003	Concours d'architecture lancé par le BCAS pour la construction du centre. Lauréat du concours : Bureau d'architectes Patrick Devanthery et Inès Lamunière (di-a)
2004	Etudes financières
2005	Dépôt du projet de PLQ
2006	Devis général et dépôt de la requête en autorisation de construire
2007	Adoption du PLQ
2008	Vote de la subvention par le Grand Conseil


**CLAIR
BOIS**

Historique

2009	Délivrance de l'autorisation de construire (septembre)
2010	Mise en soumission en lots séparés et en entreprises générales.
2011	Signature du contrat d'entreprise générale entre le BCAS et Implemia (février)
2011	Ouverture du chantier (mars)
2012	Contrat avec SIG pour l'installation d'une chaufferie de quartier .
2013	Fin de la première étape, ouverture de 96 lits d'EMS Transfert des résidents de l'ancien EMS (aout)
2014	Désamiantage et démolition des bâtiments existants
2014	Début des travaux de la deuxième étape (février)
2015	Ouverture de la Crèche (septembre)
2016	Fin de la deuxième étape, ouverture de 48 chambres supplémentaires d'EMS (janvier)
2016	Remise des locaux de la Fondation Clair Bois (juin)
2016	Mise en fonction de l'ensemble des bâtiments (aout)
15 septembre 2016 INAUGURATION DU NOUVEAU PRIEURE	


**CLAIR
BOIS**

Point de vue architectural, lieux de vie

11



Point de vue architectural, lieux de vie

12



Point de vue architectural, lieux de vie

13



Point de vue architectural, lieux communs

14



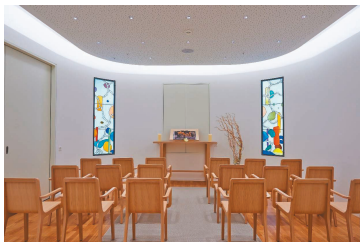
Point de vue architectural, lieux communs

15

**CLAIR
BOIS**

Point de vue architectural, lieux communs

16

**CLAIR
BOIS**

Subvention accordée par la loi n° 10309 pour l'EMS

17

Subvention pour la parcelle (9'605m2)	3'100'000
Subvention pour la construction de 144 lits	16'830'000
Coût total admis pour la construction	41'769'360

Détail des coûts TTC par CFC contrôlé et admis par le PL			Versements de la subvention	Montant en CHF
CFC 1	Travaux préparatoires	1'085'170	23.01.2009	1'000'000
CFC 2	Bâtiment	38'210'520	16.03.2009	2'100'000
CFC 3	Equipements d'exploitation	1'139'070	22.01.2010	1'178'100
CFC 4	Aménagements extérieurs	458'370	24.01.2012	3'366'000
CFC 5	Frais secondaires	876'230	30.08.2013	5'049'000
			22.12.2014	2'524'500
			25.06.2015	2'524'500
Coûts des travaux admis		41'769'360	04.09.2017	2'187'900



Coût final de la construction de l'EMS

(hors terrain et ameublement)

18

Coûts compris dans le devis général	Montant en CHF
Entreprise générale	39'244'511
Travaux hors entreprise générale	365'240
Honoraires mandataires	5'245'731
Travaux supplémentaires	72'501
Total	44'927'983

Coûts non compris dans le devis général	Montant en CHF
Travaux préparatoires	312'960
Frais secondaires	1'332'785
Total	1'645'745

Coût total	46'573'728
-------------------	-------------------



Financement de la construction de l'EMS

19

Financement	Montant en CHF
Subvention versée pour la construction	16'830'00
Hypothèque	11'000'000
Fonds propres	<u>18'743'728</u>
Total	46'573'728



Subvention accordée par la loi n°10309 pour Clair Bois

20

Subvention pour la création d'un nouveau foyer
pour personnes handicapées adultes de 24 places

8'284'000 F

Répartition des subventions selon versements annuels :

2010	579'880 F
2013	1'656'800 F
2014	1'656'800 F
2015	1'767'000 F
2016	1'546'600 F
2017	1'076'920 F

Total des versements de la subvention

8'284'000 F



Utilisation des montants pour Clair Bois

21

Prix d'achat :	12'407'000
Plus-values (validé par le Conseil de Fondation du 23.03.2015) :	1'108'061
- Système de refroidissement	162'000
- Acoustique	36'808
- Adaptation/Modification Foyer Clair Bois	88'510
- Coûts non compris dans le devis général	820'720
Mobilier-équipement :	1'200'000
Divers :	781'290
Frais de mise en PPE	38'700
- Provisions pour frais d'acte (promesse)	474'000
- Frais d'acte (vente)	268'590
Total en CHF	15'496'351

Une copie des pièces comptables est disponible à la Direction générale de Plan-les-Ouates



Sources de financements pour Clair Bois

22

Foyer Clair Bois-Gradelle	Financement	Montant
Subvention de l'Etat de Genève		8'284'000
Recherche de fonds et dons	Fonds collectés en 2009 :	50'000
	Fonds collectés en 2010 :	838'748
	Fonds collectés en 2011 :	3'066'540
	Fonds collectés en 2012 :	735'163
	Fonds collectés en 2013 :	1'000'030
	Fonds collectés en 2014 :	0
	Fonds collectés en 2015 :	100
	Fonds collectés en 2016 :	0
	Fonds collectés en 2017 :	116'045
	Fonds collectés en 2018 :	255
Total recherche de fonds et dons		5'806'881
Total en CHF		14'090'881



Zoom sur l'aspect énergétique

23

- Minergie
- Chaufferie Centrale de Quartier SIG (mazout/gaz et géothermie)
- Capteurs solaires

**CLAIR
BOIS**

Mise en place du projet institutionnel

24

**CLAIR
BOIS**

Merci de votre attention et de la confiance accordée

