

*Date de dépôt : 9 février 2021*

## **Rapport**

**de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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 M<sup>me</sup> Amanda Gavilanes**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission des travaux a traité le projet de loi 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, lors de sa séance du 24 novembre 2020.

Elle a siégé sous la présidence de M. Rémy Pagani. Lors de cette séance, la commission a auditionné :

- M. Patrick L'Hôte, directeur général de la Fondation SGIPA,
- M<sup>me</sup> Isabelle Walthert, adjointe à la direction Pôle assurances sociales et handicap, OAIS, DCS
- M. Sandro Simioni, directeur des constructions, OCBA.

Les travaux de la commission ont été suivis par MM. Matthias Bapst, responsable du budget des investissements (DF) et Stefano Gorgone, secrétaire scientifique (SGGC). Le procès-verbal a été tenu avec diligence et exactitude par M<sup>me</sup> Garance Sallin.

Je les remercie toutes et tous chaleureusement, au nom de la commission, pour leur contribution au bon traitement de cet objet.

## Présentation

M. L'Hôte explique que ce projet est là pour répondre aux de besoins de meilleure prise en charge des personnes présentant des déficiences intellectuelles. Leur résidence actuelle n'est plus adaptée pour les personnes en situation de vieillissement, qui nécessitent une adaptation de leur prise en charge. Un autre type de population a besoin d'un environnement adapté : les personnes en quête d'une vie plus autonome et mieux intégrée dans la société. Les situations sont également de plus en plus complexes, et des familles ont besoin d'être soulagées.

La résidence Cèdre se trouve sur une parcelle de 1408 m<sup>2</sup> et offrira au total 33 places d'hébergement, soit 11 par étage. Le rez-de-chaussée et le premier étage sont destinés aux personnes en situation de vieillissement, et le dernier étage aux personnes en situation d'autonomie. Elle devrait accueillir ses premiers résidents en février 2021. L'exploitation est financée par une subvention cantonale de fonctionnement.

Les besoins des résidents sont au centre des préoccupations des équipes éducatives et ont inspiré les choix architecturaux, organisationnels et socio-éducatifs. La SGIPA va étoffer son offre et proposer un environnement avec des personnes qualifiées dans l'administration de soins, ce qui constitue une nouveauté. Les prestations de type HO (22 places home avec occupation) concernent les personnes en situation de vieillissement. Une équipe pluridisciplinaire prendra en charge les résidents. L'environnement permettra une présence professionnelle constante pour assurer la prise en charge des résidents. Le type H concerne les personnes en situation d'autonomie. Il y a trois appartements communautaires qui permettent de favoriser des projets de bénéficiaires à la recherche d'une plus grande autonomie. Cela permet d'adapter la prestation aux besoins de ces personnes. La résidence s'intègre dans un environnement intéressant. Le concept architectural permet une interaction avec le bâtiment qui se trouve derrière par le biais de patios, ainsi qu'un parc. Le tissu économique et commercial du quartier permet des interactions entre les résidents et les autres habitants du quartier.

Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont conçus pour héberger 22 personnes bénéficiaires d'une prestation HO, avec des chambres individuelles équipées de douches. Il y a aussi des espaces communs pour l'animation, ainsi qu'une cuisine et d'autres espaces de loisir. Cette résidence a beaucoup d'espaces communs qui permettent une interaction entre les résidents. Au deuxième étage se trouvent les trois appartements pour des projets d'autonomie. Ceux-ci peuvent être des cas de personnes qui vivaient avant dans une résidence, qui ont gagné en autonomie au fil des ans et sont prêtes à faire une étape supplémentaire, ou au contraire des personnes vivant seules jusqu'à

présent et qui éprouvent maintenant des difficultés dans l'organisation de leur vie quotidienne. Ces appartements ont une douche et des WC privatifs. L'ouverture de la résidence et l'emménagement des résidents sont prévus en février 2021. Il est possible qu'il y ait quelques semaines de délais à cause de certains problèmes liés à la pandémie rencontrés par les différentes entreprises qui ont travaillé sur le chantier. La fin de chantier est prévue pour décembre 2020.

Cette résidence est un objet essentiel pour eux : ils vont pouvoir bénéficier d'un outil adapté à la situation et qui permet une prise en charge évolutive pour accompagner les résidents le plus longtemps possible. Aujourd'hui, ils pratiquent la prestation dévolue aux personnes en situation de vieillissement dans des résidences qui ne sont pas adaptées à ce type de prise en charge, qui nécessiteraient des équipements très importants pour être mises à niveau. Le montant de l'acquisition s'élève à 14 950 000 F. Le financement sera assuré par plusieurs postes différents : subvention d'investissement de l'Etat, dons (4.5 MF), prêt hypothécaire (maximum 50% du total), fonds propres de la SGIPA. La subvention de l'Etat représente 17% du financement total.

M<sup>me</sup> Walthert explique que ce bâtiment permettra l'ouverture de nouvelles places dans le domaine du handicap. La subvention mensuelle est prévue dans le budget du DCS. Chaque ouverture de place sera soumise à la validation du département.

### *Questions de député-e-s*

Un député UDC se dit étonné de l'articulation du projet de loi. La demande de subvention a été déposée en août 2020, alors que les travaux ont commencé depuis longtemps. Il demande pourquoi cela a été fait aussi tard, et pourquoi ils ne sont pas eux-mêmes constructeurs du projet.

M. L'Hôte répond que le projet n'a pas été initié par la fondation SGIPA. Il a été mené par l'Association genevoise de parents et amis des bénéficiaires de la fondation SGIPA (AGEPA), qui a voulu trouver, dès 2015, un lieu pouvant correspondre aux besoins identifiés. L'association a trouvé ce projet immobilier qui correspondait exactement aux besoins. Le bâtiment a été conçu de façon adaptée à la prise en charge. L'AGEPA a suivi le projet avec la SGIPA pour les principes d'aménagement intérieur. L'autorisation de construire a été donnée en avril 2018. L'association s'est alors rendu compte que le financement était plus compliqué que prévu ; des dons prévus ne se sont pas concrétisés. Il a fallu trouver une solution. La fondation SGIPA a

donc décidé de reprendre le projet à son compte en septembre 2018, et a ainsi entrepris des démarches pour le financer.

M. Simioni précise que des échanges autour de ce projet existent depuis 2016. A partir de 2018, le projet a été inscrit au PDI par le Conseil d'Etat à hauteur de 2.5 MF. Comme il s'agit d'une subvention d'acquisition, elle ne peut être versée que lorsque l'ouvrage est terminé et que la SGIPA est propriétaire.

Le président demande si l'Etat de Genève a inclus dans son budget de fonctionnement les subventions idoines.

M<sup>me</sup> Walthert répond que le renouvellement du budget de fonctionnement est voté au budget chaque année par la loi de cadrage et toute augmentation liée à l'augmentation de prestations est prévue dans les budgets du DCS. Ils ont un PFQ sur 4 ans qui prévoit la planification d'ouverture de nouvelles places. Toutes les nouvelles places annoncées par la SGIPA sont dans leur budget et la subvention sera débloquée au fur et à mesure de leur ouverture. Ce budget de fonctionnement est donc déjà prévu.

M. L'Hôte précise que ce bâtiment peut accueillir 33 personnes, mais il y a une ouverture brute de 23 places, car une partie des places qui existent déjà ne seront pas repourvues.

Un député MCG trouve que c'est un très beau projet. Son regret est que la SGIPA achète un bâtiment clés en main, alors qu'elle aurait pu se libérer de la marge du promoteur si elle l'avait construit elle-même. Il demande quelle est la marge bénéficiaire du promoteur.

M. L'Hôte ne peut pas répondre à la question sur la marge, mais indique que la SGIPA prend en charge 83% du prix d'achat de ce bâtiment par le biais d'un prêt hypothécaire et de l'engagement d'une partie de ses fonds propres.

M. Simioni ajoute qu'ils ont fait vérifier ce projet par leur économiste de la construction. La part relative aux CFC 2 et 3 s'élève à 8.5 MF ; c'est la part qu'ils utilisent pour calculer les ratios. Cela donne un coût au mètre cube SIA de 940 F/m<sup>3</sup>, ce qui est parfaitement conforme aux standards pour ce type de bâtiments. Quant à la question de la marge du promoteur, ils savent que c'est en fonction du risque qu'ils sont prêts à prendre sur une affaire. Ce n'est pas fixe. L'Etat est peu impacté, car la subvention représente 17%. Dans la mesure où les ratios sont bons, ils peuvent considérer que c'est valide.

Le président s'interroge sur les fonds propres de la SGIPA.

M. L'Hôte répond que le prêt hypothécaire couvre 50% du total du montant de l'acquisition. Ce prêt est conclu avec la Banque Cantonale de Genève. Il y a aussi des dons, qui se montent aujourd'hui à 4.5 MF. Le solde sera de 500 000 F. Des reports de bilan leur permettent aujourd'hui de payer ce montant.

Le président demande si le budget de fonctionnement de la SGIPA est subventionné à 100% par l'Etat.

M. L'Hôte répond que le montant de la subvention s'élève aujourd'hui à 79% des frais de fonctionnement. Le reste est financé par le produit de leurs ateliers et d'autres prestations.

### **Discussion interne**

Un député PLR précise qu'en tant que vice-président de la SGIPA, il ne participera pas au vote.

Le président lui demande son appréciation du projet.

Il explique qu'il n'a pas été facile de trouver des financements privés et qu'ils se sont battus pour les trouver. Il n'y a pas eu de problème particulier dans la construction. Ils ont finalement pu compter sur des donateurs privés.

### **Vote**

#### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12768 :

Oui :	14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	-
Abstentions :	1 (1 PLR)

**L'entrée en matière est acceptée.**

#### *2<sup>e</sup> débat*

Le président 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
Art. 3	pas d'opposition, adopté
Art. 4	pas d'opposition, adopté

- Art. 5 pas d'opposition, adopté  
Art. 6 pas d'opposition, adopté  
Art. 7 pas d'opposition, adopté  
Art. 8 pas d'opposition, adopté

### *3<sup>e</sup> débat*

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12768 :

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

Non : -

Abstentions : 1 (1 PLR)

**Le PL 12768 est accepté.**

Mesdames et Messieurs les députés, au bénéfice de ces explications, la commission vous recommande le vote de ce projet de loi et préconise le débat en catégorie III (extraits).

*Annexe : Présentation du PL 12768*

## **Projet de loi (12768-A)**

**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 Crédit d'investissement**

Un crédit global fixe d'un montant de 2 500 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat au titre de crédit de subvention cantonale d'investissement pour la Fondation SGIPA.

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

<sup>1</sup> Ce crédit d'investissement est ouvert dès 2020. Il est inscrit sous la politique publique C – Cohésion sociale (rubrique budgétaire 0616 5660).

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

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

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 2 500 000 francs.

### **Art. 4 Amortissement**

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

### **Art. 5 But**

Ce crédit d'investissement doit permettre d'aider la Fondation SGIPA à financer l'acquisition d'un ouvrage terminé. Cette nouvelle résidence pour personnes en situation de handicap en cours de construction sera dénommée « Résidence du Cèdre » à Lancy et sise au chemin des Pâquerettes.

**Art. 6**      **Durée**

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint au plus tard 2 ans après l'acquisition de l'ouvrage visé à l'article 5.

**Art. 7**      **Aliénation du bien**

En cas d'aliénation du bien avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat.

**Art. 8**      **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.



## ANNEXE

**Commission des Travaux du Grand Conseil, 24 novembre 2020**

Projet de 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 Cèdre pour personnes en situation de handicap



Auditions :

M. P. L'Hôte, directeur général, Fondation Sgipa  
M. S. Simioni, directeur DCO, OCBA, DI

Mme I. Walthert, adjointe direction OAIS, DCS



Département des infrastructures

20/11/2020 - Page 1

## Répondre aux besoins

Quatre tendances fortes se dégagent et 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.



Arrière de la  
Résidence  
Extérieur  
Passerelle Prof. Monnard

20/11/2020 - Page 2

## Répondre aux besoins

La résidence Cèdre, érigée sur une parcelle de 1'408 m<sup>2</sup>, apporte une réponse à ces problématiques énoncées et offrira au total 33 places d'hébergement, soit 11 par étage, et devrait accueillir ses futur·e·s résident·e·s en février 2021. L'exploitation des nouvelles places est notamment financée par une subvention cantonale de fonctionnement inscrite au PFQ 2021-2024 pour un montant total de 1.7 million.



Les besoins des résident·e·s sont au centre des préoccupations des équipes éducatives et ont inspiré les choix architecturaux, organisationnels et socio-éducatifs. Elle offre l'opportunité à la Sgipa d'élargir sa palette d'offre d'accueil en hébergement.

20/11/2020 - Page 3

## Types de prestations

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.

L'accompagnement est adapté à la situation de vulnérabilité et de dépendance des futur·e·s résident·e·s. Il propose un encadrement pluridisciplinaire et une présence professionnelle constante (24/24 et 7/7).



20/11/2020 - Page 4

## Types de prestations

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.

L'offre socio-éducative est modulable et adaptée aux besoins spécifiques de chacune. L'accompagnement sera assurée par une équipe éducative sous la forme d'un dispositif flexible, à mi-chemin entre l'offre classique actuelle d'une résidence H et la prestation proposée par le Service d'Aide à la Vie Indépendante de la Sgipa.



20/11/2020 - Page 5

## 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.

20/11/2020 - Page 6

## S'intégrer dans un environnement mixte

Le rez-de-chaussée et le premier étage, conçus pour héberger 22 personnes bénéficiaires d'une prestation HO, comprennent 22 chambres individuelles dotées d'un équipement et de mobilier standardisés, avec une salle de douche et des WC privatifs.



Les espaces communs sont nombreux et diversifiés. Ils sont aménagés de façon à favoriser les interactions entre les résident·e·s 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.

20/11/2020 - Page 7

## S'intégrer dans un environnement mixte

Le deuxième étage est divisé en trois appartements indépendants (2x4 chambres et 1x3 chambres) offrant un total de 11 chambres individuelles avec salle de douche et WC privatifs pour les bénéficiaires d'une prestation H. Les appartements disposent d'espaces communs (cuisine, salon) à la disposition des résident·e·s.



20/11/2020 - Page 8

## Aménagements intérieurs : commandes en cours de traitement.



**GENERAL**  
 1 Escalier principal  
 2 Balcons loggias

### AREA

Surfaces communes  
 Climats A&B/C  
 S&B type 1 (30mm Knauf VC)  
 S&B type 2 (20mm Knauf VC)  
 S&B type 3 (jard. au double)  
 A Bureau individuel  
 B Bureau individuel  
 C Salle à manger  
 D Salle de séjour  
 E Climats joints

**BAT. LOGEATIE**  
 Surface commerciale UCT

### SOUS-SOL

Parking ASEPA (2)  
 Parking ZEULOC (18)  
 Parking (60)

### EXTERIEURS

Parking ASEPA (2)  
 Parking ZEULOC (18)  
 Parking (60)  
 Parking voitures (6)

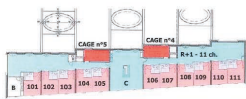
REZ-DE-CHAUSSEE



SOUS-SOL



R+2



R+1

20/11/2020 - Page 9

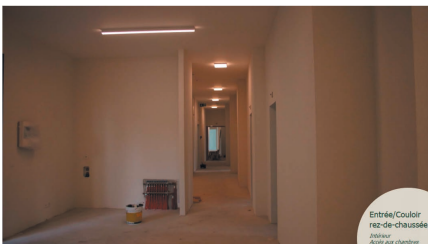
**Ouverture de la résidence et emménagement des résident-es :  
à partir du 01.02.21.**



20/11/2020 - Page 10

## Fin de chantier : décembre 2020

Avec cette nouvelle réalisation, la Sgipa a l'ambition d'être un acteur dynamique répondant aux défis liés d'une part au vieillissement et d'autre part à la quête d'autonomie des personnes présentant des déficiences intellectuelles légères à moyennes.



Entrée/Couloir  
112-de-Chaussée  
Délivré  
Avant Air Climatisé



Cuisine professionnelle  
Délivré  
Avant installation cuisine

Sa mise à disposition permet également de proposer de nouveaux projets d'évolution individuels aux résident-e-s en profitant de l'opportunité offerte par la création de nouvelles places et de l'élargissement de l'offre de la Sgipa.

20/11/2020 - Page 11

## Coût total de l'ouvrage et participation de l'Etat

### Subventions d'investissement accordées et attendues

Les subventions d'investissement accordées dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élèvent à **2 500 000 F**.

### Financement du projet de construction de la Résidence du Cèdre

Le montant total de l'investissement s'élève à **14 950 000 F**, dont 2 100 000 F pour l'achat du terrain.

La fondation SGIPA a d'ores et déjà financé le dépôt initial de 10%, soit CHF 1'495'000 à la signature de la promesse d'achat et de vente irrévocable. Le solde sera versé à la remise des clés (fin des travaux décembre 2020).

Le financement sera assuré par la combinaison des contributions suivantes :

- prêt hypothécaire (maximum 50% total);
- subvention d'investissement du DCS;
- dons (dont l'octroi de certains est conditionné à l'obtention d'une subvention d'investissement de la part du Canton de Genève);
- fonds propres fondation Sgipa (solde).

**La part de l'Etat correspond à 17 % du financement total**

**Analyse des coûts et validation de l'économiste de la construction de l'OCBA**

