

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 17 août 2005

Messagerie

Projet de loi

**ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale
d'investissement de 4 000 000 F à la Fondation Clair Bois en
faveur des enfants et jeunes adultes infirmes moteurs cérébraux
pour la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées
adultes de 24 places d'hébergement et 10 places d'atelier**

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global fixé à 4 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit inscrit au budget d'investissement dès 2005 sous la rubrique 84.11.00.565.12. est réparti en tranches annuelles, à savoir :

- 3 000 000 F en 2005
- 1 000 000 F en 2006

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit sera 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 amortissement sont à couvrir par l'impôt.

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

Cette subvention doit permettre à la Fondation Clair Bois la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes de 24 places d'hébergement et 10 places d'atelier.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit s'éteint à fin 2007.

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 de Genève, du 7 octobre 1993.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Introduction

Généralités

La Fondation Clair Bois gère trois foyers pour l'accueil en internat et en externat d'enfants, d'adolescents et d'adultes polyhandicapés infirmes moteurs cérébraux (IMC). Elle accueille ainsi au total 130 personnes parmi les plus lourdement handicapées à Genève. De plus, Clair Bois offre 45 places en ateliers protégés à des personnes handicapées adultes au bénéfice d'une rente de l'assurance-invalidité.

A tous les âges de la vie, Clair Bois offre des lieux de vie appropriés à des personnes lourdement handicapées qui, pour la plupart, ne peuvent s'exprimer par le langage et sont dans l'incapacité d'accomplir les gestes les plus élémentaires de la vie quotidienne, tels que se nourrir, s'habiller, se déplacer, etc.

Les foyers de Clair Bois sont ouverts 365 jours par an. Les deux foyers pour mineurs sont reconnus comme écoles spécialisées au sens de la loi fédérale sur l'assurance-invalidité (LAI).

Les nouveaux besoins

Chaque année, en moyenne 3 à 4 nouvelles personnes polyhandicapées sont accueillies à Clair Bois-Chambésy. Ces personnes vont, compte tenu de la lourdeur de leur handicap, demeurer dans les établissements de la Fondation en passant d'un foyer à l'autre en fonction de leur âge (de 1 année à 10 ans à Clair Bois-Chambésy, de 10 ans jusqu'à la majorité à Clair Bois-Lancy, dès 18 ans à Clair Bois-Pinchat).

Le foyer de Clair Bois-Pinchat accueille 52 personnes en internat, 12 personnes en externat et offre des places d'ateliers d'occupation à une trentaine de personnes. Le foyer est complet depuis septembre 2004. Par conséquent, les jeunes encore actuellement résidants au foyer Clair Bois-Lancy, lorsqu'ils auront atteint leur majorité, seront forcés d'y rester, faute de places disponibles au foyer de Pinchat.

Fin 2006, ce seront 17 jeunes adultes polyhandicapés qui séjourneront dans le foyer de Clair Bois-Lancy dans l'attente d'un lieu de placement adéquat, compte tenu de leur handicap et de leur âge.

Il est important de mentionner que ce calcul ne tient compte que des adolescents polyhandicapés déjà accueillis dans les différentes structures de la Fondation Clair Bois. Par conséquent, il faut ajouter :

- les adolescents polyhandicapés qui vont revenir à Genève à leur majorité, après avoir effectué une scolarité spécialisée dans un autre canton;
- les arrivées de Suisses revenant de l'étranger;
- les enfants des fonctionnaires internationaux.

Une estimation prudente montre un besoin de 20 à 24 nouvelles places d'accueil pour jeunes adultes avant fin 2006.

Il apparaît donc nécessaire de créer à Genève, dans les plus brefs délais, un nouveau foyer spécialisé de 24 places pour l'accueil de jeunes adultes polyhandicapés et 10 places supplémentaires d'atelier. La création de cette nouvelle unité permettra de rendre le foyer de Clair Bois-Lancy à sa vocation d'école spécialisée et évitera le blocage complet de l'accueil de mineurs polyhandicapés à Clair Bois.

Le projet des « Minoteries »

L'Association catholique d'action sociale et éducative (ACASE) exploite au 11, rue des Minoteries, sur le territoire de la ville de Genève, un foyer pour enfants et adolescents subventionné par le Département de l'instruction publique (DIP) qui s'appelle le Foyer St-Vincent.

L'ACASE a décidé de transférer le Foyer St-Vincent à Chevrens en juin 2005 et va donc libérer les locaux affectés à ce foyer. L'ACASE est propriétaire de l'immeuble entier, qui compte 9 étages et a décidé de vendre l'immeuble. Le Foyer St-Vincent occupe 4 étages d'habitations, 1 étage cuisine, réfectoire et lieux communs, le rez-de-chaussée et une partie du garage au sous-sol.

La Fondation Clair Bois souhaite acquérir la part de l'immeuble occupée par le Foyer St-Vincent pour en faire un nouveau foyer pour adultes polyhandicapés de 24 places, doté en complément de 10 places d'atelier. Le reste de l'immeuble comprend 35 logements loués à des particuliers ainsi que des surfaces louées à des collectivités (Pro Senectute, Etablissements publics socio-éducatifs pour personnes handicapées mentales (EPSE), Institut d'études sociales (IES), etc.). La vocation de la Fondation Clair Bois n'étant pas de devenir une régie immobilière, la Fondation s'est mise à la recherche d'un partenaire qui achèterait avec elle la part de l'immeuble destinée à des locations. La CEH (caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève) s'est déclarée intéressée à acheter la seconde partie de l'immeuble.

Idéalement situé dans un quartier avec une zone piétonne, entouré de commerces et d'animations diverses, l'immeuble sis 11, rue des Minoteries représente une occasion unique pour la Fondation Clair Bois de créer un nouveau foyer pour personnes polyhandicapées d'une capacité de 24 places d'hébergement et 10 places d'atelier. En plein centre de la Ville de Genève, ce projet permettra de réaliser l'un des objectifs fixés par la loi sur l'intégration des personnes handicapées (LIPH), à savoir favoriser l'intégration des personnes lourdement handicapées dans le tissu urbain de la communauté genevoise.

La transformation de l'actuel Foyer St-Vincent, construit il y a une trentaine d'années, en foyer d'accueil pour personnes polyhandicapées à mobilité fortement réduite, nécessitera des travaux importants, plus particulièrement pour l'aménagement et l'accessibilité des chambres, l'équipement et la transformation des salles d'eau et l'agrandissement de l'ascenseur.

2. Détails des coûts et plan de financement de l'acquisition et des travaux de transformation

2.1 Coût de l'achat de l'immeuble

Coût de l'immeuble	11 500 000 F
Part Clair Bois, y compris les frais de mise en PPE	5 880 000 F
Part CEH	6 000 000 F

2.2 Coût des transformations

Coût des transformations (cf. estimation en annexe)	4 600 000 F
---	-------------

2.3 Coût global pour la création d'un nouveau foyer de 24 places

Achat de la part « foyer »	5 880 000 F
Estimation du coût des transformations	4 600 000 F
Equipement, mobilier	<u>943 400 F</u>
Total	11 423 400 F

2.4 Financement

Le financement sera assuré par les apports suivants :

a) Subvention fédérale	3 000 000 F
b) Subvention cantonale	4 000 000 F
c) Fonds privés	4 423 400 F

Les 24 places supplémentaires sont comprises dans la planification cantonale 2004-2006 et ont été acceptées par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). Une première version de l'annonce du projet, complétée en date du 15 septembre 2004, a abouti à une autorisation d'achat de cet immeuble par l'OFAS en date du 4 novembre 2004. Enfin, en date du 18 novembre 2004, suite à l'expertise de l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL), l'OFAS a donné son feu vert pour la phase n° 2 : l'élaboration de l'avant-projet.

Le budget d'exploitation sera calculé sur la base des grilles ARBA (Analyses des ressources et besoins d'aide dans les établissements pour personnes handicapées) des futurs pensionnaires et nécessitera une augmentation de la subvention cantonale estimée à 3 600 000 F par année (cf. projet de budget d'exploitation annexé).

2.5 Apport de fonds privés

La Fondation Clair Bois réunira les fonds privés nécessaires par l'organisation de manifestations et de récoltes de dons, comme elle le fait avec succès depuis de nombreuses années.

A défaut de pouvoir réunir dans les délais les sommes nécessaires, la Fondation Clair Bois aura momentanément recours à un emprunt hypothécaire pour une durée maximale de 5 ans.

3. Conclusion

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- *Estimation du coût d'adaptation du bâtiment par M. Thomas Nadas, architecte SIA*
- *Plan au 1/100^e de l'aménagement d'un étage type pour l'accueil de 6 personnes polyhandicapées, conformément aux normes de l'OFAS*
- *Annonce du projet de la création du nouveau home « Clair Bois 5 » à l'Office fédéral des assurances sociales, version n° 2 du 15.09.04*
- *Autorisation d'achat de l'OFAS du 4 novembre 2004*
- *Rapport d'expertise de l'OFCL du 1^{er} novembre 2004*
- *Projet de budget d'exploitation des Minoteries*

- *Accord de l'ACASE du 26.11.04 sur le montant de la transaction*
- *Accord de Clair Bois du 30.11.04 sur le montant de la transaction*
- *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- *Planification des charges financières (amortissement et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- *Préavis technique de l'Administration des finances de l'Etat*

ANNEXES

Annexe 1

THOMAS NADAS ARCHITECTE SIA CHEMIN RIEU 10 1208 GENÈVE

Tél. 022 700 10 13 FAX 022 700 10 15 E-mail : nadas.thom@bluewin.chFondation CLAIR BOIS **Projet des Minoteries** Genève-Plainpalais**Estimation du coût de la transformation du bâtiment****en home C1 - habitat en groupes, avec ateliers d'occupation**

Surfaces nettes (y c. dégagements), surfaces brutes et cubes SIA par niveau :

5 ^{ème} étage :	env. 310 m ²	386 m ² x 2,85 m =	1.100 m ³ env.
4 ^{ème} étage :	310 m ²	386 m ²	1.100 m ³
3 ^{ème} étage :	310 m ²	386 m ²	1.100 m ³
2 ^{ème} étage :	310 m ²	386 m ²	1.100 m ³
1 ^{er} étage (partiel) des 2 bâtiments		706 m ² x 2,85 m =	2.012 m ³
Rez-de-ch. (sauf entrée d'imm.)		756 m ² x 3,20 m =	2.420 m ³ env.
préau (couvert)		294 m ² x 3,20 m =	940 m ³ env.
Sous-sol (partiel)		370 m ² x 3,00 m =	1.110 m ³

Coût prévisible des adaptations intérieures (voir annexes)

5 ^{ème} étage :	démontages, démolitions, inst. de chantier	1.100 m ³ à	50,- Fr/m ³ =	Fr 55.000,-
	réaménagement, y c. équipements fixes	1.100 m ³ à	370,- Fr/m ³ =	Fr 407.000,-
4 ^{ème} étage :	coût des travaux par étage (6 chambres et locaux communs)			462.000,-
3 ^{ème} étage :				462.000,-
2 ^{ème} étage :				462.000,-
1 ^{er} étage :	cuisine, salles, bureaux, sanitaires	2.012 m ³ à	300,- Fr/m ³ =	Fr 603.600,-
Rez-de-ch. :	salles de classe, ateliers d'occupation	2.420 m ³ à	180,- Fr/m ³ =	Fr 435.600,-
	préau (stationnement des minibus)	940 m ³ à	120,- Fr/m ³ =	Fr 112.800,-
Sous-sol :	locaux techniques et rangements	1.110 m ³ à	100,- Fr/m ³ =	Fr 111.000,-
Ascenseur :	démontage, découpes, fosse, ascenseur 120 x 180 cm, 1000 kg			189.000,-
	Sous-total travaux, TVA comprise			Fr 3.300.000,-
	Honoraires: architecte (cf. SIA/KBOB)			435.000,-
	ingénieurs civil, électricien, CVC, sanit., sécurité			230.000,-
	Frais : émoluments, taxes, assurances, reproductions			35.000,-
	Imprévis : 15% de Fr 4.000.000,-			= 600.000,-
	Coût total des adaptations estimé à			Fr 4.600.000,-

N.B. Travaux en façade (motorisation éventuelle des stores, remplacement des fenêtres avant 2016, etc.) non compris.

Annexes : - estimation du coût de l'aménagement d'un étage courant
- esquisse d'aménagement d'un étage courant, éch. 1/100

Genève, le 28 février 2004


T. NADAS, architecte SIA

Fondation CLAIR BOIS

Projet des Minoteries

Genève-Plainpalais

Estimation du coût de la transformation d'un étage courant**en home de 6 chambres avec occupation****selon le Programme-cadre des locaux (C1) de l'AI**Surface brute et cube SIA par étage courant : $386 \text{ m}^2 \times 2,85 \text{ m} = 1.100 \text{ m}^3$ env.

Adaptations : élargissement des couloirs et des portes, modification du cloisonnement et de l'équipement des chambres, des sanitaires et des locaux annexes; réaménagement des zones communes.

Démolitions :	démontage et évacuation des appareils sanitaires, des portes et des armoires; dépose et manutention des radiateurs, démolition des cloisons et évacuation des gravats; piquage ou arrachage des revêtements de sols et de murs restants; découpage de certains murs porteurs et carottages dans la dalle :		
	- élect. chauffage, sanit. env. 2 jours x 6 pers. x 8h à 95,- Fr/h =	Fr	9.120,-
	- maçons, plâtriers et aides env. 5 jours x 5 pers. x 8h à 85,- Fr/h =	Fr	17.000,-
	- tableau électrique de chantier à chaque étage	Fr	2.500,-
	- découpage de murs BA 2 x 5.000,- + carottages 10 x 350,- =	Fr	13.500,-
	- sapine avec treuil, dévaloir, etc. env. Fr 21.000,- / 6 étages =	Fr	3.500,-
	- location de bennes, y c. transports et taxes 10 pcs à 550,- Fr/pc =	Fr	5.500,-
		Total HT	Fr 51.120,-
	Démolitions 1.100 m^2 à 50,- Fr/m ² y c. TVA 7,6% =	Total TTC	Fr 55.000,-

Réaménagement d'après l'esquisse à l'éch. de 1/100^{ème} en annexe :

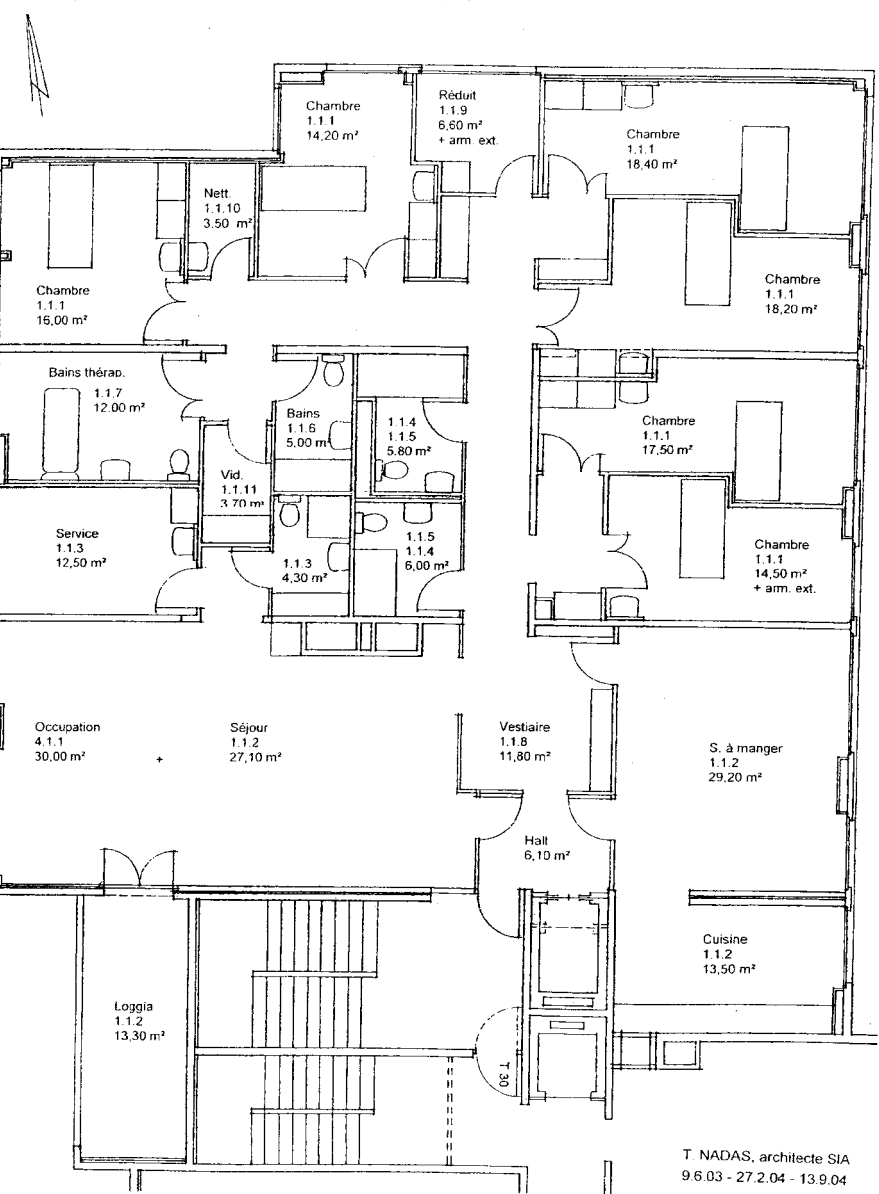
Inst. électriques courant fort (adaptations et mise en conformité) estimé en gros à	Fr	28.000,-	
courant faible (tél., R/TV, interphones de surveillance)	Fr	25.000,-	
détection d'incendie (remise en état et adaptations)	Fr	5.900,-	
lustrerie (éclairage général) env. 34 pcs à 150,- Fr/pc =	Fr	5.100,-	
Chauffage :	adaptation des radiateurs et raccordements; grilles sèche-linge	Fr	20.000,-
Ventilation :	déplacement des soupapes et gaines dans les locaux sanitaires	Fr	10.500,-
Sanitaires :	appareils (5 WC, 13 lavabos, 3 douches sans seuil, 1 baignoire)	Fr	22.000,-
	baignoire réglable en hauteur (s. de bains thérapeutique)	Fr	12.000,-
	équipement du local vidoir (meuble évier et lave-pots)	Fr	6.000,-
	modification des alimentations et écoulements estimée à	Fr	38.000,-
	barres d'appui et accessoires (fourniture et pose)	Fr	16.000,-
Cuisine :	modification de l'agencement et remplacement d'appareils env.	Fr	25.000,-
Cloisons :	bâtissages en plaques ALBA 80 mm env. 200 m ² à 110,- Fr/m ² =	Fr	22.000,-
Portes et cadres :	6 pcs à 1.000,- Fr/pc + 7 pcs à 1.300,- Fr/pc + T30 à 3.000,- env. =	Fr	18.100,-
Porte-fenêtre :	suppression du seuil de la loggia, modification des ouvrants	Fr	7.500,-
Armoires :	chambres, vestiaires et rangements env. 17 ml à 1.400,- Fr/ml =	Fr	23.800,-
	tablettes, étagères et protections murales dans les couloirs	Fr	4.200,-
Carrelage sur étanchéité spatulée et chapes de pente :	42 m ² à 175,- Fr/m ² =	Fr	7.350,-
Faïences dans les locaux sanitaires et derrière les lavabos :	200 m ² à 80,- Fr/m ² =	Fr	16.000,-
Revêtements de sols :	réparations, lissage et linoleum env. 250 m ² à 100,- Fr/m ² =	Fr	25.000,-
Parois et portes :	crépis synthétiques et peintures env. 640 m ² à 25,- Fr/m ² =	Fr	16.000,-
	autres travaux de peinture (radiateurs, loggia, etc.)	Fr	4.000,-
Plafonds :	réparations et gypsages après démolitions 160 m ² à 45,- Fr/m ² =	Fr	7.200,-
	peintures à refaire dans tous les locaux env. 280 m ² à 25,- Fr/m ² =	Fr	7.000,-
	plafonds suspendus dans les locaux sanit. 30 m ² à 120,- Fr/m ² =	Fr	3.600,-
Nettoyage de fin de chantier (appareils, armoires, sols et fenêtres)		Fr	3.000,-
	Total HT	Fr	378.250,-
Réaménagement de 1.100 m ³ à 370,- Fr/m ³ y c. TVA =	Total TTC	Fr	407.000,-

Annexe 2

MINOTERIES - Etages 2 - 3 - 4 - 5
Projet CLAIR BOIS

Home avec occupation
selon programme-cadre C1

Echelle 1/100



T. NADAS, architecte SIA
9.6.03 - 27.2.04 - 13.9.04



*Fondation Clair Bois
en faveur des enfants et jeunes adultes
infirmes moteurs cérébraux*

Direction Générale
1, chemin de Vers
1228 Plan-les-Ouates
Tél. secrétariat: 022 884 38 80
Tél. comptabilité: 022 884 38 83
Fax: 022 884 38 99
E-mail: direction.generale@clairbois.ch
CCP: 12-500-6

Annexe 3



ANNONCE DU PROJET DE CREATION DU NOUVEAU FOYER DES MINOTERIES POUR PERSONNES POLYHANDICAPEES

Annonce du projet à L'Office Fédéral des Assurances Sociales
(Version n° 2 complétée – 15.09.04)

Le présent document est établi selon le schéma indiqué dans la "circulaire sur le versement des subventions pour la construction et les agencements" AVS/AI, chapitre 3.1 Annonce du projet.

1. Le support juridique

Le maître d'ouvrage est la Fondation Clair Bois, GENEVE, fondation de droit privé, sans but lucratif (voir acte constitutif du 1^{er} juin 1971 et statuts du 20 mai 1997 – annexes 1 et 2).

La Fondation a pour but l'accueil et l'éducation en externat ou internat, temporairement ou à long terme, d'enfants, adolescents et d'adultes infirmes moteurs-cérébraux ou de polyhandicapés ayant notamment besoin d'une scolarité spéciale et de mesures médico-thérapeutiques.

Elle offre aussi à des personnes adultes, ayant un handicap psychique, mental, sensoriel ou physique, au bénéfice d'une rente AI, une activité professionnelle rémunérée tenant compte de leur handicap et de leur capacité résiduelle de travail.

Pour atteindre ces buts, la Fondation construit (ou acquiert) et exploite des maisons d'accueil et d'éducation ainsi que, le cas échéant, des centres de vacances et de loisirs.

2. Destination

Le but du projet envisagé est de créer des places de home supplémentaires pour 24 personnes déjà accueillies par notre Fondation et qui atteindront l'âge de la majorité au cours des 3 prochaines années.

Il permettra également d'offrir des places de travail (AO) à des personnes bénéficiaires d'une rente AI.

La création de cette nouvelle structure a déjà été annoncée au Canton dans le cadre de la planification des places 2004-2006.

3. Le besoin et l'emplacement

Le besoin

Notre Fondation exploite actuellement 2 Foyers et Ecoles pour mineurs à Chambésy et Lancy et un Home pour adultes à Vessy-Pinchat. Elle est le seul organisme qui, dans le Canton de Genève, répond aux besoins d'accueil et d'hébergement de personnes présentant un polyhandicap grave. L'extension du Foyer de Pinchat (projet CB4), réalisée en avril 2000 et son agrandissement prévu, voulaient répondre aux besoins liés au passage à l'âge adulte pour les jeunes lourdement handicapés accueillis dans nos écoles et foyers pour mineurs. Malheureusement, nous savons déjà que ce Foyer sera au complet dès septembre 2004. L'âge moyen des résidents est de 28 ans et le plus "âgé" a 43 ans. Avec un décès tous les 2-3 ans en moyenne, ce Foyer n'a pas encore trouvé un équilibre entre les admissions et les départs.

Par ailleurs, nous prévoyons qu'un nombre important d'adolescents hébergés au Foyer de Lancy atteindra la majorité au cours des 3 prochaines années. Sur la base des dates de naissance, nous pouvons estimer le besoin en place de home selon le calendrier suivant :

Année	Accueil possible à Pinchat	Besoin de nouvelles places
2004	2	7
2005	0	7
2006	0	3

De plus, nous devrons continuer à répondre aux besoins de passage du centre de jour au home, aux demandes d'admission de personnes genevoises encore placées dans d'autres cantons, ainsi qu'aux demandes de personnes prenant domicile dans le Canton.

De ce fait, nous avons estimé à 24 le nombre de places nécessaires d'ici 2006. Cette création a été annoncée à notre Département de tutelle (DASS) et inscrite dans la planification 2004-2006.

L'emplacement

L'option retenue pour la réalisation du nouveau Foyer est le rachat, en propriété par étage, des surfaces de l'ancien Foyer St Vincent (actuellement propriété de l'Association Catholique d'Action Sociale et Educative – 4 Rue de la Maladière) et la rénovation des dites surfaces, pour les adapter à l'accueil de personnes handicapées selon les normes fixées par le programme cadre des locaux.

Situé en partie dans une zone piétonne, l'immeuble offre toutes les garanties d'accessibilité et de sécurité pour l'accueil de personnes présentant un handicap physique. Son emplacement, à quelques minutes à pied de la Rue de Carouge, du centre de Carouge et de l'Hôpital Cantonal, offre un cadre optimal pour faciliter l'accès des personnes handicapées aux services et aux éléments culturels offerts à tout citoyen genevois. (Voir extrait de la carte 1:25'000, présenté à l'annexe 3)

Le rachat portera sur les éléments suivants :

- Le sous-sol, destiné au parking et aux locaux de stock.
- Le rez-de-chaussée pouvant accueillir les locaux d'occupation
- Le 1^{er} étage, accueillant la cuisine, les locaux communs et les bureaux
- Les étages 2 à 5, chaque étage pouvant accueillir un appartement de 6 personnes handicapées (voir étage-type, présenté à l'annexe 4)

Selon l'avis de notre architecte-conseil, la rénovation d'un immeuble existant permettra de réduire les délais et les coûts de réalisation de la nouvelle structure, tout en respectant le programme cadre des locaux. Tous ces points seront affinés dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet.

4. La conception générale

Le Foyer des Minoteries sera avant tout un lieu de vie, où l'on se sent chez soi, le plus proche possible du cadre de vie de toute personne non handicapée.

Il assurera les besoins vitaux de chacun : alimentation, soins, sécurité, ainsi que des occasions multiples de vie socioculturelle riche et dynamique, et une occupation.

Le Foyer sera pleinement intégré à une vie de quartier, ce qui facilitera le maintien des relations sociales pour les personnes hébergées.

Une place importante sera laissée à l'intégration, qui pour nous signifie : vivre comme tout le monde, avec tout le monde, à l'intérieur comme à l'extérieur de la maison.

A la différence de Clair Bois Pinchat, qui, par son emplacement excentré évolue plutôt vers la prise en charge de personnes très dépendantes logées dans un cadre répondant à tous leurs besoins, le nouveau foyer aura une structure plus souple, liée essentiellement à l'hébergement et à l'occupation. Ce choix permettra de laisser une place plus grande à l'intégration et à l'utilisation des ressources du quartier, notamment en ce qui concerne le suivi thérapeutique des personnes hébergées. Notre volonté est d'arriver à différencier notre offre d'accueil pour les adultes, en donnant un choix aux familles, comme nous l'avons fait pour les structures destinées aux mineurs.

Les activités du foyer reposeront sur les structures suivantes :

Le Home (HO)

Le Foyer des Minoteries accueillera en internat des jeunes adultes présentant un handicap physique important et un haut degré de dépendance, souvent associé à d'autres handicaps : mental, relationnel, sensoriel.

Des équipes éducatives et de soins seront mises en place pour atteindre, en collaboration étroite avec les familles, le plus grand épanouissement possible pour chaque pensionnaire, quelle que soit la gravité de ses handicaps.

L'institution comptera 24 places de homes, réparties dans 4 appartements organisés en unités indépendantes, afin de reproduire un environnement familial. Ce dispositif a fait ses preuves à Clair Bois-Pinchat depuis des années.

Des activités d'occupation seront organisées selon les besoins et les possibilités des personnes hébergées.

Les ateliers d'occupation

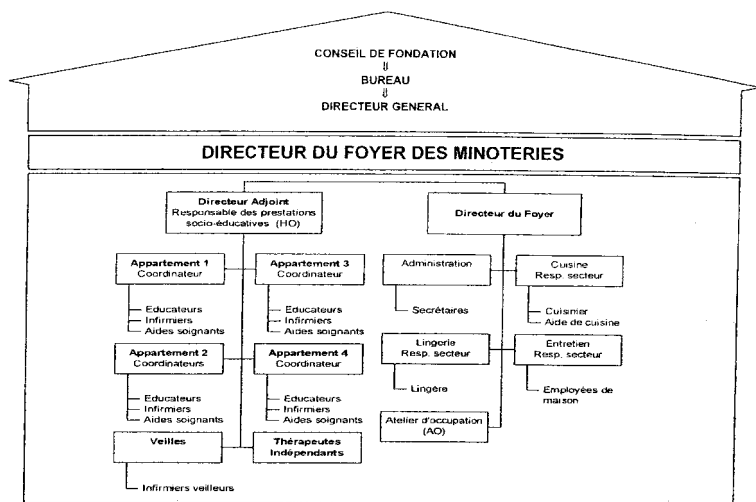
Enfin, 10 places d'atelier d'occupation seront mises à disposition de personnes au bénéfice de l'AI et désirant reprendre ou avoir une activité professionnelle partielle, adaptée à leur handicap. Elles trouveront dans les différents services de l'institution un poste de travail personnalisé.

Une structure administrative, médicale, sociale, thérapeutique et hôtelière assurera les tâches de coordination, de support, de maintenance, de soin et d'animation générale de l'ensemble.

Au stade actuel de l'étude, nous allons intégrer cette nouvelle structure dans l'organisation déjà existante de notre Fondation :

```

graph TD
    CF[CONSEIL DE FONDATION] --> B[BUREAU]
    B --> DG[DIRECTEUR GENERAL]
    DG --> A[Administrateur]
    DG --> DFC[Directeur du Foyer et Ecole de Chambésy]
    DG --> DEL[Directeur de l'Ecole et Foyer de Lancy]
    DG --> DFP[Directeur du Foyer de Pinchat]
    DG --> DFM[Directeur du Foyer des Minoteries]
    
    A --> C[Comptabilité]
    A --> GADP[Gestion administrative du personnel]
    A --> I[Informatique]
    A --> GI[Gestion des immeubles]
    A --> SQ[Système qualité]
    
    DFC --> GE1[Groupes éducatifs]
    DFC --> CSCA1[Classes spéciales et classes ateliers]
    DFC --> ST1[Services thérapeutiques]
    DFC --> SG1[Services généraux]
    
    DEL --> GE2[Groupes éducatifs]
    DEL --> CSCA2[Classes spéciales et classes ateliers]
    DEL --> ST2[Services thérapeutiques]
    DEL --> SG2[Services généraux]
    DEL --> AO1[Ateliers d'occupation AO]
    
    DFP --> LVH[Lieux de vie H]
    DFP --> LOO[Lieux d'occupation O]
    DFP --> ST3[Services thérapeutiques]
    DFP --> SG3[Services généraux]
    DFP --> AO2[Ateliers d'occupation AO]
    
    DFM --> LVH2[Lieux de vie H]
    DFM --> LOO2[Lieux d'occupation O]
    DFM --> SG4[Services généraux]
    DFM --> AO3[Ateliers d'occupation AO]
  
```

Organigramme du nouveau Foyer :

6. Le programme des locaux

Fondation CLAIR BOIS **Projet des Minoteries** Genève-Plainpalais

Home pour 24 personnes polyhandicapées
avec occupation dans le home
et 10 postes protégés dans les services

Surfaces nettes selon Programme-cadre des locaux
des institutions de l'Assurance Invalidité (1995)

C1 Habitat en groupes

1.1 Locaux par groupe d'habitation de 6 personnes handicapées

1.1.1	Chambres individuelles avec lavabo et armoire	surface moy. 16,50 m ² x 6 =	99,00 m ²
1.1.2	Salle de séjour avec accès à la loggia	env. 4,50 m ² x 6 =	27,10 m ²
	et surface supplémentaire selon 4.1.1 pour l'occupation	5,00 m ² x 6 =	30,00 m ²
	Salle à manger attenante à la cuisine d'étage	env. 4,90 m ² x 6 =	29,20 m ²
	Cuisine avec monte-plats (cuisine centrale au 1 ^{er} étage)		13,50 m ²
1.1.3	Chambre de service avec pharmacie + vestiaire, WC, douche	12,50 + 4,30 =	16,80 m ²
1.1.4	Douches sans seuil, dont une pour chariot de douche		5,80 m ²
1.1.5	WC et lavabo dans les mêmes locaux		5,00 m ²
1.1.6	Salle de bains avec baignoires standard, WC, lavabo		5,00 m ²
1.1.7	Bain thérapeutique avec baignoire réglable en hauteur		12,00 m ²
1.1.8	Vestiaire du groupe à l'entrée avec place pour fauteuils roulants		11,80 m ²
	Hall d'entrée accessible par escalier et ascenseur (à agrandir)		6,10 m ²
1.1.9	Réduit avec armoires à l'intérieur et devant l'entrée du local	6,60 + 1,90 =	8,50 m ²
1.1.10	Local de nettoyage avec vidoir		3,50 m ²
1.1.11	Local de vidange avec lave-pots et dépôt de linge sale		3,70 m ²
	Surface nette par étage (plan 1/100 en annexe) sans les couloirs		278,00 m ²
	Surface nette pour 4 groupes de 6 = 24 personnes handicapées	4 x 278,00 =	1.112,00 m ²

C4 Ateliers d'occupation

4.1 Occupation dans le home

- 4.1.1 Surface supplémentaire par groupe : voir 1.1.2
4.1.2 Matériel nécessaire : dans des armoires aux étages
4.2 Ateliers d'occupation

4.2.1	Locaux d'occupation compris dans les surfaces ci-dessous	
	Répartition prévue des postes protégés :	
	Administration (réception)	1 pers.
	Cuisine centrale (aides)	2 pers.
	Lingerie-buanderie (aides)	2 pers.
	Entretien (aides en collectivité)	3 pers.
	Service technique (aides)	2 pers.

C5 Locaux communs

5.1 Entrée et zones communes

5.1.1	Entrée principale par le préau, places pour véhicules de service (voir 5.6.5)	--
5.1.2	Hall d'entrée en liaison directe avec l'escalier et l'ascenseur (env. 20 m ²)	--
	Emplacement pour fauteuils roulants utilisés surtout à l'extérieur	6 m ²
5.1.3	Salle à usage multiple au rez-de-ch., y compris scène mobile d'env. 20 m ²	87 m ²
5.1.4	Vestiaires attenants et réserve de mobilier	9 + 11 =
5.1.5	Salle à manger (pour une partie du personnel) au 1 ^{er} étage	20 m ²
5.1.6	Cafétéria entre l'office et la salle à manger au 1 ^{er} étage	28 m ²
5.1.7	Salle de jeux au rez-de-chaussée (salle de classe existante)	39 m ²
5.1.8	Cuisine centrale (existante) au 1 ^{er} étage (voir C 5.4)	52 m ²
		--

Annonce du projet de création du nouveau Foyer des Minoteries (HO)

7/8

5.1.9	Groupes sanitaires (à transformer) au rez-de-ch., près de 5.1.3 et 5.1.7	11 m ²
5.1.10	Local de nettoyage au sous-sol, près de l'ascenseur	env. 6 m ²
5.1.11	Local de formation pour les emplois protégés au 1 ^{er} étage, à côté de la salle de colloques de l'administration	37 m ²
Sous-total 5.1		286 m ²
5.3	<u>Administration</u>	
5.3.1	Réception (1 place de travail) et secrétariat (2 places)	30 m ²
	Bureau du directeur du Foyer, y compris armoires	20 m ²
	Bureau du directeur adjoint	14 m ²
	Bureau de l'infirmier(ère) responsable des soins	14 m ²
5.3.2	Salle de colloques avec 2 accès indépendants	27 m ²
5.3.3	Local de reproduction et fournitures de bureau	env. 9 m ²
5.3.4	Archives au sous-sol	env. 22 m ²
5.3.5	2 WC pour les bureaux (WC pour fauteuil roulant à proximité)	6 m ²
Sous-total 5.3		142 m ²
5.4	<u>Intendance</u>	
5.4.1	Livraisons par le préau et l'entrée principale (voir 5.1.1 et 5.1.2)	--
5.4.2	Cuisine centrale (existante) au 1 ^{er} étage	66 m ²
5.4.3	Dépendances de la cuisine :	
	Office et laverie (existants) groupés avec la cuisine	env. 12 + 10 = 22 m ²
	Emplacement pour chariots chauffants (livraisons aux étages)	5 m ²
	Economat (magasin journalier) attenant à la cuisine	7 m ²
	Bureau du chef de cuisine	5 m ²
	Chambres froides avec congélateur (existants) au sous-sol	38 m ²
	Magasin de provisions (existant) à côté des chambres froides	19 m ²
	Celler au sous-sol, près des chambres froides	10 m ²
	Entrepôt pour bouteilles vides au sous-sol	10 m ²
5.4.4	Buanderie et lingerie collectives (à créer) au rez-de-chaussée	42 m ²
5.4.5	Buanderie de ménage (à créer) au rez-de-chaussée	11 m ²
5.4.6	Atelier d'entretien (à équiper) au sous-sol, y. c réserve de matériel	env. 20 m ²
5.4.7	Penderie pour vêtements et effets personnels des résidents, au sous-sol	30 m ²
5.4.8	Réserve de produits et d'articles de ménage, au sous-sol	10 + 15 = 25 m ²
5.4.9, 5.4.10 et 5.4.13	Abris de protection civile, locaux techniques et conteneurs communs à l'immeuble	--
5.4.11 et 5.4.12	Groupes sanitaires et nettoyage (voir 5.1.9 et 5.1.10)	
Sous-total 5.4		310 m ²
5.5	<u>Locaux du personnel</u>	
5.5.1	Vestiaires (à créer) au rez-de-chaussée, près de l'entrée principale, pour le personnel n'ayant pas d'armoire individuelle dans son service	env. 30 m ²
5.5.2	Douches et WC (à créer) à l'entrée des vestiaires au rez-de-ch.	env. 20 m ²
5.5.3	Salle à manger, de pause et de réunion (existante) à côté de la cuisine, pour le personnel de la cuisine, de la lingerie-buanderie, de ménage et d'entretien, y compris les emplois protégés	32 m ²
Sous-total 5.5		82 m ²
5.6	<u>Divers</u>	
5.6.1	Terrasse : accès de plain-pied (par le préau) aux promenades et terrains de jeux (existants) autour de l'immeuble	--
5.6.2 et 5.6.3	Remise et débarras (groupés avec 5.4.6) au sous-sol	env. 60 m ²
5.6.4 et 5.6.5	Vélos et véhicules de service dans le préau (env. 280 m ² nets)	--
5.6.6	Places de parc en nombre limité (8) dans le garage souterrain	--
Surface nette (sans les dégagements) des locaux communs servant aussi d'ateliers d'occupation pour les postes protégés, répartis entre le 1 ^{er} étage, le rez-de-chaussée et le sous-sol :		Total C5 env. 880 m ²

7. Estimation des coûts

Coût de l'achat de la partie de l'immeuble achetée	CHF 5'000'000.—
Coût des transformations (estimation en annexe 5)	CHF 4'600'000.—
Equipement, mobilier	CHF 1'400'000.—
Total	CHF 11'000'000.—

8. Plan de financement.

Subvention fédérale	CHF 4'000'000.—
Subvention cantonale	CHF 4'000'000.—
Fonds privés récoltés par Clair Bois	CHF 3'000'000.—

9. Budget d'exploitation

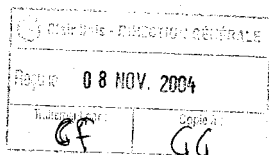
Un budget d'exploitation pour 3 ans est présenté à l'annexe 6.

Plan-les-Ouates, le 15 septembre 2004

BSV /
OFAS /
UFAS /

Annexe 4

Bundesamt für Sozialversicherung
 Office fédéral des assurances sociales
 Ufficio federale delle assicurazioni sociali
 Uffizi federal da las assicuranzas socialas



Domaine d'activité Assurance-invalidité

V/réf.
 V/comm. du 20 septembre 2004
 N/réf. 33014/3/Pyb
 Traité par Benoît Python
 Téléphone 031/322 90 10
 E-mail benoit.python@bsv.admin.ch

Support juridique n° : 18023
 Fondation Clair Bois
 Direction générale
 1, chemin de Vers
 1228 Plan-les-Ouates

3003 Berne, le -4 NOV. 2004

ASSURANCE-INVALIDITÉ (AI) **Article 73 LAI**

Objet: **Création d'un nouvel home « Clair Bois-5 », 24 places home avec occupation et 10 places ateliers.**
autorisation d'achat

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier cité en référence, nous sommes en mesure d'apporter la prise de position suivante.

Considérations faites que :

1. le dossier déposé, dans ses aspects autant techniques que financiers, est connu par nos services.
2. ce projet s'inscrit dans la planification annuelle 2004 du canton de Genève.
3. le propriétaire est toujours disposé à vous vendre l'immeuble (achat prévu en copropriété avec la CEH, caisse de pension des établissements hospitaliers publics).
4. l'émission d'une décision de subvention de notre part ne pouvant être faite dans les délais attendus par l'institution,

nous prenons note et consentons, conformément aux dispositions de l'article 103 al. 1 RAI, que vous achetiez l'immeuble présenté dans votre annonce de projet.

Cette autorisation n'est pas une décision de subvention et notre soutien financier sera lié à l'expertise commentée de l'OFCL. Si des coûts ne pouvaient pas être pris en considération, ceux-ci ne seront pas considérés dans la subvention à l'exploitation.

Effingerstrasse 20, 3003 Berne, téléphone +41 (0)31 322 91 81, téléfax +41 (0)31 323 20 63

Internet: <http://www.ofas.admin.ch>

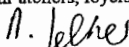
N:\V\WWO\02_Art.73\02_Beiträge_Bedarfsplanung\GE\02_Beiträge\18023_Clair Bois\Bau\home des Minoteries\2004_18023_WII_Phase1_AP_autorisation d'achat.doc

Nous vous rendons attentifs au fait que ce projet peut aussi engendrer des coûts lors de l'exploitation. Une participation de l'AI sera possible seulement dans le cadre des dispositions légales. Veuillez considérer en particulier les changements du RAI du 2 juillet 2003, valables pour le 1er août 2003, l'ordonnance du DFI sur la promotion de l'aide aux invalides du 4 décembre 2003, valable dès le 1er janvier 2004 ainsi que les circulaires et lettres circulaires du secteur ateliers, homes et organisations.

En espérant avoir répondu à votre attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Secteur ateliers, foyers et organisations



Dr. Dorothea Zeltner,
cheffe de secteur



Benoît Python

Copie:

Office fédéral des constructions et de la logistique (OCFL), Service des expertises, 3003 Berne

Département de la prévoyance sociale et de la Santé publique, Direction de l'Action sociale, Av. Beau-Séjour 24,
1206 Genève

Immobilienmanagement
Gestion immobilière
Gestione immobiliare



Annexe 5
Bundesamt für Bauten und Logistik
Office fédéral des constructions et de la logistique
Ufficio federale delle costruzioni e della logistica
Uffizi federal per edifizis e logistica

Date 1^{er} novembre 2004
Collaborateur François Courvoisier / cofr
Office compétent Office fédéral des assurances sociales
Référence 33014/2 Pyb du 05.10.04

EXPERTISE

Phase annonce de projet
Méthode forfait à la place

Ouvrage **1205 GENEVE Clair Bois Home des Minoteries**
Projet **24'702 / 1 Achat et transformation, Rue Minoteries 11**
Maître de l'ouvrage Fondation Clair Bois, Ch. des Vers 1, 1228 Plan-les-Ouates
Auteur du projet Thomas Nadas, arch., Ch. Rieu 10, 1208 Genève

Documents considérés

- Directives sur les subventions de la Conférence en matière de subventions fédérales aux constructions (CSC) du 01.11.2001
- Programme-cadre des locaux des institutions de l'assurance AI du 01.07.95
- Circulaire sur le versement de subventions pour construction et agencement du 01.01.03
- Dossier d'annonce de la Fondation, version du 15.09.04
- Séance et visite sur place du 29.10.04.

Brève description

Le but du projet envisagé est de créer des places de home supplémentaires pour 24 personnes déjà accueillies par la Fondation et qui atteindront l'âge de la majorité au cours des prochaines années.

La capacité d'accueil est prévue pour 24 places en home HO (Home avec Occupation) et 10 places d'atelier d'occupation.

L'option retenue pour la réalisation du nouvel home est le rachat, en propriété par étage, des surfaces de l'actuel Foyer St-Vincent (OFJ), et la transformation desdites surfaces pour les adapter à l'accueil de personnes handicapées. Pour précision, le Foyer St-Vincent (OFJ) occupe une partie d'un immeuble.

Le rachat portera sur les éléments suivants :

- le sous-sol, destiné au parking et aux locaux de stock
- le rez pouvant accueillir les ateliers d'occupation
- le 1^{er} étage accueillant la cuisine, les locaux communs et les bureaux
- les étages 2, 3, 4 et 5, accueillant respectivement un appartement de 6 personnes handicapées par étage.

Nous confirmons l'avis de l'architecte-conseil, relatif à la rénovation d'un immeuble existant permettant de réduire les délais et les coûts de réalisation de la nouvelle structure, tout en respectant le programme-cadre des locaux.

Le planning envisage une acquisition dès le déménagement du Foyer St-Vincent à Anières à la fin du printemps prochain, ce qui permettrait d'ouvrir le Home des Minoteries dans le courant de 2006.

Appréciations

Généralité :

Un unique ascenseur est insuffisant pour desservir 7 niveaux, en présence d'ateliers et d'une probabilité de plus de 10 chaises roulantes. Il serait préférable d'avoir deux ascenseurs qu'un grand.

Etage type :

L'étage type, permet l'accueil de 6 chambres individuelles pour personnes polyhandicapées, dont les 60% seraient en fauteuil roulant. Il faut constater que le système porteur perturbe la création de chambres juxtaposées de minimum 3.20m de largeur, toutefois, par astuce architecturale, cela est possible. L'architecte doit absolument simplifier les circulations, afin d'éviter les manœuvres en fauteuil roulant, quitte à offrir un peu plus de surface à certaines chambres. Le standard des chambres serait une armoire fixe et un lavabo.

La circulation dans l'appartement mérite une simplification, par exemple en créant un noyau sanitaire central, et en donnant une largeur suffisante pour croiser une chaise roulante, voire même que deux chaises puissent se croiser en certains endroits.

Les sanitaires sont prévus trop généreusement ; de plus une baignoire hydraulique thérapeutique pour 6 personnes n'est pas indispensable (une pour 2 niveaux) ; un simple sanitaire pour le personnel est suffisant. Il faut songer à l'exploitation, et au nettoyage des appareils.

S'il est prévu l'utilisation de pots et d'urinoirs, alors un vidoir spécial s'impose ; ce local peut être combiné avec le linge sale, voire avec l'emplacement du chariot de nettoyage.

Le local intitulé «service» est destiné au personnel, au linge propre.

Lors de la visite des lieux, il a été discuté de supprimer le seuil d'accès sur la loggia, ainsi que l'abaissement du vitrage du séjour, afin de considérer la personne en chaise.

Locaux communs : (absence de plans dans notre dossier)

Il est à craindre que certaines surfaces soient surdimensionnées : bien que les surfaces soient existantes, il faut s'en tenir aux surfaces du programme-cadre des locaux.

Les locaux destinés à des tiers ne pourront pas être subventionnés (réfectoire scolaire, locaux d'associations).

Les places de parc en sous-sol, destinés au personnel, pourront faire l'objet d'une location et ne seront donc pas subventionnées.

Remarques concernant les coûts des travaux

Les coûts sont donnés selon le Code des frais de construction CFC (CRB), norme SN 506 500.

Indice suisse des prix à la construction, indice partiel Bâtiment, valeur pour la Suisse entière, y compris la TVA (100 points en octobre 1998).

L'indice déterminant est calculé selon les directives sur les subventions (CSC), figure 12.

Coût de l'achat de la partie Home Clair Bois	5'000'000.-
Coût des transformations	4'600'000.-
Equipement, mobilier	1'400'000.-
Total de l'investissement	11'000'000.-

La part du terrain n'est pas subventionnée. Si Clair Bois acquiert le 60% du total, son lot pourrait être chargé de $3'103 \text{ m}^2 \times 60\% = 1'862 \text{ m}^2$ à 1'600.- fr/m², soit 3'000'000.- fr.

Il est à noter que l'achat comprend deux postes essentiels, le terrain et la construction. Donc si le terrain est trop bon marché, le coût du bâtiment à transformer devient onéreux.

En référence aux directives CSC, le montant solde, après déduction du terrain, sera réparti selon les codes des frais de construction CFC 1 Travaux préparatoires 5%, CFC 2 Bâtiment + 3 Equipements d'exploitation 85%, CFC 4 Aménagements extérieurs 5%, et CFC 5 Frais secondaires 5% (non subventionné).

La part des travaux de transformations ne concernant pas le Home sera exclue.

Quant au montant estimé de l'équipement et mobilier pour 24 places en home et 10 places en atelier, il semble très élevé.

Remarques

La loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) est entrée en vigueur le 1er janvier 2004. Elle a pour but de prévenir, de réduire ou d'éliminer les inégalités qui frappent les personnes handicapées. En vertu de l'ordonnance sur l'égalité pour les handicapés (OHand), la norme SN 521'500/1988 «Constructions adaptées aux personnes handicapées» est déterminante pour les constructions et installations pour lesquelles sont accordées des aides financières ou des indemnités au sens de la loi sur les subventions (LSu).

Une édition remaniée des directives sur les subventions de la Conférence en matière de subventions fédérales aux constructions (CSC) a été publiée le 1er novembre 2001. Elle peut être commandée auprès de l'Office fédéral des constructions et de la logistique, Diffusion des publications, CH 3003 Berne, télécopieur No: 031 325 50 58, No d'article 620.100.f ou Internet <http://www.bbl.admin.ch/fr/bundespublikationen/uebersicht/index.htm>. Elle est aussi disponible sur Internet à la page <http://www.bbl.admin.ch/fr/bauten/gutachten/bemessungsrichtlinien.f.pdf>.

L'indice zurichois des coûts de la construction utilisé jusqu'à lors dans le calcul du renchérissement est remplacé à compter du 1er janvier 2003 par l'indice suisse des prix à la construction, indice partiel Bâtiment, valeur pour la Suisse entière, y compris la TVA. Le nouvel indice est publié sur Internet à la page http://www.bbl.admin.ch/fr/bauten/gutachten/225_rencherissement.pdf.

Office fédéral des constructions et de la logistique
Expertises des constructions subventionnées

Le chef du domaine



Roland E. Herzig



Fondation Clair Bois
en faveur des enfants et jeunes adultes
infirmes moteurs cérébraux

Direction Générale
1, chemin de Vers
1228 Pisin-les-Ouates
Tél. secrétariat: 022 884 38 80
Tél. comptabilité: 022 884 38 88
Fax: 022 884 38 99
E-mail: direction.generale@clairbois.ch
CCP: 12-500-6

Annexe 6



Projet budget d' exploitation : Les Minoteries

Nbre de journées

7320

nombre de postes

CHARGES EXPLOITATION

PERSONNEL

TOTAL SALAIRES ÉDUCATEURS (personnel accompagnement)	36.46	3'152'500.00
TOTAL SALAIRES THÉRAPEUTES	2.46	201'700.00
TOTAL SALAIRES DIR+ADMIN	3.50	366'300.00
TOTAL SALAIRES ECONOM + MAIS	9.00	485'850.00

TOTAL SALAIRES 4'206'350.00

TOTAL CHARGES SOCIALES 835'000.00

TOTAL AUTRES CHARG. PERS. 50'000.00

TOTAL HONORAIRES 150'000.00

TOTAL CHARGES DU PERS. 1'035'000.00

Autres charges exploitation

TOTAL BESOINS MÉDICAUX	9'500.00
TOTAL ALIMENTATION	225'000.00
TOTAL ENTRETIEN	42'000.00
TOTAL ENTRETIEN + REPARATION IMM.+MOB.+VEH.	125'000.00
TOTAL FRAIS UTILISAT. INSTAL.	530'000.00
TOTAL EAU ET ENERGIE	135'000.00
TOTAL ÉCOLE ET FORMATION	105'000.00
TOTAL BUREAU & ADMINIS.	57'000.00
TOTAL ASS. TAXES, AUTRES CH.	125'000.00

TOTAL CHARGES CL 4 1'353'500.00

TOTAL GENERAL CHARGES 6'594'850.00

Produits exploitation

TOTAL CONTRIBUTIONS HAND.	1'550'000.00
TOTAL REVENUS PREST. PERS.	19'000.00
SUBVENTION OFAS	1'390'800.00
SUBVENTION ETAT DE GENEVE	3'635'050.00

TOTAL PRODUITS EXPLOITATION 6'594'850.00

BÉNÉFICE / PERTE

0.00

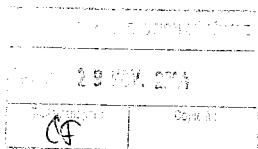
Commentaire :

- La subvention OFAS a été calculée sur la base de SF 190.- par journée
- La subvention OFAS pour la première année d'exploitation est versée l'année suivante
- Le budget de la masse salariale a été calculé sur la base de l'échelle des salaires de l'Etat de Genève 2003

Annexe 7

ASSOCIATION CATHOLIQUE D'ACTION SOCIALE ET EDUCATIVE**4, rue de la Maladière - Case postale 110 - 1211 GENEVE 9***Téléphone 022 / 807 08 80 - Fax 022 / 807 08 81*

Genève, le 26 novembre 2004

**Fondation CLAIR BOIS**
A l'att. de M. Christian FREY
Directeur général
Chemin de Vers 1
128 Plan-les-Quates**Concerne : Vente de notre immeuble rue de la Maladière 4**

Cher Monsieur,

Nous faisons suite à vos deux derniers courriers des 3 et 10 novembre.

Dans sa séance du 22 écoulé, notre Comité a décidé de vous transmettre la proposition suivante :

Celle-ci procède du maintien de notre décision de vendre la totalité de l'immeuble cité en marge et également de notre désir, initialement exprimé, de fixer le prix nous convenant à Fr. 12'000'000.--.

Pour tenir compte de vos contraintes, telles que vous nous les avez expliquées, nous réduisons, à bien plaisir, le prix que nous avons initialement exprimé à Fr. 11'500'000.-- pour la totalité de l'immeuble.

Considérant, d'une part, votre offre du 10 novembre citant le chiffre de Fr. 4'600'000.-- pour les locaux du Foyer et partant, d'autre part, de l'idée selon laquelle la CEH reste potentiellement intéressée à l'acquisition des appartements pour un prix de Fr. 6'000'000.--, nous pouvons faciliter votre acquisition en acceptant un paiement comptant de Fr. 4'600'000.-- et en vous accordant un délai de 5 ans pour acquitter le solde de Fr. 900'000.--, différence constatée entre le prix de Fr. 11'500'000.-- et les montants de Fr. 4'600'000.-- et Fr. 6'000'000.-- que CLAIR BOIS et la CEH, respectivement, pourraient acquitter de suite.

Fondation CLAIR BOIS, Monsieur FREY – Genève, le 26 novembre 2004 – 2 -

Si cette dernière proposition peut rencontrer votre agrément et celui de la CEH, il resterait à déterminer, d'entente entre nous trois, les détails et modalités de la vente : date des actes, prise de possession, reprise ou non des hypothèques existantes (environ Fr. 3'000'000.-), etc.

Nous restons ainsi à votre disposition pour prendre connaissance de votre réponse et vous assurons, Cher Monsieur, de nos sentiments dévoués.



Dominique RIVOLLET
Trésorier



Jean OPERIOL
Président



*Fondation Clair Bois
en faveur des enfants et jeunes adultes
infirmes moteurs cérébraux*

Direction Générale
1, chemin de Vers
1228 Plan-les-Ouates
Tél. secrétariat: 022 884 38 80
Tél. comptabilité: 022 884 38 88
Fax: 022 884 38 99
E-mail: direction.generale@clairbois.ch
CCP: 12-500-6

Annexe 8



ACASE
A l'att. de M. Jean Opériel
Président
Rue de la Maladière 4
Case postale 110
1211 Genève 9

N/Réf. : NC/CF/ach

Plan-les-Ouates, le 30 novembre 2004

Concerne : immeuble rue de la Maladière 4

Monsieur le Président,

Nous vous remercions pour votre lettre du 26 novembre qui a retenu toute notre attention.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que nous entrons en matière sur votre offre d'une vente de l'immeuble dans sa totalité en partenariat avec la CEH pour le prix de CHF 11'500'000.-.

En ce qui concerne la Fondation Clair Bois, s'agissant d'une plus value de CHF 500'000.- par rapport à ce qui avait été prévu dans la répartition CEH – Clair Bois, nous sommes obligés de retourner devant notre Conseil de Fondation qui se réunira à cet effet au début de l'année prochaine. Pour sa part, la CEH devra présenter le dossier à l'examen de la commission immobilière qui se réunira également au début de l'année 2005.

Nous nous réjouissons du pas en avant qui a été fait dans cette transaction et nous vous informerons dans les meilleurs délais de la décision finale de notre Conseil de Fondation.

Dans cette attente, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos salutations les meilleures.

Nathalie Canonica
Présidente

Christian Frey
Directeur général

Copie : MM Zosso et Reverdin, CEH

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE
Projet de loi ouvrant un créancier de subvention cantonale à investissement de 200'000 Fr à la Police pour l'entretien des agents
et jeunes adultes infirmes moteurs cérébraux pour la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes de 24 places
d'hébergement et 10 places d'ateliers

Projet présenté par le Département de l'action sociale et de la santé

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Résultat recurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	86'250	37'15'000	4'315'000	4'515'000	4'515'000	4'515'000	4'515'000	39'15'000
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (mobilier, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles), concédence, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32+33] Intérêts (report tableau) Amortissements (report tableau)	86'250	115'000	715'000	915'000	915'000	915'000	915'000	315'000
Charges particulières [30 à 36] Perte comptable [330] Provision [308] (préciser la nature) Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, emoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyer(s))	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus)	86'250	37'15'000	4'315'000	4'515'000	4'515'000	4'515'000	4'515'000	39'15'000
Remarques :								

Signature du responsable financier : 
Date : 4/7/05
DOMINIQUE RITTLER
DIRECTEUR DES SERVICES FINANCIERS

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 4'000'000 F à la Fondation Chai Bois en faveur des enfants et jeunes adultes infirmes moteurs cérébraux pour la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes de 24 places d'hébergement et 10 places d'ateliers

Projet présenté par le Département de l'action sociale et de la santé

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
Investissement brut	3'000'000	1'000'000	0	0	0	0	0	4'000'000
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	3'000'000	1'000'000	0	0	0	0	0	4'000'000
Subventions d'invest. versées à des entités privées	3'000'000	1'000'000	0	0	0	0	0	4'000'000
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	charges financières recurrentes
TOTAL des charges financières	86'250	115'000	715'000	915'000	915'000	915'000	915'000	315'000
Intérêts	86'250	115'000	115'000	115'000	115'000	115'000	115'000	115'000
Amortissements	0	0	600'000	800'000	800'000	800'000	800'000	200'000

Signature du responsable financier

Date : 4/7/05



 Dominique RITTNER
 DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER



Département des finances
Administration des finances de l'Etat

Annexe 11
République et
Canton de Genève



PREAVIS TECHNIQUE

☐ fonctionnement ☐ bouclement
☒ investissement ☐ autre

rubrique n° 84.11.00.565.12

~~Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.~~

1. Objet

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 4 000 000 F à la Fondation Clair Bois en faveur des enfants et jeunes adultes infirmes moteurs cérébraux pour la création d'un nouveau foyer pour personnes handicapées adultes de 24 places d'hébergement et 10 places d'ateliers.

2. Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet

(en millions de francs)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.09	0.12	0.72	0.92	0.92	0.92	0.92
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
Total des charges de fonctionnement	0.09	3.72	4.32	4.52	4.52	4.52	4.52
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+4]	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	-	-	-	-	-	-
Total des revenus de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-
Résultat des charges de fonctionnement	0.09	3.72	4.32	4.52	4.52	4.52	4.52

3. Financement

Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, est inscrit au budget d'investissement dès 2005.

Il entre dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2005, sous réserve de la réduction technique globale à opérer. Dans ce cadre, ce préavis ne garantit pas que les tranches annuelles du crédit d'investissement pourront être automatiquement versées.

4. Remarques

Une subvention de l'OFAS est prévue et sera directement versée à l'institution.

Concernant l'impact pour le canton des mesures d'allègement budgétaire de la Confédération, le département de l'action sociale et de la santé précise qu'il sera compensé par une adaptation des prix des pensions et par des économies qui devront être trouvées par les institutions touchées.

La problématique générale des subventions d'investissements au regard des observations de l'ICF et/ou des normes IAS demeure ouverte.

Yves Delévaux

Marc Gioria

Genève, le 28 juin 2005

N.B.: Le présent préavis technique est basé sur le PL et l'exposé des motifs transmis le 16 février 2005, ainsi que sur les tableaux financiers transmis le 17 juin 2005. L'Administration des Finances de l'Etat n'est plus engagée en cas de modifications ultérieures à la date du préavis technique.

Pris connaissance le : 4 juillet 2005

Signature du responsable financier :

Dominique RITTER
DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER