

Date de dépôt: 25 juin 2002

Messagerie

Rapport de la Commission des finances chargée d'étudier:

- a) PL 8735-A** **projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit extraordinaire au titre de subvention cantonale d'investissement pour les Hôpitaux universitaires de Genève afin d'acquérir, sous conditions, le Centre d'hydrothérapie de Cressy Bien-Être**
- b) P 1399-A** **pétition « Sauvons Cressy Bien-Être »**

Rapporteur: M. Claude Blanc

Mesdames et
Messieurs les députés,

Est-il dans l'intérêt de l'Etat d'acquérir le Centre d'hydrothérapie de Cressy Bien-Être, et dans quel but ? Ce centre peut-il être autre chose qu'un gouffre à millions et une « bête à soucis » ? Enfin, quelles sont les perspectives, au niveau des activités thérapeutiques et sur le plan financier ? Voilà énumérées de façon synthétiques les principales questions que ce sont posés les députés lors de l'étude du PL 8735.

La Commission des finances, présidée par M. Philippe Glatz, y a consacré trois séances (5, 12 et 19 juin 2002) auxquelles ont participé le Président du département de l'action sociale et de la santé (DASS), le Conseiller d'Etat Pierre-François Unger, le Directeur financier du DASS, M. Dominique Ritter, ainsi que le Directeur de cabinet, M. Pierre-Antoine Gobet. Lors de sa séance

du 12 juin, la Commission a auditionné MM. Pierre Hiltbold et François Longchamp, Président et Directeur général de Foyer-Handicap et Cressy Bien-Être. Le procès-verbal a été consciencieusement tenu par Mme Eliane Monnin.

Cadre général et situation actuelle du Centre de Cressy Bien-Être

Le Centre d'hydrothérapie de Cressy Bien-Être, ouvert en janvier 2001, a pour fonction première d'offrir des soins adaptés aux personnes handicapées et à mobilité réduite (piscines chauffées à au moins 30°, jacuzzi, physiothérapie, salle de repos, sauna, hammam, etc.), de telles prestations ayant prouvé leur utilité thérapeutique pour ce type de population. D'autre part, des activités annexes, telles que restauration, coiffure, pédicure sont proposées. Enfin, le soir en semaine et le samedi, le centre est ouvert au grand public, qui peut ainsi profiter de ces activités. Pour ce qui concerne les prestations offertes aux personnes handicapées et à mobilité réduite, ce centre remplit indéniablement une mission de santé publique.

Force est par ailleurs de constater que Cressy Bien-Être a très bien fonctionné au niveau des entrées. Initialement prévu pour accueillir 300 personnes par jour, il est arrivé qu'il en reçoive plus du double. Malgré cet incontestable succès, le centre a clos l'exercice 2001 avec une perte d'exploitation de l'ordre de 3'329'000.-¹. Cette perte est due principalement à deux problèmes distincts :

- 1) les intérêts de la dette hypothécaire se lèvent à environ 600'000.- ; en effet, les dons (7'000'000.-) n'ont et de loin pas pu combler les coûts totaux de construction de 22'400'000.- . Il en résulte une dette hypothécaire de 15'000'000.- dont les intérêts grèvent lourdement le budget de fonctionnement ;
- 2) les charges d'exploitation de l'ordre de 5'782'000.- (dont 3'274'000.- de charges salariales), somme beaucoup trop élevée en regard des produits réalisés en 2001 (2'453'000.-).

L'exercice 2002 n'a pas mieux débuté sur le plan financier puisque malgré diverses mesures (diminution de près d'un tiers des effectifs, augmentation des tarifs, etc.), le déficit de fonctionnement à la fin du premier trimestre avoisinait les 600'000.-.

¹ Les montants exacts se trouvent dans l'annexe du PL 8735 (p.14), lui-même annexé au présent rapport (annexe 1).

Avant que le Centre ne ferme « purement et simplement » ses portes et soit mis en faillite (prévue pour la fin du présent mois...), le Conseil d'Etat propose d'acquérir ses structures pour un montant de 5'000'000 .-, afin que les Hôpitaux universitaires de Genève (HUG) puissent en disposer pour leurs soins en matière de rééducation et de réadaptation des personnes à mobilité réduite. Il est à souligner que la construction d'un centre d'hydrothérapie est prévue dans la planification des constructions hospitalières des HUG durant cette décennie encore. Le coût de construction d'une telle infrastructure a été estimé à 5'000'000 de francs. En d'autres termes, il s'agit pour l'Etat d'acquérir un objet de façon anticipée, qui servira à remplir les mêmes objectifs qu'il s'est fixé dans le cadre de la mission des HUG au niveau des personnes handicapées. Dernier point à relever, cet investissement est soumis à une clause de libération conditionnelle, dans le sens qu'il ne sera libéré que si le propriétaire actuel du bien immobilier solde la dette hypothécaire².

L'essentiel des points abordés en commission

1. évaluation des coûts d'exploitation et postes de travail

Les députés ont principalement manifesté leurs soucis à deux niveaux. D'abord, au niveau de l'exploitation du centre : quel est le montant annuel budgété, sachant entre autres que le centre est luxueux et que ses coûts (amortissement) pourraient s'avérer élevés ? Ne serait-il pas plus avantageux au niveau des charges d'exploitation de construire un nouveau centre à un coût de construction de l'ordre de 5'000'000.- ? D'autre part, comment le centre va-t-il fonctionner en termes de personnel, puisque les effectifs ont été drastiquement réduits ?

Un projet de budget, prenant en compte plusieurs hypothèses, a été remis aux commissaires (cf. annexe 2). Il part de l'idée, fondement rappelé par le Conseiller d'Etat P.-F. Unger, que les HUG ne s'occupent que des activités thérapeutiques, c'est-à-dire celles qui sont prises en charge par l'assurance-maladie, à l'exclusion de toute autre prestation (ouverture au public, restauration, etc.). Il en ressort que les charges annuelles seront de l'ordre de 1'513'550.- pour des revenus d'environ 626'000.-, et donc un déficit de 887'550.-. La subvention annuelle prévue sera néanmoins de 1'000'000.- afin de prendre en compte les réserves nécessaires. Il est difficile d'estimer les coûts d'exploitation d'un centre que construirait l'Etat, mais rien de tangible ne laisse supposer qu'ils seraient moindres.

² PL 8735, art. 2.

Concernant le personnel, la restructuration des activités amènera une réduction de 40, 5 postes de travail à 10, 5 postes de travail. Cette diminution provient des mesures suivantes :

- 1) réduction des heures d'ouverture de 70 à 40 heures hebdomadaires ;
- 2) cessation des activités « annexes » (restauration, coiffure, pédicure, distribution de serviettes de bain, etc.).

Elle permettra de faire passer les charges de personnel de 3'274'000.- (montants 2001) à 907'550.- . Ce montant ainsi que l'affectation précise des 10, 5 postes de travail sont détaillés dans l'annexe 2.

A propos de mesures sociales à prendre, le Président du DASS a précisé que des discussions avaient été menées avec les syndicats, dans le but de trouver une solution acceptable par tous. Il a notamment été prévu que les personnes licenciées seraient, à compétences égales, privilégiées pour un engagement au sein des HUG. Pour ce faire, un responsable des ressources humaines des hôpitaux a été mis à leur disposition. Les syndicats représentant le personnel ont néanmoins émis le vœu d'être auditionnés par la Commission (demande transmise par le Président de la Commission). Cette dernière n'a pas estimé qu'en l'état, une telle audition était nécessaire.

2. Affermage des installations pour les activités « extra-thérapeutiques » (ouverture au grand public)

Sur demande des commissaires, il a également été remis un projet de budget plus large, prenant en compte l'exploitation complémentaire destinée au grand public (ouverture en soirée et en fin de semaine toute la journée)³. Cette requête fait essentiellement suite à la forte mobilisation d'utilisateurs du centre (pétition et nombreuses lettres de lecteurs) : le centre a donc de nombreux adeptes et la question se pose dès lors de savoir s'il est ou non possible de gérer, à coûts raisonnables, les activités « grand public » du centre⁴. Une telle exploitation permettrait, en principe et sous réserve, de diminuer le déficit de 887'500.- à 587'500.-. Le Conseiller d'Etat P.-F. Unger a toutefois rappelé qu'il n'est en principe pas prévu d'effectuer ces prestations directement par les HUG, ceci notamment dans le but d'éviter de confondre ce qui relève de la thérapie de ce qui a trait au bien-être quotidien de tout un chacun. D'ailleurs, le PL 8735 prévoit l'affermage des installations

³ Cette version 2 du budget de fonctionnement est incluse dans l'annexe 2.

⁴ Par « activités grand public », on entend le centre thermal, mais pas les activités de coiffure, pédicure, restauration, etc.

par les HUG, « s'il était démontré que l'opération s'avérait économiquement rentable, après un appel d'offres ouvert »⁵. La Commission a procédé à un vote consultatif : par 10 oui et 4 abstentions, elle souhaite que soit soutenue cette démarche et que l'on aille de l'avant. Il conviendrait en conséquence de déposer une intervention parlementaire (motion) demandant au Conseil d'Etat de creuser la question.

Le Conseiller d'Etat P.-F.Unger a également fait étudier, de façon hypothétique, les revenus qui seraient issus de la location de surfaces pour de nouvelles activités, par exemple sur les lieux de l'actuel restaurant : on pourrait louer à des tiers les 250 m² en question à un prix se situant entre 200 et 400.- le m². La recette estimée oscillerait dans une fourchette de 50'000.- à 100'000.- annuels.

3. Autres points

Les commissaires ont aussi demandé ce qu'il adviendrait au cas où l'Etat refuserait d'acquérir les installations du Centre de Cressy Bien-Être. Dans un tel cas, ce serait la faillite, avec des conséquences prévisibles : le centre ne pourrait être racheté avant plusieurs années et ses installations seraient alors détériorées et d'autre part, cela aurait sans doute des conséquences fâcheuses concernant le financement de la Fondation Foyer-Handicap, le centre lui étant rattaché « émotionnellement », dans l'esprit de la population. Il est à souligner que formellement et cela a été rappelé par MM. Hiltpold et Longchamp lors de leur audition, la Fondation Cressy Bien-Être est juridiquement indépendante de Foyer-Handicap⁶. Par effet de dominos, l'Etat pourrait également en subir les conséquences. En effet, grâce aux activités exceptionnelles de Foyer-Handicap déployées pour les personnes handicapées et à mobilité réduite, l'Etat n'a tout simplement pas eu à fournir ces activités qui entrent parfaitement dans sa mission de service public.

Il a également été demandé que le ScanE (service cantonal de l'énergie) étudie le dossier afin de déterminer si des économies d'énergie sont possibles dans le cadre de l'exploitation des installations (rationalisation des dépenses énergétiques). Le Conseiller d'Etat P.-F. Unger s'y est engagé.

⁵ PL 8735, p.9.

⁶ Cette séparation a été effectuée afin que les subventions fédérales et cantonales attribuées à Foyer-Handicap ne soient pas utilisées pour financer l'exploitation de Cressy Bien-Être.

Pétition 1399

Saisie de la pétition 1399 après la fin de ses travaux, la commission l'a prise en considération et propose de la renvoyer au Conseil d'Etat à l'unanimité.

Décisions et vote

L'entrée en matière a été acceptée par 8 oui (2 PDC, 3 L, 2 R, 1 UDC) et 6 abstentions (2 S, 2 Ve, 2 AdG). Le vote article par article n'a suscité aucune opposition ni abstention.

Des discussions, il ressort que l'Etat n'a pas, en principe, à racheter des entreprises imprudentes, et pour tout dire, mal conçues. Force est néanmoins de constater que le rachat par l'Etat des installations de Cressy Bien-Être constitue une excellente affaire comptable (achat à 5'000'000.- d'installations qui ont coûté il y a 2 ans, 22'400'000.-) et que ses installations serviront les objectifs des HUG en matière de soins et thérapie aux handicapés. Rappelons que les HUG prévoient de construire un tel centre d'hydrothérapie. Dans la mesure où, incontestablement, ce centre remplit une tâche de service public et peut-être davantage, le déficit prévu paraît acceptable aux yeux des membres de la Commission. En effet, la présentation du budget de fonctionnement « de base » (mission des HUG uniquement) et celle d'un budget de fonctionnement comprenant l'ouverture des installations (thermales) au grand public, ont permis de lever les réticences et doutes persistants. Au vote d'ensemble, le PL 8735 a été accepté par 12 oui (2 PDC, 1 Ve, 2 R, 3 L, 1 UDC, 1 S, 2 AdG) et une abstention (S).

Projet de loi (8735)

ouvrant un crédit extraordinaire au titre de subvention cantonale d'investissement pour les Hôpitaux universitaires de Genève afin d'acquérir, sous conditions, le Centre d'hydrothérapie de Cressy Bien-Être

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

Art. 1 Crédit extraordinaire d'investissement

Un crédit extraordinaire global de 4 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour les Hôpitaux universitaires de Genève pour leur permettre d'acquérir aux conditions prévues à l'article 2 de la présente loi, la propriété immobilière du Centre d'hydrothérapie de Cressy Bien-Être.

Art. 2 Libération conditionnelle du crédit d'investissement

Le crédit prévu à l'article 1 de la présente loi ne sera libéré que si le propriétaire actuel du bien immobilier est en mesure de solder la dette hypothécaire afférente.

Art. 3 Budget d'investissement

Ce crédit extraordinaire ne figure pas au budget 2002. Il sera comptabilisé en 2002 sous la rubrique 86.20.00.553.15.

Art. 4 Financement et couverture des charges financières

Le financement de ce crédit extraordinaire est 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 amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Art. 5 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. 6 But

Cette subvention doit permettre aux Hôpitaux universitaires de Genève d'acquérir aux conditions prévues à l'article 2 de la présente loi, la propriété immobilière du Centre d'hydrothérapie de Cressy Bien-Être.

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 Exploitation du Centre

¹ L'exploitation des installations sera assurée par les Hôpitaux universitaires de Genève pour les besoins de ses malades, notamment dans le domaine de la rééducation et de la réadaptation.

² Les installations d'hydrothérapie du Centre Cressy Bien-Être resteront accessibles, dans la limite des disponibilités et à un tarif raisonnable, aux personnes handicapées et à mobilité réduite domiciliées à Genève et dans sa proche région.

Art. 9 Budget de fonctionnement du Centre

Le fonctionnement du Centre sera assuré par le budget ordinaire des Hôpitaux universitaires de Genève.

Art. 10 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.

Pétition

(1399)

"Sauvons Cressy Bien-Être !"

Mesdames et
Messieurs les députés,

Afin de pouvoir encore bénéficier de l'infrastructure de Cressy Bien-Être pendant longtemps, nous signons cette pétition pour que tout soit entrepris pour maintenir l'accès au public qui désire faire de la prévention et entretenir sa forme grâce aux bienfaits de l'eau

N.B. : 1429 signatures
Mme et M. Eigenheer
50A, chemin des Bois
1255 Veyrier

ANNEXE 1

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dès le milieu des années 1980, le besoin d'une mise à disposition de la population de piscines chauffées d'au moins 30 degrés a été mis en évidence par divers groupes de travail liés aux besoins des personnes handicapées et à mobilité réduite.

En janvier 1991, une pétition de 1537 signatures a été déposée auprès du Conseil d'Etat, en demandant la construction d'une telle installation afin de permettre « aux personnes rhumatisantes, handicapées, accidentées ou âgées de pratiquer la gymnastique en eau chauffée. »

Sur la base de cette demande, le Grand Conseil a adopté, le 19 décembre 1997, le projet de loi 7739 dont l'un des volets prévoyait la construction d'un centre de balnéothérapie. Toutefois, il avait alors été précisé que la subvention cantonale à l'investissement prévue dans ce texte n'en couvrirait pas la construction, mais « sera réservée à la résidence et à l'atelier d'occupation (...) à l'exclusion du centre de santé » (Exposé des motifs du PL 7739 in Mémorial du Grand Conseil du 2 octobre 1997, p. 8550).

Dès l'origine, le financement et l'exploitation du Centre devaient être assurés soit par des dons déjà en possession de Foyer-Handicap, soit par des apports privés que cette institution estimait être en mesure de trouver, soit par les recettes propres dégagées par le Centre.

Cette structure de financement était motivée par le fait que, depuis sa création en 1971, Foyer-Handicap a su organiser, avec un évident talent, des manifestations et autres initiatives de récoltes de fonds privés qui lui ont permis de collecter auprès de donateurs privés une somme de plus de 41 millions en 30 ans pour financer ses différentes réalisations.

Par ailleurs, cette institution dispose d'une grande expérience dans la gestion des problèmes et des structures liées au handicap, en assurant progressivement le fonctionnement de quatre résidences accueillant 72 handicapés physiques, de quatre ateliers offrant 170 places de travail, d'un foyer de jour et, finalement, du Centre de Cressy Bien-Être.

Après deux ans et demi de travaux, celui-ci a ouvert ses portes le 31 janvier 2001. Pour des raisons juridiques liées à la présence d'activités subventionnées (ateliers et résidences), et afin de s'assurer que les deniers fédéraux et cantonaux destinés à ces activités ne soient pas utilisés pour financer l'exploitation de Cressy Bien-Être, la gestion opérationnelle du Centre n'a pas été assurée directement par Foyer-Handicap, mais par une Fondation juridiquement distincte – la Fondation Cressy Bien-Être – à qui la propriété du Centre devait également être, à terme, transmise.

Exploitation du Centre de Cressy Bien-Être

Exploité par la Fondation Cressy Bien-Être, le Centre est :

- a) réservé aux personnes handicapées et à mobilité réduite durant la première partie de la journée;
- b) ouvert à tous en fin de journée et en soirée, ainsi que le samedi.

Dès les premiers jours de son ouverture, fin janvier 2001, le Centre de Cressy Bien-Être a connu une affluence importante, qui ne s'est pas démentie jusqu'ici. C'est ainsi que, durant sa première année d'exercice, 107 320 personnes ont fréquenté les installations, dont un tiers de personnes à mobilité réduite. Initialement prévu pour accueillir environ 300 personnes par jour, le Centre en a parfois accueilli plus du double.

Les résidents de différentes institutions en charge du handicap (Clair Bois, Aigues-Vertes, Foyer-Handicap, La Corolle, Ensemble, etc.) ainsi que de nombreux EMS fréquentent régulièrement le Centre. De plus, les installations ont été mises à la disposition d'organismes de santé (Ligue genevoise contre le rhumatisme, Mouvement des Aînés, etc.) et près de seize cours d'aquagym spécifiques sont organisés chaque semaine.

Toutefois, malgré cet indéniable succès, la Fondation Cressy Bien-Être n'a pas été en mesure d'équilibrer ses comptes. En raison d'une dotation en personnel très conséquente (47 personnes pour 40,5 postes), des horaires d'ouverture très étendus (70 heures par semaine) et une dette hypothécaire de 15 millions (soit une charge d'intérêts de près de 600 000 F par an), le premier exercice comptable s'est bouclé par une perte d'exploitation de 3 329 352,55 F (2 452 526,90 de produits et 5 781 879,45 de charges, dont 3 274 444,90 de salaires), qui a nécessité l'utilisation de toutes les réserves et dons prélevés par Foyer-Handicap à cette intention.

Fin janvier 2002, tant Foyer-Handicap que Cressy Bien-Être se sont dotés de nouveaux organes qui ont pris un certain nombre de mesures urgentes visant à limiter les pertes. Par des départs volontaires, des reclassements ou des licenciements, l'effectif a d'ores et déjà été réduit à 27,5 postes (soit une diminution de près d'un tiers), les dépenses contrôlées et les tarifs revus.

Malgré ces mesures, les charges d'exploitation et l'endettement hypothécaire du Centre Cressy Bien-Être restent très au-delà de ce que la Fondation Cressy Bien-Être est en mesure de supporter.

Tant sur le plan comptable que sur le plan de sa trésorerie, la situation financière de la Fondation Cressy Bien-Être est aujourd'hui critique.

Déficitaire à hauteur de 575 000 F durant le premier trimestre 2002, la Fondation a pu compter sur deux ultimes apports financiers d'un montant total de 1 150 000 F qui devraient lui permettre de faire face à la plupart de ses charges jusqu'en juin 2002.

Par contre, elle sera, dès le 1^{er} juillet 2002, dans l'incapacité de faire face à ses obligations financières et devra envisager la fermeture du Centre de Cressy Bien-Être si les Hôpitaux universitaires de Genève ne se portent pas acquéreur.

Cette hypothèse priverait alors la population genevoise, et en particulier les personnes handicapées et à mobilité réduite, d'installations neuves, parfaitement équipées et adaptées. Par ailleurs, et bien que financé en partie par des fonds privés, le Centre de Cressy s'est d'emblée inscrit clairement dans la ligne d'action sociale et de prévention du canton. Dans la perspective d'une gestion rationnelle des problèmes de santé, il propose, aujourd'hui, des structures qui éviteront, demain, des hospitalisations coûteuses. Il offre une contribution significative aux efforts qui sont faits pour mieux gérer les coûts de la santé et pour assurer à des personnes handicapées ou souffrant de maladies invalidantes la qualité de vie qu'une société solidaire se doit de leur apporter.

Par ailleurs, il est évident que les soins d'hydrothérapie requis pour la population handicapée et à mobilité réduite doivent continuer à pouvoir être dispensés, et ce conformément aux règles de l'art et aux normes de sécurité, ce qu'aucune autre institution n'offre dans la région genevoise.

Pour ces diverses raisons, ni le Conseil d'Etat ni les organes dirigeants actuels de la Fondation Cressy Bien-Être et de Foyer-Handicap ne peuvent se résoudre à la fermeture pure et simple et à la disparition de ces installations.

Caractéristiques techniques du Centre de Cressy Bien-Être

D'un volume SIA de 23 929 m³, le Centre de Cressy Bien-Être est composé, sur quatre niveaux de diverses installations.

Zone bassin et réadaptation

Sur le niveau principal, répartis sur une surface totale de 2359 m² et situés sous deux verrières de 630 et 143 m², se trouvent les installations suivantes :

- une piscine en carrelage de 300 m², d'un volume de 400 m³ munie des installations de filtrage offrant un débit de régénération de 300 m³/heure, et chauffée à 34 degrés;
- un bassin de réadaptation et de physiothérapie de 27 m², d'un volume de 36 m³ offrant un débit de régénération de 36 m³/heure;
- un jacuzzi en carrelage de 18 m², d'un volume de 15 m³ muni des installations de filtrage offrant un débit de régénération de 36 m³/heure;
- des locaux de physiothérapie, de réadaptation et de massage, et d'une salle de remise en forme (254 m²);
- une zone d'accueil et de distribution de linges (253 m²);
- des vestiaires totalement équipés permettant d'accueillir simultanément 163 personnes (253 m²);
- une salle de repos (190 m²);
- un sauna et un hammam (143 m²);
- des baignoires hydromassantes (63 m²);
- divers autres locaux nécessaires à l'exploitation du centre.

Rez et 1^{er} étage

Sur deux niveaux, répartis sur une surface totale de 585 m² se trouvent les installations suivantes :

- un restaurant et sa cuisine entièrement équipée, avec une baie vitrée donnant sur la piscine en contrebas (380 m²);
- une salle polyvalente entourée de deux balcons extérieurs (163 m²);
- trois bureaux et un sanitaire (42 m²).

Sous-sols, locaux techniques et parkings

Sur deux niveaux de sous-sols, répartis sur une surface totale de 4002 m² se trouvent les installations suivantes :

- un parking de 60 places, dont une partie des places spécialement prévues pour personnes handicapées (1830 m² répartis sur deux niveaux);
- des locaux techniques nécessaires à la ventilation, le chauffage, l'électricité, le traitement de l'eau (1770 m²);
- des vestiaires du personnel, de chambres froides pour le restaurant et de divers autres locaux nécessaires à l'exploitation du centre (402 m²);
- trois cabines de massages (50 m²).

Toutes les installations du Centre, en particulier les zones de soins et de réadaptation ainsi que les bassins ont entièrement été conçus dans le souci d'être totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les différents niveaux sont reliés par deux ascenseurs. Les bâtiments, inaugurés il y a quatorze mois, ont été construits dans les meilleures règles de l'art et sont en parfait état d'entretien.

Situé à quelques centaines de mètres du centre d'Onex, dans un quartier en plein développement, le centre de Cressy Bien-Être est connecté au réseau des Transports Publics Genevois (bus 20 et 43). Il se trouve par ailleurs à 1700 mètres du site hospitalier de Loëx.

Selon le décompte final de construction établi le 13 mars 2002 par l'architecte en charge du projet, et attesté par un réviseur fiduciaire, le coût de construction du Centre de Cressy Bien-Être est de 22 378 715,90 F.

La partie des travaux non financée par des dons devait être couverte par des crédits hypothécaires. Ceux-ci se montent à 15 000 000 F.

Rôle des Hôpitaux universitaires de Genève

Le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la planification des bâtiments hospitaliers 2000-2010, qui doit être approuvée par le Grand Conseil, prévoit notamment le transfert d'une partie des activités de l'Hôpital de Beau-Séjour sur le site de l'Hôpital de Loëx, en créant sur ce vaste ensemble un bâtiment destiné à accueillir l'activité de rééducation neurologique et locomotrice actuellement située à Beau-Séjour.

Il est également prévu de tenir compte des implantations d'activités développées par le secteur privé et de favoriser les synergies privé-public (notamment entre l'Hôpital de Loëx et le Centre Cressy Bien-Être). Dans ce cadre, le projet initial prévoyait un contrat de location entre les Hôpitaux universitaires de Genève et le Centre Cressy Bien-Être dont le financement aurait été assuré par le biais du budget de fonctionnement des Hôpitaux universitaires de Genève. La fermeture du Centre Cressy Bien-Être rendrait

ce projet impossible et obligerait la reconstruction d'un nouvel équipement hydrothérapeutique à Loëx lorsque les structures actuelles de Beau-Séjour seraient mises hors service.

En prenant possession du Centre de Cressy Bien-Être, les Hôpitaux universitaires de Genève disposeront donc immédiatement d'un outil parfaitement adapté aux besoins des malades actuellement traités dans ses différents services de réadaptation et de rééducation.

Tenant compte de cette situation, l'acquisition du Centre de Cressy Bien-Être présente donc un intérêt évident pour les Hôpitaux Universitaires de Genève. Toutefois, les besoins actuels et futurs de l'institution ne permettent, d'évidence, pas d'en justifier l'acquisition au prix de son coût de construction. Seule son utilité thérapeutique et la valeur économique qui lui est associée dans le cadre d'une exploitation par les Hôpitaux universitaires de Genève doit être prise en compte. Il ne saurait en effet être question que l'Etat de Genève cautionne, par cette acquisition, les augmentations du coût de la construction entraînées par les modifications ou les choix du maître d'œuvre, et la structure de gestion surdimensionnée de sa première année de fonctionnement.

Le financement de l'acquisition par les Hôpitaux universitaires de Genève s'élèvera au total à 5 000 000 F dont 4 000 000 F par le présent projet de loi et 1 000 000 F par le biais de la répartition des successions en déshérence dévolues à l'Etat.

L'exploitation future du Centre par les Hôpitaux Universitaires de Genève se ferait selon les principes suivants :

- a) Le Centre sera exploité en matinée et durant l'après-midi, du lundi au vendredi (soit une quarantaine d'heures d'ouverture par semaine) par les services de réadaptation et de rééducation des Hôpitaux universitaires de Genève pour le traitement de leurs malades.
- b) Durant ces mêmes heures, le Centre resterait également accessible, dans la limite des disponibilités, aux personnes handicapées et à leurs accompagnants, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite moyennant un forfait d'entrée raisonnable.
- c) Durant la soirée et les week-ends, les Hôpitaux universitaires de Genève affermeraient la gestion des installations, s'il était démontré que l'opération s'avérerait économiquement profitable, après un appel d'offres ouvert. L'exploitation à destination du grand public, à des fins de bien-être, se ferait durant toute l'année ou durant une partie seulement de celle-ci.

Par ailleurs, la mission et le but initial recherché par Foyer-Handicap et les donateurs qui l'ont soutenu sont la mise à disposition de structures d'hydrothérapie adaptées aux personnes handicapées et à mobilité réduite du canton de Genève et de sa proche région. Dans la mesure où l'exploitation future du Centre par les Hôpitaux Universitaires de Genève permettrait d'assurer cette ambition initiale, les buts des initiateurs et des donateurs du projet seraient non seulement atteints, mais durablement garantis.

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

- Annexes :
- 1. Rapport de l'organe de révision et états financiers 2001 de la Fondation Cressy Bien-Être*
 - 2. Synthèse du financement prévu pour l'acquisition et le fonctionnement du Centre de Cressy Bien-Être par les Hôpitaux universitaires de Genève*



FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.

GESTION
ADMINISTRATION
EXPERTISES
FISCALITE
REVISION
BILANS

FONDATION CRESSY BIEN-ETRE

Genève

Rapport de l'organe de révision

Exercice 2001

Rapport de révision des comptes 2001	Pages	1
Bilan de l'exercice 2001		
- Actif		2
- Passif		2
Compte d'exploitation de l'exercice 2001		3
Annexe aux comptes de l'exercice 2001		4

Fiduciaire de Rive S.A.
4, rue de Rive
CH-1204 Genève

Membre de la CHAMBRE ~~FR~~ FIDUCIAIRE
Téléphone 022/310 81 33
Téléfax 022/310 19 16

Doss. N° 1573.1-CR/cp
Fasc. N° 9430
Date 8 avril 2002

Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur la base de documents et renseignements qui nous ont été communiqués et nous faisons les réserves d'usage pour le cas où certains faits le modifiant n'auraient pas été portés à notre connaissance ou l'auraient été d'une manière erronée.

- 1 -

Rapport de l'organe de révision au Conseil de la
FONDATION CRESSY BIEN-ETRE, Genève,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels de la FONDATION CRESSY BIEN-ETRE, Genève, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2001.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil de fondation alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et aux statuts de la fondation.

Nous devons relever les faits suivants :

- La perte d'exploitation 2001 s'élève à Fr. 3'329'352.55 et a été totalement couverte par, d'une part, les dons reçus de la Fondation Foyer-Handicap et d'autre part par la dissolution du fonds d'exploitation.
- Le loyer payé à l'Association Foyer-Handicap par la Fondation Cressy, Bien-Etre n'est pas régularisé par un bail ad hoc. Une régularisation s'impose.
- Au vu du coût d'exploitation constaté durant l'année 2001, nous devons émettre des réserves quant à la pérennité d'exploitation du centre. Actuellement, les réserves pouvant couvrir une éventuelle perte d'exploitation 2002 sont très largement insuffisantes. Des mesures d'assainissement drastiques doivent absolument être mises en place.

Sous réserve de ce qui précède, nous pouvons recommander d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 8 avril 2002

FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.



Christine ROBIN

Le réviseur responsable

- 2 -

FONDATION CRESSY BIEN-ETRE	
BILAN AU 31.12.2001	
ACTIF	2001
	FRS
DISPONIBLE	
Caisses	6'797.40
Chèques postaux	114'404.45
Banques	463'709.40
TOTAL DISPONIBLE	584'911.25
REALISABLE	
Débiteurs	199'252.39
Stock	25'834.00
Actifs transitoires	147'341.80
TOTAL REALISABLE	372'428.19
IMMOBILISATIONS	
INVESTISSEMENTS	
Equipements	169'910.95
TOTAL INVESTISSEMENTS	169'910.95
TOTAL DE L'ACTIF	1'127'250.39
PASSIF	2001
	FRS
FONDS ETRANGERS	
ENGAGEMENTS A COURT TERME	
Fournisseurs	187'970.35
Divers créanciers	447.10
Association Foyer Handicap	269'443.19
Passifs transitoires	558'765.98
TOTAL ENGAGEMENTS COURT TERME	1'016'627.62
FONDS AFFECTES	
Fonds Exploitation	58'121.19
Fonds Solidarité	17'092.23
TOTAL DES FONDS AFFECTES	75'213.42
FONDS D'AMORTISSEMENTS	25'409.35
FONDS PROPRES	
Capital	10'000.00
Résultat de l'exercice	0.00
TOTAL CAPITAL	10'000.00
TOTAL DU PASSIF	1'127'250.39




FONDATION CRESSY BIEN-ETRE	
COMPTES DE PERTES ET PROFITS 2001	
COMPTE D'EXPLOITATION	2001
PRODUITS D'EXPLOITATION	
Produits piscine	1'045'536.75
Produits physiothérapie	524'647.75
Produits restaurant	702'590.20
Autres produits	179'752.20
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	2'452'526.90
CHARGES D'EXPLOITATION	
Frais du personnel	3'274'444.90
Frais des Locaux	1'081'324.61
Entretien	458'041.55
Installation et agencement	103'842.64
Alimentation, achats divers	387'937.25
Amortissements machines, informatique	25'409.35
Frais de gestion	450'879.15
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	5'781'879.45
PERTE D'EXPLOITATION	3'329'352.55
CONTRIBUTION AU DEFICIT	
Dons reçus par Fond.Foyer Handicap pour fonds de solidarité	31'694.23
Utilisation du fonds de solidarité	2'907.77
TOTAL CONTRIBUTION FONDS DE SOLIDARITE	34'602.00
Dons reçus par Fond.Foyer Handicap pour exploitation	2'115'288.04
Utilisation du fonds d'exploitation	1'178'262.51
TOTAL CONTRIBUTION FONDS EXPLOITATION	3'294'550.55
TOTAL CONTRIBUTION AU DEFICIT	3'329'352.55
RESULTAT D'EXPLOITATION	0.00




- 4 -

FONDATION CRESSY BIEN-ETRE**ANNEXE AUX COMPTES DE L'EXERCICE 2001****Valeur d'assurances**

Assurance responsabilité civile		Frs	10'000'000.00
Assurance accidents visiteurs	décès	Frs	100'000.00
	invalidité	Frs	200'000.00
	indemnité journalière	Frs	100.00 dès le 15ème jour

Bâtiments

La Fondation prend en charge les frais relatifs aux bâtiments du Centre de Santé.

Genève le 4 avril 2002

Synthèse du financement prévu

pour l'acquisition et le fonctionnement du Centre de Cressy Bien-Etre
par les Hôpitaux universitaires de Genève

Acquisition	Fonctionnement
<p><u>2002 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Crédit extraordinaire (au titre de subvention d'investissement pour les HUG) 4 000 000 F • Répartition des successions en desherence dévolues à l'Etat 1 000 000 F <p style="text-align: right;">Total 5 000 000 F</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diverses dépenses imputées au budget des HUG par décision du Conseil d'Etat 1 000 000 F <p style="text-align: right;">Total 1 000 000 F</p>
<p><u>Dès 2003 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • néant 	<ul style="list-style-type: none"> • Subvention de fonctionnement ordinaire aux HUG

Annexe 2**1. BUDGET DETAILLE SELON LES HUG AVEC OUVERTURE EXCLUSIVE A DES FINS THERAPEUTIQUES ET DE PREVENTION****Organisation**

Les prestations du centre de Cressy, en cas d'achat par les HUG, se différencieront de la manière suivante par rapport aux prestations antérieures :

- Heures d'ouverture réduites : annuellement de 9h00 à 17h00 durant 5 jours.
- Suppression des activités non rentables (coiffure, pédicure, restaurant).
- Les activités de massages (2 postes) et de nettoyage des zones humides de la piscine sont sous-traitées.
- Prestations d'aide et de surveillance similaires à celles proposées aujourd'hui à la piscine de Beau-Séjour et dans les autres centres thermaux de suisse romande. Les transports seront organisés par les clients (Transport Handicap).
- Tarifs d'entrée comparables aux centres thermaux de suisse romande.
- Pas d'équipe de direction sur place.

L'exploitation annuelle du centre sera assurée selon les conditions suivantes :

- Lundi au vendredi de 9h00 à 17h00.
- Fermeture annuelle pour révision et vacances du personnel 4 semaines en août et une semaine entre Noël et Nouvel-an.

Soit une ouverture de 40 heures par semaine.

Le public cible est composé des personnes en âge AVS, des personnes à mobilité réduite, des groupes organisés et des groupes participant à des cours pour des organismes externes

Effectifs

Gardiens de bains : 3 postes

F

227'250.--

- Un gardien au bord du bassin.
- Un gardien en tournée dans les vestiaires, surveillance générale des abords de la piscine, aide ponctuelle à des clients, contrôles divers (qualité de l'eau), etc.
- Une troisième personne est prévue en réserve pour les cas de maladie, accident et autres absences.

Afin de garantir la surveillance, les gardiens devront s'absenter à tour de rôle lors les pauses et repas.

Il est également prévu une surveillance, voire une aide ponctuelle aux patients, aux personnes âgées ou aux personnes à mobilité réduite. Cependant, les personnes qui

Accueil et réception : 1,8 postes **F 179'600.--**

Une personne est prévue à la réception pour les encaissements, les téléphones et le secrétariat (rendez-vous et saisie des prestations des physiothérapeutes). Afin d'assurer cette présence, un 80 % de poste supplémentaire est prévu. En cas de présence à double, la deuxième personne effectuera le classement des dossiers ainsi que les autres travaux administratifs.

Nettoyage des zones sèches : 1,2 postes **F 74'300.--**

Une personne est prévue pour les nettoyages réguliers des locaux secs du centre durant la journée. Afin de garantir en tout temps une présence, un poste à 20 % est prévu en plus.

Services techniques : 1,5 postes **F 125'000.--**

Sur les 2 postes actuellement prévus pour l'entretien général du complexe de Cressy (Résidence Yamani, ateliers, Centre de Cressy), la charge d'entretien spécifique à la Résidence Yamani et aux ateliers représente 0.5 poste. Par conséquent, la part incombant à Cressy Bien-Etre est de 1,5 poste.

Physiothérapie : 3 postes **F 301'400.--**

L'activité de ce service consiste à traiter des patients ambulatoires sur la base d'ordonnances de médecins de ville ou des HUG. Par ailleurs, des groupes de gymnastique ou de fitness pourront être organisés. Ce service, reconnu par la LAMa, sera en grande partie autofinancé par les produits de la facturation. L'occupation de ces 3 postes est assurée dans la mesure où aujourd'hui le délai d'attente est de plusieurs semaines pour l'obtention d'un rendez-vous. En cas de succès et de besoins supplémentaires, deux autres postes pourraient venir compléter cette activité, le centre étant équipé pour 5 physiothérapeutes.

En résumé, l'exploitation annuelle du Centre de Cressy nécessite les effectifs suivants :

- Gardiens de bain :	3.0 postes
- Caisse, réception :	1.8 postes
- Nettoyage :	1.2 postes
- Services techniques :	1.5 postes
- Physiothérapeutes :	3.0 postes
Total	10.5 postes

En cas de succès et de dépassement des prévisions, l'engagement d'un poste pour l'accueil et la réception ainsi que deux postes de physiothérapeutes peuvent être envisagés

Autres charges

La détermination des montants relatifs aux autres charges d'exploitation a été établie sur la base des dépenses effectives de l'exercice 2001, amputées des frais inhérents à la première mise en activité et aux frais d'inauguration. Les adaptations au nouveau fonctionnement du centre ont été intégrées (ex. suppression de la distribution de linge et chaussures)

Groupe 40	Matériel médical d'exploitation	F	2'000.--
Groupe 42	Autres charges ménagères	F	143'000.--
Groupe 43	Frais de maintenance	F	116'000.--
Groupe 44	Charges d'investissement	F	30'000.--
Groupe 45	Energie	F	242'000.--
Groupe 47	Frais administratifs	F	30'000.--
Groupe 49	Assurances et autres charges	F	43'000.--
Total des autres charges			F 606'000.--

Produits

Entrées de la piscine

En fonction de la nouvelle organisation du centre, l'estimation des entrées a été établie en tenant compte d'une moyenne de 120 clients par jour sur 5 jours d'exploitation hebdomadaire durant 47 semaines (5 semaines de fermeture annuelle) soit un total de 28'200 entrées annuelles au prix moyen de fr. 11.- net par entrée. Net signifiant TVA et rabais pour cartes de crédit déduits.

Soit 28'200.- à fr. 11.-

F 310'000.--

Parking

La difficulté pour estimer ce poste réside dans le fait que jusqu'à présent le parking était soit gratuit, soit payant à partir de la 3^{ème} heure.

Avec la reprise de l'exploitation par les HUG, il est prévu de faire payer le parking dès la 1^{ère} heure au tarif de fr. 1.50 soit une recette annuelle pouvant être estimée à **40'000.-- francs.**

Physiothérapie

Les prestations de physiothérapie, comme mentionné plus haut, seront constituées essentiellement de thérapies sur ordonnance à charge des assurances sociales.

L'estimation des produits a été établie de la manière suivante :

12 prestations journalières par physiothérapeute au prix moyen de fr. 29.-

soit 47 semaines x 5 jours x 12 prestations x 3 physiothérapeutes: 2'820 prestations à fr. 29.-

F 246'000.--

Cabines de massages

La sous-traitance de ce secteur d'activité, comme mentionné plus haut, va nous permettre de louer ces cabines à des masseurs diplômés. Le loyer escompté devrait se situer à fr. 1'500.- par mois et par cabine durant les mois d'ouverture, soit annuellement environ **33'000.-- francs.**

Budget d'exploitation annuelle du centre avec exploitation de l'activité thérapeutique**Charges**

Frais de personnel y compris charges sociales :	F	907'550.--
Autres charges d'exploitation	F	606'000.--
Total des charges	F	1'513'550.--

Produits

Entrées nettes	F	307'000.--
Parking	F	40'000.--
Physiothérapie	F	246'000.--
Locations	F	33'000.--
Total des produits	F	626'000.--

Déficit prévu **F** **887'550.--**

Ce déficit devrait correspondre à la subvention annuelle d'exploitation. Toutefois, comme le financement de l'acquisition est une subvention de l'Etat de Genève, ce budget ne prévoit pas d'amortissements pour les installations reprises. Il convient donc de prévoir la constitution progressive d'une provision pour renouvellement afin de permettre à terme la prise en charge des grosses réparations et la modernisation des installations.

Ainsi, une subvention annuelle de fonctionnement de **1'000'000.-- francs** serait nécessaire pour assurer le bon fonctionnement du centre et le maintien des installations.

2. BUDGET DETAILLE SELON LES HUG AVEC OUVERTURE A DES FINS THERAPEUTIQUES ET DE PREVENTION ET EXPLOITATION COMPLEMENTAIRE POUR LE PUBLIC

Organisation

Les prestations complémentaires nécessaires pour l'ouverture au public sont :

- Heures d'ouverture augmentées durant les mois d'octobre à mars de 17h00 à 21h00 du lundi au vendredi.
- Heures d'ouverture le samedi et dimanche d'octobre à mars de 10h00 à 18h00.

Soit une ouverture supplémentaire de 40 heures par semaine pendant la période d'octobre à mars.

Le centre vise une ouverture tout public

Effectifs complémentaires

Gardiens de bains : 3 postes sur 7 mois F 120'000.--

La surveillance devra s'effectuer également pendant la saison d'hiver le soir en semaine et le week-end.

Accueil et réception : 3 postes sur 7 mois F 140'000.--

Durant les heures d'ouverture au public, une présence de 2 personnes est indispensable, ce qui porte à 3 le nombre de postes nécessaires durant la saison d'hiver.

Nettoyage des zones sèches : 1,4 postes sur 7 mois F 50'000.--

Le nettoyage devra s'effectuer également pendant la saison d'hiver le soir en semaine et le week-end.

Services techniques : pas de postes complémentaires.

Physiothérapie : pas de postes complémentaires.

En résumé, l'exploitation annuelle du Centre de Cressy avec l'ouverture au public nécessite les effectifs suivants :

	Activité thérapie	Ouverture au public
- Gardiens de bain :	3.0 postes	3.0 postes
- Caisse, réception :	1.8 postes	3.0 postes
- Nettoyage :	1.2 postes	1.4 postes
- Services techniques :	1.5 postes	
- Physiothérapeutes :	3.0 postes	

Autres charges

Avec l'ouverture du centre au public, des charges supplémentaires sont à prévoir.

Groupe 40	Matériel médical d'exploitation	+	F	1'000.--
Groupe 42	Autres charges ménagères	+	F	20'000.--
Groupe 43	Frais de maintenance	+	F	16'000.--
Groupe 44	Charges d'investissement	+	F	4'000.--
Groupe 45	Energie	+	F	100'000.--
Groupe 47	Frais administratifs	+	F	3'000.--
Groupe 49	Assurances et autres charges	+	F	6'000.--
Total des autres charges supplémentaires				+ F 150'000.--

Produits

Entrées de la piscine

La capacité maximum de la piscine est de 180 clients simultanément compte tenu du nombre de vestiaires disponibles.

En tenant compte d'une moyenne de 2 heures par personne, du lundi au vendredi de 17h00 à 21h00, le nombre d'entrée serait de 2 X 180 personnes pondérée au taux de 70 % sur 125 jours soit un nombre d'entrée de 31'500.

Pour les samedi et dimanche, en tenant compte d'une moyenne de 4 heures par personne, 2 x 180 personnes pondérée à un taux de 80 % sur 52 jours soit un nombre d'entrée de 15'000.

Soit 46'500.- à fr. 15.--

F 697'500.--

Parking

Durant l'exploitation saisonnière, le montant prévu de produits supplémentaires est de 60'000.-- francs.

Physiothérapie

Pas de produits supplémentaires.

Cabines de massages

Pas de produits supplémentaires.

Budget d'exploitation annuelle du centre avec exploitation de l'activité thérapeutique et exploitation complémentaire pour le public

Charges

Frais de personnel y compris charges sociales :	F	907'550.--
Frais de personnel supplémentaire y compris charges sociales	F	310'000.--
Autres charges d'exploitation	F	606'000.--
Autres charges d'exploitation supplémentaires	F	150'000.--
Total des charges	F	1'973'550.--

Produits

Entrées au centre	F	307'000.--
Entrées supplémentaires au centre	F	697'500.--
Entrées du parking	F	40'000.--
Entrées supplémentaires du parking	F	60'000.--
Physiothérapie	F	246'000.--
Locations	F	33'000.--
Total des produits	F	1'386'000.--

Déficit prévu **F** **587'550.--**

Ce déficit devrait correspondre à la subvention annuelle d'exploitation. Toutefois, comme le financement de l'acquisition est une subvention de l'Etat de Genève, ce budget ne prévoit pas d'amortissements pour les installations reprises. Il convient donc de prévoir la constitution progressive d'une provision pour renouvellement afin de permettre à terme la prise en charge des grosses réparations et la modernisation des installations.

Ainsi, une subvention annuelle de fonctionnement de **700'000.- francs** serait nécessaire pour assurer le bon fonctionnement du centre et le maintien des installations.

Finalement, l'exploitation du centre à des fins thérapeutiques et de prévention ainsi que l'ouverture au public n'utilise pas toute la surface disponible. Il existe en effet une surface d'environ 250 m² constituée actuellement par le restaurant et au dessus une salle de conférence. Ces locaux pourraient être loués à des tiers à un prix de location se situant entre 200 et 400 francs le m². La recette correspondante pourrait être estimée entre 50'000.-- et 100'000.-- annuelle avant déduction toutefois des frais de remise en état.