

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 27 novembre 2008

Projet de loi

ouvrant un crédit global maximum à titre d'indemnité cantonale d'investissement de 5 919 300 F aux Etablissements publics pour l'intégration (EPI) pour le projet des Marronniers

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global maximum de 5 919 300 F, ouvert au Conseil d'Etat au titre d'indemnité cantonale d'investissement, au sens de la loi sur l'intégration des personnes handicapées du 16 mai 2003, est accordé aux établissements publics pour l'intégration (EPI) pour la réalisation du projet des Marronniers.

Art. 2 Budget d'investissement

¹ Ce crédit sera réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2009, sous la rubrique 05.04.02.00.5661.

² L'exécution budgétaire de ce crédit sera suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit 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. 4 Amortissement

L'amortissement de l'indemnité d'investissement est calculé selon la durée d'utilité dudit investissement subventionné.

Art. 5 But

Cette subvention d'investissement doit permettre l'acquisition et la transformation d'un bâtiment destiné à l'exploitation d'une nouvelle structure sise Rue Cavour, 15 à Saint-Jean pour l'accueil de personnes handicapées psychiques.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint à fin 2010.

Art. 7 Aliénation du bien

En dérogation de la loi sur l'intégration des personnes handicapées du 16 mai 2003 (article 24, alinéa 2) :

- a) le département peut ordonner, dans les 50 ans, le remboursement de tout ou partie de l'indemnité d'investissement lorsque l'établissement cesse son activité ou change de destination ou encore lorsque le nombre de places se réduit de manière significative, ainsi qu'en cas de vente du bien ayant fait l'objet de l'indemnité d'investissement. Il est tenu compte de la nature du bien concerné et de sa durée d'utilisation pour déterminer le montant à restituer;
- b) toute constitution, pendant la durée mentionnée ci-avant, d'un droit de gage sur un bien ayant fait l'objet d'une indemnité d'investissement, doit être approuvée préalablement par le département.

Art. 8 Lois applicables

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur l'intégration des personnes handicapées du 16 mai 2003 (LIPH), aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993, ainsi qu'aux dispositions de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques, du 19 janvier 1995.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Introduction

1.1 Généralités

La Fondation pour l'hébergement des personnes handicapées psychiques (ci-après : FHP) a été constituée sur la base de la loi 7997 votée le 30 avril 1999. Le rapport annexé à cette loi fait état de l'ouverture d'ici fin 2006 de 7 à 8 résidences permettant de suivre au total 102 personnes souffrant de handicap psychique et d'assurer un accueil d'accompagnement socio-éducatif pour 135 personnes vivant à domicile.

A l'heure actuelle, la FHP a ouvert 4 résidences, un centre de jour et d'accueil et 2 services d'accompagnement à domicile (rive gauche et rive droite pour 60 personnes).

En raison de difficultés rencontrées dans la recherche de locaux adaptés à la mission de la FHP, un retard a été pris par rapport au calendrier initial.

En 2002, la FHP a déposé un dossier auprès du canton de Genève ainsi que de l'office fédéral des assurances sociales (OFAS) en vue de l'acquisition et de la transformation de l'immeuble « Les Marronniers » sis 15, rue Cavour, actuellement occupé par un établissement pour personnes âgées (EMS). Cet immeuble est la propriété de la Fondation M. et M^{me} Robert Nordman et les propriétaires prévoient, en parallèle, la construction d'un nouvel EMS dans le quartier de la Bessonette pour accueillir les personnes vivant actuellement à la rue Cavour.

Le Conseil d'Etat a ainsi déposé un projet de loi le 26 août 2004 devant le Grand Conseil, ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement du 2 500 000 F à la Fondation pour l'hébergement des personnes handicapées psychiques (PL 9348).

Ce projet de loi est encore en suspend devant la commission des travaux, mais compte tenu des changements tant institutionnels que financiers survenus depuis lors, il se justifie d'en déposer un nouveau, puis de retirer le projet de loi 9348.

1.2 Intégration de la FHP au sein des établissements publics pour l'intégration (EPI)

Parmi les récents changements d'importance impactant la structure organisationnelle et le fonctionnement de l'institution, il convient de mentionner la signature, en date du 22 février 2008, d'une convention dont le but a été de définir les bases et les modalités de l'intégration de la FHP au sein des établissements publics pour l'intégration (ci-après EPI), fixée au 1^{er} septembre 2008.

L'intégration de la FHP au sein des EPI s'inscrit dans la suite de la réforme structurelle permettant de regrouper sous un seul établissement de droit public les structures publiques et privées dont les buts et attributions d'intégration et d'accueil des personnes handicapées répondent aux termes des articles 29 à 31 de la loi sur l'intégration des personnes handicapées (LIPH - K 1 36).

La volonté du Conseil d'Etat est de pérenniser les activités déployées en faveur des personnes handicapées psychiques et de poursuivre les objectifs fixés dans la loi 7997 en centralisant l'offre en matière de prise en charge du handicap au sein d'un seul établissement public. La mutualisation des ressources et la mise à disposition des services « support » des EPI permettront d'atteindre les objectifs fixés dans des conditions optimales.

Par conséquent et bien qu'à l'origine de ce projet les démarches préalables aient été effectuées par la FHP, le présent projet de loi est rédigé pour le compte des EPI.

1.3 Acquisition d'un nouveau bâtiment

Une fois acquis et transformé, l'ouverture de cette nouvelle résidence par les EPI permettra de proposer de nouvelles places pour des personnes actuellement hospitalisées en hôpital psychiatrique ou dans des lieux inappropriés (hôtel, domicile, etc.).

Trois étages seront consacrés aux personnes ayant peu d'autonomie et nécessitant de développer des activités à l'intérieur de la résidence et des aptitudes pour une meilleure intégration sociale.

Un étage sera réservé aux personnes ayant un plus grand degré d'autonomie.

Les combles seront transformés en salles d'activités (buanderie, informatique, bibliothèque).

Le rez-de-chaussée sera consacré à l'accompagnement à domicile et permettra de proposer des places d'apprentissage pour des activités de la vie quotidienne (cuisine, pressing, etc.).

1.4 Définition des besoins

En 1997, on dénombrait 250 personnes handicapées psychiques. Faute de pouvoir trouver un logement adéquat, celles-ci vivaient dans des lieux d'hébergement inadaptés à leur état, avec d'inévitables conséquences sur leur état de santé.

Une étude établie par le responsable de l'association Arcade 84, auprès de 56 personnes souffrant d'un handicap psychique, a permis de constater que :

- 10% des demandes fait ressortir un besoin de logements avec accompagnement à domicile;
- 72% un besoin de logements type résidence;
- 18% un besoin de foyer de type médico-social.

Actuellement, la FHP ne peut faire face aux demandes. Une liste d'attente a été constituée, qui contient 17 demandes en résidence. Les 23 places d'hébergement prévues avec l'ouverture de cette nouvelle résidence ont été annoncées et acceptées (dans le cadre de la planification cantonale) par le département de la solidarité et de l'emploi (DSE), soit pour lui la direction générale de l'action sociale (DGAS) et sont constituées de 17 places de type HO (home avec occupation) et de 6 places H (home sans occupation) au sens de l'assurance-invalidité (AI).

La FHP a déposé l'annonce du projet, le dossier intermédiaire et le projet définitif auprès de l'OFAS dans les délais exigés, soit avant le 31 août 2007 et la décision relative au financement de la Confédération est intervenue le 21 novembre 2007.

1.5 Prise en charge socio-éducative

La résidence sera ouverte 24h sur 24h toute l'année. Les personnes accueillies seront suivies par des professionnels du domaine socio-éducatif.

Les objectifs institutionnels principaux sont :

- de permettre aux personnes accueillies d'acquérir une capacité d'autonomie à travers les actes de la vie quotidienne à l'intérieur tout comme à l'extérieur de la résidence, mais aussi d'accroître leurs motivations et leurs capacités à prendre des initiatives et des décisions pour réaliser leurs projets;
- de permettre aux personnes accueillies de rompre l'isolement dans lequel elles se trouvent et de créer des liens avec le voisinage, la famille, les proches, les autres résidants et les équipes.

Cette prise en charge a été pensée selon un processus évolutif permettant aux personnes handicapées d'acquérir de nouvelles habiletés tant au niveau de l'autonomie que de la création de liens. Cette méthode doit leur offrir la possibilité d'évoluer vers des résidences demandant plus d'autonomie ou vers la vie en appartement avec accompagnement à domicile.

2. Description du projet

2.1 L'emplacement

Cette résidence, située dans un quartier au centre de la ville de Genève, permettra aux personnes handicapées psychiques de profiter de tous les aménagements publics facilitant ainsi leur intégration sociale et professionnelle.

2.2 Le bâtiment

Ce bâtiment, construit en 1910, était initialement destiné à des logements. En 1969, il a été adapté et affecté à une pension pour personnes âgées. Courant 2002, la DGAS a informé la FHP du souhait de la Fondation M. et M^{me} Robert Nordmann de vendre cet immeuble à une fondation ayant une mission proche de la leur. Une expertise du bâtiment, effectuée en décembre 2002, a mis en évidence une construction de qualité et un intérieur en bon état d'entretien. Les installations techniques sont viables mais la production de chaleur et d'eau chaude sera obsolète à moyen terme.

2.3 Les travaux

Des travaux importants sont prévus afin de mettre cet immeuble en conformité avec les exigences cantonales. La durée estimée des travaux est d'environ 7 mois. Ils concernent :

- des travaux de maçonnerie pour les cloisons et les chapes dans les zones sanitaires;
- le changement des vitrages en verre isolant;
- l'installation d'une ventilation;
- l'installation électrique;
- la production de chaleur et d'eau chaude;
- les installations sanitaires;
- la mise aux normes de la cage d'escalier par des parois coupe-feu et des portes T30 à chaque niveau;
- la dépose et la pose de carrelage.

2.4 Descriptif des locaux

L'entrée principale de cette résidence est localisée au N° 15 de la rue Cavour.

Elle donne sur l'ascenseur de l'immeuble, accessible aux personnes en chaises roulantes.

Les locaux comportent des chambres individuelles, soit au total 23 chambres pour une superficie de 1472 m².

Le rez inférieur comporte : les cuisines centrales, les vestiaires, l'économat et la chaufferie (citerne).

Le rez-de-chaussée comporte la réception, le service d'accompagnement à domicile, la salle à manger et la salle polyvalente.

Au 1^{er} étage on trouve : 6 chambres, des sanitaires et une petite cuisine.

Au 2^e étage : 5 chambres, un salon TV, des salles d'activités, des sanitaires et un bureau.

Au 3^e étage : 6 chambres, des sanitaires, les bureaux de l'équipe, du veilleur et du responsable.

Au 4^e étage : 6 chambres, des sanitaires et une salle polyvalente pour diverses activités.

Les combles : une buanderie existante, un atelier informatique, une bibliothèque, des vestiaires, des sanitaires et un dépôt pour les pensionnaires.

2.5 Planification

La planification des travaux de cet immeuble en vue de son adaptation pour accueillir des personnes handicapées psychiques, est la suivante :

Mai 2009	Demande d'autorisation de construire
Septembre 2009	Préparation des travaux
Début 2010	Achat du bâtiment des Marronniers par les EPI
Printemps 2010	Déménagement des résidants de l'actuel EMS « Les Marronniers » dans le nouvel EMS « La Bessonnette »
De mars à octobre 2010	Travaux de transformation
1 ^{er} novembre 2010	Remise des locaux pour l'équipement
1 ^{er} décembre 2010	Entrée des premiers résidants.

3. Subvention d'investissement

3.1 Conditions d'obtention d'une subvention d'investissement

Le principe de la subvention d'investissement accordée par l'Etat pour la construction et la mise aux normes de l'EPH existant est inscrit dans la loi relative à l'intégration des personnes handicapées (LIPH, K 1 36) du 16 mai 2003 (art. 22 à 27), ainsi que dans son règlement d'application du 26 novembre 2003 (art. 25 à 28).

Les subventions cantonales sont des subventions d'investissement versées au titulaire de l'autorisation d'exploitation et destinées à encourager la construction, la rénovation, l'aménagement ou l'équipement de lieux d'accueils des personnes handicapées.

Les conditions de subventionnement sont spécifiées à l'article 22 de la LIPH.

3.2 Nature de la subvention d'investissement

La subvention d'investissement varie selon la capacité financière de l'établissement, les autres ressources de financement et la nature de l'investissement et prend en compte les dépenses affectées pour la construction, la rénovation, l'aménagement et l'équipement.

3.3 Investissement pour la construction de l'EPH

a) Coût reconnu :

L'investissement pour la construction est calculé selon les codes des frais de la construction (CFC). Les CFC suivants peuvent être subventionnés :

- CFC 0 : terrain (partiel)* uniquement les travaux et honoraires
- CFC 1 : travaux préparatoires (partiel)*
- CFC 2 : bâtiment
- CFC 3 : équipements d'exploitation
- CFC 4 : aménagements extérieurs
- CFC 5 : frais secondaires et comptes d'attente (partiels)*
- CFC 9 : ameublement.

* *Sont exclus, notamment, les intérêts intercalaires et frais de financement.*

b) Coût admis

Le montant contrôlé et admis sur la base d'une expertise interne est de 2 637 000 F TTC et se présente de la manière suivante :

CFC 1	Travaux préparatoires	21 500 F
CFC 2	Bâtiment	2 094 000 F
CFC 5	Frais secondaires	21 500 F
CFC 9	Ameublement (1 ^{er} équipement)	500 000 F
Coûts des travaux admis TTC		2 637 000 F

3.4 Base de définition et de contrôle de la subvention d'investissement

Le montant de la subvention est attribué forfaitairement et dépend de la capacité financière de l'établissement. En cas de fluctuation du coût de l'opération à la baisse durant la durée des travaux, un ajustement sera opéré au moment du décompte final.

Les travaux supplémentaires imprévisibles feront l'objet d'un examen afin de les contrôler et définir, en fonction de leur nature exacte, s'ils peuvent être inclus dans les coûts pris en considération.

3.5 Demande de subvention d'investissement

Pour présenter sa demande de subvention, le maître de l'ouvrage de l'EPH doit répondre aux conditions du chapitre IV section IV de la LIPH et du chapitre VI de son règlement d'application (RLIPH) (*voir annexe 3*).

4. Versement de la subvention d'investissement

Afin de limiter les surcharges dues aux intérêts financiers des opérateurs, il est proposé de verser la subvention par échelonnements, dès l'entrée en force de l'autorisation de construire.

1) Suivi et contrôle de l'exécution des travaux :

- L'opérateur, sur la base de rapports d'avancement détaillés, soumet ses demandes de versement des subventions durant la réalisation des travaux, à un rythme régulier.
- Ce rapport comprendra obligatoirement une situation financière de la construction par code de frais de construction (CFC) ainsi que le planning des travaux. Toute modification du projet architectural ou du projet institutionnel (fonctionnement) devra être signalée de suite. Ces éléments permettront, entre autres, une meilleure transparence et comparaison des coûts.

2) Echelonnement du versement de la subvention d'investissement pour la transformation de l'EPH projeté et l'achat du bâtiment :

Les versements des tranches de subvention seront libérés en tenant compte de l'état d'avancement de l'opération et des besoins en liquidité de l'institution afin d'éviter des incidences induites sur le coût de fonctionnement de l'institution.

5. Investissement

Coût d'investissement (acquisition initiale de l'immeuble)	4 300 000 F
Frais de transformations	2 637 000 F
Frais de notaire	160 000 F
Estimation du coût du premier équipement	500 000 F
Total des travaux et premier équipement	7 597 000 F

Total participation de l'OFAS (selon décision du 6 février 2008, cf. annexe 3) **1 677 700 F**

Estimation de la participation du canton pour les travaux et le 1^{er} équipement

Total subvention cantonale demandée **5 919 300 F**

5.1 Financement

Le financement est assuré de la manière suivante :

a) Subvention de l'OFAS :	1 677 700 F
b) Subvention cantonale	5 919 300 F

La subvention de l'OFAS sera versée pour autant que tous les travaux effectués soient facturés et payés et que les montants soient transmis à cet office au plus tard le 31 décembre 2010.

Eu égard aux enjeux tant financiers (subvention octroyée par l'OFAS et l'indexation présumée liée à un éventuel report du démarrage du chantier) que techniques (période propice aux travaux préparatoires et de terrassement), l'opérateur de l'EMS « La Bessonnette » a envisagé de débiter les travaux avant le vote formel par le Grand Conseil, en assumant les risques y associés.

5.2 Subvention et entrée en vigueur de la RPT

Les coûts pris en considération sont déterminés par analogie à la circulaire de l'OFAS sur le versement des subventions pour la construction, du 1^{er} janvier 2003.

6. Montants portés au budget de l'Etat de Genève

Le crédit d'investissement demandé figurera comme suit dans le budget de l'Etat de Genève :

Construction : rubrique 05.04.02.00.5661.

Le crédit du programme est échelonné comme suit dans le budget des investissements :

2009	500 000 F
2010	5 419 300 F
Total	5 919 300 F

Ce plan de décaissement a été élaboré en fonction des informations actuellement à disposition et reste indicatif, eu égard notamment à la difficulté de prévoir l'évolution des travaux de manière précise.

Inscrit au projet de budget de l'Etat, le montant global de la subvention d'exploitation est soumis par le Conseil d'Etat à l'approbation du Grand Conseil.

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) *Préavis technique financier*
- 2) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 4) *Plan de situation*
- 5) *Estimation du coût d'acquisition du bâtiment*
- 6) *Décision de l'OFAS du 6 février 2008*
- 7) *Budget d'exploitation provisionnel*



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

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

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le Département des constructions et des technologies de l'information.

- **Objet :**

Projet de loi ouvrant un crédit global maximum à titre d'indemnité cantonale d'investissement de 5 919 300 F aux établissements publics pour l'intégration (EPI) pour le projet des Marronniers

- **Rubrique concernée :**

05.04.06.00 5662

- **Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet :**

- Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en millions de francs)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.02	0.27	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	-	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
Total des charges de fonctionnement	0.02	0.27	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des revenus de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de fonctionnement	0.02	0.27	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14

- **Inscription budgétaire et financement**

- Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, sera inscrit au budget d'investissement dès 2009.

- Il entrera dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2009, 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.

- **Annexes au projet de loi :**

tableaux financiers

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 15 octobre 2008

Signature du responsable financier : Sophie Heurtault Malherbe

2. Approbation / Avis du département des finances

Genève, le : 15 octobre 2008

Visa du département des finances : Marc Gioppa

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes datés 30.07.08.

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 06) - Dépense nouvelle d'investissement

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

Projet de loi ouvrant un crédit global maximum à titre d'indemnité cantonale d'investissement de 5 919 300 F aux établissements publics pour l'intégration (EPI) pour le projet des Maronniers

Projet présenté par le DCTI

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Investissement brut	500'000	5'419'300	0	0	0	0	0	5'919'300
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	500'000	5'419'300	0	0	0	0	0	5'919'300
Bâtiment - Subvention accordée/reque	500'000	5'419'300	0	0	0	0	0	5'919'300
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
TOTAL des charges financières	16'250	266'369	340'360	340'360	340'360	340'360	340'360	340'360
Intérêts	16'250	192'377	192'377	192'377	192'377	192'377	192'377	192'377
Amortissements	0	73'991	147'983	147'983	147'983	147'983	147'983	147'983
								charges financières récurrentes
								340'360
								192'377
								147'983




Signature du responsable financier :
Date : 15/10/08

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 08) - Dépense nouvelle

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DECOULANT DE LA DEPENSE NOUVELLE

Projet de loi ouvrant un crédit global maximum à titre d'indemnité cantonale d'investissement de 5 919 300 F aux établissements publics pour l'intégration (EPI) pour le projet des Maironniers

Projet présenté par le DCTI

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Résultat récurrent
	16'250	266'369	2'137'071	2'137'071	2'137'071	2'137'071	2'137'071	2'137'071
TOTAL des charges de fonctionnement induites								
Charges en personnel [30] <small>(augmentation des charges de personnel, formation, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule <small>(meubler, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicules, entretien, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment <small>(fluides (eau, électricité, chauffage), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32+33]	16'250	266'369	340'360	340'360	340'360	340'360	340'360	340'360
Intérêts (report tableau)	16'250	192'377	192'377	192'377	192'377	192'377	192'377	192'377
Amortissements (report tableau)	0	73'991	147'983	147'983	147'983	147'983	147'983	147'983
Charges particulières [30 à 36]	0	0	0	0	0	0	0	0
Perte comptable [33a]	0	0	0	0	0	0	0	0
Provision [33b] (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] <small>(subvention accordée à des tiers, prestation en nature)</small>	0	0	1'796'711	1'796'711	1'796'711	1'796'711	1'796'711	1'796'711
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+46+48] <small>(augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] <small>(revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (Charges - revenus)	16'250	266'369	2'137'071	2'137'071	2'137'071	2'137'071	2'137'071	2'137'071
Remarques : La planification provisoirement retenue est en l'état de 17 places en home avec occupation (HO), ainsi que de 10 places de type home seul (H) dont l'ouverture est prévue au 1er janvier 2014. Le coût estimé des nouvelles places qui seront créées est de F 1'796'711.-- Ce montant pourra varier en fonction de la date d'ouverture effective des places. Signature du responsable financier :  Date : 15/10/08								

PLAN D'ENSEMBLE

Christian HALLER

Ingenieur EPFL-SIA Géomètre officiel AGG
4, rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
Fax: 41 22 827 16 49
E-Mail: bureau@haller-sa.ch

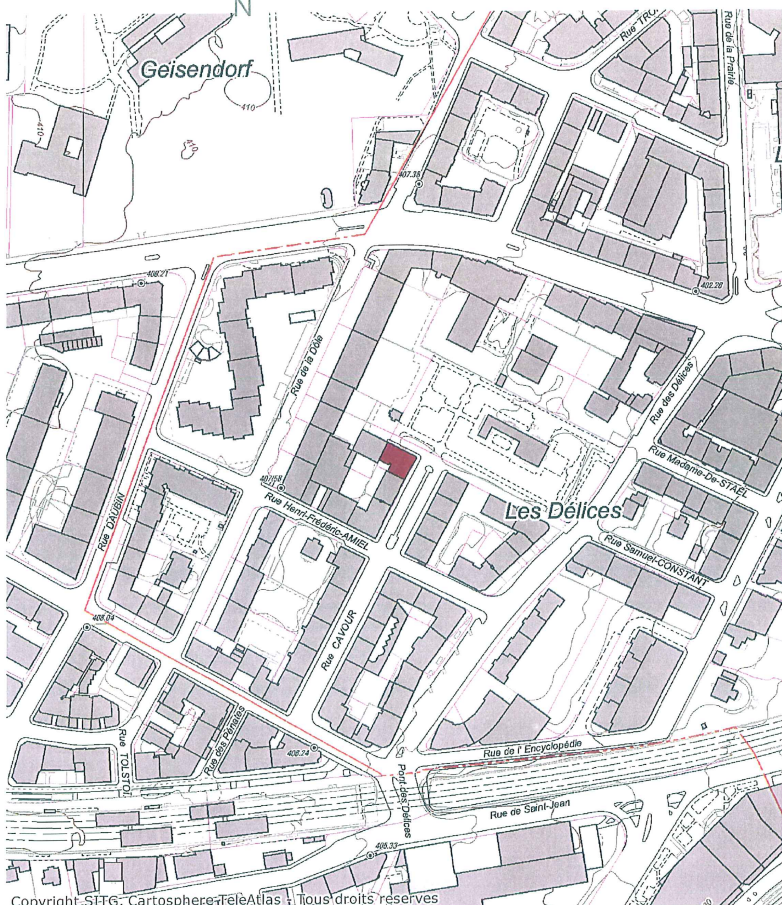
Etabli le : 08.05.2008

Echelle : 1:2'500

Commune : GENEVE-CITE

Plan : 83

Parcelles : 6342



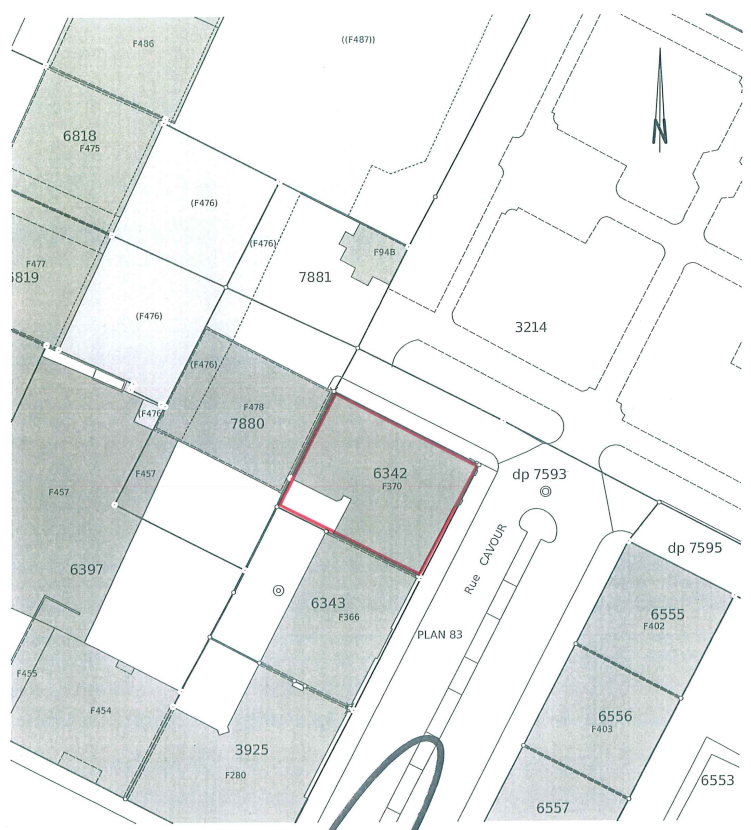
EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER

Commune : GENEVE

Section : CITE

Plan(s): 83

Parcelle(s): 6342



Christian HALLER
 Ingénieur EPFL-SIA Géomètre officiel AGG
 4, rue du Lièvre 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40
 Fax: 41 22 827 16 49
 E-Mail: bureau@haller-sa.ch

Dossier No. 625.16 Etabli, le 08.05.2008 / SM
 Modifié, le -

ATTENTION
 LES ELEMENTS ISSUS DE LA BASE DE DONNEES
 CADASTRALES, ONT UN ECART MAXIMAL DE 30 CM


ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, architectes eig-eaug. Experts diplômés epfi-lei.
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Télé: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE
Immeuble sis rue Cavour 15, commune de Genève, section Cité

Propriété de :	Fondation M et Mme Robert Nordmann		
Zone de construction :	3 .		
Mandat de :	Fondation Robert Nordmann	le	10 mars 2006
Mission et but de l'expertise :	Déterminer la valeur vénale dans un marché libre		
Documentation :	Extrait cadastral-plan de situation Copie des feuillets du RF Etat des contenances Expertise précédente Etat locatif nominatif Compte de gestion Plan financier-OCL (Office cantonal du logement)		10 mars 2006
Document consulté :	Cadastre électronique Plan localisé de quartier Devis		10 mars 2006
Visite des lieux :	Dernière visite complète des lieux par l'expert		16 mars 2006



La valeur vénale de l'immeuble sis rue Cavour 15,
est établie dans le présent document, à

Fr. 4 140 000.-


ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & P. Strobino, architectes eig-eaug. Experts diplômés epfi-iei.
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE
Immeuble sis rue Cavour 15, commune de Genève, section Cité
DONNEES FONCIERES & LEGALES

Propriété de : **Fondation M et Mme Robert Nordmann**
 Adresse : **rue Cavour 15**
 Commune de : **Genève, section Cité**
 Zone de construction : **3 .**
 Plan localisé de quartier : **Néant**
 Feuille cadastrale : **83**
 Parcelle no : **6342.**
 Surface : **321 m2.** 321 m2
 Copropriété : **La parcelle de base n'a pas de copropriété.**

Avec le bâtiment : **F.370, EMS de 285 m2 au sol.**

DONNEES PHYSIQUES BATIMENTS

	F.370		
Nombre théorique d'étage(s) pour calcul SBP	5.8		
Surfaces de plancher (m2) SBP	1 653.00 m2		
Date de construction	Env. 1920		
Date de rénovation	1990		
Valeur à neuf	730 Frs		
Cube SIA estimé (m3)	6 580 m3		
Vétusté calculée (%)	2.74%		
Total surface brute de plancher	1 653 m2		

ANALYSE PHYSIQUE

Travaux indispensables : **Pas de travaux à engager immédiatement pour palier à des défauts pouvant entraîner une détérioration rapide de l'objet.**
 Travaux à envisager à court terme (1 à 5 ans) : **Rénovation des chambres du 3e et 4e étage, remplacement de la production de chaleur.**
 Travaux à envisager à long terme (5 à 10 ans) : **Néant**

DONNEES PHYSIQUES DU TERRAIN

Indice d'utilisation du sol : IUS 5.15 calculé sur 321 m2
 Densité théorique de la zone : IUS 5.15

TAUX DE VACANCE LOCATIVE
Néant, objet entièrement occupé
POSSIBILITES DE VALORISATION
Les droits à bâtir sont tous réalisés.
CONCLUSION

Rendement brut du capital investi. **10.58%** Rendement net du capital investi: **8.94%**

VALEUR DE GARANTIE

Sur la base des éléments fournis ou connus, l'expert admet que la propriété sise rue Cavour 15 peut être estimée, dans son état actuel, comme BON GAGE selon le rapport mathématique suivant :
 (1 fois la valeur intrinsèque et 4 fois la valeur de rendement)/ 5 = 4 140 600 frs

VALEUR VENALE

La valeur vénale est proche de la valeur de gage.

Fr. 4 140 000.-

L'expert :

Carouge, le 18 mars 2006

François Hiltbrand
 2006.03.20 10:51:35 +01'00'



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, architectes eig-eaug. Experts diplômés epfi-iei.
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis rue Cavour 15, commune de Genève, section Cité

VALEUR INTRINSEQUE

Terrain 321.00 m² 6 140 frs 1 970 940 frs
il n'y a pas de copropriété.

29.7% CFC 0 TOTAL TERRAIN 1 970 940 frs
Travaux préparatoires CFC 1 Ces travaux sont inclus dans le prix unitaire du m² ci-dessus

EMS F.370 6 580.00 m³ 710 frs 4 671 800 frs
Vétusté selon Haggi 27.7%, âge économique selon USCE 23 ans - Vétusté retenue 2.74%

divers 70.3% CFC 2 TOTAL BATIMENTS 4 671 800 frs

Aménagements extérieurs 0.0% CFC 4 36.00 m² 80 frs 2 880 frs 2 880 frs

Frais financiers CFC 5 Ces frais sont inclus dans les CFC précédents.

100.0% SOUS-TOTAL 6 645 620 frs

Travaux indispensables L'expert admet qu'un montant minimum de Frs 750000.- est à investir dans le gage.
Cet investissement est reconnu comme ayant une part hors-PV : -750 000
TOTAL VALEUR INTRINSEQUE 5 895 620

VALEUR DE RENDEMENT

ETAT LOCATIF selon projections futures
EMS 100.00% 24.0 pc 18 250.00 frs 438 000 frs

Arcades

Bureaux

Dépôts

Garages / parkings

Divers

Détermination des charges:
selon estimation libre

REVENU LOCATIF ANNUEL BRUT 100.00% 438 000 frs

J. Charges courantes

J. Amortissement, sur 15 ans, des travaux indispensables -67 820 frs

REVENU LOCATIF ANNUEL NET 370 180 frs

DETERMINATION DE LA CAPITALISATION:

Taux de base: 10.00 %

Pas de pondération retenue

Pas de pondération retenue

Pas de pondération retenue

Logement

Incidence de la typologie:

Incidence de l'état de l'immeuble:

Incidence de la réserve locative:

Logement

100.0% Taux de capitalisation sur l'état locatif net : 10.00 %

Commerce

Parking et autres

Taux pondéré retenu

CAPITALISATION SUR ETAT LOCATIF NET: 10.00 %

Taux de capitalisation brut résultant : 11.83 %

TOTAL VALEUR DE RENDEMENT 3 701 800 frs


ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & P. Strobino, architectes eig-eaug. Experts diplômés epfi-iei.

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61

e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE
Immeuble sis rue Cavour 15, commune de Genève, section Cité
Visite des lieux

Dernière visite complète des lieux par l'expert

16 mars 2006

Réserves & servitudes

Pas de lecture à disposition, admis sans restriction dévalorisante

Cubes selon plans

Description générale

EMS

Situation

La situation est qualifiée de bonne, ayant une bonne orientation.

Les équipements sont à disposition dans le quartier, les transports publics se font par bus à moins de 5 minutes à pieds.

Les nuisances sont faibles.

Vue : dégagée.

CLASSE DE SITUATION CENTRALITE SELON USECE - COMMERCIAL (sans industrie)

La classe de situation (centralité), déterminée selon la théorie de W. Naegeli et améliorée par l'union suisse des estimateurs USECE permet de comparer les objets entre-eux et de déterminer la proportion idéale, pour une incidence foncière, d'un objet entièrement valorisé et normalement entretenu.

Situation générale

Centre économique recherché, ville moyenne

5.0

Situation individuelle, emplacement. Vente, prest-de service

Centre de petite ville de moyenne importance, ville ou lieu de vacances, parking dans les environs, très bonne desserte par les transports en

4.5

Situation individuelle, emplacement. Production, distribution

N'est pas pertinent

Situation du marché

demande importante, offre réduite

4.0

TOTAL ÉVALUATION :
4.50
EVALUTATION ARRONDIE :

(sur un maximum de 10 points)

4.50
Qualité en général concernant la commune

Sur la rive droite du lac dans un quartier traditionnel de l'habitat urbain recherché pour ses qualités et sa proximité du centre-ville.

Qualité du site au sein de la commune

Immeuble d'angle vis-à-vis d'un petit parc public et sur une rue de desserte tranquille.

Commerces, écoles et transports publics dans le quartier.

Equipements / infrastructures

Les possibilités de stationnement sont normales (zone bleue). La rue sera aménagée en rue résidentielle. Les infrastructures énergétiques sont en place.

Qualité de l'habitat

Bel immeuble des années 1910-1920 avec transformation lourde en 1990. Les niveaux 3 et 4 restent à aménager pour que chaque chambre dispose d'une salle d'eau. Au total 24 pensionnaires in fine.

Description plan horizontal

Sous-sol; dépôts, locaux administratifs, cuisine et chaufferie.

Rez-de-chaussée; locaux administratifs, séjour.

Du 1er au 4e étage; 6 chambres par niveau et locaux de services & loisirs.

Combles; vestiaires, dépôts et direction.

Répartition de l'affectation

Le rez-de-chaussée est consacré aux activités communes et administrative. Les étages 1 à 4 sont consacrés aux chambres individuelles. Les combles sont occupés par des locaux de fonctionnement.

**ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl**

F. Hiltbrand & F. Strobino, architectes eig-eaug. Experts diplômés epfi-iei.
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Télé: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE**Immeuble sis rue Cavour 15, commune de Genève, section Cité****Potentiel de location et de vente**

La demande est normale pour le genre et la qualité de l'objet en conservant sa vocation actuelle mais en transformant les étages 3 et 4 avec la disposition des étages inférieurs.

Qualité de la construction

Bonne qualité de transformation, pas de travaux à envisager immédiatement. La production de chaleur sera à remplacer à l'horizon 5-10 ans.

Etat du bâtiment

Bon niveau d'entretien sauf quelques revêtements de sols aux étages encore à transformer.

Ecorisques

Risque nul, pas de mention au registre spécifique, pas de matériaux apparents présentant un risque pour la santé.

Evolution

Objet atypique mais recherché pour sa situation au cœur d'un quartier tranquille.

Synthèse et remarques

Il est admis un rendement futur de 24 lits à F 50 par jour (actuellement 29 lits à F 43).

Possibilités de valorisation

Les droits à bâtir sont tous réalisés.

NOTES TECHNIQUES

Surface brute de plancher par pièce 68,88 m²/pc, location 265 frs/m² de SBP, valeur de gage au m² de SBP 2505 frs/m²
Part calculée du terrain dans la valeur réelle selon Centralité USECE 22.5 % (max. 27 %), part retenue par l'expert 29.7 %.

Le présent document est en principe intransmissible à un tiers. Il a en outre une durée de vie limitée dans le temps.

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

L'expertise est composée du présent document avec 1 annexe: Cube SIA / .

Le document suivant a été remis en consultation : Etat des contenances / . Un extrait relevant de la documentation est joint à l'expertise.

Autre source d'information consultée par l'expert : Cadastre électronique /


ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, architectes eig-eaug. Experts diplômés epfi-iei.

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 823 25 60 / Fax: 022-823 25 61

e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

CUBE SIA (Norme SIA 116)
Immeuble sis rue Cavour 15, commune de Genève, section Cité

Lieu	surface	hauteur	Cube	
Bâtiment F.370, EMS de 285 m2 au sol.			Arrondi à	6 580 m3
1.0 Sous-sol	285.00 m2	2.90 m'	826.5 m3	
1.0 Rez-de-chaussée	285.00 m2	3.30 m'	940.5 m3	
4.0 Etages 1 à 4	1 140.00 m2	3.17 m'	3 613.8 m3	
1.0 Attique ou combles	285.00 m2	3.90 m'	1 111.5 m3	
3.0 Balcons	57.30 m2	1.50 m'	86.0 m3	
			Total	6 578.3 m3
			Arrondi à	m3
			Total	m3
			Arrondi à	m3
			Total	m3

NB: Cube estimé sommairement sur la base des documents cadastraux, pas de plan à disposition.


ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, architectes eig-eaug, Experts diplômés epfl-st.

Rue de la Terrasse 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 923 25 83 / Fax: 022-623 25 81

e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

CENTRALITE SELON USECE - HABITATION
Immeuble sis rue Cavour 15, commune de Genève, section Cité

		1	2	3	4	5 et 6	7 et 8	9 et 10
Situation générale	0.0	Zone rurale, infrastructure insuffisante, zone périphérique à faible activité économique, pas de tourisme.	Zone rurale, infrastructure acceptable, tourisme modéré, proche d'une région économiquement développée.	Zone recherchée d'habitat en lotissement, région économique développée, lieu de vacances, bonnes infrastructures.	Centre de village, périphérie d'une petite ville.	Centre régional, lieu de vacances recherché, infrastructure excellente, petite ville.	Centre économique, lieu de vacances de première classe.	Ville de grande ou moyenne importance, quartier des affaires des villes de grande ou moyenne importance.
Situation individuelle	0.0	Environnement présentant des inconvénients, nuisances importantes, aucune vue, mauvaise orientation du bâtiment.	Route principale, nuisances sensibles, inadapté à la zone, sans vues étendus.	Quartier d'habitation agréable, vue étendue mais en partie limitée, nuisances moyennes, bâtiments adossés.	Conforme à la zone, vue étendue, nuisances réduites, bâtiments isolés.	Quartier attrayant, nuisances réduites, beau point de vue, excellente orientation du bâtiment.	Très beau point de vue, environnement exceptionnel.	Rives de lac ou de rivière.
Raccordement aux voies de communication	0.0	Grandes distances, pas assuré de moyen de transport en commun, accès par des chemins naturels.	Moyens de transport avec mauvais horaires, accès sans problème, distances raisonnables.	Courtes distances, moyen de transport avec horaires limités.	Courtes distances, bonne desserte par les transports en commun.	Courtes distances, très bonne desserte par les transports en commun.	Situation centrale à tous égards.	Nombreux transports en communs.
Situation du marché	0.0	Pas de marché	Demande réduite, offre suffisante.	Demande normale, offre suffisante.	Demande normale, offre réduite.	Demande importante, offre réduite.	Très grande demande, offre réduite.	Enorme pression de la demande, pratiquement pas d'offre.

Moyenne 0.0 En troisième zone de développement, pour les immeuble déjà réalisés selon PLQ la classe est fixée à : 4

Correction +/- 0.0 Pas de pondération effectuée

Valeur retenue 0.0

CENTRALITE SELON USECE - COMMERCIAL (sans industrie)

		1	2	3	4	5 à 7	8 à 10
Situation générale	5.0	Zone rurale, infrastructure insuffisante, zone périphérique à faible activité économique, pas de tourisme.	Zone rurale, infrastructure acceptable, tourisme modéré, proche d'une région économiquement développée.	Zone économiquement développée, bonnes infrastructures, tourisme.	Centre régional, lieu de vacances recherché, infrastructure excellente, petite ville.	Centre économique recherché, ville moyenne	Centre économique, lieu de vacances de première classe.
Situation individuelle, emplacement, Vente, prest-de service	4.5	Isolé, pas de moyens de transport en commun	Route principale, moyens de transport en communs avec mauvais horaires	Centre de petite ville et lieu de vacances, parking assignable à pieds, bonne desserte par les transports en commun, localités périphériques importantes	Centre de petite ville de moyenne importance, ville ou lieu de vacances, parking dans les environs, très bonne desserte par les transports en communs	Bonne situation de passage, passage frontière / poste de douane principal.	excellente situation de passage.
Situation individuelle, emplacement, Production, distribution	0.0	mauvais accès motorisé à l'immeuble, inadapté à la zone (nuisances)	Moyen de transport avec mauvais horaires, accès sans problème, distance raisonnables	Zone artisanale de localité importante, proche d'un accès à l'autoroute, possibilité de parking suffisante	Dans tous les domaines, zone artisanale optimale, raccordement particulier à la voie ferrée		
Situation du marché	4.0	Pratiquement aucune demande, offre importante	Demande importante, offre suffisante	Demande importante, offre suffisante	demande importante, offre réduite	Demande très importante, pratiquement pas d'offre	

Moyenne 4.5

Correction +/- 0.0 Pas de pondération effectuée

Valeur retenue 4.5 Part calculée du terrain dans la valeur réelle selon Centralité USECE 22.5 % (max. 27 %), part retenue par l'expert 29.7 %.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral des assurances sociales OFAS
Domaine d'activité Assurance-invalidité

COPIE

CH-3003 Berne, OFAS

Fondation pour l'hébergement des
personnes handicapées psychiques
(FHP)
Boulevard Saint-Georges 36
Case postale 126
1211 Genève 8

UN	ST	Ed	1	5
11 FEV. 2008				
DGAS				

Copie → J. Meyer
04.11.02.08.

Support juridique 11002 / Institution 100 / Projet 0002
Votre courrier du 27.08.2007
Collaborateur/trice responsable: Vassili Schürmann
Berne, le
349.11 -- 5. FEB. 2008

**Article 73, al. 2, litt. b et c LAI: Subventions pour la construction et les agencements
Achat et transformation des Maronniers par la FHP à Genève (23 places)
DECISION**

Madame, Monsieur,

En se fondant sur la loi fédérale du 19 juin 1959 sur l'assurance-invalidité (LAI; RS 831.20) et sur le règlement du 17 janvier 1961 qui s'y rattache (RAI; RS 831.201), le domaine Assurance Invalidité de l'OFAS

considère:

- Le 27.08.2007 vous nous avez envoyé, par l'office de liaison cantonal, une demande de subvention pour l'achat et la transformation du bâtiment des Maronniers à Genève pour la création de 23 nouvelles places. Le canton approuve votre projet.

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 1^{er} août 2003, l'ordonnance du DFI sur la promotion de l'aide aux invalides du 4 décembre 2003, valable dès le 1^{er} janvier 2004 ainsi que les circulaires et lettres circulaires du secteur Subventions et Controlling (avant Ateliers, homes et organisations).

Office fédéral des assurances sociales OFAS
Vassili Schürmann
Effingerstrasse 20, CH-3003 Berne
Tél. 031 322 90 41, fax +41 31 32 23715
vassili.schuermann@bsv.admin.ch
http://www.ofas.admin.ch

- II. L'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL), dans son expertise du 08.11.2007, a déterminé les frais donnant droit à une subvention. Conformément à l'art. 73, al. 2, let. b (places de travail) et c (places d'habitation), LAI, en relation avec l'art. 101 RAI et les directives du 1^{er} novembre 2001 de la Conférence en matière de subventions des constructions de la Confédération, la part du coût global prévu de 6'665'597.-- francs qui donne **droit à une subvention s'élève à 5'033'200.-- francs**. En vertu de l'art. 100, al. 2, let. a, RAI, la subvention se monte à un tiers de ce montant.
- III. Le 15 novembre 2007 nous vous avons envoyé notre projet de décision afin que vous preniez position d'ici le 17 décembre 2007.

Vous n'avez pas pris position durant le délai qui vous était imparti.

Décision

1. Le projet pour l'achat et la transformation du bâtiment des Maronniers à Genève pour la création de 23 nouvelles places, dont les coûts sont estimés à 6'665'597.-- francs, est approuvé. L'expertise (24'637-1) de l'OFCL du 08.11.2007 est partie intégrante de cette décision.
2. Une subvention équivalant à un tiers des frais considérés de 5'033'200.-- francs est octroyée conformément à l'art. 103 RAI. Elle s'élève à **1'677'733.-- francs** et elle est fixée de manière **« forfaitaire et définitive »**.
3. L'octroi de cette subvention est subordonné aux conditions figurant dans la circulaire sur le versement de subventions pour la construction et les agencements, valable depuis le 1^{er} avril 2005 (état 1^{er} octobre 2006).
4. Parmi les handicapés occupés dans le home avec occupation intégrée plus de 90 % doivent présenter une atteinte à la santé au sens de l'art. 4 LAI, en relation avec l'art. 8 de la LPGA.

Nouvelles places dès 2008


Le projet transmis prévoit la création de nouvelles places en 2008. Nous vous prions de nous faire parvenir une lettre de la part du Canton qui confirme que les 23 places supplémentaires seront réalisées en 2008.

Nous vous rappelons que l'art. 20 de la loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la péréquation financière et la compensation des charges est entré en vigueur le 1^{er} avril 2005. En ce qui concerne l'AI, cet article règle le droit en matière de subventions pour la construction et les agencements. Les nouvelles dispositions exposées au chiffre 6 de la Circulaire sur le versement de subventions pour la construction et les agencements du 1^{er} avril 2005 (état octobre 2006) (<http://www.assurancessociales.admin.ch/>; Rubrique AI > Données de base AI > Prestations collectives > Circulaires) s'appliquent donc à votre projet.

Conformément à l'art. 50 PA, la présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de 30 jours suivant sa notification. Il sera adressé directement au Tribunal administratif fédéral, case postale, 3000 Berne 14. Le mémoire de recours doit être présenté en deux exemplaires. Il doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire. La décision attaquée ainsi que les documents présentés comme moyen de preuve seront joints au recours (art. 51 et 52 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative ; RS 172.021).

Nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Secteur Subventions et Controlling
Unité Subventions art. 73 LAI


Benno Schnyder, chef de secteur


Vassili Schürmann

Copie

- Bundesamt für Bauten und Logistik, 3003 Bern
- - Département de la solidarité et de l'emploi, Direction générale de l'action sociale, Av. Beau-Séjour 24, 1206 Genève



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral des finances DFF

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

Date 8 novembre 2007
Collaboratrice Karin Gallati (gaka)
Office compétent Office fédéral des assurances sociales
Référence 33014/2 Sva du 12.09.2007

EXPERTISE

Phase : **Projet définitif**
Méthode : **Devis général**

Ouvrage **1203 Genève, Rue Cavour 15, Le Maronniers**
Projet **24'637-1 // Achat et Transformation**
Maître de l'ouvrage Fondation pour l'hébergement des personnes handicapées psychiques,
bd St-Georges 36, CP 126 à 1211 Genève 8
Auteur du projet Atelier d'architectes A. Spitsas et D. Zanghi, rue Muzy 10, 1211 Genève 6

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 invalidité, du 01.07.95
- Circulaire sur le versement de subventions pour la construction et les agencements, du 01.10.06
- Dossier Annonce et Avant Projet du 15.05.2003
- Expertise OFCL du 09.07.07
- Dossier Projet définitif du 27.08.07

Breve description

La Fondation pour l'hébergement des personnes handicapées psychiques FHP héberge des personnes adultes avec un degré d'autonomie permettant d'accéder à un travail à mi-temps au minimum. Ainsi ces résidents sont capables de participer aux activités de la vie quotidienne (repas, linge et ménage).

L'immeuble situé à la rue Cavour 15 à Genève propriété de la Fondation Mr et Mme R. Nordmann est à vendre. La Fondation pour l'hébergement des personnes handicapées psychiques, FHP souhaite acheter l'immeuble pour pouvoir loger **23 résidents**, dont 17 places HO et 6 places H, des deux sexes.

Descriptif de la situation et de l'état du bâtiment selon expertise de M. J.B. Gredig, Arch SIA du 6.12.2002 (Genève-Cité, Parcelle n° : 6342, Plan 83, Surface m2 : 321)

Le bâtiment a été construit en 1910 pour une affectation de logements, en 1969 il a été adapté pour une affectation en pension pour personnes âgées et comporte 26 chambres pour 28 résidents. En 1989 le bâtiment a été transformé en EMS. Les travaux de modification se résument principalement comme suit :

G:\Organisation\Bauten\IM\GA15 Kunden - Gutachten\BSV-OFAS\Genève\Genève-Ville\FHP_rue Cavour - Les Maronniers\24'637-1 Les Maronniers-Achat-Trans_PD.doc

Gallati Baldy, Karin
karin.gallati@bbl.admin.ch
Holzkofenweg 36, CH-3003 Berne
Tel. 031/325 31 93, Fax 031/322 81 06
<http://www.bbl.admin.ch>

- introduction d'un ascenseur
- transformation des chambres avec salle de bains adaptées aux normes pour handicapés physiques (1^{er} et 2^{ème} étage)

Le bâtiment présente dans son aspect général une image d'une construction de qualité et l'intérieur est dans un bon état d'entretien.

L'autorité cantonale, le département de la solidarité et de l'emploi, Direction générale de l'action sociale, donne un avis favorable à ce projet.

Le planning prévoit un début des travaux pour fin 2009 et une prise en possession pour l'automne 2010.

Remarques concernant les plans / Appréciation

Les remarques de l'expertise – avant-projet ont été appréciées et partiellement reportées sur les plans.

Le bâtiment est conforme aux normes pour construction adaptées aux personnes handicapées SN 521 500.

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.

Devis général de août 2007, indice octobre 2007 pt.
Indice avril 2007 ; pt. 118.0

(Dans l'attente de l'indice d'octobre 2007, l'indice d'avril 2007 est utilisé pour les calculs – dès publication du nouvel indice les calculs seront adaptés)

Indice	avr.07 118.0 pts	Devis général TTC	Dédutions	Donnant
				droit aux subventions
CFC	Groupes principaux	CHF	CHF	CHF
	Part d'achat terrain non subventionné	834'600	834'600	0
1	Travaux préparatoires	64'560	0	64'560
	Part d'achat bâtiment	173'270	0	173'270
2	Bâtiment travaux de transformation	1'646'280	451'870	1'194'410
2+3	Part d'achat bâtiment	2'945'590	0	2'945'590
4	Aménagements extérieurs	0	0	0
	Part d'achat bâtiment	173'270	0	173'270
5	Frais secondaires	139'880	134'880	5'000
	Part d'achat bâtiment	173'270	173'270	0
6	Déduction forfaitaire: 3.0% des CFC 1 - 4	0	37'769	-37'769
9	Ameublement et décoration	514'877	0	514'877
Total		6'665'597	1'632'389	5'033'208
Total arrondi				5'033'200

Dédutions (en détail)

CFC	Groupes principaux	Détails CHF	Dédutions CHF
0	Terrain		834'600
	Terrain non subventionné	834'600	
2	Bâtiment travaux de transformation		451'870
2+3	Dédution du au plafond financier	451'870	
	Plafond financier pour 17 places HO et 6 places H	4'140'000	
5	Frais secondaires		308'150
	Par frais secondaires déduits	173'270	
50 - 56	L'ensemble du CFC 5 à part le CFC 52	16'520	
58	Réserves et imprévus non subventionnés	118'360	
6	Dédution forfaitaire de 3% sur les CFC 1-4, uniquement sur les travaux		37'769
Total			1'632'389

Chiffres caractéristiques

Coûts du bâtiment par place	Nr de places =	23
17 places HO et 6 places H	CFC1-9 CHF/place	289'809
	CFC 2+3 CHF/place	199'650
Coûts donnant droit aux subventions par place	Nr de places =	23
17 places HO et 6 places H	CFC1-9 CHF/place	218800
	CFC 2+3 CHF/place	180'000

Remarques concernant les coûts

En ce qui concerne l'investissement pour ce projet, le coût à la place se situe dans une moyenne supérieure, résultat de la faite que les locaux soient existants et en général avec des surfaces généreuses, aussi l'aménagement des chambres (1^{er} étage et 2^{ème} étage) avec une cellule sanitaire ne correspond pas au standard comparable avec d'autres foyers s'occupant des personnes avec un handicap psychique.

Acquisition

A considérer CHF

Achat du bâtimen, Prix de vente (les frais d'acquisition ne sont pas pris en compte)	4'300'000
<i>Frais de notair non considérées</i>	160'000
Valeur nette du domaine	4'300'000
Part du terrain déduit :	834'600
Valeur d'acquisition sans terrain	3'465'400

Valeur du m ² : Bien fond parcelle n° 6342, rue Cavour 15, Genève-Cité	CHF / m2:	2'600.00
Surface de la parcelle	m2:	321
Valeur du terrain selon estimation AS.DZ Architecture SA	CHF	834'600

Répartition des coûts donnant droit aux subventions selon CSC

CFC	Table de matière	%	Montant
1	Travaux préparatoire	5%	173'270
2+3	Bâtiment + Equipement (Acquisition sans terrain)	85%	2'945'590
4	Aménagement extérieur	5%	173'270
5	Frais secondaires (déduits)	5%	173'270
Total		100%	3'465'400

Remarques générales

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 téléchargée sur Internet. Fichier PDF – Directives :

<http://www.bbl.admin.ch/themen/00072/00082/index.html?lang=fr>

L'indice zurichois des coûts de la construction utilisé jusqu'alors 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 sous forme de fichier PDF – Calcul.

<http://www.bbl.admin.ch/themen/00072/00082/index.html?lang=fr>

Berne, le 8 novembre 2007

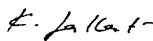
Office fédéral des constructions et de la logistique
Expertises des constructions subventionnées

Le chef du domaine



Roland E. Herzig

La collaboratrice



Karin Gallati

Annexes:

Programme des locaux

Analyse

Tableur du renchérissement / Indice déterminant

Proposition à l'OFAS

Nous proposons de calculer la subvention fédérale, à partir d'un montant donnant droit aux subventions de CHF 5'033'200.- à considérer **forfaitairement** et **définitivement**. Sous condition que la réalisation du projet soit conforme au projet approuvé.

Le montant forfaitaire sera adapté à l'indice déterminant de la construction, en référence aux directives sur les subventions CSC.

Berne, le 8 novembre 2007

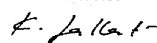
Office fédéral des constructions et de la logistique
Expertises des constructions subventionnées

Le chef du domaine



Roland E. Herzig

La collaboratrice



Karin Gallati

Annexes:

Programme des locaux

Analyse

Tableur du renchérissement / Indice déterminant

Etage	No du programme cadre	Désignation du programme-cadre	Désignation du projet	Projet définitif surface nette	Reconnu surface utile
		Total		1478	1783
Rez inf	C.1.1.08	Vestiaire du groupe	Zone vestiaire	15	15
	C.5.6.02	WC et douche	WC personnelle	2	
	C.5.6.02	WC et douche	Douche personnelle	3	
	C.5.4.03	Dépendances, économat	Economat	9	9
	C.5.4.02	Cuisine centrale	Cuisine centrale	69	44
	C.5.4.10	Locaux techniques	Chaufferte	24	
	C.5.4.03	Dépendances, économat	Economat cuisine	15	15
	C.5.4.10	Locaux techniques	Client	8	
	C.4.2.01	Locaux d'occupation	Local d'accompagnement à domicile et réception - accueil	32	32
	C.5.1.VF	Surface de dégagement	Circulation	34	30
Rez de chaussée	C.4.2.01	Locaux d'occupation	Salles d'accompagnement	15	15
	C.5.1.09	WC	WC hand	3	
	C.5.1.09	WC	WC visit	2	
	C.4.2.01	Locaux d'occupation	Responsable du service	9	9
	C.5.1.05	Salle à manger	Salle à manger	63	46
	C.5.1.03	Salle polyvalente	Salle polyvalente	47	40
	C.4.2.01	Locaux d'occupation	Zone accompagnateurs	34	34
	C.5.1.VF	Surface de dégagement	Téléphone	2	
	C.5.1.VF	Surface de dégagement	Circulation y compris hall d'entrée	48	40
	1er étage	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°1, rangements, WC/douche	24
C.1.1.01		Espace individuel	Chambre n°2, rangements, WC/douche	21	16
C.1.1.01		Espace individuel	Chambre n°3, rangements, WC/douche	26	16
C.1.1.01		Espace individuel	Chambre n°4, rangements, lavabo	22	16
C.1.1.01		Espace individuel	Chambre n°5, rangements, WC/douche	20	16
C.1.1.01		Espace individuel	Chambre n°6, rangements, WC/douche	23	16
C.1.1.02		Séjour et manger	Cuisine commune	17	16
C.1.1.03		Chambre de service	Bureau	17	16
C.1.1.VF		Surface de dégagement	Circulation	48	40
2ème étage		C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°1, rangements, WC/douche	25
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°2, rangements, WC/douche	21	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°3, rangements, WC/douche	28	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°4, rangements, WC/douche	20	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°5, rangements, WC/douche	23	16
	C.1.1.05	WC	WC hand	3	3
	C.4.2.01	Locaux d'occupation	Activités corporelles	11	11
	C.1.1.09	Résultat	Local dépôt et économat	5	5
	C.4.2.01	Locaux d'occupation	Salle d'entrées	11	11
	C.1.1.04	Douche	WC / Douche	4	4
C.5.1.07	Loisirs / local de jeux	Salon et TV	17	16	
C.1.1.VF	Surface de dégagement	Circulation	52	40	
3ème étage	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°1, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°2, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°3, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°4, rangements, lavabo	15	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°5, rangements, lavabo	15	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°6, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.05	WC	WC hand	3	3
	C.1.1.04	Douche	WC/Douche hand	11	11
	C.1.1.03	Chambre de service	Chambre de veill	16	16
	C.1.1.04	Douche	WC / Douche	4	4
C.5.3.01	Bureau	Bureau responsable	17	16	
C.5.3.02	Salle de colloque	Bureau d'équipe	29	29	
C.1.1.VF	Surface de dégagement	Circulation	48	40	
4ème étage	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°1, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°2, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°3, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°4, rangements, lavabo	15	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°5, rangements, lavabo	15	16
	C.1.1.01	Espace individuel	Chambre n°6, rangements, lavabo	16	16
	C.1.1.05	WC	WC hand	3	3
	C.1.1.08	Bain	Bain hand	11	11
	C.1.1.09	Résultat	Local dépôt	5	5
	C.1.1.04	Douche	Douche hand	6	6
C.1.1.05	WC	WC hand	3	3	
C.1.1.04	Douche	Douche hand	4	4	
C.5.1.07	Loisirs / local de jeux	Salle poly	48	40	
C.1.1.VF	Surface de dégagement	Circulation	52	40	
Comblis	C.5.5.01	Vestiaire	Vestiaires femmes	12	10
	C.5.5.02	WC et douche	WC / Douche femmes	4	4
	C.5.5.02	WC et douche	WC / Douche hommes	4	4
	C.5.5.01	Vestiaire	Vestiaires hommes	4	4
	C.5.4.04	Buanderie et lingerie collectives	Buanderie	39	35
	C.5.4.04	Buanderie et lingerie collectives	Repassage	22	22
	C.5.1.11	Local de formation	Bibliothèque	23	20
	C.5.1.11	Local de formation	Zone informatique	24	24
	C.5.4.07	Penderie	Dépôt pensionnaires	24	24
	C.5.1.VF	Surface de dégagement	Circulation	25	20

Calcul du renchérissement / Indice déterminant

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

Se référer également aux Directives sur les subventions, figure 12

Tableau des indices

oct.88	89.8					
avr.89	93.7	Devis général	avr.07	118.0		Différence avec l'indice du décompte
oct.89	95.2	Décision d'octroi				Différence avec l'indice du décompte
avr.90	101.9			0.0	a+b	Indice déterminant
oct.90	102.8					
avr.91	108.1				b	2/3 de la moyenne des différences
oct.91	107.1					Moyenne des différences
avr.92	107.4	Début des trav.	Indice 1		a	Différence avec l'indice de début des travaux
oct.92	103.7		Indice 2			
avr.93	102.5		Indice 3			
oct.93	101.5		Indice 4			
avr.94	101.2		Indice 5			
oct.94	101.6		Indice 6			
avr.95	103.7		Indice 7			
oct.95	102.6		Indice 8			
avr.96	102.2		Indice 9			
oct.96	101.7		Indice 10			
avr.97	100.5		Indice 11			
oct.97	100.3		Indice 12			
avr.98	100.1		Indice 13			
oct.98	100.0		Indice 14			
avr.99	101.6		Indice 15			
oct.99	104.0					
avr.00	105.8					
oct.00	108.0					
avr.01	110.1	Champs d'application des indices				
oct.01	110.4	Janvier - juin:	Indice d'avril			
avr.02	110.1	Juillet - décembre:	Indice d'octobre			
oct.02	109.2					
avr.03	107.7					
oct.03	107.9					
avr.04	107.8					
oct.04	109.7					
avr.05	110.7					
oct.05	111.8					
avr.06	113.2					
oct.06	115.9					
avr.07	118.0					

Home / Ateliers protégés et ateliers d'occupation

Analyse des surfaces	Places	Projet définitif surface nette m ²	Projet définitif m ² par place	Répartition	Reconnu surface utile m ²	Reconnu m ² par place	Ch/ffe caract.
HOMES							
C 1 Habitat en groupes	23	767	33	100%	653	28	
C 1.1.01 Espace individuel		437.4	19	56%	365.6	16	12 - 16
C 1.1.02 Séjour et manger		17.3	1	2%	16	1	8 - 10
C 1.1.03 Surface de dégaragement		200	9	25%	160	7	< 25%
Zone de séjour							
C 5.1 Entrée et zone commune	23	333.1	14	100%	236	10	
C 5.1.02 - 5.1.07 Entrée et zone commune		173	8	53%	126	5	4 - 7
C 5.3 Administration	23	45.5	2		45	2	
C 5.4 Intendance	30	195.6	7	100%	126.7	4	
C 5.4.02 - 5.4.03 Cuisine et pièces attenantes	30	82.3	3	54%	66.2	2	1.0 - 1.8
C 5.4.04 - 5.4.05 Buanderie et lingerie	30	67.9	2	27%	34.5	1	1.4 - 1.8
Dépôt et remise							
C 5.4.07 - 09, 5.6.02 - 03 Dépôt et remise		23.7	1	(2%)	24	1	(2.0 - 2.5)
C 5.4.07 - 05.4.09, Dépôt		23.7	1	19%	24	1	
C 5.6.02 - 5.6.03 Remise							
Total Surfaces home	23	1367.5	59		1082.3	47	
C 5.5 Personnel	15	26.5	2		22	1	
ATELIERS ET OCCUPATION							
C 4.2 Atelier d'occupation	17	110.6	7	100%	110.6	7	
C 4.2.01 Local d'occupation		110.6	7	100%	110.6	7	7 - 10
C 4.2.02 Stock							1.0 - 1.5
Dépôt et remise							
C 5.4.07 - 09, C 5.6.02 - 03 Dépôt et remise		24	1	(6%)	24	1	
C 5.4.07 - 05.4.09, Dépôt		23.7	1		24	1	
Total surfaces ateliers et occupations	17	526	31		397	23	
C 5.5 Personnel	5	18.5	4		7	1	

F H P *** PROJET DE RESIDENCE LES MARRONNIERS

17 places type HO + 6 places type H (article 73)

Budget d'exploitation prévisionnel sur trois ans

VERSION DU 6 JUIN 2008	2011	2012	2013
	BUDGET	BUDGET	BUDGET
	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3

CHARGES

SALAIRES & CHARGES SOCIALES

selon échelle de traitement au 01.01.08			
3100 - 3300 Salaires bruts resp. éducateurs, cuisinier	1'770'000.00	1'787'700.00	1'805'600.00
3500 Indemnités nuits et week-end	92'000.00	93'800.00	95'700.00
Total salaires bruts	1'862'000.00	1'881'500.00	1'901'300.00
3700 à 3730 Charges sociales	335'160.00	338'670.00	342'230.00
3800 Recherche de personnel	6'000.00	5'000.00	4'000.00
3805 Frais de déplacement	12'000.00	12'200.00	12'400.00
3810 Formation et perfectionnement	35'400.00	35'750.00	36'110.00
3820 - 3890 Autres frais de personnel	2'000.00	2'000.00	2'000.00
3920 Honoraires personnel temporaire	0.00	0.00	0.00
	390'560.00	393'620.00	396'740.00
TOTAL SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	2'252'560.00	2'275'120.00	2'298'040.00

FRAIS GENERAUX

4000 à 4020 Matériel et soins de pharmacie	2'000.00	2'000.00	2'000.00
4100 - 4176 Alimentation et transports	110'000.00	112'200.00	114'400.00
4210 - 4220 Ménage et frais d'entretien	30'000.00	30'600.00	31'200.00
4251 Sous-traitance lingerie	17'000.00	17'300.00	17'600.00
4256 Sous-traitance nettoyage	90'000.00	91'800.00	93'600.00
4301 à 4390 Entretien et réparation	50'000.00	51'000.00	41'000.00
4321 Entretien véhicule	12'000.00	12'000.00	12'000.00
4380 Entretien extérieur	0.00	0.00	0.00
4430 Loyers	0.00	0.00	0.00
4450 Intérêts et frais financiers	2'000.00	2'000.00	2'000.00
4500 - 4520 Electricité, eau, chauffage	92'000.00	94'500.00	95'000.00
4700 et div. Frais administratifs	10'000.00	10'200.00	10'400.00
4710 Télécommunication, alarme	15'000.00	15'300.00	15'600.00
4720 Journaux et documentation	1'000.00	1'000.00	1'000.00
4740 Débours et frais de représentation	2'000.00	2'000.00	2'000.00
4750 Frais informatique	20'000.00	20'400.00	20'800.00
4790 Autres frais	3'000.00	3'100.00	3'200.00
4900 Assurances	10'000.00	10'200.00	10'400.00
4910 Taxes et cotisations	2'000.00	2'000.00	2'000.00
4630 Animation et loisirs	25'000.00	25'500.00	26'000.00
4631 Activité décoration	4'000.00	4'100.00	4'200.00
4632 Séjours de vacances	15'000.00	15'300.00	15'600.00
4610 Equipement ateliers	6'000.00	6'100.00	6'200.00
4780 Engagement de conseillers	10'000.00	8'000.00	6'000.00
4950 Autres charges	2'000.00	2'000.00	2'000.00
4990 Décoration	5'000.00	5'100.00	3'000.00
TOTAL FRAIS GENERAUX	535'000.00	543'700.00	537'200.00

AMORTISSEMENTS

4471 Immeuble	86'000.00	86'000.00	86'000.00
4471 Transformation	40'800.00	40'800.00	40'800.00
4481 Equipements de longues durée 10%	25'400.00	25'400.00	25'400.00
4483 Literie - vaisselle 33 %	56'200.00	56'200.00	56'200.00
4482 Machines de bureau 20%	10'900.00	10'900.00	10'900.00
4491 Véhicule 20%	4'300.00	4'300.00	4'300.00
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	223'600.00	223'600.00	223'600.00
TOTAL DES CHARGES	3'011'160	3'042'420	3'058'840

F H P * PROJET DE RESIDENCE LES MARRONNIERS**

Annexe 7

17 places type HO + 6 places type H (article 73)

Budget d'exploitation prévisionnel sur trois ans

VERSION DU 6 JUIN 2008	2011	2012	2013
	BUDGET	BUDGET	BUDGET
	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3

PRODUITS

6200 Revenus de pensions HO	766'318.00	782'450.00	801'553.00
6201 Revenus de pensions H	270'465.00	284'700.00	281'853.00
6650 Intérêts financiers	500.00	500.00	500.00
6660 Commission perception IS	3'000.00	3'500.00	4'000.00
6951 Subvention du canton	1'796'711.00	1'796'711.00	1'796'711.00
6990 Divers	5'000.00	5'100.00	5'200.00
Produits différés (76% des amortissements)	170'000.00	170'000.00	170'000.00
TOTAL DES PRODUITS	3'011'994	3'042'961	3'059'817
RÉSULTAT EXERCICE	834	541	977