



Rapport d'activité
administratif et financier
2021

Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon

Introduction :

Le Conseil de Fondation a le plaisir de vous transmettre le présent rapport d'activité et financier de la Fondation d'intérêt public communal pour le logement pour l'exercice 2021.

- 1 : Information sur la gestion stratégique et opérationnelle de la Fondation
- 2 : Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2021
- 3 : Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du 3 mai 2022.

Pour la législature 2020-2025, la composition du Conseil de Fondation est la suivante, aucune rotation n'est à relever durant l'exercice 2021 :

COMPOSITION CONSEIL DE FONDATION	
Présidente	Madame Nathalie VON GUNTEN-DAL BUSCO
Vice-président	Monsieur Pierre-Alain MOTTIER
Secrétaire	Monsieur Jean-Claude KORMANN
Membre	Monsieur Nicolas FOURNIER
Membre	Madame Nicole ROEHRICH

Les membres du Conseil de Fondation vous souhaitent une bonne lecture du présent rapport et remercient les Autorités communales pour la confiance témoignée.

Fait à Confignon, le 3 mai 2022

Pour le Conseil de Fondation

Nathalie VON GUNTEN-DAL BUSCO

Présidente

Partie 1 : Informations sur la gestion stratégique et opérationnelle de la Fondation

1. Organisation actuelle

La Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon a été constituée en 2003.

Les buts de la Fondation selon l'art. 2 al.1 de ses statuts sont :

Art. 2 Buts

¹ La fondation a pour but de mettre, le cas échéant d'aider à mettre, à la disposition de la population de Confignon des logements confortables à loyers abordables notamment au bénéfice de la législation cantonale et fédérale en matière de logements à but social, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général.

L'équipe qui entoure le Conseil de Fondation est composée comme suit :

- Madame Soheila Khaghani assure le rôle de Fondée de pouvoir de la Fondation, 5% de son taux d'activité est refacturé par la Commune à la Fondation.
- Monsieur Jean-Marc Deryng, architecte assistant Maître d'ouvrage, a rejoint la Fondation en juin 2019 également sur mandat externe.
- Madame Tina Hornung, qui assistait sous la forme d'un mandat la Fondation depuis 2014 pour les affaires courantes administratives et comptables de la Fondation, a cessé son mandat en juin 2021. En effet, la réorganisation de la gestion du parc immobilier par une régie unique a permis de fortement réduire le travail de coordination entre les régies et les immeubles.
- La régie Besson, Dumont, Delaunay (BDD) qui depuis le 1^{er} juillet 2021 assure la gestion de l'intégralité des immeubles de la Fondation, soit les immeubles suivants :

Immeubles	Régies jusqu'au 30.06.2021	Nombre de logements
Place de l'Eglise 2 à 10	M-3 Real Estate (anciennement CGi immobilier)	12 logements
		2 dépôts en sous-sol
		2 locaux commerciaux
Chemin des Hutins 1-3-5	Comptoir immobilier	19 logements
		4 dépôts en sous-sol
		6 locaux commerciaux
Chemin des Hutins 7-9	Besson, Dumont, Delaunay (BDD)	18 logements
Sur-Beauvent 2, 2a et 2B	M-3 Real Estate (anciennement CGi immobilier)	25 logements
		5 locaux commerciaux
Rue Edouard-Vallet 18 Cressy +	Régie du Rhône	30 logements
		5 dépôts en sous-sol
		1 appartement communautaire
		1 salle multi-activités
		1 local des jeunes
Rue Joseph Berthet 5-7	Régie Cogirim	4 locaux commerciaux
		12 logements
		4 dépôts en sous-sol

2. Réorganisation de la gestion stratégique et opérationnelle

La multiplicité des régies ne facilitant pas la gestion du parc immobilier et ne permettant pas une vision d'ensemble harmonisée, le Conseil de Fondation a décidé en septembre 2020 d'étudier la possibilité de réunir le parc immobilier sous la gestion d'une seule régie. Suite à cette décision, un appel d'offres a pu être organisé en début d'année 2021 et le mandat de gestion des immeubles de la Fondation a été attribué à la régie Besson, Dumont, Delaunay (BDD) qui s'occupait déjà de l'immeuble 7-9 chemin des Hutins. Cette réorganisation est effective depuis le 1^{er} juillet 2021. Le Conseil de Fondation est très satisfait de cette réorganisation qui permet un suivi des dossiers courants très précis. Dorénavant, la responsable du service Gérance de la régie Besson, Dumont, Delaunay, Madame Ségolène Fresnel, assiste à toutes les séances du Conseil de Fondation, le premier point de l'ordre du jour lui étant consacré pour un point de situation sur les dossiers courants.

3. Attributions des logements

Les demandes de logements sont effectuées par le biais du formulaire de la Fondation disponible sur le site internet de la Commune. Chaque demande est inscrite sur une liste d'attente classée par type de logements et commune d'origine du demandeur « commune ou hors commune ». L'attribution s'effectue dans l'ordre chronologique des dates d'inscription avec, en priorité, les habitants de la commune et/ou les configonnais de retour sur leur commune. Cette liste, gérée auparavant par la Fondation, est dorénavant tenue par la régie Besson, Dumont, Delaunay (BDD) qui, après s'être assurée de la solvabilité du locataire, demande l'approbation finale à la Fondation.

Pour mémoire, les locataires des immeubles Rue Edouard-Vallet 18 (Cressy Plus) et rue Joseph-Berthet 5-7 bénéficient d'une subvention personnalisée de l'Etat et sont sous contrôle de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Aucune attribution ne peut être effectuée sans l'aval de l'OCLPF après étude du dossier du candidat. Nous n'avons enregistré aucune rocade dans l'immeuble rue Joseph Berthet 5-7 depuis 2015, année de sa mise en location. Cependant, nous constatons que le régime HM soumis au contrôle de l'OCLPF génère certaines difficultés dans l'attribution des logements dans l'immeuble Rue Edouard-Vallet 18.

L'immeuble de Cressy Plus est d'autant plus préférentiel qu'il fait l'objet d'un règlement complémentaire quant à l'attribution des logements en fonction de l'âge des candidats ; pour rappel 30% des logements sont loués à des jeunes de 18 à 25 ans et 70% des logements sont destinés aux personnes de plus de 64 ans.

Le parc immobilier de la Fondation étant restreint et les locataires fidèles, nous avons constaté, cette année encore, une faible proportion de changement de locataires.

4. Séances du Conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation s'est réuni mensuellement durant l'année 2021, sauf durant la pause estivale de juillet et août.

Les principaux sujets suivants ont été traités :

- Gestion courante du parc immobilier
- Auberge – soutien financier
- COVID – 19 soutien aux commerces
- Gestion du parc immobilier par une régie unique
- Périmètre des Hutins
- Arcades de la Place du village

Partie 2 : Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2021

1. Présentation des comptes

Le Conseil de Fondation a décidé, cette année, de présenter dans le rapport d'activité davantage d'informations chiffrées dans l'objectif d'assurer une plus grande transparence. Ainsi, le tour d'horizon des immeubles présente la valeur de ces derniers telle qu'estimée par un expert immobilier en 2018, l'endettement lié à cet immeuble, les taux d'intérêts ainsi que la charge de la dette. Le Conseil fait le constat que, globalement, l'endettement de la Fondation est relativement important et que cette problématique est plus forte sur certains immeubles que d'autres. Cette question de l'endettement fait actuellement l'objet de réflexion au sein de Conseil de Fondation afin de trouver des solutions d'assainissement pérennes et de permettre à la Fondation, dans le cadre de la mise en œuvre de prochains projets, de partir sur des bases plus solides.

2. Tour d'horizon des immeubles de la Fondation

Chemin des Hutins 1-3-5



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2018	6'960'000.00		
Valeur de l'endettement au 31.12.2021	- 3'725'000.00	1.4675%	53.52%
Fonctionnement	CHF	ratio int/revenu	
Revenus de location 2021	485'507.25		
Charges d'intérêts 2021	55'977.00	11.5%	
Exonération loyer 2021 (COVID)	5'449.50		

L'immeuble du ch. des Hutins 1-3-5 est endetté à hauteur de 53.52% de sa valeur au bilan, soit un montant relativement important. Les taux d'intérêts par rapport au marché actuels de 1.4675% sont également relativement élevés mais leur échéance étant fixée à 2033, aucune action ne peut être entreprise pour le moment, les pénalités seraient trop élevées. Cet immeuble étant globalement en bon état, aucuns grands travaux ne sont prévus à ce jour et l'endettement devrait donc rester stable.

Rotations

- Congé au chemin des Hutins 3 : 1 appartement de 3.5 pièce
Le nouveau contrat de bail a été augmenté de CHF 2'604.-/an
- Congé au chemin des Hutins 5 : 1 appartement de 3.5 pièce
Le nouveau contrat de bail a été augmenté de CHF 2'640.-/an dès le 1^{er} décembre 2024

Travaux effectués :

Des travaux de rafraîchissement ont été effectués suite aux départs des locataires des deux appartements mentionnés ci-dessus pour respectivement CHF 17'901.30 et CHF 19'626.65. Ces travaux concernent de la réfection de peinture, agencement de cuisine, réfection du carrelage et rafraîchissement des sanitaires.

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

- Volets : prévoir une rénovation ou le remplacement des volets en bois par des nouveaux en aluminium thermolaqué.

Chemin des Hutins 7-9



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2018	2'880'000.00		
Valeur de l'endettement au 31.12.2021	-2'358'500.00	0.9075%	82%
Fonctionnement	CHF	ratio int/revenu	
Revenus de location 2021	272'702.00		
Charges d'intérêts 2021	21'944.45	8.0%	
Exonération loyer 2021 (COVID)	0.00		

L'immeuble du ch. des Hutins 7-9 est fortement endetté par rapport à sa valeur au bilan, soit à hauteur de 82%. Des réflexions sont menées autour du solde de cette dette, dont l'échéance arrive en 2027, dans le cadre du projet de démolition-reconstruction de l'immeuble.

Rotations

- Congés au chemin des Hutins 7 : 2 appartements de 3.5 pièces
Le contrat de bail de l'un des appartements a pu être augmenté de CHF 3'600.-/an
- Congé au chemin des Hutins 9 : 1 appartement de 3.5 pièces et 3 parkings
Pas de changement de loyer à la signature du nouveau bail pour l'appartement

En vue du projet de démolition-reconstruction de l'immeuble, les nouveaux baux sont établis pour une durée déterminée.

Travaux effectués :

Suite au départ des locataires des trois appartements mentionnés ci-dessus, des travaux de rafraîchissement des appartements ont été effectués pour un total de CHF 25'247.40. Ces travaux concernent principalement de la réfection de peinture, de la menuiserie dans les cuisines, un remplacement de fenêtre et des travaux au niveau des sanitaires.

Hormis les travaux mentionnés ci-dessus faisant suite aux départs des locataires, la pompe de la chaufferie de l'immeuble a été remplacée.

Travaux à prévoir

Pas de travaux à prévoir au vu du projet de démolition-reconstruction de l'immeuble.

Place de l'Eglise 2-4-6-8-10

Quelques chiffres :

Bilan - Eglise 2 à 10	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2018	9'299'189.00		
	-690'000.00	1.1200%	
	-940'000.00	0.8970%	
	-1'800'000.00	1.1500%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2021	-3'430'000.00		37%

L'évaluation des immeubles de la Place de l'Eglise 2 à 10 ayant été effectuée de manière groupées, les chiffres du bilan ne peuvent pas être présentés pour chaque immeuble. Cela est toutefois possible au niveau du fonctionnement.

Le niveau d'endettement de ce lot d'immeubles est raisonnable (37%) et la charge d'intérêts ne pèse pas le résultat des immeubles. A relever également, que les immeubles de la Place de l'Eglise 2 à 10 sont en très bon état et qu'aucuns travaux ne sont prévus.

Place de l'Eglise 2 (commercial)



Quelques chiffres :

Fonctionnement- Eglise 2	CHF	ratio int/revenu
Revenus de location 2021	48'000.00	
Charges d'intérêts 2021	3'736.43	7.8%
Exonération loyer 2021 (COVID)	0.00	

Rotations

Rien à signaler

Travaux effectués :

Des travaux de réfection de peinture des fenêtres côté face extérieure et les murs de la façade du côté de l'entrée principale ont été effectués pour CHF 6'180.15

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

Aucun travail n'est à prévoir

Place de l'Eglise 6 (Auberge)



Quelques chiffres :

Fonctionnement- Eglise 6	CHF	ratio int/revenu
Revenus de location 2021	157'336.00	
Charges d'intérêts 2021	26'730.00	17.0%
Exonération loyer 2021 (COVID)	42'668.00	

Un montant significatif de diminution de loyer a cette année encore été accordé à l'auberge en raison de plusieurs mois de fermeture ou de restrictions importantes pour les restaurants en 2021, en lien avec la pandémie. Pour rappel, en 2020, l'auberge avait bénéficié d'une gratuité de loyer de CHF 81'061, ce montant s'élève à CHF 42'668 en 2021.

Travaux effectués :

La Fondation a procédé à des travaux de construction du dépôt pour l'Auberge ainsi qu'un aménagement visuel plus agréable au niveau des terriers situés proches de l'Auberge. Un total de CHF 84'500 ont été dépensés en 2020 (travaux activés) et le solde de CHF 23'500 a été payé en 2021.

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

Aucun travail n'est à prévoir.

Place de l'Eglise 4



Quelques chiffres :

Fonctionnement- Eglise 4	CHF	ratio int/revenu
Revenus de location 2021	41'160.00	
Charges d'intérêts 2021	4'586.78	11.1%
Exonération loyer 2021 (COVID)	600.00	

Rotations

Rien à signaler

Travaux effectués :

Rien à signaler

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

Aucun travail n'est à prévoir

Place de l'Eglise 8 – 10



Quelques chiffres :

Fonctionnement- Eglise 8-10	CHF	ratio int/revenu
Revenus de location 2021	91'956.00	
Charges d'intérêts 2021	8'013.99	8.7%
Exonération loyer 2021 (COVID)	0.00	

Rotations

Rien à signaler

Travaux effectués :

Rien à signaler

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

Aucun travail n'est à prévoir

Chemin Sur-Beauvent 2, 2a et 2b



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2018	10'992'500.00		
Valeur de l'endettement au 31.12.2021	-6'282'350.00	1.3000%	57%
Fonctionnement	CHF	ratio int/revenu	
Revenus de location 2021	423'602.00		
Charges d'intérêts 2021	82'255.56	19.4%	
Exonération loyer 2021 (COVID)	6'959.00		

L'immeuble du ch. Sur-Beauvent 2, 2a, 2b est endetté à hauteur de 57% de sa valeur au bilan et la charge des intérêts représente 19.4% des recettes locatives, soit des proportions relativement importantes. L'échéance de la dette arrivant en janvier 2025, des mesures pourront être prises à ce moment entre renouvellement à des taux plus intéressants ou remboursement partiel de l'emprunt.

Rotations

Rien à signaler

Travaux effectués :

Une réfection partielle du parquet ainsi que la peinture des murs et du plafond de la chambre ont été réalisés dans un appartement du ch. Sur-Beauvent 2B pour un total de CHF 2'515.85.

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

Aucun travail n'est à prévoir

Cressy Plus – Edouard-Vallet 18



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2018	10'070'000.00		
	-2'325'000.00	2.2950%	
	-2'325'000.00	2.3330%	
	-5'487'000.00	2.3590%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2021	-10'137'000.00		101%
Fonctionnement	CHF	ratio int/revenu	
Revenus de location 2021	545'894.00		
Charges d'intérêts 2021	237'039.40	43.4%	
Exonération loyer 2021 (COVID)	1'986.70		

L'immeuble de Cressy Plus, situé à la rue Edouard-Vallet 18 n'est malheureusement pas dans une situation financière très avantageuse. En effet, alors que son coût de construction est de CHF 10'770'000, il a été évalué à CHF 10'070'000 en 2018, impliquant aujourd'hui que son endettement est supérieur à 100% par rapport à sa valeur au bilan.

Les taux d'intérêt de ces tranches d'emprunt sont très élevés par rapport au taux du marché, entre 2.295% et 2.3590 % et impliquent un charge d'intérêts très importante par rapport aux revenus de locations (43.4%). Des réflexions d'assainissement de la situation sont en cours.

Rotations

- Congés à la rue Edouard-Vallet 18 : 10
2 appartements ; 2 chambres appartement communautaire ; 1 dépôt ; 5 parkings

L'immeuble étant soumis au contrôle de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), aucune modification de loyer n'a pu être effectuée suite au départ des deux locataires des appartements. Les locataires des chambres de l'appartement communautaire n'ont volontairement pas été remplacés, le concept souhaitant être modifié par la commune de Confignon qui est en charge de cette prestation.

Travaux effectués :

Rien à signaler

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

Aucun travail n'est à prévoir

Rue Joseph-Berthet 5-7



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2018	6'589'600.00		
	-2'000'000.00	2.1750%	
	-2'000'000.00	1.8000%	
	-1'000'000.00	1.2000%	
	-1'083'360.00	1.3250%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2021	-6'083'360.00		92%
Fonctionnement	CHF	ratio int/revenu	
Revenus de location 2021	333'020.00		
Charges d'intérêts 2021	104'649.60	31.4%	
Exonération loyer 2021 (COVID)	0.00		

L'immeuble Rue Joseph-Berthet 5-7 est également très endetté par rapport à sa valeur au bilan (92%), mais à des taux plus raisonnables que l'immeuble de Cressy Plus. Ainsi, la charge d'intérêts est un peu plus faible par rapport aux revenus de location (31.4%).

Toutefois, cette situation est également problématique et des réflexions sont également en cours pour y remédier.

Rotations

Rien à signaler.

Travaux effectués :

Rien à signaler

Travaux à prévoir selon appréciation de la régie :

Aucun travail n'est à prévoir

3. Comptes 2021

La Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon aura, en 2021 également, apporté un soutien financier aux établissements commerciaux marqués par les restrictions sanitaires imposées par le Conseil fédéral en lien avec la pandémie. En effet, certains commerces, locataires de la Fondation, ont été directement touchés par ces interdictions et ont dû fermer leurs établissements. Cette aide aura toutefois été un peu moins importante qu'en 2020, les mois de fermetures ayant été plus restreints. Ainsi le résultat 2021 de la Fondation est meilleur que l'année précédente.

Pour rappel, les immeubles de la Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon étant inscrits dans le patrimoine financier, ils ne sont plus amortis depuis l'introduction du référentiel comptable MCH2, depuis 2018. Ils sont dorénavant évalués à leur juste valeur, valeur qui doit être revue tous les cinq ans et qui, en cas d'ajustement à la hausse ou à la baisse, impacte directement le fonctionnement. La prochaine évaluation est prévue pour 2022.

Commentaires sur le bilan 2021

BILAN AU		31 décembre 2020	31 décembre 2021
1	ACTIF	48 408 364.74	49 491 205.22
10	PATRIMOINE FINANCIER	48 408 364.74	49 491 205.22
100	Disponibilités et placements à court terme	1 118 454.85	2 108 962.37
101	Créances	95 768.49	164 204.00
102	Placements financiers à court terme	-	-
104	Actifs de régularisation	28 844.70	28 928.30
108	Immobilisations corporelles PF	47 165 296.70	47 189 110.55
14	PATRIMOINE ADMINISTRATIF	-	-
2	PASSIF	48 408 364.74	49 491 205.22
20	CAPITAUX DE TIERS	34 247 637.10	34 273 019.06
200	Engagements courants	91 466.80	192 507.16
201	Engagements financiers à court terme	357 940.00	613 924.60
204	Passifs de régularisation	46 103.00	27 900.00
205	Provisions à court terme	-	-
206	Engagements financiers à long terme	33 752 127.30	33 438 687.30
29	CAPITAL PROPRE	14 160 727.64	15 218 186.16
290	Financements spéciaux	929 650.00	929 650.00
291	Fonds	-	-
298	Capital de dotation	2 014 810.00	2 014 810.00
299	Excédent/découvert du bilan	11 216 267.64	12 273 726.16

Le bilan affiche un total de **CHF 49'491'205.22** à l'actif et au passif.

ACTIF :

L'actif est composé uniquement de patrimoine financier, soit la nature 10. Les immeubles détenus par la Fondation représentent 97% du total de l'actif, soit CHF 47'189'110.55. Ces immeubles ont été évalués à leur valeur de marché par des experts en immobilier en 2018.

Les dépenses en investissement et en fonctionnement ont été limitées au strict minimum en 2021, permettant d'améliorer les liquidités disponibles de la Fondation. Ces liquidités sont importantes car nécessaires en vue des enjeux qui attendent la Fondation ces prochains mois, entre le projet de déconstruction - reconstruction de l'immeuble situé au 7-9 ch. des Hutins et les besoins d'assainissement financier du portefeuille immobilier actuel.

Ci-dessous, un détail par immeuble des immobilisations corporelles du patrimoine financier :

Comptes	Désignation	Solde au 01.01.2021	Mouvements au 31.12.2021		Bilan au 31.12.2021
			Total Débit	Total Crédit	
108	Immobilisations corporelles patrimoine financier	47 165 296.70	23 813.85	0.00	47 189 110.55
10800	Terrains PF	2 879 210.00	0.00	0.00	2 879 210.00
1080	Terrain Beauvent 2-2A-2B	1 870 810.00	0.00	0.00	1 870 810.00
1080	Terrain Berthet A2	1 008 400.00	0.00	0.00	1 008 400.00
10840	Bâtiments patrimoine financier	44 286 086.70	23 813.85	0.00	44 309 900.55
1084.001	Beauvent 2-2A-2B	9 121 690.00	0.00	0.00	9 121 690.00
1084.001	Berthet A2	5 581 600.00	0.00	0.00	5 581 600.00
1084.001	Cressy Plus Cabinet Médicaux	0.00	0.00	0.00	0.00
1084.001	Cressy Plus	10 070 000.00	0.00	0.00	10 070 000.00
1084.001	Eglise 8-10	2 116 228.82	0.00	0.00	2 116 228.82
1084.001	Eglise 2	837 102.07	0.00	0.00	837 102.07
1084.001	Eglise 4	1 206 824.28	0.00	0.00	1 206 824.28
1084.001	Eglise 6 - Auberge	5 139 036.93	23 813.85	0.00	5 162 850.78
1084.001	Fondation	-18 529.50	0.00	0.00	-18 529.50
1084.001	Hutins 1-3-5	6 960 000.00	0.00	0.00	6 960 000.00
1084.001	Hutins 7-9	2 880 000.00	0.00	0.00	2 880 000.00
1084.001	C+ Loc. Ass. et Comm.	0.00	0.00	0.00	0.00
1084.001	Parking Hutins	0.00	0.00	0.00	0.00
1084.001	Périmètre Hutins	392 134.10	0.00	0.00	392 134.10

Les mouvements enregistrés sur l'immeuble de l'Auberge correspondent au solde des travaux effectués pour la constitution d'un dépôt.

Le solde de l'actif est composé de liquidités pour CHF 1'118'454.85, de créances pour CHF 164'204 (il s'agit de loyers à recevoir et du solde du c/c avec la régie) et d'actifs de régularisations (primes d'assurances payées en avance).

PASSIF :

Les capitaux de tiers représentent 69% du total du passif. Ils sont principalement composés des emprunts sur les immeubles : CHF 33'438'687.30 pour la part à long terme et CHF 357'940 pour la part à court terme qui correspond à l'amortissement annuel de la dette.

Le capital propre au 31.12.2021 représente 31% du total du passif.

Les financements spéciaux sont une réserve pour travaux de rénovation créée lors de la mise en place de MCH2. Un pourcentage de réserve a été appliqué sur la valeur des immeubles en fonction de leur ancienneté.

En dehors des financements spéciaux, les capitaux propres sont constitués du capital de dotation et des résultats cumulés des années précédentes.

Commentaires sur le compte de résultat 2021

Description	Comptes 2020	Comptes 2021
Charges d'exploitation	1 517 832.54	1 466 141.31
30 Charges de personnel	93 326.66	124 902.11
31 Charges de biens et services et autres charges d'exploitations	815 146.32	744 204.39
34 Charges d'intérêts	609 359.56	597 034.81
Revenus d'exploitation	2 400 128.71	2 523 596.58
44 Produit des biens-fonds PF	2 400 128.71	2 523 596.58
Résultat d'exploitation	882 296.17	1 057 455.27
34 Charges financières	62.30	-
44 Revenus des intérêts	3.25	3.25
Résultat financier	-59.05	3.25
RESULTAT OPERATIONNEL	882 237.12	1 057 458.52
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	882 237.12	1 057 458.52

Le résultat 2021 s'élève à **CHF 1'057'458.52**, un montant supérieur de CHF 175'221.40 par rapport à 2020. Les gratuités de loyers accordées par le Conseil de Fondation aux commerces frappés par les mesures sanitaires ont été moins importantes et les charges plus faibles également.

A noter que depuis l'introduction du référentiel comptable MCH2 en 2018, les immeubles de la Fondation ne sont plus amortis car, faisant partie du patrimoine financier, ils doivent être évalués à leur valeur de marché tous les 5 ans. Avant 2018, les immeubles étaient amortis et cette charge s'évaluait à environ CHF 1 million par an, si bien que le résultat de la Fondation se situait souvent autour de CHF 0. Ce résultat est donc purement comptable et ne signifie pas que la Fondation dégage un résultat de CHF 1'057'458.52 en liquidités attribuable à tout autre nouveau projet.

RECETTES

Les recettes de loyers s'élèvent à CHF 2'523'596.58 et les mois de gratuité ont été accordés comme suit par immeuble:

Immeubles	2020	2021
Place de l'Eglise 2-4-8-10	3'977.00	600.00
Place de l'Eglise 6- Auberge	81'061.07	42'668.00
Chemin des Hutins 1-3-5	10'646.00	5'449.50
Sur-Beauvent 2, 2a et 2B	8'452.00	6'959.00
Rue Edouard-Vallet 18	13'010.50	1'986.70
Rue Joseph Berthet 5-7	0.00	0.00
Chemin des Hutins 7-9	0.00	0.00
TOTAL	117'146.57	57'663.20

Il en résulte une diminution de recettes de CHF 57'663.20, imputable en grande majorité à l'établissement situé Place de l'Eglise 6, soit l'Auberge.

CHARGES

Les charges sont constituées comme suit :

- Charges de personnel : conciergerie des immeubles
- Charges d'exploitations

Charges d'exploitation	2020	2021
Entretien des immeubles : contrats annuels et interventions spécifiques	392'000.00	348'900.00
Honoraires de régie	120'000.00	108'500.00
Rénovations d'appartement : 1-3-5 Hutins	66'000.00	39'000.00
Rénovations d'appartement : 7-9 Hutins	-	25'300.00
Frais de chauffage et d'électricité	113'000.00	89'100.00
Impôts	81'000.00	90'400.00
Droit de superficie Cressy+	43'000.00	43'000.00
	815'000.00	744'200.00

- Charges d'intérêts :

Le coût de la dette représente une charge de CHF 597'035 pour 2021, soit 40.7% des charges d'exploitation de la Fondation.

Partie 3 : Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du 3 mai 2022

Selon l'appréciation de la Fiduciaire CHAVAZ SA, les comptes annuels pour l'exercice 2021 arrêtés au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.