



Rapport d'activité
administratif et financier
2022

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 2022.

- 1 : Information sur la gestion stratégique et opérationnelle de la Fondation
- 2 : Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2022
- 3 : Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du 31 mai 2023.

Pour la législature 2020-2025, la composition du Conseil de Fondation est la suivante, aucune rotation n'est à relever durant l'exercice 2022 :

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 5 juin 2023

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.

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	Régie depuis le 01.07.2021	Nombre de logements
Place de l'Eglise 2 à 10	Besson, Dumont, Delaunay (BDD)	12 logements
		2 dépôts en sous-sol
		2 locaux commerciaux
Chemin des Hutins 1-3-5	Besson, Dumont, Delaunay (BDD)	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	Besson, Dumont, Delaunay (BDD)	25 logements
		5 locaux commerciaux
Rue Edouard-Vallet 18 Cressy +	Besson, Dumont, Delaunay (BDD)	30 logements
		5 dépôts en sous-sol
		1 appartement communautaire
		1 salle multi-activités
		1 local des jeunes
		4 locaux commerciaux
Rue Joseph Berthet 5-7	Besson, Dumont, Delaunay (BDD)	12 logements
		4 dépôts en sous-sol

2. Réorganisation de la gestion stratégique et opérationnelle

Le Conseil de Fondation est très satisfait de la réorganisation mise en place en 2021, elle permet un suivi des dossiers courants très précis. La responsable du service Gérance de la régie Besson, Dumont, Delaunay, Madame Ségolène Fresnel, assiste à toutes les séances du Conseil de Fondation, un point de l'ordre du jour lui étant consacré pour présenter la 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 ainsi qu'à la réception de la Mairie. 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 Confignonnois de retour sur leur commune. Cette liste est gérée par la régie Besson, Dumont, Delaunay (BDD) qui, après s'être assurée de la solvabilité du locataire, demande l'approbation finale à la Présidente et/ou à la Fondée de pouvoir de 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 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 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 2022, sauf durant la pause estivale de juillet et août.

Les principaux sujets suivants ont été traités :

- Gestion courante du parc immobilier
- Dossiers présentés par la Régie
- Reprise Café du Square
- Projet Hutin

Partie 2 : Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2022

1. Présentation des comptes

Le Conseil de Fondation a décidé, comme pour l'exercice 2021, de présenter dans le rapport d'activité des 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 2022, l'endettement lié à ces immeubles, les taux d'intérêts ainsi que la charge de la dette. Le Conseil fait le constat que l'endettement de certains immeubles de la Fondation est relativement important, cette problématique devra faire l'objet d'une analyse, notamment en regard de l'augmentation des taux d'intérêts.

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 2022	12'490'000.00		
Valeur de l'endettement au 31.12.2022	- 3'650'000.00	1.4675%	29.22%
Fonctionnement	CHF	ratio intérêt/revenu	
Etat locatif 2022	482'178.00		
Charges d'intérêts 2022	54'861.05	11.381%	

L'immeuble du ch. des Hutins 1-3-5 est endetté à hauteur de 29.22% de sa valeur au bilan. Le taux d'intérêts de 1.4675 % est bon par rapport au marché actuel. La dette arrive à échéance en 2033. Cet immeuble étant globalement en bon état, aucuns grands travaux ne sont prévus à ce jour et l'endettement devrait donc rester stable.

Frais d'entretien :

Appartements :	2'878.30
Immeuble :	4'453.59
Investissements :	350.00

Travaux exécutés :

(montant > CHF 1'000.00)

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés : • Chaufferie : remplacement circulateur du secteur • Toiture : nettoyage et contrôle	2022	1'533.70
	2022	1'197.10
Travaux à prévoir :		
	Date	Budget
• Réfection ou remplacement des volets en bois par des nouveaux en aluminium thermolaqué • Réfection peinture des 3 cages d'escaliers	à définir	à réactualiser
	à définir	à réactualiser

Commentaires de la régie

Nous notons la résiliation de l'arcade n° 01 au rez-de-chaussée de l'immeuble du chemin des Hutins 1 ainsi que le logement n° 04, également situé au rez-de-chaussée du chemin des Hutins 1, qui a été résilié, quant à lui, au 31.12.2022. Ces deux biens sont vacants au 31.12.2022.

Pour la partie technique, nous relevons le remplacement du circulateur de secteur réalisé par la société SERVICES+ ENERGIES pour un montant de CHF 1'533.70 ainsi que le nettoyage et contrôle de la toiture effectués par l'entreprise CUIVRETOUIT pour la somme de CHF 1'197.10.

Chemin des Hutins 7-9



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2022	3'380'000.00		
Valeur de l'endettement au 31.12.2022	-2'332'000.00	0.9075%	68.99%
Fonctionnement	CHF	ratio intérêt/revenu	
Etat locatif 2022	279'672.00		
Charges d'intérêts 2022	21'700.65	7.76%	

L'immeuble du ch. des Hutins 7-9 est endetté à hauteur de 68.99 % par rapport à sa valeur au bilan.
Des réflexions doivent être menées par rapport à cette dette, dont l'échéance arrive à terme en 2027, dans le cadre du projet de démolition-reconstruction ou rénovation de l'immeuble.

Frais d'entretien :

Appartements :	3'954.30
Immeuble :	2'456.95
Investissements :	12'850.60

Travaux exécutés :

(montant > CHF 1'000.00)

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, le travail suivant a été réalisé :		
• Hutins 9 - Appartement n° 13 : remplacement des robinets lavabo et baignoire par mitigeurs	2022	1'084.55
<u>Rénovation appartements :</u>		
• Hutins 7 - Appartement n° 01 : réfection peinture (murs/plafonds)	2022	10'210.85
• Hutins 7 - Appartement n° 03 : remplacement fenêtre s.bains	2022	2'639.75
Travaux à prévoir :	Date	Budget
Aucun travaux prévus suite au projet de démolition-reconstruction des immeubles		

Commentaires de la régie

Aucune résiliation n'est à relever pour l'immeuble du chemin des Hutins 7.
Concernant le chemin des Hutins 9, deux relocations ont été réalisées, sans jour de vacances.

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

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 2022	9'270'000.00		
	-690'000.00	1.1200%	
	-930'000.00	0.8970%	
	-1'800'000.00	1.1500%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2022	-3'420'000.00		36.89%

Fonctionnement - Eglise 2 à 10	CHF	ratio intérêt/revenu
Etat locatif 2022	381'120.00	
Charges d'intérêts 2022	36'859.45	9.67%

L'évaluation des immeubles de la Place de l'Eglise 2 à 10 ayant été effectuée de manière groupée, les chiffres du bilan ne peuvent pas être présentés pour chaque immeuble.

Le niveau d'endettement de ce lot d'immeubles est de 36.89% et la charge d'intérêts ne pèjore 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.

Frais d'entretien :

Appartements : 1'281.85
Immeuble : 10'494.01

Commentaires de la régie

Aucun mouvement n'a eu lieu durant l'exercice 2022, les états locatifs restent donc inchangés. Aucun commentaire n'est à formuler concernant la partie technique.

Chemin Sur-Beauvent 2, 2a et 2b



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2022	14'225'000.00		
Valeur de l'endettement au 31.12.2022	-6'282'350.00	1.3000%	44.16%
Fonctionnement	CHF	ratio intérêt/revenu	
Etat locatif 2022	434'076.00		
Charges d'intérêts 2022	81'475.56	18.77%	

L'immeuble du ch. Sur-Beauvent 2, 2a, 2b est endetté à hauteur de 44.16% de sa valeur au bilan et la charge des intérêts représente 18.81% des recettes locatives. L'échéance de la dette arrivant en janvier 2025, des mesures pourront être prises à ce moment, notamment un remboursement partiel de l'emprunt.

Frais d'entretien :

Appartements : 11'706.15
 Immeuble : 37'727.50
 Investissements : 4'073.15

Travaux exécutés :

(montant > CHF 1'000.00)

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• 2A - Appartement n° 13 :		
➢ pose nouveau carrelage sol cuisine	2022	3'084.90
➢ dépose et repose meubles cuisine suite soulèvement	2022	2'762.50
• 2B - Appartement n° 11 : traitement et peinture plafond s.bains		1'268.70
<u>Rénovation appartements :</u>		
• 2A - Appartement n° 21 :	2022	4'073.15
➢ Réparation meuble cuisine, réfection peinture plafond s.bains & murs hall, remplacement batteries évier + lavabo + baignoire & petits travaux sanitaires		

Travaux exécutés (suite) :

(montant > CHF 1'000.00)

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Chaufferie :		
➢ fourniture et pose échangeur primaire	2022	5'729.00
➢ réparation fuite (Tapernoux)	2022	3'776.25
➢ remplacement vase d'expansion	2022	1'227.80
➢ réparation fuite (NL Sanitaires)	2022	1'144.20
• Buanderie : remplacement lave-linge	2022	4'984.80
• Fosse :		
➢ fourniture et pose pompe	2022	3'400.00
➢ remplacement clapet anti-retour	2022	1'016.00
• Abattages arbres	2022	1'309.65
• Parkings : fourniture et pose de deux miroirs	2022	1'193.00

[Commentaires de la régie](#)

4 parkings nous ont été restitués au 31.12.2022. Une place a été relouée au 01.02.2023 avec une augmentation du loyer annuel de CHF 288.00, deux sont en cours de relocation et une est vacante au 31.12.2022.

Cressy Plus – Edouard-Vallet 18



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2022	10'390'000.00		
	-2'300'000.00	2.2950%	
	-2'300'000.00	2.3330%	
	-5'319'000.00	2.3590%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2022	-9'919'000.00		95.47%
Fonctionnement	CHF	ratio intérêt/revenu	
Etat locatif 2022	537'594.00		
Charges d'intérêts 2022	234'490.60	43.62%	

L'immeuble de Cressy Plus, situé à la rue Edouard-Vallet 18 ne se trouve 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 10'390'000 en 2022, impliquant aujourd'hui que son endettement est très élevé à 95.470% par rapport à sa valeur au bilan. Les taux d'intérêt, entre 2.295% et 2.3590 %, de ces tranches d'emprunt sont peu élevés par rapport au taux du marché fin 2022. La charge d'intérêts par rapport aux revenus de locations est de 43.62%.

Frais d'entretien :

Appartements :	6'932.45
Immeuble :	17'732.13
Investissements :	11'877.35

Travaux exécutés :

		(montant > CHF 1'000.00)	
		Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :			
• Appartement n° 03 : remplacement frigo		2022	1'425.20
<u>Rénovation appartements :</u>			
• Appartement n° 301 :			
➢ Réfection peinture		2022	6'464.60
➢ Réfection parquet		2022	3'090.75
• Chambre n° 310 / Appartement n° 301 :			
➢ Réfection peinture		2022	1'322.00
➢ Réfection parquet		2022	1'000.00
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :			
• Remplacement rideaux coupe-feu		2022	5'392.10
• Remplacement moteur ventilation & programmation		2022	4'198.00
• Remplacement pièces ascenseur		2022	2'729.45
• Remplacement pompe en chaufferie		2022	2'148.60

Travaux en cours :

	Date	Budget
	Printemps 2023	2'220.25

- Nettoyage des vitrages des fenêtres des appartements et de la cage escaliers suite pétition des locataires.

Commentaires de la régie

L'année 2022 a connu 5 résiliations, 2 logements ont été reloués sur le même exercice, 1 dépôt ainsi que 2 parkings restent vacants au 31.12.2022. Nous notons également la relocation en 2022 de 2 appartements qui avaient été résiliés en 2021.

Rue Joseph-Berthet 5-7



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2022	6'625'000.00		
	-2'000'000.00	2.1750%	
	-2'000'000.00	1.8000%	
	-1'000'000.00	1.2000%	
	-1'013'920.00	1.3250%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2022	-6'013'920.00		90.78%
Fonctionnement	CHF	ratio intérêt/revenu	
Etat locatif 2022	332'304.00		
Charges d'intérêts 2022	103'729.60	31.22%	

L'immeuble Rue Joseph-Berthet 5-7 est fortement endetté par rapport à sa valeur au bilan (90.78%), mais à des taux plus bas que l'immeuble de Cressy Plus. Ainsi, la charge d'intérêts est un peu plus faible par rapport aux revenus de location (31.22%).

Frais d'entretien :

Appartements : 2'834.80
 Immeuble : 8'815.35
 Investissements : -

Travaux exécutés :

(montant > CHF 1'000.00)

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, le travail suivant a été réalisé : Tonte gazon et taille haies - 50%	2022	6'413.65

Commentaires de la régie

Aucune résiliation n'est à relever durant l'exercice 2022 et aucun commentaire n'est à formuler concernant la partie technique.

3. Comptes 2022

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 ont été évalués à leur juste valeur en 2022, 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 2027.

Commentaires sur le bilan 2022

2. BILAN AU		31 décembre 2021	31 décembre 2022
1	ACTIF	49 491 205.22	58 901 269.88
10	PATRIMOINE FINANCIER	49 491 205.22	58 901 269.88
100	Disponibilités et placements à court terme	2 108 962.37	2 327 703.30
101	Créances	164 204.00	160 328.23
102	Placements financiers à court terme	-	-
104	Actifs de régularisation	28 928.30	33 238.35
108	Immobilisations corporelles PF	47 189 110.55	56 380 000.00
14	PATRIMOINE ADMINISTRATIF	-	-
2	PASSIF	49 491 205.22	58 901 269.88
20	CAPITAUX DE TIERS	34 273 019.06	33 628 060.00
200	Engagements courants	192 507.16	190 933.20
201	Engagements financiers à court terme	613 924.60	357 940.00
204	Passifs de régularisation	27 900.00	42 939.50
205	Provisions à court terme	-	-
206	Engagements financiers à long terme	33 438 687.30	33 036 247.30
29	CAPITAL PROPRE	15 218 186.16	25 273 209.88
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	12 273 726.16	22 328 749.88

Le bilan affiche un total de **CHF 58'901'269.88** 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 96% du total de l'actif, soit CHF 56'380'000.00. Ces immeubles ont été évalués à leur valeur de marché par des experts en immobilier en 2022.

Les dépenses en investissement et en fonctionnement ont été limitées au strict minimum en 2022, permettant d'améliorer les liquidités disponibles de la Fondation. Ces liquidités sont importantes car nécessaires en vue des enjeux qui attendent la Fondation ces prochaines années, entre le projet de démolition – reconstruction de l'immeuble situé au 7-9 ch. des Hutins, les développements dans le cadre des PLQ des Cherpines et du Vuillonnex et les besoins d'assainissement financier du portefeuille immobilier actuel.

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

13. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS					
Comptes	Désignation	Solde au 01.01.2022	Mouvements au 31.12.2022		Bilan au 31.12.2022
			Total Débit	Total Crédit	
108	Immobilisations corporelles patrimoine financier	47 189 110.55	9 636 029.50	-445 140.05	56 380 000.00
10840	Bâtiments patrimoine financier	47 189 110.55	9 636 029.50	-445 140.05	56 380 000.00
1084.001	Beauvent 2-2A-2B	9 121 690.00			
1080	Terrain Beauvent 2-2A-2B	1 870 810.00	3 232 500.00	0.00	14 225 000.00
1084.001	Berthet A2	5 581 600.00	35 000.00	0.00	6 625 000.00
1080	Terrain Berthet A2	1 008 400.00			
1084.001	Edouard-Vallet 18 - Cressy Plus	10 070 000.00	320 000.00	0.00	10 390 000.00
1084.001	Eglise 8-10	2 116 228.82			
1084.001	Eglise 2	837 102.07			
1084.001	Eglise 4	1 206 824.28	0.00	-53 005.95	9 270 000.00
1084.001	Eglise 6 - Auberge	5 162 850.78			
1084.001	Fondation	-18 529.50	18 529.50	0.00	0.00
1084.001	Hutins 1-3-5	6 960 000.00	5 530 000.00	0.00	12 490 000.00
1084.001	Hutins 7-9	2 880 000.00	500 000.00	0.00	3 380 000.00
1084.001	Périmètre Hutins	392 134.10	0.00	-392 134.10	0.00

PASSIF :

Les capitaux de tiers représentent 56% du total du passif. Ils sont principalement composés des emprunts sur les immeubles : CHF 33'036'247.30 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 31.12.2022 s'élève à CHF 25'273'209.88, il représente 43% du total du passif. L'augmentation provient principalement de la nouvelle estimation du patrimoine immobilier en 2022.

Les financements spéciaux sont une réserve pour travaux de rénovation créés 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 2022

3. COMPTE DE RESULTATS		Comptes 2021	Comptes 2022
Charges d'exploitation		1 466 141.31	2 062 819.12
30	Charges de personnel	124 902.11	125 155.18
31	Charges de biens et services et autres charges d'exploitations	744 204.39	827 306.98
34	Charges financières	597 034.81	1 110 356.96
340	Charges d'intérêts	597 034.81	585 216.91
344	Dépréciations, immobilisations PF	-	445 140.05
349	Différentes charges financières	-	80 000.00
Revenus d'exploitation		2 523 599.83	12 117 842.84
44	Revenus financiers	2 523 599.83	12 117 842.84
443	Produit des biens-fonds PF	2 523 599.83	2 481 813.34
444	Réévaluations, immobilisations PF	-	9 636 029.50
Résultat d'exploitation		1 057 458.52	10 055 023.72
RESULTAT OPERATIONNEL		1 057 458.52	10 055 023.72
38	Charges extraordinaires	-	-
48	Revenus extraordinaires	-	-
RESULTAT EXTRAORDINAIRE		-	-
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS		1 057 458.52	10 055 023.72

Le résultat 2022 s'élève à CHF 10'055'023.72, un montant supérieur de CHF 8'997'565.20 par rapport à 2021.

L'impact de la réévaluation des immeubles sur les comptes 2022 est de CHF +9'636'029.50 (nature 444) sur les revenus et de CHF + 445'140.05 sur les charges (nature 344), soit une recette nette de CHF 9'190'889.45. Cette charge supplémentaire se décompose de la manière suivante : CHF 53'005.95 par une réévaluation 2022 inférieure à celle 2018 pour les Immeubles « Eglise 2-10 » et de CHF 392'134.10, montant qui correspond à l'amortissement sur 2022 des frais d'études du projet de démolition-reconstruction des Hutins abandonné à la suite du referendum.

Le rachat d'un fonds de commerce par la Fondation pour CHF 80'000.- a également été amorti sur 2022. Ce montant figure comme charge sous la nature 349.

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 10'055'023.- en liquidités attribuables à tout autre nouveau projet.

CHARGES

Les charges sont constituées comme suit :

- Charges de personnel : conciergerie des immeubles
- Charges d'exploitations
- Entretien des immeubles : contrats annuels et interventions spécifiques
- Honoraires de régie
- Renovations d'appartement
- Frais de chauffage et d'électricité
- Impôts
- Droit de superficie Cressy+
- Charges d'intérêts

Le coût de la dette représente une charge de CHF 585'216.91 pour 2022, soit 28% des charges d'exploitation de la Fondation.

Partie 3 : Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du 31 mai 2022

Selon l'appréciation de la Fiduciaire CHAVAZ SA, les comptes annuels pour l'exercice 2022 arrêtés au 31 décembre 2022 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.