



Rapport d'activité
administratif et financier

2024

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 à Confignon pour l'exercice 2024.

- 1: Information sur la gestion stratégique et opérationnelle de la Fondation
- 2: Évènements marquants 2024
- 3: Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2024
- 4: Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du 7 mai 2025.

Le Conseil de Fondation est formé des personnes suivantes :

COMPOSITION CONSEIL DE FONDATION	
01.10.2024-31.12.2024	
Présidente	Madame Nathalie VON GUNTEN-DAL BUSCO
Vice-président	Monsieur Pierre-Alain MOTTIER
Secrétaire	Monsieur Félicien MAZZOLA
Membre	Madame Floriane SCHMIDT
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 xxx mai 2025

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 :

- 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 :
- Le Conseil de Fondation a décidé de faire appel à un mandataire externe depuis le mois de novembre 2024 pour assurer l'intermédiaire avec la régie BDD et le suivi des projets de la Fondation. Il s'agit de M. Gilles Marti.
- 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.

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
Rue Joseph Berthet 5-7	Besson, Dumont, Delaunay (BDD)	4 locaux commerciaux
		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, a assisté à la grande majorité des 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. 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 par ailleurs l'objet d'un règlement complémentaire quant à l'attribution des logements en fonction de l'âge des candidats. Il prévoit que 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 2023, sauf durant la pause estivale de juillet et août.

Les principaux sujets suivants ont été traités :

- Gestion courante du parc immobilier
- Dossiers techniques et contentieux présentés par la Régie
- Projet de rénovation complète de l'immeuble sis 7-9 Hutins
- Planification financière sur 15 ans des travaux importants à réaliser sur les immeubles suite à l'audit du parc immobilier de la Fondation effectué en 2023.
- Organisation de la Fondation

Partie 2 : Évènements marquants 2024

1. Audit du patrimoine immobilier de la Fondation

La Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon a mandaté en 2023 l'entreprise Signa-Terre pour la réalisation d'un audit de la totalité du patrimoine immobilier de la Fondation dans le but de :

- Maintenir la valeur des immeubles et pour mieux planifier financièrement les travaux.
- Analyser la consommation énergétique de nos immeubles
- Identifier des mesures d'optimisation concrètes
- Diminuer les charges et l'impact climatique du parc immobiliser

Ainsi, 14 immeubles ont fait l'objet de cet audit qui permet de détecter quels sont les travaux nécessaires à entreprendre afin d'optimiser les consommations ou de conformer les immeubles du parc aux dispositions légales en matière énergétique et une planification des travaux d'entretien sur le long terme des immeubles du parc.

A la suite de cet audit, le Conseil de Fondation a pu valider une planification des travaux à réaliser pour la rénovation et le maintien de la valeur des immeubles du patrimoine actuel. Cette planification financière a été établie jusqu'en 2036 et permet de prioriser les travaux sur l'immeuble sis chemin des Hutins 7-9. Seront ensuite à prévoir en 2030 des travaux relativement importants à réaliser sur l'immeuble Sur-Beauvent 2-2a-2b pour la façade et les fenêtres, puis en 2034 au chemin des Hutins 1-3-5 pour les canalisations et sanitaires et finalement en 2036 des travaux dans les sous-stations, conduites, canalisations et ventilations du bâtiment sis Eglise 8-10.

2. Rénovation immeuble sis chemin des Hutins 7-9

Pour mémoire, un projet de construction-démolition de l'immeuble sis au chemin des Hutins 7-9 était initialement prévu. Afin de réaliser ce projet, la cession d'une parcelle communale à la Fondation était nécessaire, cession qui a été contestée par référendum en mars 2023.

Le Conseil de Fondation a pris acte de ce refus et d'autres pistes ont dû être étudiées, en effet, sans cession de la parcelle, le projet lauréat du concours n'était plus réalisable. Convaincu que le statu quo n'est pas une solution viable, ni pour le confort de vie des locataires, ni au regard des enjeux climatiques, le Conseil a décidé de renoncer à un projet de démolition-reconstruction de l'immeuble pour aller vers une rénovation qui tienne compte non seulement de l'immeuble lui-même, mais aussi de son environnement immédiat, l'immeuble étant situé au cœur du village.

En parallèle, la Fondation a participé au printemps 2024 un appel à projet initié par les SIG dans le cadre de programme éco21-Collectivités et a remis sa candidature pour l'immeuble du 7-9 chemin des Hutins. Lancé par SIG-éco21, en partenariat avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), ce programme est destiné aux bâtiments résidentiels publics. Il propose un soutien dans la phase préparatoire de la réalisation des travaux de rénovation et comprend, notamment, la mise à disposition d'ingénieurs et d'architectes spécialisés en rénovation énergétique, ainsi que des conseils juridiques et financiers.

La candidature de la Fondation a été retenue pour l'immeuble du 7-9 chemin des Hutins, notamment car il répondait aux critères d'éligibilité suivant :

- Bâtiment collectif d'habitation
- Taille du bâtiment de min. 500 m²
- IDC supérieur à 450 MJ/m²/a ou 125 kWh/m²/an
- Un projet de rénovation ambitieuse en cours.

Ainsi, le Conseil de Fondation est dorénavant accompagné par le programme pour les aspects énergétiques liés à la rénovation.

3. Café-Bar La Caverne de Jouvence

Rappelons qu'au printemps 2023, un nouvel établissement a ouvert ses portes sur la place du village, il s'agit du café-bar La Caverne de Jouvence. À la suite de la libération de l'arcade d'à côté, jusque-là occupée par GABB-IMMO SARL, des travaux d'agrandissements du bar-café ont été effectués durant le 1er semestre 2024.

Partie 3 : Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2024

1. Présentation des comptes

Depuis l'exercice 2021, le Conseil de Fondation a décidé 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.

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 31.12.2024	- 3'500'000.00	1.4675%	28.02%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2024	486'732.-		
Charges d'intérêts 2024	52'774,90	10.84%	
Résultat immeuble 2024	187'036.05		38.62%

L'immeuble du ch. des Hutins 1-3-5 est endetté à hauteur de 28.02% 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.

Travaux exécutés :		(montant > CHF 1'000.00)	
		Date	Coût
<u>Rénovation appartements :</u>			
• Hutins 1 : arcade n° 01 - rénovation		2024	72'619.10
• Hutins 1 : appartement n° 21 - rénovation complète		2024	27'461.95
-ormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :			
• Hutins 5 : remplacement colonne eaux usées		2024	4'573.70
• Hutins 3 : étanchéité de la marquise		2024	2'919.85
• Hutins 5 : remplacement régulateur		2024	1'940.95
• Hutins 1-3-5 : pose d'un cylindre SI dans le local électrique		2024	1'823.00
• Hutins 5 : remplacement luminaire en façade		2024	1'450.00
<u>Gros travaux immeuble :</u>			
• Toiture : installation lignes de vie et grilles anti-feuilles		2024	17'884.35
• Ventilation : étude et analyse		2024	8'026.45
• Ventilation : installation réglettes arrivées d'air		2024	1'478.80

Travaux prévus :		
	Date	Budget
• Remplacement des volets	2025	105'000.00
Travaux à prévoir :		
	Date	Budget
• Réfection des colonnes des eaux usées	à discuter	

Commentaires de la régie

L'année 2024 n'a connu qu'un congé, il s'agit du logement n° 6 au chemin des Hutins 5 qui a été reloué aux mêmes conditions.

La Caverne de Jouvence Sàrl a repris l'arcade résiliée en 2023 par Gabb-Immo & Gabb-Immo Sàrl.

L'état locatif global qui se montait à CHF 478'386.00 au 31.12.2023 se monte donc à CHF 486'732.00 au 31.12.2024, soit une augmentation annuelle de CHF 8'346.00 qui s'explique par la location de l'arcade de 33m2 par la Caverne de Jouvence et l'indexation du loyer de l'arcade louée par la Coop Société Coopérative.

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 31.12.2024	-2'279'000.00	0.975%	67.42%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2024	279'912.00		
Charges d'intérêts 2024	21'271.10	7.60%	
Résultat immeuble 2024	184'036.05		65.75%

L'immeuble du ch. des Hutins 7-9 est endetté à hauteur de 67.42 % par rapport à sa valeur au bilan. La démolition de cet immeuble n'étant à ce jour plus d'actualité, l'endettement résiduel de CHF 2'279'000 est moins problématique. Le ratio résultat de l'immeuble/état locatif de 65.75% est particulièrement bon par rapport aux autres immeubles. En effet, dans l'attente d'un nouveau projet, les travaux d'entretien sont réduits au strict minimum. Le taux d'intérêt sur la dette est également faible (0.975%).

Travaux exécutés :	(montant > CHF 1'000.00)	
	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Hutins 9 - appartement n° 11 : débarras	2024	3'060.30
• Hutins 7 - appartement n° 21 :		
➤ peinture chambre	2024	3'057.65
➤ réparation porte palière	2024	1'930.65
➤ dépose et repose radiateur		818.95
• Hutins 7 - appartement n° 23 : remplacement installation WC	2024	1'252.00

Commentaires de la régie

L'année 2024 a connu trois congés pour les immeubles du chemin des Hutins 7 & 9. Il s'agit de deux logements qui ont été reloués aux mêmes conditions et un appartement de 3,5 pièces à Hutins 9 qui a fait l'objet d'un contrat de prêt à usage en faveur de la Cigüe.

Dès lors et concernant le chemin des Hutins 7, l'état locatif annuel de CHF 129'792.00 au 31.12.2023 reste inchangé au 31.12.2024.

Quant à l'état locatif du chemin des Hutins 9, ce dernier a donc subi une diminution annuelle de CHF 11'400.00 dû au contrat de prêt à usage en faveur de la Cigüe et est donc passé de CHF 150'120.00 au 31.12.2023 à CHF 138'720.00 au 31.12.2024.

Travaux à prévoir

Cet immeuble nécessite de gros travaux de rénovation, sa démolition n'étant plus envisagée.

Des études sont en cours pour sa mise aux normes énergétiques. De tels travaux doivent être soigneusement étudiés, sans compter qu'à l'occasion de travaux de grande envergure se pose la question de la réfection des cages d'escaliers, des accès aux immeubles, du parking souterrain. Tous ces travaux auront un coût particulièrement important et les subventions ne couvriront qu'une partie de l'investissement. Sachant qu'un établissement bancaire appliquera des directives en termes de taux de financement maximaux, la Fondation devra également investir des fonds propres importants dans ce projet, ceci sans pouvoir les répercuter en totalité sur les loyers.

Compte tenu que la toiture devra être entièrement refaite et que les combles sont accessibles directement par les cages d'escaliers se pose la question de les transformer éventuellement en appartements. Cette option permettrait que le financement par une banque soit être amélioré puisque le rendement de l'immeubles serait meilleur.

Au vu de la complexité du dossier, un bureau d'architectes sera mandaté et ce dossier sera un enjeu majeur pour la Fondation ces prochaines années.

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		
	-686'000.00	1.1200%	
	-890'000.00	0.8970%	
	<u>-1'800'000.00</u>	1.1500%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2024	-3'376'000.00		36.42%

Fonctionnement- Eglise 2 à 10	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2024	384'720.00		
Charges d'intérêts 2024	36'680.20	9.49%	
Résultat immeuble 2024	241'920.24		65.56%

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 36.42% et la charge d'intérêts ne pègre pas le résultat des immeubles.

Travaux exécutés :		(montant > CHF 1'000.00)				
	Date	Coût				
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés : <ul style="list-style-type: none"> • Eglise 10 - appartement n° 02 : <ul style="list-style-type: none"> ➢ réfection peinture WC, s.bains & chambre ➢ réfection parquet chambrette 				2024	1'502.90	
	2024	1'158.20				
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés : <ul style="list-style-type: none"> • Eglise 6 - bouilleur : remplacement raccord vétuste (alimentation EF) 				2024	1'119.40	
Travaux à prévoir :		Date	Budget			
<ul style="list-style-type: none"> • Eglise 8-10 : Réfection toiture et panneaux photovoltaïques * * ne sont pas compris : demandes autorisations, diagnostics polluants, désamiantage (si polluant), divers et imprévus. 		2025	125'000.00			

Commentaires de la régie

L'année 2024 n'a connu aucun congé.

Dès lors, les états locatifs restent inchangés, hormis celui de l'immeuble de la place de l'Eglise 4.

En effet, le premier échelon relatif au logement n° 02 a été appliqué, soit une augmentation annuelle de CHF 1'800.00.

L'état locatif annuel global est donc passé de CHF 382'920.00 au 31.12.2023 à CHF 384'720.00 au 31.12.2024.

Chemin Sur-Beauvent 2, 2a et 2b et parking



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2022	14'225'000.00		
Valeur de l'endettement au 31.12.2024	-6'102'350.00	1.3000%	42.90%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2024	440'240.00		
Charges d'intérêts 2024	79'915.56	17.99%	
Résultat immeuble 2024	219'462.39		49.04%

L'immeuble du ch. Sur-Beauvent 2, 2a, 2b est endetté à hauteur de 42.90% de sa valeur au bilan et la charge des intérêts représente 17.99% des recettes locatives. L'échéance de la dette est arrivée en janvier 2025. Le prêt a, pour le moment, été reconduit sur le court terme, à un taux Saron, plus avantageux à ce jour.

Travaux exécutés :		(montant > CHF 1'000.00)	
	Date	Coût	
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :			
• Sur-Beauvent 2B - Appartement n° 31 :			
➢ Réfection parquets	2024	3'373.70	
➢ Réfection peinture	2024	3'056.30	
• Sur-Beauvent 2 - Arcade n° 02 : réparation installations sanitaires	2024	1'879.90	
• Sur-Beauvent 2A - Appartement n° 23 : réfection faïences s. bains	2024	1'273.40	
• Sur-Beauvent 2 - Appartement n° 22 : réfection carrelage s. bains	2024	1'150.20	
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :			
• Chaufferie : réparation fuite	2024	3'550.55	
• Installation solaire : réparation	2024	3'521.90	
• Parkings : travaux suite infiltration	2024	2'926.80	
• Conduite de circulation et vanne de purge : remplacement	2024	1'489.10	
• Conduite de refoulement : remplacement	2024	1'023.85	
Travaux à prévoir :		Date	Budget
• Menuiserie garde-corps - peinture		à définir	

Commentaires de la régie

L'année 2024 a connu un congé au chemin de Sur-Beauvent 2B.

Des travaux ayant été entrepris, une augmentation du loyer annuel a ainsi pu être effectuée et un contrat de bail échelonné a été proposé, avec un loyer de départ qui est passé de CHF 10'392.00 à CHF 13'200.-.

Le loyer passer ainsi à CHF 14'400.00 dès le 01.03.2025 et à CHF 15'600.00 dès le 01.03.2026.

A noter également l'application d'un échelon relatif au contrat de bail du logement n° 04, toujours au chemin de Sur-Beauvent 2B. Le loyer est passé de CHF 10'800.00 à CHF 13'800.00 depuis le 01.11.2024. Le prochain échelon est prévu au 01.11.2025 et le loyer se montera alors à CHF 16'800.00.

S'agissant des parkings, l'année 2024 a connu 2 congés, reloués sur le même exercice avec une augmentation du loyer annuel de CHF 288.00 pour le parking n° 39. A noter également la relocation de la place n° 12 qui était vacante depuis décembre 2023.

Dès lors, l'état locatif annuel total de CHF 438'144.00 au 31.12.2023 se monte donc à CHF 444'240.00 au 31.12.2024, soit une augmentation de CHF 6'096.00.

Cressy Plus – Edouard-Vallet 18



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement sur coût de construction
Valeur au bilan estimée en 2022	10'390'000.00		
Coût de construction	10'770'000.00		
	-2'225'000.00	2.2950%	
	-2'225'000.00	2.3330%	
	<u>-5'251'000.00</u>	2.3590%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2024	-9'701'000.00		90.07%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2024	543'906.00		
Charges d'intérêts 2024	229'393.20	42.18%	
Résultat immeuble 2024	119'204.74		21.92%

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. La proportion d'endettement est à prendre en compte sur la base du coût de construction impliquant un taux est de 90.07%, trop élevé par rapport à la limite normalement autorisée de 80%.

La charge d'intérêts par rapport aux revenus de locations est de 42.18%, cette proportion de charge est la plus élevée de tout le patrimoine immobilier de la Fondation

Travaux exécutés :		(montant > CHF 1'000.00)	
	Date	Coût	
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :			
• Appartement n° 308 : réfection total peinture	2024	3'300.00	
• Appartement n° 301 : traitement punaises de lits	2024	2'148.00	
• Arcade n° 003 : climatisation - remplacement de 3 pompes de relevage	2024	1'427.45	
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :			
• Ascenseur : réparation	2024	6'521.15	
• Chaufferie : remise en état du système de dégazage	2024	3'147.60	
• Chaufferie : remplacement circulateur	2024	2'310.65	
• Electricité : diverses réparations et remises en état	2024	1'959.20	
• Capteurs solaires : remplacement du liquide calporteur du système	2024	1'941.95	
Travaux à prévoir :		Date	Budget
• Pose de stores solaires sur la partie sud de la façade		printemps 2025	13'000.00

Commentaires de la régie

L'année 2024 a connu 10 résiliations, il s'agit de 4 logements et 6 parkings, dont 5 sont vacants à ce jour. Nous notons également la relocation en 2024 de 2 parkings qui avaient été résiliés en 2021 et 2023. L'état locatif est passé de CHF 539'154.00 au 31.12.2023 à CHF 542'346.00 au 31.12.2024, soit une augmentation de CHF 3'192.00. Ce montant correspond aux indexations de loyers réalisées sur 3 arcades.

Rue Joseph-Berthet 5-7



Quelques chiffres :

Bilan	CHF	Taux d'intérêts	ratio endettement
Valeur au bilan estimée en 2022	6'625'000.00		
Coût de construction	6'955'000.00		
	-2'000'000.00	2.1750%	
	-2'000'000.00	1.8000%	
	-1'375'040.00	1.2000%	
	-500'000.00	1.3250%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2024	-5'875'040.00		83.98%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2024	332'304.90		
Charges d'intérêts 2024	116'758.85	35.14%	
Résultat immeuble 2024	102'115.70		30.73%

Alors que l'immeuble Rue Joseph-Berthet 5-7 a un coût de construction de CHF 6'955'000.-, il a été dévalué à fin 2022 à CHF 6'625'000.-. L'immeuble est fortement endetté par rapport à son coût de construction (83.98%), mais la situation est un peu moins critique que pour l'immeuble de Cressy Plus, l'endettement est toutefois au-dessus du maximum autorisé de 80%.

Travaux exécutés :	(montant > CHF 1'000.00)	
	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Appartement n° 712 :		
> Réfection parquets	2024	6'584.25
> Réfection peinture	2024	9'654.15
• Appartement n° 512 : remplacement four et hotte	2024	1'597.20
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• J.-Berthet 5-7 - chaufferie : remplacement pièces	2024	2'219.25
• J.-Berthet 5 - colonne eaux usées : tringlage	2024	2'567.40

Commentaires de la régie

L'année 2024 a connu trois congés qui ont été reloués sur le même exercice, soit un appartement, un dépôt qui a subi une diminution du loyer annuel de CHF 2'688.00 et un parking intérieur.

Dès lors, l'état locatif qui se montait à CHF 332'304.00 au 31.12.2023 est de CHF 329'616.00 au 31.12.2024.

3. Comptes 2024

Partie 4 : Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du 7 mai 2025

Selon l'appréciation de la Fiduciaire CHAVAZ SA, les comptes annuels pour l'exercice 2024 arrêtés au 31 décembre 2024 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.