



Rapport d'activité
administratif et financier
2023

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 2023.

- 1 : Information sur la gestion stratégique et opérationnelle de la Fondation
- 2 : Evénements marquants 2023
- 3 : Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2023
- 4 : Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du xxx 2024.

Durant l'exercice 2023, deux membres ont quitté le Conseil de Fondation et deux nouveaux membres l'ont rejoint. :

COMPOSITION CONSEIL DE FONDATION		
	01.01.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.12.2023
Présidente	Madame Nathalie VON GUNTEN-DAL BUSCO	Madame Nathalie VON GUNTEN-DAL BUSCO
Vice-président	Monsieur Pierre-Alain MOTTIER	Monsieur Pierre-Alain MOTTIER
Secrétaire	Monsieur Jean-Claude KORMANN	Monsieur Félicien MAZZOLA
Membre	Monsieur Nicolas FOURNIER	Madame Floriane SCHMIDT
Membre	Madame Nicole ROEHRICH	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 14 mai 2024

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
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 immeuble 7-9 Hutins et référendum
- Reprise Café du Square
- Audit du parc immobilier de la Fondation

Partie 2 : Évènements marquants 2023

1. Référendum communal du 12 mars 2023

En date du 14 juin 2022, Conseil municipal a décidé de céder la parcelle communale N° 11346 à la Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon afin que cette dernière puisse aller de l'avant avec le projet de démolition-reconstruction de l'immeuble sis au chemin 7-9 Hutins. En effet, ce transfert devait permettre à la Fondation d'être propriétaire des parcelles sur lesquelles le projet devait se réaliser. Pour rappel, un concours de projets d'architecture avait été organisé par la Commune en collaboration avec la Fondation et un lauréat désigné en mars 2019.

La décision de cession de la parcelle a été contestée par référendum et une votation populaire s'est tenue le 12 mars 2023. Le Conseil de Fondation, associé aux membres de l'Exécutif communal, s'est mobilisé durant le début de l'année 2023 afin d'informer la population et les locataires de l'immeuble concerné sur les enjeux liés à cette votation. Une séance d'information destinée aux locataires a eu lieu le 24 janvier 2023, puis une séance publique a été organisée à la salle communale le 31 janvier 2023.

Finalement, la population a refusé dans les urnes le transfert de la parcelle communale à la Fondation pour le logement à Confignon. La Conseil de Fondation a pris acte de ce refus et étudie depuis le 2^e semestre 2023 d'autres pistes. Sans cession de la parcelle, le projet lauréat du concours n'est en effet plus réalisable, l'immeuble ne peut toutefois demeurer dans son état actuel pour des raisons tant de confort des locataires, de maintien de la valeur du parc immobilier de la Fondation ainsi que pour des raisons écologiques.

Le Conseil de Fondation s'est engagé à tenir informés les locataires du chemin des Hutins 7-9 d'ici la fin de l'année 2024 des projets en lien avec l'immeuble.

2. 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 a dans le but de :

- Tout l'aspect entretien des immeubles, planification des travaux, etc. pour éviter les opérations « sparadrap », 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 immobilier

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.

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le règlement d'application de la Loi sur l'énergie du Canton de Genève a été modifiée et le seuil admissible en matière de consommation thermique a été abaissé à 450 MJ/m².

Il ressort de l'audit qu'un immeuble de son entier dépasse très largement ce seuil, il s'agit de l'immeuble si 7-9 chemin des Hutins. Sa rénovation étant en cours de réflexion, la Fondation va pouvoir se mettre en conformité avec le nouveau seuil prochainement.

3. Ouverture du Café-Bar La Caverne de Jouvence

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. L'ancien café Le Square a été rénové et repris par une équipe de jeunes confignonnois. L'arcade qui jouxte le nouvel établissement, occupée par GABB-IMMO SARL, a été libérée le 1^{er} novembre 2023. En effet, afin de permettre à la Caverne de Jouvence de s'agrandir, GABB-IMMO a repris les locaux de l'arcade sise au n°5 du chemin des Hutins libérée par Le Comptoir de l'Assurance au 31 août 2023. Les travaux d'agrandissements du bar-café se sont faits durant le 1^{er} semestre 2024.

Partie 3 : Tour d'horizon des immeubles de la Fondation et comptes 2023

1. Présentation des comptes

Depuis l'exercice 2021, le Conseil de Fondation a décidé de présenter dans le rapport d'activité des 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 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 31.12.2023	- 3'575'000.00	1.4675%	28.62%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2023	534'412.45		
Charges d'intérêts 2023	53'745.20	10.06%	
Résultat immeuble 2023	219'109.97		41.00%

L'immeuble du ch. des Hutins 1-3-5 est endetté à hauteur de 28.62% 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 à relever, selon régie :

Appartements :	10'864.70
Arcade :	36'900.35
Immeuble :	8'854.15

Détails :

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Hutins 3 - appartement n° 22 : réfection peinture logement	2023	5'396.85
• Hutins 5 - appartement n° 06 : réfection peinture suite pont de froid	2023	2'726.70
• Hutins 3 - appartement n° 22 : remplacement baignoire	2023	1'690.00
• Hutins 3 - appartement n° 02 : remplacement frigo	2023	1'051.15
<u>Rénovation appartements :</u>		
• Hutins 1 - arcade n° 01 : participation frais de rénovation	2023	36'900.35
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Hutins 5 : remplacement de 3 colonnes de chute des eaux usées, de 2 grilles de sol et d'un couvercle de cheminée.	2023	4'541.00
• Hutins 3 : tringlage colonne eaux usées	2023	1'907.15
• Hutins 5 : remplacement de 3 têtes de vannes	2023	1'422.00
• Hutins 1-3-5 : dératisation sous-sols	2023	1'074.00

Travaux à prévoir, selon la régie

	Date	Budget
• Réfection ou remplacement des volets en bois par des nouveaux en aluminium thermolaqués.	à définir	à réactualiser
• Réfection peinture des 3 cages d'escaliers.	à définir	à réactualiser
• Réfection des colonnes des eaux usées.	à définir	
• Pose de grilles sur les chéneaux afin d'éviter que les feuilles bouchent régulièrement la descente d'eaux pluviales.	à définir	devis en cours

Commentaires de la régie

L'année 2023 a connu 3 congés, soit :

- Hutins 1 : l'arcade n° 01 au rez-de-chaussée, qui a bénéficié de travaux pour un montant total de CHF 37'238.00 et qui a été relouée avec une augmentation du loyer annuel de CHF 5'988.00.
- Hutins 3 : le logement n° 12 qui a été reloué aux mêmes conditions et sans jour de vacance.
- Hutins 5 : l'arcade n° 01 au rez-de-chaussée, qui a bénéficié de petits travaux d'entretien pour un montant de CHF 1'009.70 et qui a été relouée avec une diminution du loyer annuel de CHF 9'420.00 au 1^{er} novembre 2023.

L'état locatif global qui se montait à CHF 482'178.00 au 31.12.2022 se monte donc à CHF 478'386.00 au 31.12.2023, soit une diminution annuelle de CHF 3'792.00.

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 31.12.2023	-2'305'500.00	0.975%	68.21%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2023	279'282.00		
Charges d'intérêts 2023	21'456.85	7.68%	
Résultat immeuble 2023	183'799.71		65.81%

L'immeuble du ch. des Hutins 7-9 est endetté à hauteur de 68.21 % 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 2'305'500 est moins problématique. Le ratio résultat de l'immeuble/état locatif de 65.81% 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%).

Frais d'entretien à relever, selon régie :

Appartements : 1'070.00
Immeuble : 9'152.10

Détails :

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, le travail suivant a été réalisé :		
• Hutins 7 - appartement n° 12 : réemaillage baignoire	2023	1'070.00
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Eau froide sanitaire : installation d'un poste de traitement d'eau, remplacement de la nourrice et pose d'une prise électrique dédiée	2023	8'031.75
• Chauffage : remplacement des modules de régulation	2023	1'120.35

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 congés ont été reçus. Le logement a été reloué aux mêmes conditions et sur le même exercice, sans jour de vacance. Le parking n° 9, quant à lui, a bénéficié d'un ajustement du loyer et ainsi été augmenté de CHF 120.00 par année.

Nous relevons également la relocation des parkings n° 20 et n° 23 avec un loyer relevé de CHF 120.00 par an pour le parking n° 20.

Dès lors et concernant le chemin des Hutins 9, l'état locatif annuel de CHF 149'880.00 au 31.12.2022 se monte à CHF 150'120.00 au 31.12.2023.

Quant à l'état locatif du chemin des Hutins 7, ce dernier reste inchangé et se monte à CHF 129'792.00.

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		
	-704'000.00	1.1200%	
	-890'000.00	0.8970%	
	-1'800'000.00	1.1500%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2023	-3'394'000.00		36.61%

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 36.61% et la charge d'intérêts ne pèse pas le résultat des immeubles.

Fonctionnement- Eglise 2 à 10	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2023	379'620.00		
Charges d'intérêts 2023	36'680.20	9.66%	
Résultat immeuble 2023	214'386.96		56.47%

Frais d'entretien à relever, selon régie :

Appartements : 14'987.95
Auberge : 4'061.85
Immeuble : 12'108.95

Détails :

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Eglise 4 - appartement n° 02		
➢ réfection totale peinture	2023	9'157.55
➢ réfection totale parquet	2023	3'153.85
➢ remplacement frigo	2023	1'612.50
• Eglise 6 - arcade n° 01 : Auberge		
➢ réparation éclairage extérieur	2023	1'680.00
➢ contrôle OIBT	2023	1'199.00
➢ réfection installations électriques	2023	1'182.85
• Eglise 8 - appartement n° 11 : remplacement four	2023	1'064.05
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Toiture : réparation (ferblanterie)	2023	6'353.75
• Chauffage : remplacement pièces	2023	5'755.20

Travaux à prévoir, selon la régie

	Date	Budget
Eglise 8-10 : prévoir la réfection de la toiture ainsi que le remplacement des panneaux photovoltaïques. Le système d'intégration solaire photovoltaïque en place est défaillant (ainsi que la sous-couverture) et nous prévoyons de le remplacer. De même, les tuiles commencent à s'écailer et il serait préférable de les remplacer.	à déterminer	devis en attente

Commentaires de la régie

L'année 2023 a connu un congé, soit le logement n° 02 situé à la place de l'Eglise 4. Ce dernier a bénéficié de travaux de réfection et a ainsi pu être reloué avec une augmentation du loyer de CHF 1'800.-. (bail échelonné jusqu'à 2025). Dès lors, l'état locatif au 31.12.2022 de CHF 381'120.00 est donc passé à CHF 382'920.00 au 31.12.2023.

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 31.12.2023	-6'162'350.00	1.3000%	43.32%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2023	443'402.90		
Charges d'intérêts 2023	80'695.56	18.20%	
Résultat immeuble 2023	220'928.69		49.83%

L'immeuble du ch. Sur-Beauvent 2, 2a, 2b est endetté à hauteur de 43.32% de sa valeur au bilan et la charge des intérêts représente 18.20% des recettes locatives. L'échéance de la dette arrive en janvier 2025.

Frais d'entretien à relever, selon régie :

Appartements : 5'797.25
Immeuble : 27'591.65

Détails :

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Sur-Beauvent 2B - appartement n° 04 :		
➢ Réfection totale peinture	2023	3'701.40
➢ réemaillage baignoire	2023	1'071.60
• Sur-Beauvent - Parkings : fourniture et pose d'un récepteur pour ouverture porte parkings	2023	1'024.25
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Chauffage :		
➢ remplacement des circulateurs	2023	20'500.70
➢ reprise de l'isolation chauffage et sanitaire	2023	1'522.45
➢ fourniture et pose d'une mini station de filtration	2023	1'069.20
<u>Gros travaux immeuble :</u>		
• Parking : remplacement de l'éclairage (28 luminaires)	2023	4'500.00

Commentaires de la régie

L'année 2023 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 8'172.00 à CHF 10'800.-.

Deux parkings ont également été résiliés, l'un a été reloué sur le même exercice avec un loyer annuel ajusté à CHF 1'440.00, soit une augmentation annuelle de CHF 288.00, et l'autre est vacant à ce jour. Nous notons également la relocation de 4 parkings résiliés en 2022 et reloués en 2023.

L'état locatif annuel total de CHF 434'076.00 au 31.12.2022 se monte donc à CHF 438'177.00 au 31.12.2023, soit une augmentation de CHF 4'068.00.

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		
	-2'250'000.00	2.2950%	
	-2'250'000.00	2.3330%	
	-5'310'000.00	2.3590%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2023	-9'810'000.00		91.08%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2023	514'848.50		
Charges d'intérêts 2023	231'941.80	45.05%	
Résultat immeuble 2023	125'560.20		24.39%

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 91.08%, trop élevé par rapport à la limite normalement autorisée de 80%.

La charge d'intérêts par rapport aux revenus de locations est de 45.05%, cette proportion de charge est la plus élevée de tout le patrimoine immobilier de la Fondation

Frais d'entretien à relever, selon régie :

Appartements : 8'720.55
Immeuble : 8'655.60

Détails :

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Arcade n° 3 : remplacement moteurs ventilation	2023	3'980.05
• Appartement n° 211 : réfection peinture mur balcon	2023	1'197.10
• Appartement n° 104 : réfection peinture salon et chambre	2023	1'046.90
• Appartement n° 308 - suite infiltration :		
➤ travaux de peinture	2023	1'197.10
➤ travaux de maçonnerie	2023	992.45
➤ recherche infiltration	2023	306.95
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Remplacement des plantes devant immeuble	2023	3'693.55
• Nettoyage des vitres extérieures	2023	2'557.90
• Remplacement système d'évacuation de secours de l'ascenseur	2023	1'237.75
• Suite infiltration dans appart. n° 308 : modification du dégorgeoir	2023	1'166.40

Commentaires de la régie

L'année 2023 a connu 8 résiliations, il s'agit de :

- 2 logements, soit l'appartement n° 104 et n° 110, reloués aux mêmes conditions.
- le parking n° 11, reloué aux mêmes conditions.
- 5 places de parkings, les n° 9-12-17-22 et 25, vacantes à ce jour.

Nous notons également la relocation en 2023 de 2 appartements qui avaient été résiliés en 2022.

Quant à l'état locatif au 31.12.2023, il se monte à CHF 539'154.00, soit une augmentation de CHF 1'560.00 par rapport au 31.12.2022 et qui représente le loyer du parking n° 12 encaissé depuis le 1er mai 2023 et vacant auparavant.

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%	
	-1'444'480.00	1.2000%	
	-500'000.00	1.3250%	
Valeur de l'endettement au 31.12.2023	-5'944'480.00		85.47%
Fonctionnement	CHF	ratio int/état locatif	ratio résultat/état locatif
Etat locatif 2023	332'304.90		
Charges d'intérêts 2023	103'116.35	31.03%	
Résultat immeuble 2023	118'174.70		35.56%

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 (85.47%), 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%.

Frais d'entretien à relever, selon régie :

Appartements : 9'848.70
Immeuble : 3'361.30

Détails :

	Date	Coût
Hormis l'entretien courant des appartements, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Totalité des logements : remplacement des vis des poignées des portes communicantes	2023	3'806.10
• Réfection peinture plafond salle de bains/douches et WC		
➢ J.-Berthet 7 - appartement n° 12	2023	1'209.85
➢ J.-Berthet 5 - appartement n° 22	2023	1'209.85
➢ J.-Berthet 5 - appartement n° 21	2023	1'209.85
➢ J.-Berthet 5 - appartement n° 11	2023	1'209.85
• J.-Berthet 7 - appartement n° 11 : remplacement frigo	2023	1'203.20
Hormis l'entretien courant de l'immeuble, les travaux suivants ont été réalisés :		
• Fourniture et pose de 2 racks vélos	2023	2'110.00
• Garage : réparation porte	2023	1'251.30

Commentaires de la régie

L'année 2023 a connu deux congés qui ont été reloués aux mêmes conditions et sans jour de vacance. Dès lors, l'état locatif reste inchangé et se monte à CHF 332'304.00 au 31.12.2023.

3. Comptes 2023

Partie 4 : Rapport succinct de l'organe de révision de la Fiduciaire CHAVAZ SA du 17 mai 2024

Selon l'appréciation de la Fiduciaire CHAVAZ SA, les comptes annuels pour l'exercice 2023 arrêtés au 31 décembre 2023 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.