



# RAPPORT DE GESTION 2017

---

## ■ Gestion

Au cours de l'exercice 2017, le Conseil de Fondation s'est réuni régulièrement, en particulier pour suivre le projet de construction de La Chapelle. S'agissant de l'administration de la Fondation, il a notamment examiné et approuvé les comptes de l'exercice 2016, ainsi que le rapport de gestion annuel ; il a renouvelé le mandat à Gestoval Société Fiduciaire SA en tant qu'organe de révision pour la période fiscale 2017.

La société Berney et Associés SA Société Fiduciaire est chargée de la tenue de la comptabilité.

## ■ Composition du Conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation est composé des personnes suivantes :

- M. Jean-Pierre TOBLER, président
- M. David LACHAT, secrétaire\*
- M. Arnaud TURRETTINI, membre

\* Démission effective au 31 janvier 2018, remplacé par M. Benoît Carron désigné par le Conseil d'administration de l'Hospice général.

## ■ Indicateurs

### Présentation du parc immobilier

#### Composition du parc

	2017	
	en nbre	en m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles (montées)	9	
Nombre de logements	179	16'998
Nombre de commerces	1	112
Nombre de parkings	194	

La fondation est propriétaire de quatre immeubles situés aux 9 et 13-17-19 chemin de Compostelle qui ont été mis en exploitation à la mi-2014, constituant la première étape du projet La Chapelle. Elle possède en outre cinq immeubles situés au chemin du Creux 8 et rue de Pré-Marais 19-21-23-25.

### État locatif et prix à la pièce

#### Évolution de l'état locatif

	Catégorie	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Compostelle 9	HM	CHF 692'352	CHF 800'952	-13.6%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 2'015'580	CHF 2'296'476	-12.2%
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 724'212	CHF 725'208	-0.1%
<b>Total</b>		<b>CHF 3'432'144</b>	<b>CHF 3'822'636</b>	<b>-10.2%</b>

Suite à l'entrée en vigueur des derniers plans financiers, les états locatifs de La Chapelle ont été revus pour s'y conformer, cela représente une baisse de -12.5%, soit KCHF -390.

Sept mutations ont été constatées dans l'ensemble du parc en 2017 ce qui représente un taux de rotation de 3.9%. Il est bas du fait du nombre peu élevé de rotations dans les nouvelles constructions dont les loyers sont contrôlés et qu'il n'y a pas eu de mutations dans les immeubles de Creux 8 / Pré-Marais 19-25.

	2014	2015	2016	2017
Taux de rotation	3.03%	1.12%	2.23%	3.90%

## Loyers moyens à la pièce et au m<sup>2</sup>

### Loyers moyens des logements par pièce

	Catégorie	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Compostelle 9	HM	CHF 3'506	CHF 4'127	-15.0%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 4'036	CHF 4'726	-14.6%
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 4'505	CHF 4'512	-0.2%
<b>Moyenne</b>		<b>CHF 4'016</b>	<b>CHF 4'455</b>	<b>-9.9%</b>

### Loyers moyens des logements par m<sup>2</sup>

	Catégorie	31.12.2017	31.12.2016	Variation
Compostelle 9	HM	CHF 183	CHF 215	-15.0%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 171	CHF 200	-14.6%
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 199	CHF 199	-0.2%
<b>Moyenne</b>		<b>CHF 184</b>	<b>CHF 205</b>	<b>-10.1%</b>

Pour comparaison, selon l'OCSTAT 2017, le loyer moyen par pièce pour un 4 pièces à loyer libre dans le Canton de Genève loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois se situe à CHF 5'847.

## ▪ Bilan

### Actifs

Les liquidités s'élèvent à fin 2017 à **CHF 9'130'627** par rapport à **CHF 6'031'735**.

Concernant la vente de la 2<sup>ème</sup> étape de La Chapelle, l'ensemble des contrats de vente ont été signés et des versements pour un total de CHF CHF 9'820'000 ont été enregistrés pour les 39 lots en propriété par étage. Un montant restant de CHF 1'375'500 a été versé à l'issue de l'opération de construction constitué du solde du prix des box et parkings.

## Passifs

### Endettement hypothécaire

	Catégorie	Valeur vénale	Dettes au 31.12.2017		Taux d'endettement	Taux d'intérêt	Échéance	Banque
Compostelle 9	HM	CHF 12'117'262	CHF 12'413'000		102.4%	2.95%	30.06.2021	UBS
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 39'639'522	CHF 32'450'800		81.9%	2.65%	30.06.2020	Migros
Chapelle 2	HM et HM-LUP	CHF 55'622'016	CHF 15'000'000 CHF 9'568'000		44.2%	1.15% 0.70%	29.06.2027 3 mois	Migros Migros
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 10'070'000	CHF 3'116'000 CHF 3'134'000		62.1%	2.15%	30.11.2027 30.09.2034	UBS
<b>Moyenne</b>		<b>CHF 117'448'799</b>	<b>CHF 75'681'800</b>		<b>64.4%</b>	<b>2.11%</b>		

Concernant la valeur vénale, les immeubles de Compostelle 9 et 13-17-19 utilisent les coûts effectifs de construction, tandis le montant du plan financier est utilisé pour les immeubles de Chapelle 2. Pour finir, une valeur définie par une expertise effectuée en 2011 a été utilisée pour les immeubles de Creux 8 / Pré-Marais 19-25.

La banque Migros a décidé de revoir le montant prêté au titre de financement des immeubles de Compostelle 13-19, suite à la diminution du coût final de construction par rapport au plan financier initial. En conséquence de quoi le taux d'endettement s'est établi à 81.9%. L'UBS n'ayant pas procédé ainsi, cela explique pourquoi le taux d'endettement de Compostelle 9 est aussi élevé. Ces deux derniers emprunts sont régulièrement amortis.

## ▪ Résultat

### Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaire net est composé des loyers encaissés et se monte en 2017 à **CHF 3'628'563** comparativement à **CHF 3'798'133** pour l'exercice 2016. Le montant est en baisse compte tenu de la revue des états locatifs concernant les immeubles de Compostelle où les loyers sont contrôlés.

### Charges d'exploitation

Le poste charges d'exploitation est composé des intérêts hypothécaires, des secours accordés et des charges des immeubles. Les charges d'intérêts d'un montant de **CHF 1'153'315** en 2017, comparativement à CHF 1'166'902 en 2016, sont en baisse compte tenu de l'amortissement des hypothèques.

Les secours accordés sont en augmentation cette année pour s'établir en 2017 à **CHF 90'823** (2016 : CHF 17'435).

Le total des charges des immeubles se monte pour 2017 à **CHF 728'665** comparativement à CHF 803'506 pour l'exercice 2016. La diminution s'explique principalement par la baisse constatée des charges d'entretien courant et rénovation qui passent à CHF 145'660 en 2016 comparativement à CHF 225'282 en 2016. Cette année il n'y a pas eu de charges de rénovation d'appartements.

### Charges Administratives

Les charges administratives se composent de tous les frais de gestion et frais divers de la Fondation, on y retrouve notamment les honoraires de gestion de l'Hospice général qui sont calculés à hauteur de 1.5% de l'état locatif sous gestion ainsi que les honoraires concernant la comptabilité et la révision de la fondation.

### *Charges exceptionnelles et produits exceptionnels*

Les charges et produits exceptionnels se composent notamment des ajustements liés aux opérations de La Chapelle 1 et 2. Un montant a ainsi été comptabilisé en charge concernant les aménagements extérieurs.

### *Résultat de l'exercice*

Le résultat de l'exercice s'est élevé en 2017 à **CHF 1'393'092** et se compare à CHF 1'568'677 réalisé lors de l'exercice 2016. La diminution provient de l'adaptation à la baisse des états locatifs de La Chapelle 1.

## ▪ **Budget 2018**

Compte tenu du besoin de liquidités pour le financement de l'opération de La Chapelle et des incertitudes fiscales, les travaux de rénovation de l'enveloppe des immeubles de Creux/Pré-Marais ont été différés jusqu'à présent.

Des travaux de remise en état étant néanmoins nécessaires, ceux-ci sont dans l'intervalle effectués ponctuellement de cas en cas, conformément à la décision du Conseil lors de sa séance du 13.11.2012.

Un projet de rénovation est en cours d'élaboration et sera présenté au Conseil au 2<sup>e</sup> semestre 2018 pour être lancé une fois les derniers éléments financiers de l'opération de La Chapelle maîtrisés.

Les autres charges d'exploitation devraient rester stables, sous réserves d'éventuels travaux de rénovation d'appartements en cas de mutation dans les immeubles de Bernex. Une réserve de liquidité est également maintenue dans la perspective de la taxation de l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers lié aux deux opérations de La Chapelle.

## ▪ **Terrain de La Chapelle**

### *Projet de construction*

#### *Deuxième étape*

Pour rappel, le mandat d'architecte a été attribué au bureau Bassicarella Architectes pour les trois immeubles MOQ (HM/HM-LUP), totalisant 140 logements. La construction de ces immeubles se finalise pendant le premier trimestre 2018.

L'immeuble K de 39 logements PPE a été réalisé par le bureau dl-a designlab-architecture SA.

Le pilotage de l'opération a été transféré de CBRE à Helvetadvisors en cours d'année pour les quatre immeubles. CFPI (conjointement avec la FPLM) est le pilote pour le parking et les aménagements extérieurs.

#### Immeubles MOQ (HM/HM-LUP)

L'immeuble M de 47 logements HM dégage un état locatif total de CHF 950'412.- conformément à la décision de mise en location délivrée par l'OCLPF le 17 novembre 2017.

La décision de mise en location pour les bâtiments O, Q, a été rendue par l'OCLPF le 1<sup>er</sup> décembre en fixant un état locatif total de CHF 1'808'592.- pour les 93 logements de catégorie HM-LUP.

Compte tenu des économies sur la construction, il est à prévoir une adaptation à la baisse des états locatifs au bouclage de l'opération.

Le prix de revient total estimé pour les quatre immeubles est de l'ordre de CHF 56 millions.

La livraison des bâtiments s'effectue au début du premier semestre 2018.

#### Immeuble K (PPE)

Le prix de vente total pour l'immeuble (appartements et parkings) est de l'ordre de CHF 25.4 millions conformément au plan financier de l'OCLPF.

L'ensemble des appartements et des parkings ont été vendus par l'intermédiaire de la régie Broliet SA.

La construction est achevée et la livraison des appartements a été effectuée au cours du mois de novembre 2017.

Jean-Pierre TOBLER  
Président

Arnaud TURRETTINI  
Secrétaire