

**FONDATION
BERTHE BONNA-RAPIN
Route des Acacias 54 bis
1227 LES ACACIAS**

Téléphone 022 420 50 00
Télécopie 022 420 50 09

RAPPORT DE GESTION 2014

■ Gestion

Au cours de l'exercice 2014, 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 2013, 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 2014.

La société de contrôle fiduciaire Berney Duchosal SA 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

■ Immeubles chemin du Creux 8 et route de Pré-Marais 19 à 25

- 33 logements (147 pièces)
- 1 arcade (112 m²)
- 35 emplacements de parking

Gérance

Au cours de l'exercice 2014, une mutation a été enregistrée concernant un appartement de quatre pièces.

L'état locatif au 31 décembre a progressé de CHF 720'756.- en 2013 à **CHF 723'588.-** en 2014, suite aux ajustements de loyer appliqués lors de la relocation des logements ainsi qu'aux indexations.

Le prix moyen par pièce est de CHF 4'470.- par an

Mutations dans les immeubles

<u>2000</u>	<u>4</u>	<u>2003</u>	<u>2</u>	<u>2006</u>	<u>0</u>	<u>2009</u>	<u>2</u>	<u>2012</u>	<u>3</u>
<u>2001</u>	<u>3</u>	<u>2004</u>	<u>3</u>	<u>2007</u>	<u>2</u>	<u>2010</u>	<u>1</u>	<u>2013</u>	<u>2</u>
<u>2002</u>	<u>2</u>	<u>2005</u>	<u>1</u>	<u>2008</u>	<u>1</u>	<u>2011</u>	<u>1</u>	<u>2014</u>	<u>1</u>

■ Immeuble chemin de Compostelle 9 (HM)

- 42 logements (175 pièces)
- 41 emplacements de parking

Gérance

Au cours de l'exercice partiel 2014, aucune mutation n'a été enregistrée.

L'état locatif au 31 décembre pour la première année d'exploitation se situe à CHF 800'076.-.

Le prix moyen par pièce est de CHF 4'122.- par an.

■ Immeubles chemin de Compostelle 13-17-19 (ZDLoc)

- 106 logements (444 pièces)
- 118 emplacements de parking

Gérance

Au cours de l'exercice partiel 2014, une mutation a été enregistrée concernant un appartement de quatre pièces.

L'état locatif au 31 décembre pour la première année d'exploitation se situe à CHF 2'296'476.-.

Le prix moyen par pièce est de CHF 4'726.- par an.

■ Comptes 2014

Produits des immeubles

Les loyers encaissés en 2014 se montent à **CHF 2'064'636** comparativement à CHF 720'423 pour l'exercice 2013, suite à la mise en exploitation des immeubles de La Chapelle à la mi-2014.

Autres produits

Les autres produits s'élèvent à fin 2014 à **CHF 28'233** comparativement à CHF 708 en 2013. Cette différence s'explique par la dissolution d'une provision pour une facture à payer qui n'a finalement pas été à la charge de la Fondation.

Charges des immeubles

Le total des charges des immeubles se monte pour 2014 à **CHF 1'029'871** comparativement à CHF 412'915 pour l'exercice 2013. Cette augmentation est due à la mise en exploitation des nouveaux immeubles sis chemin de Compostelle.

Les intérêts hypothécaires se sont élevés à **CHF 647'764** en 2014 comparativement à CHF 177'403 en 2013. Depuis la mise en exploitation desdits immeubles, les intérêts des emprunts relatifs aux bâtiments sont à la charge des immeubles, alors que durant le chantier ils étaient capitalisés avec les coûts de construction.

Autres charges

S'agissant des autres charges, elles s'élèvent à **CHF 153'816** en 2014 par rapport à CHF 74'004 en 2013. Cette augmentation s'explique principalement par une provision pour l'impôt immobilier complémentaire concernant les nouveaux immeubles de CHF 81'000.

Quant aux secours accordés, ils se sont élevés en 2014 à **CHF 21'515** (2013 : CHF 36'596).

Le résultat net de l'exercice s'est élevé en 2014 à **CHF 887'667** et se compare à CHF 197'616 de l'exercice 2013.

Charges et produits extraordinaires

La Fondation enregistre un montant de charges extraordinaires de CHF 776'062 au titre du différentiel sur la vente des parkings (compensé par la marge sur la vente des appartements). En conséquence, une dissolution de la provision pour emploi d'un montant égal a été constatée en produits extraordinaires pour un résultat extraordinaire nul.

■ **Budget 2015**

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

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

Les autres charges d'exploitation devraient rester stables, sous réserves d'éventuels travaux de rénovation d'appartements en cas de mutation.

■ **Terrain de La Chapelle**

Projet de construction

Première étape

Suite à l'achèvement des travaux, les immeubles de la première étape du projet de construction de La Chapelle ont été mis en exploitation. Toutefois, en raison des factures restant à payer et donc du fait que les comptes n'ont pas encore pu être bouclés, les immeubles figurent encore au bilan dans les constructions en cours.

Deuxième étape

Pour rappel, le mandat d'architecte a été attribué au bureau Bassicarella Architectes pour les trois immeubles MOQ (HM/HM-LUP), totalisant environ 140 logements, et celui de l'immeuble K (ZD PPE), totalisant 39 logements, a été confié au bureau dl-a designlab-architecture SA.

Comme pour la première étape, le pilotage de l'opération a été attribué à CBRE pour les quatre immeubles et CFPI (conjointement avec la FPLM) pour le parking et les aménagements extérieurs.

MOQ (HM/HM-LUP)

Dans le cadre de la procédure d'obtention de l'autorisation de construire, le pilote a mené les négociations avec l'OCLPF pour l'établissement des plans financiers initiaux, lequel a notamment imposé un loyer maximum autorisé pour les logements de catégorie HM-LUP de CHF 4'950.-/pièce/an, respectivement CHF 5'300.-/pièce/an pour les logements de catégorie HM.

A ce stade, le prix de revient total estimé pour les quatre immeubles est de l'ordre de CHF 60 millions.

A fin 2014, les architectes ont démarré le lancement des appels d'offres pour les entreprises et envoyés les premières soumissions. L'architecte a planifié le retour desdites soumissions pour fin février 2015.

En ce qui concerne le planning prévisionnel de réalisation, si les autorisations de construire sont délivrées en avril 2015, le chantier pourrait débuter en juin et la construction des immeubles en septembre (pour une durée de 24 mois).

K (PPE)

Le dossier de requête en autorisation de construire a été déposé le 3 avril 2014 et les soumissions ont été envoyées à la rentrée 2014.

Le mandat de commercialisation a été attribué à l'entreprise Broliet SA.

A ce stade, le prix de vente total estimé pour l'immeuble (appartements et parkings) est de l'ordre de CHF 25 millions.

En ce qui concerne le planning prévisionnel de réalisation, les appels d'offres sont en cours et les autorisations de construire devraient être obtenues au début 2015, le chantier pourrait ainsi également débuter en juin.

Jean-Pierre TOBLER
Président

David LACHAT
Secrétaire

Les Acacias, le 21 mai 2015
JMR