

RAPPORT DE GESTION 2018

■ **Gestion**

Au cours de l'exercice 2018, 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 2017, 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 2018.

■ **Indicateurs**

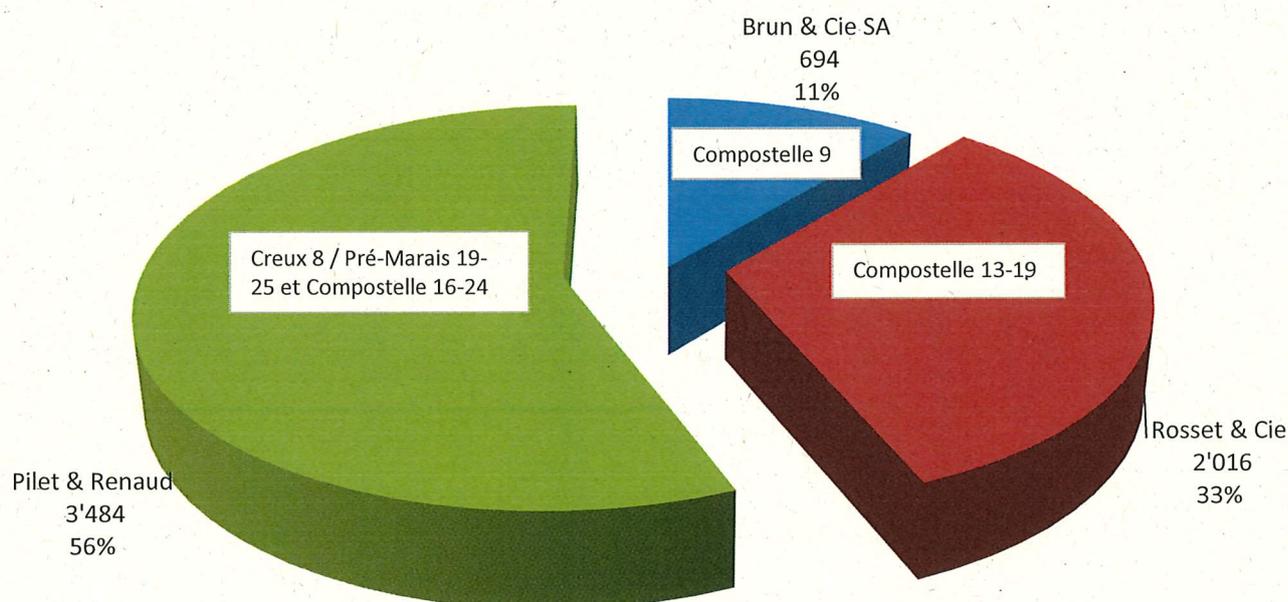
Présentation du parc immobilier

Composition du parc

	2018		2017		Variation
	en nbre	en m²	en nbre	en m²	2017-2018
Nombre d'immeubles (montées)	12		9		+3
Nombre de logements	319	27'051	179	16'998	+140
Nombre de commerces	1	112	1	112	+0
Nombre de parkings	325		194		+131

La fondation a mis en exploitation trois immeubles situés au chemin de Compostelle 16-20-24 au premier semestre 2018, constituant la deuxième étape du projet La Chapelle. Elle possède en outre cinq immeubles au chemin du Creux 8 et rue de Pré-Marais 19-21-23-25, ainsi que les quatre immeubles au chemin de Compostelle 9 et 13-17-19 constituant la première étape du projet La Chapelle.

Répartition des immeubles par régie selon l'état locatif en kCHF



Handwritten signature in blue ink.

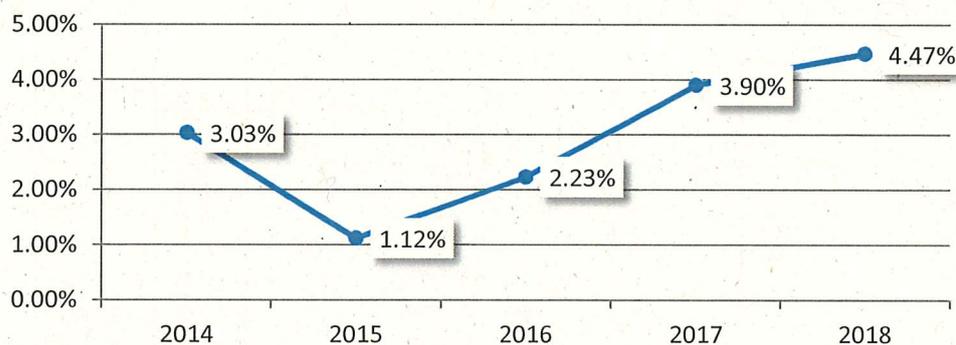
Évolution de l'état locatif

	Catégorie	31.12.2018	31.12.2017	Variation
Compostelle 9	HM	CHF 694'272	CHF 692'352	+0.3%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 2'015'580	CHF 2'015'580	+0.0%
Compostelle 16	HM	CHF 950'412		+100%
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF 1'804'752		+100%
Creux 8 / Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 728'940	CHF 724'212	+0.7%
Total		CHF 6'193'956	CHF 3'432'144	+80.5%

Suite à la mise en exploitation des immeubles de la 2^e étape de La Chapelle, l'état locatif théorique total de la fondation a augmenté de 80.5%. Toutefois, on peut s'attendre à une baisse de l'état locatif de ces immeubles en fonction des coûts finaux. Pour mémoire, lors de la première étape, une baisse de 12.6% avait ainsi été appliquée (kCHF -390).

Évolution du taux de rotation

Mutations	Nombre
2014	2
2015	2
2016	4
2017	6
2018	8



Huit mutations ont été constatées dans l'ensemble du parc en 2018 ce qui représente un taux de rotation de 4.47% si on exclut les nouveaux immeubles. Il y a eu six mutations dans les immeubles de Compostelle 9 et 13-19 ainsi que deux à Creux 8. Le taux de rotation est ainsi remonté après avoir connu une baisse en 2015, ce qui s'explique logiquement par un faible nombre de mutations dans les immeubles qui venaient d'être mise en exploitation en 2014.

Handwritten signature

Loyers moyens des logements par pièce par an

	Catégorie		31.12.2018		31.12.2017	Variation
Compostelle 9	HM	CHF	3'506	CHF	3'506	0.0%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF	4'036	CHF	4'036	0.0%
Compostelle 16	HM	CHF	4'441			
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF	4'253			
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF	4'532	CHF	4'505	0.6%
Moyenne		CHF	4'142	CHF	4'004	3.4%

Pour comparaison, selon l'OCSTAT 2018, le loyer moyen par pièce par an pour un 4 pièce à loyer libre situé dans le Canton de Genève se situe à CHF 4'506. Pour ceux reloués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour cette même catégorie, le loyer est à CHF 5'841.

■ Bilan

Actifs

Les liquidités s'élèvent à fin 2018 à **CHF 10'934'609** par rapport à **CHF 9'130'627** en 2017. En 2019, un montant de CHF 4'395'000 a été utilisé afin de rembourser l'avance à court terme existante à fin 2018 qui servait au financement des travaux de Compostelle 16-20-24.

Passifs - Endettement hypothécaire

	Catégorie	Valeur vénale	Dette au 31.12.2018	Taux d'endettement	Taux d'intérêt	Échéance	Banque
Compostelle 9	HM	CHF 12'117'262	CHF 12'301'000	101.5%	2.15%	30.11.2027	UBS
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 39'639'522	CHF 32'071'120	80.9%	2.15%	30.09.2034	Migros
Compostelle 16 et 20-24	HM et HM-LUP	CHF 52'860'497	CHF 15'000'000	62.2%	1.15%	29.06.2027	Migros
			CHF 13'500'000		1.18%	30.04.2029	Migros
			CHF 4'395'000		0.70%	31.01.2019	Migros
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 10'070'000	CHF 3'116'000	62.1%	2.95%	30.06.2021	UBS
			CHF 3'134'000		2.65%	30.06.2020	
Moyenne		CHF 114'687'280	CHF 83'517'120	72.8%	1.79%		

Concernant la valeur vénale : les immeubles situés chemin de Compostelle 9 et 13-17-19 utilisent les coûts effectifs de construction ; pour les immeubles de Compostelle 16-20-24, la valeur des plans financiers intermédiaires a été retenue ; pour ceux de Creux 8 / Pré-Marais 19-25 une valeur définie par une expertise effectuée en 2011 a été utilisée.

La banque Migros avait 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 80.9%. 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.

Handwritten signature/initials in blue ink.

■ Compte de résultat

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'est élevé en 2018 à **CHF 2'552'450** et se compare à CHF 1'393'092 réalisé lors de l'exercice 2017. L'augmentation provient de l'introduction des immeubles de Compostelle 16-20-24.

Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaire net est composé des loyers encaissés et se monte en 2018 à **CHF 5'348'447** comparativement à CHF 3'628'563 pour l'exercice 2017. Le montant est en hausse suite à la mise en exploitation des nouveaux immeubles au cours de l'exercice.

Charges d'exploitation

Le poste charges d'exploitation est composé des charges des immeubles, des intérêts hypothécaires et des secours accordés.

Le total des charges des immeubles se monte pour 2018 à **CHF 1'016'093** comparativement à CHF 728'665 pour l'exercice 2017. Si on retire les nouveaux immeubles de ce montant on obtient un total de charges de CHF 696'730, en diminution par rapport à 2017.

Les charges d'intérêts d'un montant de **CHF 1'228'913** en 2018 sont en hausse suite aux derniers financements des immeubles de Compostelle 16-20-24. Elles étaient de CHF 1'153'315 en 2017.

Les secours accordés sont en augmentation cette année pour s'établir en 2018 à **CHF 139'677** (2017 : CHF 90'823).

Cette année, il n'y a pas eu de charges de rénovation. En effet, l'ensemble des CHF 101'736 de travaux de rénovation d'appartements ont pu être valorisés en investissement sur l'immeuble de Creux 8, grâce à la plus-value locative générée par les deux mutations.

Résultat extraordinaire

Concernant la vente de l'immeuble K (PPE) la 2^{ème} étape de La Chapelle : suite à la fin de l'opération, un produit de CHF 9'817'166 ainsi que des charges de construction et de commercialisation de CHF 4'097'165 ont été comptabilisés. Le résultat se monte donc à CHF 5'720'001 (hors terrain) pour les 39 lots d'appartements vendus. Ce bénéfice a été constitué en provision pour emploi puis utilisé pour les immeubles de Compostelle 16-20-24.

■ Prévisions 2019

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. Un projet de rénovation est en cours d'élaboration pour procéder aux travaux à l'horizon 2020.

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

Une réserve de liquidités était également maintenue dans la perspective de la taxation de l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers liées aux deux opérations de La Chapelle qui sera utilisée, le cas échéant, pour rembourser l'hypothèque arrivant à échéance en 2020 pour CHF 3'116'000.

■ Terrain de La Chapelle

Projet de construction - deuxième étape immeubles MOQ (HM/HM-LUP)

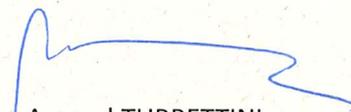
Les 140 logements des immeubles ont été progressivement mis en exploitation entre mars et juillet 2018.

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

Le solde de travaux à payer était d'environ 1 million au 31.12.2018, essentiellement composé des éléments liés aux communs, pour lesquelles des dépenses résiduelles vont encore être effectuées sur 2019.



Jean-Pierre TOBLER
Président



Arnaud TURRETTINI
Secrétaire