



RAPPORT DE GESTION 2021

■ **Gestion**

Au cours de l'exercice 2021, le Conseil de Fondation s'est réuni régulièrement. S'agissant de l'administration de la Fondation, il a notamment examiné et approuvé les comptes de l'exercice 2020, 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 2021.

La tenue de la comptabilité de la Fondation est effectuée par Berney Associates SA depuis l'exercice 2016.

■ **Indicateurs**

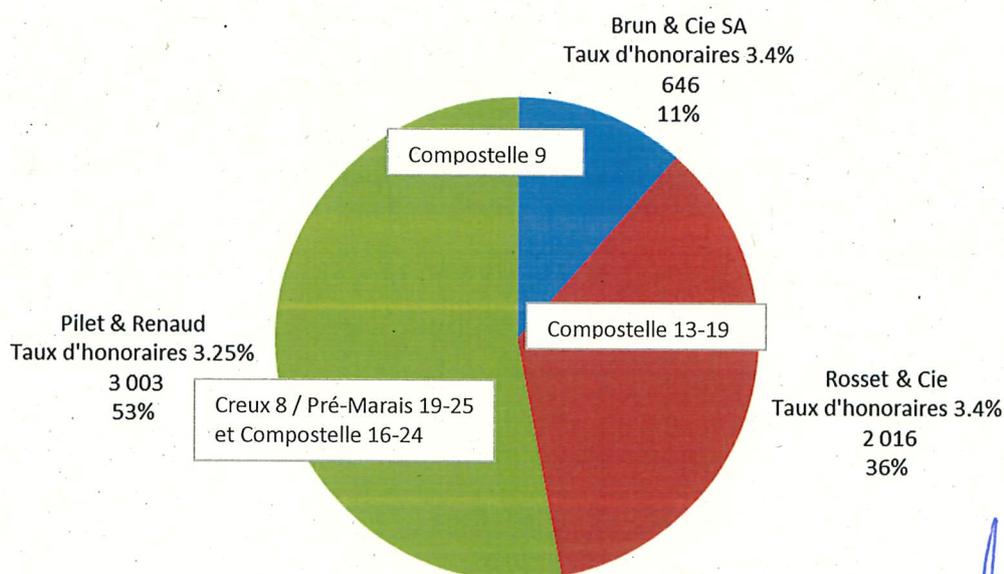
Présentation du parc immobilier

Composition du parc

	2021		2018		2014		2013		Variation
	en nbre	en m²	en nbre	en m²	en nbre	en m²	en nbre	en m²	2013-2021
Nombre d'immeubles (montées)	12		12		9		5		+7
Nombre de logements	321	27 051	321	27 051	179	16 998	33	3 302	+288
Nombre de commerces	1	112	1	112	1	112	1	112	+0
Nombre de parkings	336		336		194		35		+301

En 2013, la fondation ne possédait que cinq immeubles au chemin du Creux 8 et rue de Pré-Marais 19-21-23-25. En 2014, elle a mis en exploitation quatre immeubles au chemin de Compostelle 9 et 13-17-19 constituant la première étape du projet La Chapelle. Puis, trois immeubles situés au chemin de Compostelle 16-20-24, constituant la deuxième étape du projet La Chapelle, ont enrichi le parc immobilier de la fondation au premier semestre 2018. Depuis, la composition du parc immobilier n'a pas évolué.

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



Les parkings qui sont communs entre les immeubles de Compostelle sont gérés par la régie Rosset.

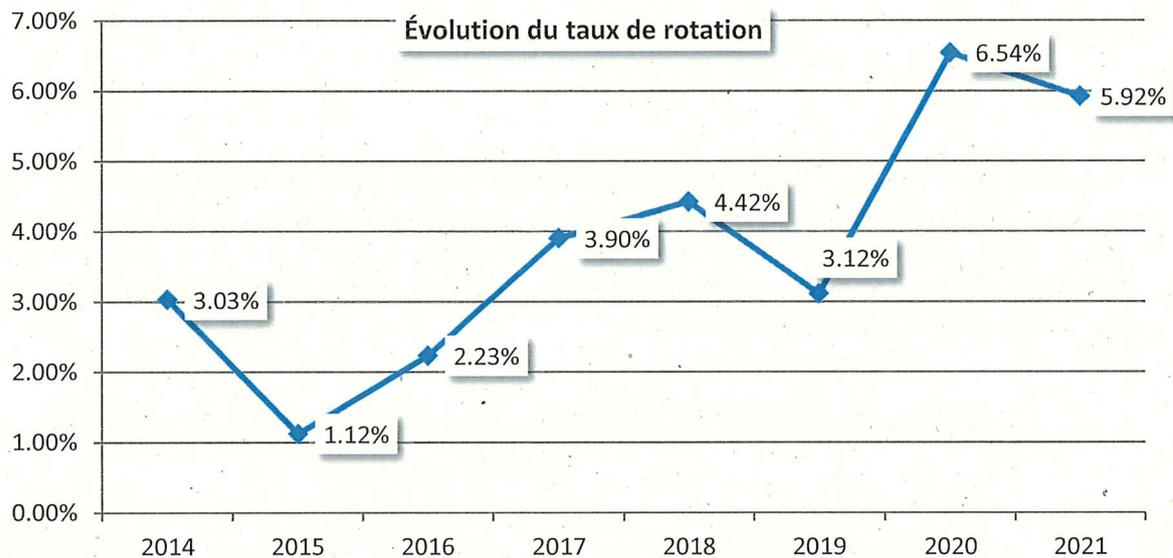
Évolution de l'état locatif

	Catégorie	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Compostelle 9	HM	CHF 646 404	CHF 646 404	+0.0%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 2 015 580	CHF 2 015 580	+0.0%
Compostelle 16	HM	CHF 761 100	CHF 950 412	-19.9%
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF 1 497 144	CHF 1 808 592	-17.2%
Creux 8 / Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 744 912	CHF 734 904	+1.4%
Total		CHF 5 665 140	CHF 6 155 892	-8.0%

L'état locatif diminue entre 2020 et 2021 en raison de la baisse de l'état locatif des logements de Compostelle 16 et 20-24. En effet, à la suite des arrêtés départementaux, l'état locatif a subi une baisse de KCHF 189 pour Compostelle 16 et de KCHF 311 pour Compostelle 20-24.

Pour rappel, la première étape de La Chapelle a subi une première baisse de KCHF 390 en 2017, puis une deuxième de KCHF 48 en juillet 2020, et finalement une troisième de KCHF 45 en janvier 2022.

Évolution du taux de rotation



19 mutations ont été constatées dans l'ensemble du parc en 2021 ce qui représente un taux de rotation de 5.92%, restant élevé malgré une légère baisse par rapport à 2020.

Au total, il y a eu neuf mutations dans les immeubles de Compostelle 9 et 13-19, dix à Compostelle 16-20-24 et aucune à Creux 8.

[Signature]

Loyers moyens des logements par pièce par an

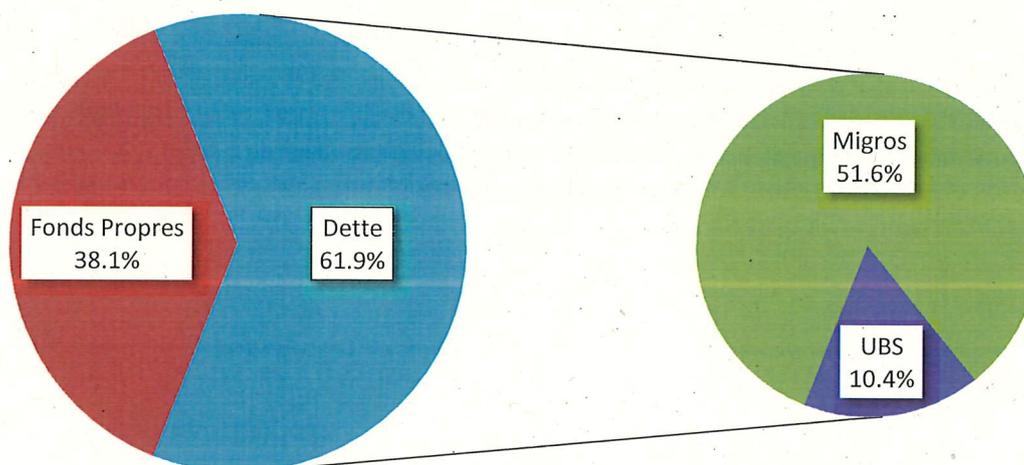
	Catégorie		31.12.2021	31.12.2020	Variation
Compostelle 9	HM	CHF	3 264	CHF 3 264	0.0%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF	3 982	CHF 3 982	0.0%
Compostelle 16	HM	CHF	3 470	CHF 4 441	-21.9%
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF	3 446	CHF 4 253	-19.0%
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF	4 637	CHF 4 568	+1.5%
Moyenne		CHF	3 732	CHF 4 096	-8.9%

Pour comparaison, selon l'OCSTAT 2021, le loyer moyen par pièce par an pour un 4 pièces à loyer libre situé dans le Canton de Genève se situe à CHF 4'503. Pour ceux reloués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour cette même catégorie, le loyer est à CHF 5'751 p/an. Pour finir, pour un 4 pièces dans le Canton de Genève de la catégorie HM, le loyer s'élève à CHF 4'455 p/an.

■ Bilan

Les liquidités s'élèvent à fin 2021 à **CHF 1'923'972** par rapport à **CHF 6'418'674** en 2020. Fin juin 2021, le remboursement de la dernière tranche d'emprunt de CHF 3'116'000 a été effectué à son échéance sur les immeubles de Creux 8 / Pré-Marais 19-25. Par ailleurs, un montant de CHF 3'022'655 a été transféré sur des comptes bancaires spécifiques, afin de constituer des réserves LGL pour les immeubles de Compostelle.

Endettement rapporté à la valeur totale (construction et valeur de marché)



En considérant la valeur de marché des immeubles estimée en 2010 pour Creux 8 / Pré-Marais 19-25, ainsi que la valeur comptable au 31.12.2021 des immeubles des deux étapes de La Chapelle, l'endettement se situe à 61.9%. Le taux moyen pondéré des emprunts se situe quant à lui à 1.76% et l'échéance moyenne des prêts est de 9.1 ans.

▪ Compte de résultat

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'est élevé en 2021 à **CHF 3'030'746** et se compare à CHF 3'060'021 réalisé lors de l'exercice 2020. Cette diminution provient essentiellement de la baisse de l'état locatif pour Chapelle 2 et est contrebalancée par une diminution des charges d'exploitation et des ajustements extraordinaires liés à l'impôt immobilier complémentaire.

Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaire net est composé des loyers encaissés et d'autres produits d'exploitation et se monte en 2021 à **CHF 5'974'937** comparativement à CHF 6'180'880 pour l'exercice 2020.

A la suite de la réception des arrêtés départementaux en 2021 une baisse d'état locatif a dû être effectuée pour La Chapelle 2 en raison du contrôle des loyers par l'État.

Les loyers encaissés ont donc diminué de CHF 87'559 pour Compostelle 20-24 et de CHF 55'720 pour Compostelle 16. Pour rappel, les loyers baissent également de 19'415 pour Compostelle 9 en raison d'une réduction similaire de l'état locatif courant 2020. Pour finir, les autres produits d'exploitation diminuent de CHF 43'804 compte tenu d'une subvention reçue en 2020 pour la Chapelle 2.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont en légère hausse et se montent pour 2021 à **CHF 1'249'124** comparativement à CHF 1'223'786 pour l'exercice 2020.

La consommation d'électricité augmente d'un montant de CH 18'720 pour l'ensemble du parc sauf pour les immeubles de Creux 8 / Pré-Marais 19-25 qui sont en légère baisse.

On peut noter une hausse des charges d'entretien de CHF 36'885 principalement liée à de nombreuses interventions à Compostelle 13-19 chez les locataires (réparations de frigo, parquet, hotte, store, etc.).

Les intérêts hypothécaires quant à eux diminuent de CHF 100'580 en raison des amortissements et du remboursement de l'emprunt de Creux 8 / Pré-Marais effectué en juin 2021.

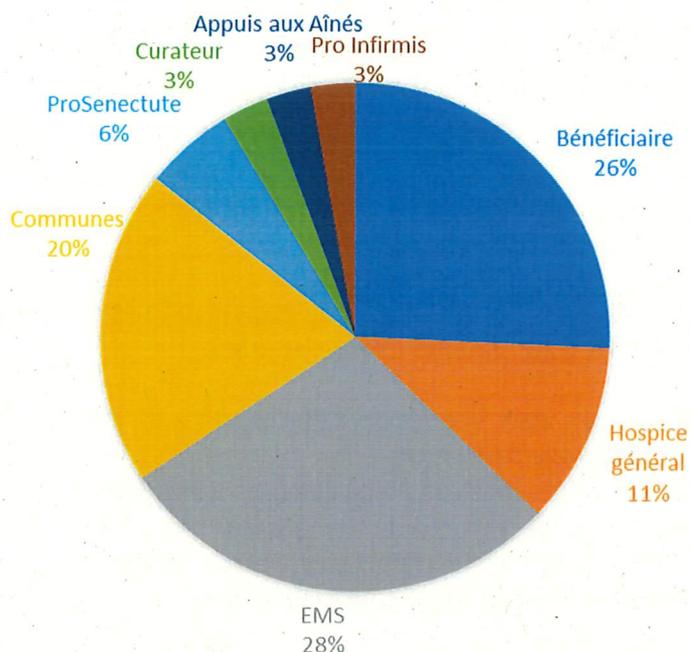
Les charges administratives s'établissent à CHF 219'250 contre CHF 234'064 en 2019, principalement en raison de la baisse des honoraires de gestion (CHF -12'894).

En résumé, le total des charges diminue de CHF 49'436 en raison de la baisse des charges administratives et des intérêts hypothécaires.

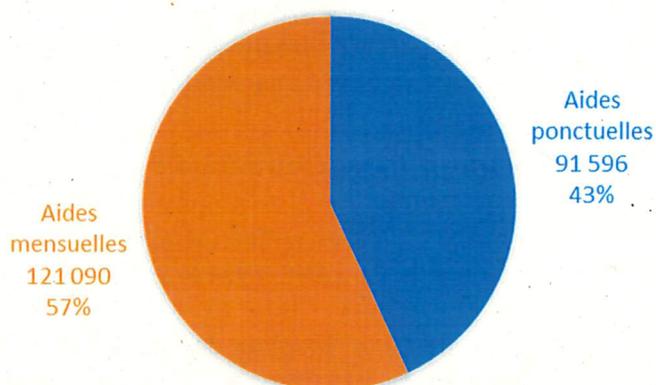
À la suite de la baisse de loyer et de l'augmentation des charges d'exploitation, le taux de charge (charges d'exploitation sur produit des loyers) se situe à 20.9% contre 19.9% en 2020.

Secours accordés

Provenance des demandes



Répartition des aides



Les secours accordés sont en augmentation cette année pour s'établir en 2021 à CHF 212'498 contre CHF 171'878 en 2020.

On peut relever que 85% des demandes d'aides proviennent des communes, des bénéficiaires, des EMS ou de l'Hospice général.

Charges exceptionnelles

L'impact du Covid-19 a été enregistré dans cette rubrique en 2020 pour un montant de CHF 7'083 concernant l'exonération pour le commerce à Pré-Marais 19-35. En 2021, aucune exonération n'a été comptabilisée.

Prévisions 2022

L'état locatif de Compostelle 13, 17, 19 va diminuer de CHF 45'000 dès le 1^{er} janvier 2022 en lien avec la baisse du budget des charges d'exploitation. Ainsi, l'état locatif global s'élèvera à CHF 1'970'580.

Les charges d'exploitation devraient rester stables.

Les travaux d'amélioration énergétique et de rénovation des bâtiments de Creux/Pré-Marais ont débuté en avril 2022. Les dépenses engagées en 2021 concernent des frais d'études. Ces travaux sont estimés à environ CHF 5'091'000 et seront exécutés sur une durée de 18 mois. A la fin du chantier, des travaux d'aménagements extérieurs seront entrepris.

Les liquidités gardées en réserve vont être utilisées dans un premier temps pour le paiement de ces travaux. Une hypothèque à court terme devra peut-être être constituée pour financer le solde le temps que le parc de la fondation génère les liquidités nécessaires.

■ Terrain de La Chapelle

Deuxième étape immeubles MOQ (HM/HM-LUP)

Après plus de deux années d'exploitation, les plans financiers définitifs ont été déposés auprès de l'OCLPF le 14 avril 2021.

Œuvre d'art en hommage à Mme Bonna-Rapin

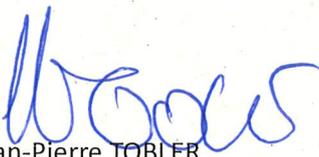
Afin de rendre hommage à Mme Bonna-Rapin, le Conseil de Fondation a souhaité lui dédier une œuvre d'art qui sera érigée sur le site de La Chapelle.

Un concours d'artistes a été organisé pour déterminer cette œuvre et dont la procédure a été menée par M. Lamunière. L'enveloppe budgétaire prévue est de CHF 300'000.-.

Lors de la dernière phase du concours qui s'est déroulée le vendredi 19 avril 2021, le jury a désigné son lauréat : il s'agit de Jérôme Leuba pour son projet d'assemblage de branches moulées puis fondues en cuivre, formant une sorte de structure protectrice et appropriable de multiples façons.

Les différents mandataires se sont coordonnés afin de pouvoir accueillir l'œuvre d'art sur le site. Une fois le budget finalisé, une autorisation de construire par procédure accélérée (APA) devra être déposée par les architectes.

Dès que l'autorisation sera entrée en force, la production et l'installation de l'œuvre d'art prendra 2 à 3 mois.


Jean-Pierre TOBLER
Président


Arnaud TURRETTINI
Secrétaire