



RAPPORT DE GESTION 2022

W *S*

■ Gestion

Au cours de l'exercice 2022, 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 2021, ainsi que le rapport de gestion annuel ; La tenue de la comptabilité de la Fondation est effectuée par Berney Associates SA depuis l'exercice 2016, tandis que le mandat de révision a été nouvellement attribué à la Société fiduciaire d'expertise et de révision SA (SFER).

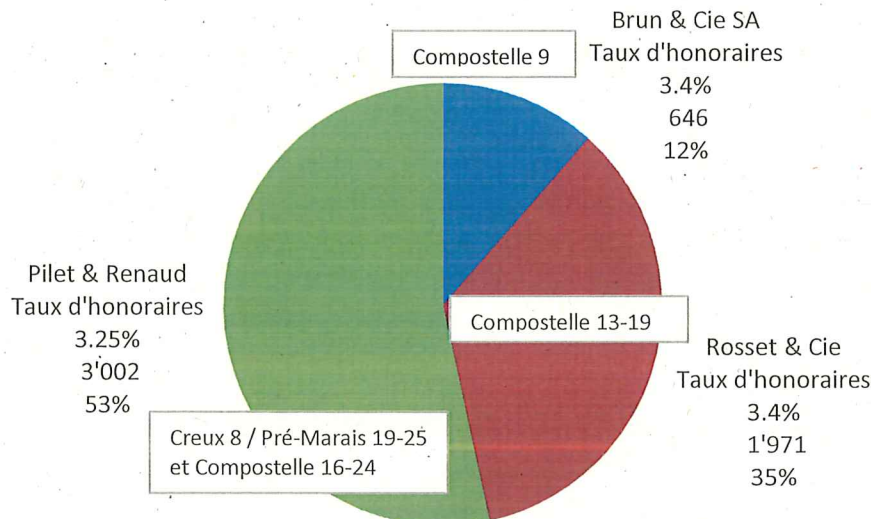
■ Indicateurs

Présentation du parc immobilier

Composition du parc	2022		2013		Variation
	en nbre	en m ²	en nbre	en m ²	2013-2022
Nombre d'immeubles (montées)	12		5		+7
Nombre de logements	321	27'051	33	3'302	+288
Nombre de commerces	1	112	1	112	+0
Nombre de parkings	336		35		+301

Le parc de la fondation a considérablement évolué passant de cinq immeubles au chemin du Creux 8 et rue de Pré-Marais 19-21-23-25 en 2013 à 12 immeubles en 2018 suite à la construction des immeubles situés chemin de Compostelle 9 et 13-17-19. Depuis le parc n'a pas évolué.

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



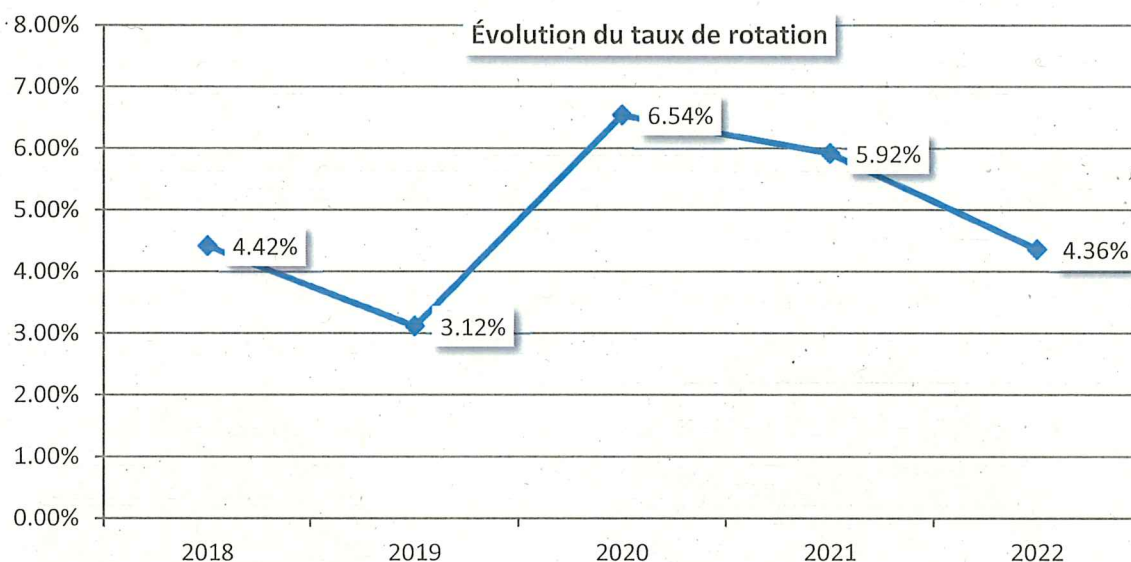
Les parkings qui sont communs entre les immeubles de Compostelle sont gérés par la régie Rosset.

Évolution de l'état locatif

	Catégorie	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Compostelle 9	HM	CHF 646'404	CHF 646'404	+0.0%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF 1'970'580	CHF 2'015'580	-2.2%
Compostelle 16	HM	CHF 761'100	CHF 761'100	+0.0%
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF 1'495'224	CHF 1'497'144	-0.1%
Creux 8 / Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 745'800	CHF 744'912	+0.1%
Total		CHF 5'619'108	CHF 5'665'140	-0.8%

L'état locatif diminue entre 2021 et 2022 en raison de la diminution de celui des immeubles de Compostelle 13-17-19 décidée par l'office du logement en lien avec la baisse du budget des charges d'exploitation.

Évolution du taux de rotation



14 mutations ont été constatées dans l'ensemble du parc en 2022 ce qui représente un taux de rotation de 4.36%, en baisse par rapport à 2021.

Au total, il y a eu huit mutations dans les immeubles de Compostelle 9 et 13-19, 6 à Compostelle 16-20-24 et aucune à Crèux 8 / Pré-Marais 19-25.

(Handwritten signatures)

Loyers moyens des logements par pièce par an

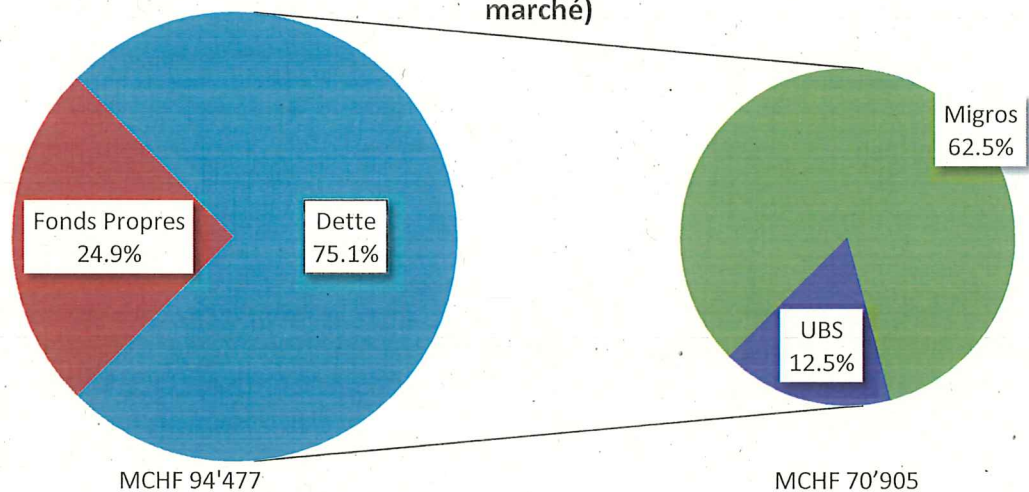
	Catégorie		31.12.2022	31.12.2021	Variation
Compostelle 9	HM	CHF	3'264	CHF 3'264	+0.0%
Compostelle 13, 17, 19	ZDLoc	CHF	3'880	CHF 3'982	-2.5%
Compostelle 16	HM	CHF	3'470	CHF 3'470	+0.0%
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF	3'446	CHF 3'446	+0.0%
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF	4'641	CHF 4'637	+0.1%
Moyenne		CHF	3'699	CHF 3'732	-0.9%

Pour comparaison, selon l'OCSTAT 2022, le loyer moyen par pièce par an pour un 4 pièces à loyer libre situé dans le Canton de Genève se situe à CHF 4'710. Pour ceux reloués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour cette même catégorie, le loyer est à CHF 5'643 p/an. Pour finir, pour un 4 pièces dans le Canton de Genève de la catégorie HM, le loyer s'élève à CHF 4'446 p/an.

■ Bilan

Les liquidités s'élèvent à fin 2022 à **CHF 1'070'729** par rapport à **CHF 1'923'972** en 2021. La différence a notamment été utilisée pour financer les travaux à Creux 8 /Pré-Marais 19-25.

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 31.12.2022 des immeubles construits à La Chapelle, l'endettement se situe à 75.1%. Le taux moyen pondéré des emprunts se situe quant à lui à 1.75% et l'échéance moyenne des prêts est de 8.04 ans.

(Handwritten signatures)

■ Compte de résultat

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'est élevé en 2022 à **CHF 2'846'010** et se compare à CHF 3'030'746 réalisé lors de l'exercice 2021. Cette diminution provient essentiellement des baisses d'états locatifs pour les immeubles de Compostelle 13-17-19 et 16-20-24.

Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires net est composé des loyers encaissés et d'autres produits d'exploitation et se monte en 202 à **CHF 5'583'440** comparativement à CHF 5'974'937 pour l'exercice 2021.

A la suite de la réception des arrêtés départementaux en 2021 une baisse d'état locatif a dû être effectuée pour Compostelle 16-20-24 en raison du contrôle des loyers par l'État.

Les loyers encaissés ont donc diminué de CHF 226'919 pour Compostelle 20-24 et de CHF 135'728 pour Compostelle 16 entre 2021 et 2022. Une autre adaptation a également été faite pour Compostelle 13-17-19 avec une baisse de CHF 45'000 dès le 1^{er} janvier 2022.

Un produit exceptionnel de CHF 249'963 a été comptabilisé suite au remboursement d'impôts concernant l'exercice 2020 lié à l'exonération de l'impôt immobilier complémentaires des immeubles.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont stables et se montent pour 2022 à **CHF 1'249'801** comparativement à CHF 1'249'124 pour l'exercice 2021.

Les intérêts hypothécaires quant à eux diminuent de CHF 56'810 en raison des amortissements sur les emprunts.

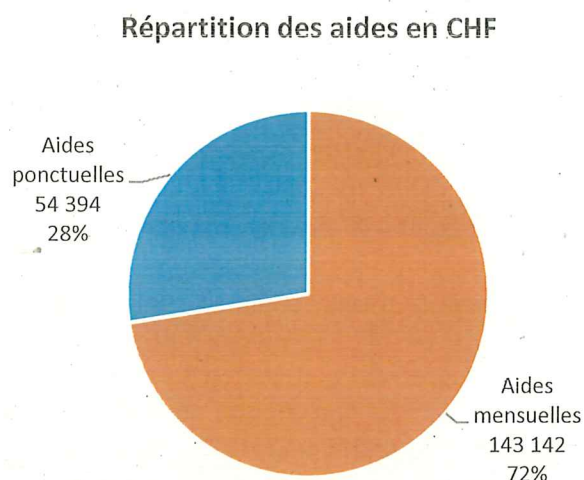
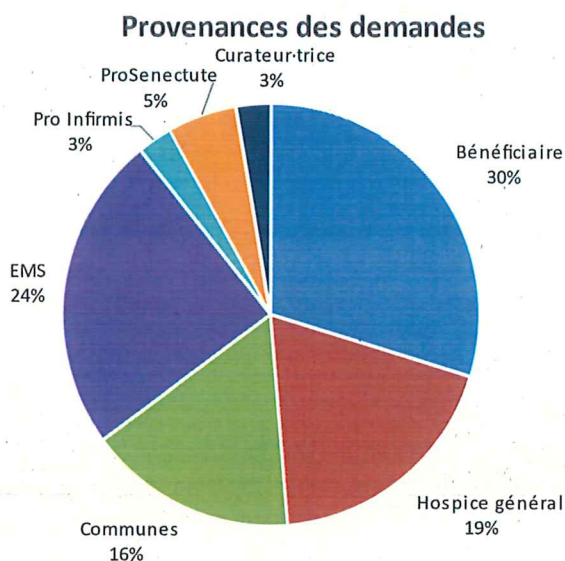
Les charges administratives s'établissent à CHF 246'094 contre CHF 219'250 en 2021. L'augmentation est liée à des éléments ponctuels : d'une part le paiement du solde du litige avec CBRE pour un montant de CHF 21'540. Et d'autre part les prestations de Signa-Terre de CHF 7'328 pour la création d'une base de données (visites, recensement, analyse, saisie et chiffrages des travaux pour les immeubles du parc).

En résumé, le total des charges diminue de CHF 71'095 principalement en raison de la baisse des charges d'intérêts hypothécaires.

Quant au taux de charge (charges d'exploitation sur produit des loyers), il se situe à 22.4% contre 20.9% en 2020 à la suite de la baisse des loyers.



Secours accordés



Les secours accordés sont en diminution cette année pour s'établir en 2022 à CHF 197'536 contre CHF 212'498 en 2021. Cette année, 37 personnes ont été aidées contre 35 l'année passée. La médiane des aides ponctuelles se monte à CHF 2'851 et celles des aides mensuelles est à CHF 4'800 par année.

Les aides ponctuelles sont passées de 43% du montant accordé pour CHF 91'596 en 2021 à 29% du montant accordé pour CHF 54'394 en 2022.

On peut relever que 89% des demandes d'aides proviennent des communes, des bénéficiaires, des EMS ou de l'Hospice général.

Prévisions 2023

Globalement les charges et produits courants devraient rester stables, le résultat devrait donc être en légère baisse compte tenu du produit exceptionnel enregistré en 2022.

Les travaux d'amélioration énergétique et de rénovation des bâtiments de Creux/Pré-Marais ont débuté en avril 2022 pour un budget de CHF 5'091'000 et une durée de 18 mois. A la fin du chantier, des travaux d'aménagements extérieurs seront entrepris.

Les liquidités gardées en réserve ont été utilisées dans un premier temps pour le paiement de ces travaux et l'hypothèque à court terme ne sera finalement probablement pas nécessaire financer le solde des travaux.

■ Terrain de La Chapelle

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.

L'APA a été déposée le 16 décembre 2022 et a été accordée le 3 mars 2023.

La production et l'installation de l'œuvre d'art sera réalisée courant 2023 avec une inauguration prévue le 13 octobre.



Jean-Pierre TOBLER
Président



Arnaud TURRETTINI
Membre