



RAPPORT DE GESTION 2024

■ Gestion

Au cours de l'exercice 2024, 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 2023 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 attribué à la Société fiduciaire d'expertise et de révision SA (SFER) depuis l'exercice 2022.

■ Indicateurs

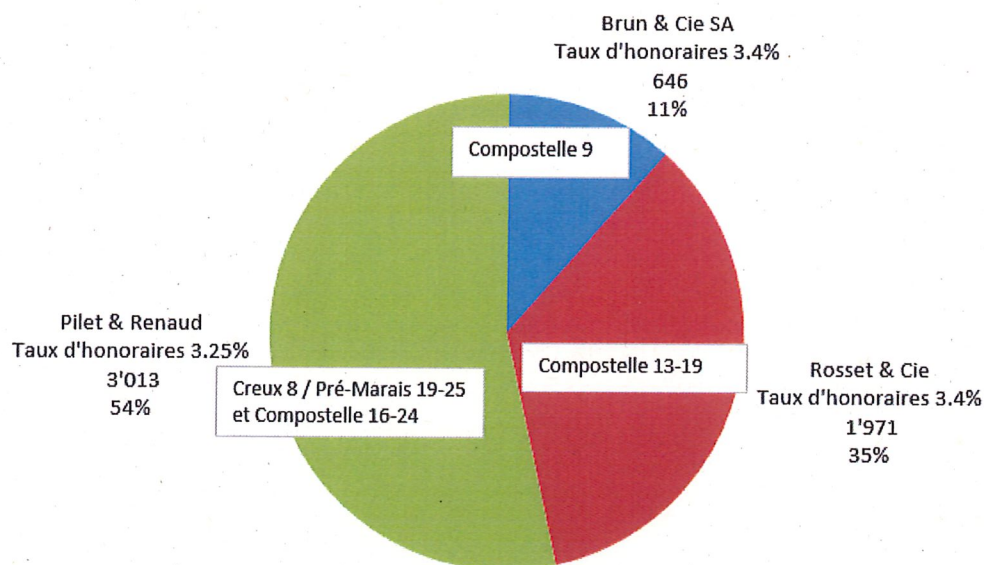
Présentation du parc immobilier

Composition du parc

	2024		2023		2013		Variation
	en nbre	en m²	en nbre	en m²	en nbre	en m²	2013-2024
Nombre d'immeubles (montées)	12		12		5		+7
Nombre de logements	321	27'051	321	27'051	33	3'302	+288
Nombre de commerces	1	112	1	112	1	112	+0
Nombre de dépôts	1	9					+1
Nombre de parkings	336		336		35		+301

Au cours de la dernière décennie, 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, il y a eu uniquement la création d'un dépôt à Pré-Marais 23 en 2024. Le parc est appelé à rester stable, la fondation ne se positionnant pas en tant qu'opérateur immobilier.

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

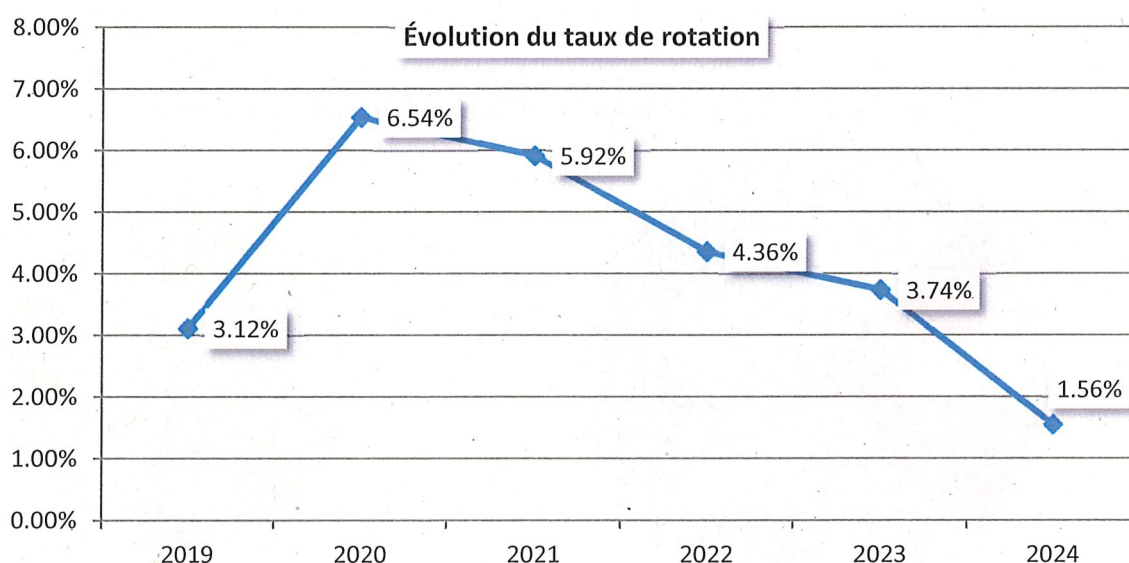
Évolution de l'état locatif

	Catégorie	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Compostelle 9	HM	CHF 646'404	CHF 646'404	+0.0%
Compostelle 13, 17, 19	Libre	CHF 1'970'580	CHF 1'970'580	+0.0%
Compostelle 16	HM	CHF 761'160	CHF 761'160	+0.0%
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF 1'497'144	CHF 1'497'144	+0.0%
Creux 8 / Pré-Marais 19-25	Libre	CHF 754'680	CHF 752'760	+0.3%
Total		CHF 5'629'968	CHF 5'628'048	+0.03%

L'état locatif augmente entre 2023 et 2024 dû à l'immeuble sis Creux 8/Pré-Marais 19-25 en raison de l'ajout d'un dépôt et l'augmentation du loyer d'un parking.

Les immeubles Compostelle 13-19, sont sortis en 2024 du régime ZDLoc et donc du contrôle des loyers par l'Etat. De nouveaux loyers cible seront dès lors appliqués dès 2025 lors des mutations.

Évolution du taux de rotation



Seules 5 mutations ont été constatées dans l'ensemble du parc en 2024 ce qui représente un taux de rotation de 1.56%, historiquement bas.

Au total, il y a eu 2 mutations dans les immeubles de Compostelle 13-19 et 3 à Compostelle 16-20-24.

Loyers moyens des logements par pièce par an

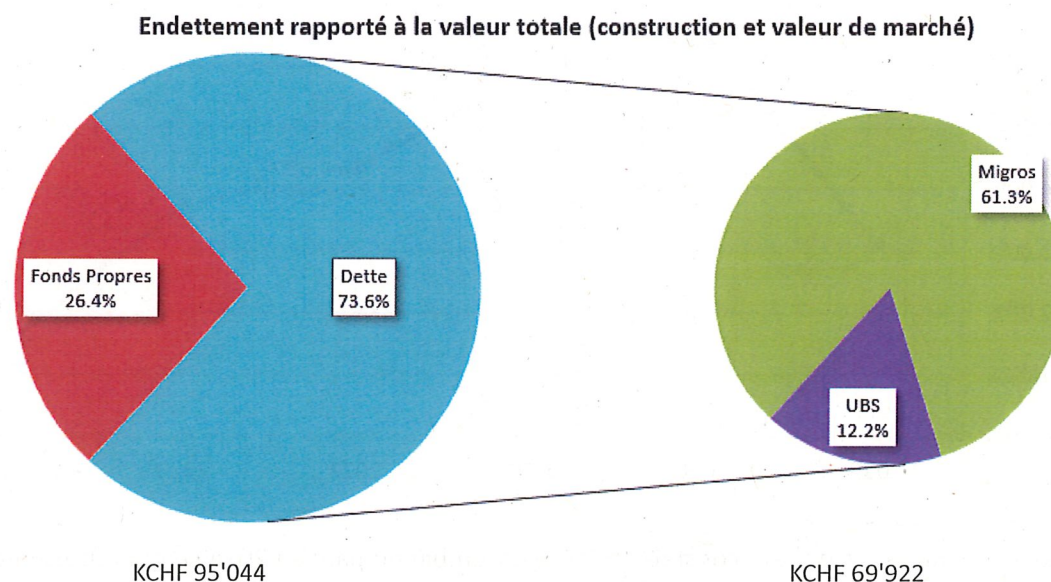
Loyers moyens des logements par pièce

	Catégorie		31.12.2024	31.12.2023	Variation
Compostelle 9	HM	CHF	3'264	CHF 3'264	0.00%
Compostelle 13, 17, 19	Libre	CHF	3'880	CHF 3'880	0.00%
Compostelle 16	HM	CHF	3'470	CHF 3'470	0.00%
Compostelle 20-24	HM-LUP	CHF	3'446	CHF 3'446	0.00%
Creux 8 /Pré-Marais 19-25	Libre	CHF	4'674	CHF 4'674	0.00%
Moyenne		CHF	3'702	CHF 3'702	CHF -

Pour comparaison, selon l'OCSTAT 2024, le loyer moyen par pièce par an pour un 4 pièces à loyer libre situé dans le Canton de Genève se situe à CHF 4'821. Pour ceux reloués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour cette même catégorie, le loyer est à CHF 5'856 p/an. Pour finir, pour un 4 pièces dans le Canton de Genève de la catégorie HM, le loyer s'élève à CHF 4'497 p/an.

■ Bilan

Les liquidités s'élèvent à fin 2024 à **CHF 4'324'145** par rapport à **CHF 1'443'576** en 2023.



En considérant la valeur de marché des immeubles estimée en 2010 pour Creux 8 / Pré-Marais 19-25, ainsi que la valeur comptable nette au 31.12.2024 des immeubles construits à La Chapelle, l'endettement se situe à 73.6%. Le taux moyen pondéré des emprunts se situe quant à lui à 1.75% et l'échéance moyenne des prêts est de 6.01 ans. Les dettes sont amorties à raison de CHF 491'680/an au total.

■ Compte de résultat

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'est élevé en 2024 à **CHF 2'554'333** et se compare à CHF 2'702'020 réalisé lors de l'exercice 2023. Cette diminution provient en partie de la diminution des autres produits d'exploitation d'environ CHF 146'000. En effet, il y a eu moins de subventions perçues pour les travaux effectués. De plus, cette année plus de secours ont été accordés, pour une hausse de CHF 98'000. Finalement, une nouvelle règle d'amortissement comptable a été appliquée ce qui a généré une charge d'environ CHF 95'000.

Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires net est composé des loyers encaissés et d'autres produits d'exploitation et se monte en 2024 à **CHF 5'791'523** comparativement à CHF 5'093'038 pour l'exercice 2023.

Cette année les produits d'exploitation sont plus faibles que l'année précédente étant donné que la fondation n'a pas bénéficié d'autant de subventions pour les travaux réalisés. La principale subvention comptabilisée cette année est une subvention pour l'immeuble de Bernex perçue qui est plus élevée que le montant provisionné en 2023.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont en diminution et se montent pour 2024 à **CHF 1'330'314** comparativement à CHF 1'418'462 pour l'exercice 2023. Ceci est dû à une baisse répartie sur plusieurs postes mais principalement une diminution des travaux suite sinistres et de l'entretien des extérieurs.

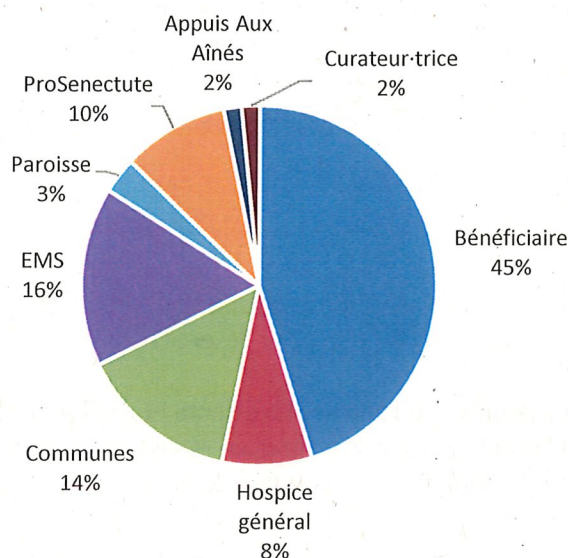
Les intérêts hypothécaires quant à eux diminuent de CHF 9'994 en raison des amortissements sur les emprunts.

Les charges administratives s'établissent à CHF 223'848 contre CHF 234'203 en 2023. Cette légère baisse est principalement due à une baisse des autres frais. En effet, l'année passée, il y a eu quelques frais pour l'œuvre d'art qui sont passés en charge qu'il n'y a plus cette année.

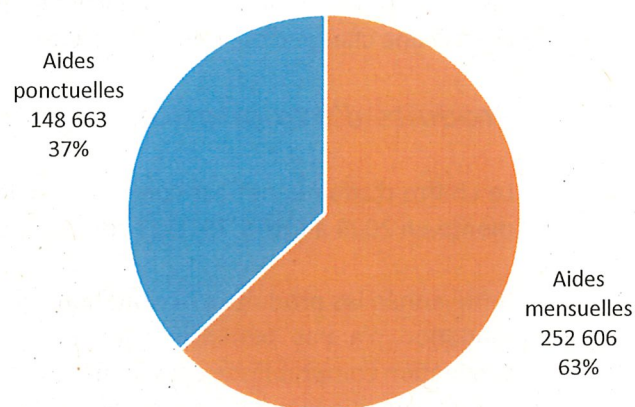
Quant au taux de charges (charges d'exploitation sur produit des loyers), il se situe à 23.8% contre 25.5% en 2023, ce qui reste dans la fourchette généralement admise, ce d'autant que les loyers sont relativement bas.

Secours accordés

Provenances des demandes



Répartition des aides



Les secours accordés sont en augmentation pour s'établir en 2024 à CHF 404'998 contre CHF 307'005 en 2023. Cette année, 62 personnes ont été aidées contre 43 l'année passée. La médiane des aides ponctuelles se monte à CHF 4'677 et celles des aides mensuelles est à CHF 5'200 par année.

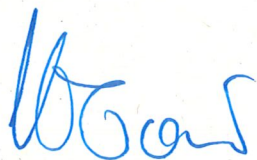
La proportion d'aides ponctuelles par rapport aux aides mensuelles a légèrement augmenté en 2024. En effet, la part d'aides ponctuelles est passée de 30% à 37%.

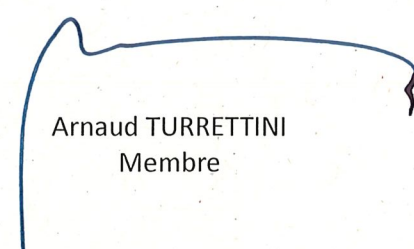
On peut relever que 45% des demandes d'aides proviennent directement des bénéficiaires.

■ Creux/Pré-Marais

Rénovation des immeubles

A la suite de la rénovation des immeubles sis à Bernex, il reste à exécuter la réfection des aménagements extérieurs. Ces travaux seront réalisés en automne 2025 et début 2026 sous réserve de la réception de l'autorisation de construire.


Jean-Pierre TOBLER
Président


Arnaud TURRETTINI
Membre