Rapport de Gestion 2025
de la Fondation Nouveau Meyrin
à l'att. du Conseil municipal



Rue des Boudines 2, 1217 Meyrin 1 • 022/ 989 35 16 – 022/ 989 16 15 • fnm@meyrin.ch

Madame la Présidente,
Mesdames,
Messieurs,

Nous avons l'avantage de vous présenter le rapport de gestion 2025 relatif à :

- *Fondation I* : rue Gilbert de 14 à 28, rue De-Livron de 1 à 9, rue de la Prulay de 2 à 10 et de Gilbert Centre
- *Fondation II* : rue de la Prulay 19
- *Fondation III* : avenue de Vaudagne 13A et 13B
- *Monthoux* : chemin Edmond-Rochat 34 A-B, 36 A-B et 38 A-B
- *Les Vergers* : esplanade des Récréations 10 à 14, 20, 23
  promenade de la Dentellière 2
  rue des Arpenteurs 2 & 4, 8 à 12
  rue des Coopératives 7
  promenade du Voisinage 3, 4
- *Mategnin* : avenue de Mategnin 47 à 53

L'exercice de la Fondation boucle par un bénéfice de CHF 2'472'511.98. Ce résultat inclut la réévaluation des immeubles en 2022 pour CHF 11'458'680.20 selon les directives MCH2. Les réévaluations ont été faites par un expert indépendant le bureau Acanthe SA.

Le total de l'excédent au bilan s'établit à CHF 134'691'705.71, compte tenu du résultat 2025, que le Conseil de fondation a décidé de reporter à nouveau.


©photo Sophie Dörfliger

ORGANES ET MANDATAIRES

Conseil et Bureau du conseil

Le Conseil de fondation et le Bureau ont été renouvelés pour la législature 2025-2030, dès le 25 septembre 2025, et ils sont composés de:

Membres de droit (Conseillers administratifs)

Damien Baptiste BOCCARD, Xhevrié OSMANI et Laurent TREMBLET

Membres nommés par le Conseil municipal

Jenny BETTANCOURT, Gabriel GARANCE, Mehmet GUL, André HAGMANN, Placide ISWALA, Ardonat LOKAJ et Corinne WULLSCHLEGER

Membres nommés par le Conseil administratif

Ulrike AMOS, Muriel GUALZATA AEBY et Jocelyne HALLER

Le Bureau est composé de la manière suivante :

Ulrike AMOS, présidente
Damien Baptiste BOCCARD, 1er vice-président
Ardonat LOKAJ, 2ème vice-président
Jocelyne HALLER, secrétaire
André HGMANN, membre adjoint
Mehmet GUL, membre adjoint

Au terme de la législature politique 2020-2025, ce n'est pas moins de huit personnes qui ont quitté le Conseil de Fondation. Il est à relever que certains membres sortant faisaient partie du Bureau ou du Conseil depuis de nombreuses années de l'ordre de 38, 30, 22, 14 ou 10 ans pour les plus anciens. Nous profitons de la présente pour les remercier encore une fois pour leur engagement tout au long de ces années pour assurer la prospérité et le développement de la Fondation.

* * *

Nombres de séances tenues durant l'exercice 2025

La Fondation a pu réunir les membres du Bureau pour 6 séances et ceux du Conseil pour 6 séances.

Le groupe DTE « développement, travaux et entretien » qui est l'entité technique au sein du Conseil de fondation est composé de Mmes Ulrike Amos, Jenny Bettancourt et MM. Damien Baptiste Boccard, Gabriel Garance, Mehmet Gul, André Hagmann, Placide Iswala et Ardonat Lokaj.

Ce groupe de travail a pour objectif de suivre le projet GPL qui comprend la surélévation et la transformation de l'ensemble du complexe, la surélévation rue de la Prulay 19 et de divers autres grands projets qui interviendront au cours des prochains mois et années.

Pour le quartier des Vergers, Mme Joceylne Haller est la représentante au sein de la FQVQ (Fondation Qualité de Vie de Quartier).

Le groupe « banque » s'occupe des crédits de construction, de la consolidation des hypothèques, etc. et est composé de Mme Muriel Guelzata-Aeby et MM. André Hagmann et Gabriel Garance.

Quant à la « commission d'attribution » composée de la présidente de la Fondation, de quatre membres du Conseil de fondation et d'une représentante du service Solidarités & Cohésion sociale de la Commune, avec voix consultative uniquement, elle s'est réunie à quatre reprises en 2025.

Elle a ainsi pu délibérer sur l'attribution de logements de grandeurs différentes, qui se sont libérés au sein de notre parc immobilier, en établissant un ordre de priorité, ainsi que sur des rocades. L'administratrice et la gestionnaire administrative préparent les dossiers et prennent également part aux séances avec voix consultative uniquement.

La commission d'attribution porte une attention particulière aux demandes de rocades à l'intérieur du parc immobilier de la FNM. Les demandes portant sur des échanges de logement plus petits sont favorisées, car cela permet de pouvoir reloger des familles dans des logements plus adaptés à leur besoin. Ainsi, lorsque des logements de 3 pièces se libèrent, les personnes seules et souvent âgées occupant des 5 ou 6 pièces en sont informées en priorité par courrier, afin de les sensibiliser à un éventuel échange. En cas d'acceptation d'un échange, le prix du nouveau logement est très attractif et une aide est également proposée pour le déménagement.

Il est rappelé ici que lors d'attribution de logements, les dossiers sont présentés de façon anonyme, sans nom et sans adresse, afin de garantir une totale impartialité. Ainsi les membres de la commission ne peuvent ni favoriser, ni défavoriser une famille lors de l'attribution.

La Cour des comptes qui s'était penchée, en 2016, sur la manière dont la Fondation attribuait ses logements avait publié un rapport avec ses conclusions et recommandations qui est disponible sur le site de la Cour des comptes sous :
www.cdc-ge.ch/fr/Publications/Rapports-d-audit-et-d-evaluation/2016-N-97-a-112.html

Il est à relever que la Cour des comptes n'avait pas constaté de graves dysfonctionnements, mais avait proposé des recommandations à appliquer afin d'améliorer le système d'attribution. Dans la mesure du possible, ces recommandations avaient été appliquées immédiatement ou au fil des mois suivant l'audit.

GENERALITES

Organe de révision

À la suite des nouvelles directives comptables MCH2, la Fondation a dû choisir un nouveau réviseur pour ses comptes 2025. En effet, la mise en place de ces nouvelles normes stipule que le réviseur doit être différent de l'organe qui établit les comptes de la Fondation.

Le Conseil de fondation a sélectionné la Fiduciaire Chavaz SA pour l'année 2025.

Mandataires

Les immeubles de la Fondation FNM I-II-III, Monthoux et ceux de Mategnin sont gérés par la régie Daudin & Cie SA.

Les immeubles du quartier des Vergers sont gérés par la régie Burger SA.

Administration

Mme Sophie Dörfliger est l'administratrice et Mme Natacha Arino est gestionnaire administrative.

AMO technique

Depuis 2021, la Fondation peut compter sur les compétences de M. Nicolas Mégevand, assistant à maître d'ouvrage, dont les tâches principales sont la gestion du parc immobilier, le suivi des rénovations, la supervision de l'activité des régies et le conseil à la FNM dans toutes ses démarches.

AMO architecte

M. Massimo De Giorgi, en tant qu'architecte, assure la gestion des gros travaux (surélévation, façades, raccordement CAD etc.) du parc immobilier de la FNM depuis le 1er septembre 2024.

Signa-Terre

Chaque année, un compte rendu des travaux réalisés dans nos immeubles ainsi qu'un rapport sur la surveillance énergétique sont présentés au Conseil/Bureau permettant ainsi d'avoir un suivi précis. Actuellement, il est relevé que l'état du parc immobilier de la FNM est satisfaisant.

Futurs projets

Prulay 19

Dans la perspective de pouvoir augmenter son nombre de logements à disposition des Meyrinois, la Fondation s'est penchée sur la possibilité de surélever son bâtiment sis rue de la Prulay 19 (FNM II) dont le PLQ existant a été abrogé par l'Etat. La demande d'autorisation définitive conjointement avec notre voisin des immeubles rue Gilbert 5-7 a été déposée en mai 2025. Elle est en cours d'examen.

GPL

Quant au projet de surélévation et de transformation des immeubles Gilbert-Prulay-Livron (FNM I), le bureau Face-à-Face a mené à bien l'organisation d'un concours d'architecte en juin 2025. Le lauréat est le bureau Dellacherie Neyroud Architectes.

Le suivi des différentes démarches est assuré par le groupe DTE, secondé par notre AMO-architecte, qui présente régulièrement des comptes rendus lors des séances du Conseil de fondation.

Vaudagne 13A-13B

Pour l'immeuble situé av. de Vaudagne 13A-13B (FNM III), il est étudié l'opportunité de réaliser des rénovations afin de réduire l'IDC (Indice de chaleur) qui est au-dessus de la norme autorisée.

Pour ce faire, les Services Industriels de Genève (SIG) ont été approchés afin d'étudier la possibilité de relier ce bâtiment au réseau CAD existant. La Fondation est toujours dans l'attente d'une réponse des SIG quant à la faisabilité de ce raccordement.

Nouvelles acquisitions

La Fondation reste attentive aux offres de vente de biens immobiliers sur la Commune qui contribueraient à augmenter son parc immobilier.

Charte éthique

A la fin de la législature 2020-2025, le Bureau s'est penché sur la rédaction d'une charte éthique destinée à tous les membres du Conseil et au personnel administratif. Le but étant de clarifier les valeurs propres à la fondation, de prévenir les dérives et d'améliorer l'image renvoyée envers les tiers. De plus, à l'aube d'une nouvelle législature, cette charte définit les compétences des personnes qui seront déléguées par leurs partis respectifs, afin de pouvoir apporter leur expertise lors des discussions.

Elle permet également de définir les conflits d'intérêt à éviter lors du choix des membres du Conseil de fondation.

Le document définitif a été approuvé à la majorité lors de la séance du Conseil du 5 mai 2025.

ACTIVITES

DEMANDES DE LOCATION

Un nouveau programme informatique a été mis en place mi-janvier 2025 pour permettre aux demandeurs de logement de s'inscrire directement en ligne. Une meilleure gestion des dossiers est attendue avec ce logiciel. De nombreuses modifications et améliorations sont en cours.

Durant l'année 2025, les personnes qui étaient déjà inscrites ont dû ressaisir leur demandes dans le nouveau système et de nouvelles demandes ont été enregistrées. Il n'a malheureusement pas été possible d'extraire les données concernant les nouvelles inscriptions de l'année.

Pour les années précédentes, les demandes de location se composent comme suit:

Année	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	**Total**
2015	65	46	81	41	14	**247**
2016	45	50	52	39	2	**188**
2017	25	66	84	77	7	**259**
2018	68	85	79	80	13	**325**
2019	60	68	81	81	14	**304**
2020	17	101	85	88	32	**323**
2021	38	48	73	59	17	**235**
2022	40	55	67	51	9	**222**
2023	26	85	69	67	32	**279**
2024	32	63	58	76	37	**266**

La demande actualisée, comprenant les nouvelles demandes et les renouvellements, est de 426 dossiers actifs au 31 décembre 2025, se composant comme suit:

2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
55	**233**	**46**	**58**	**34**	**426**

TECHNIQUE

Si l'on considère le taux des charges courantes et charges d'entretien en regard des encaissements, on constate qu'il est supérieur à l'année dernière. On relève que cet indicateur dépasse toujours quelque peu la norme que l'on admet généralement pour des bâtiments de cet âge-là. En effet, on considère un taux d'entretien de 25% comme étant usuel en la matière, alors qu'il s'établit à 40% pour les immeubles de la Fondation.

Même si le niveau d'entretien des immeubles est bon, il n'est pas aussi « excessif » que le laisserait penser la comparaison ci-dessus. C'est le lieu de souligner que le taux d'entretien est calculé par référence aux recettes des immeubles. Or, en l'occurrence, le coût moyen des loyers pratiqués par la FNM reste inférieur aux loyers usuels pour des objets similaires. En conséquence, le taux d'entretien est artificiellement élevé.
Il y a lieu de rappeler que le coût moyen des loyers est aussi en fonction du but social de la Fondation, laquelle a pour objectif de fournir des habitations à loyers modérés.

Toutefois, le Conseil de fondation, conscient que les loyers doivent tout de même être adaptés à un certain niveau, adopte depuis 2012 une politique de loyers cibles lors de la conclusion de nouveaux baux à loyer, mais ceux-ci demeurent toutefois des loyers abordables.

CONTENTIEUX

Au 31 décembre 2025, les cas contentieux suivis par la régie Daudin représentent un montant de CHF 86'413.02 contre CHF 80'018.37 en 2024, CHF 79'416.92 en 2023 et CHF 108'965.44 en 2022.

Il sied de relever que le montant de CHF 86'413.02 se décompose comme suit:
- CHF 80'264.87 de créances douteuses anciennes qui ont pour la plupart déjà été passées en pertes, mais qui sont réexaminées à des échéances plus ou moins lointaines ;
- CHF 6'148.15 de cas contentieux actuels.

Nous observons une stabilité dans les cas contentieux qui demeure possible grâce à la proactivité du service qui prend continuellement le temps d'approcher les locataires en situation difficile afin de permettre un dialogue constructif en lieu et place d'une procédure juridique. Parallèlement à cela, le projet pilote DOMOS (prise en charge des frais de loyer en faveur des habitants connaissant des baisses de revenu temporaires et ne disposant pas de prestations sociales) se poursuit et permet d'assainir l'arriéré de locataires.

L'objectif est toujours de venir en aide aux locataires de logement qui se trouvent en difficulté passagère et qui, en cas d'éligibilité, peuvent obtenir une aide financière. Le fait de maintenir des contacts réguliers avec les institutions (SPAd-Service de protection de l'adulte, HG-Hospice général, etc.) a également été essentiel et a eu un impact très positif au cours des derniers mois permettant ainsi de trouver de nombreuses solutions aux différends.

Il en va de même des litiges introduits par-devant les instances judiciaires (baux et loyers) puisqu'en privilégiant le dialogue et la disponibilité, il a été possible de trouver des issues amiables à moindres coûts et à satisfaction de toutes les parties.

Pour ce qui est des créances douteuses anciennes, il sera nécessaire de poursuivre l'analyse des litiges en épurant les soldes à devoir si les chances de recouvrement s'avèrent infimes, voire nulles.

FONDATION I
GILBERT, LIVRON, PRULAY & GILBERT-CENTRE

Construit en 1967-69 – Régime Libre

LOCATION

- *Logements*

  Au 31 décembre 2025, 271 appartements sur 272 sont loués.

  Pendant l'année 2025, il a été reçu 5 congés pour les appartements, aucun pour les locaux commerciaux et 13 pour les garages FNM.

  Le prix moyen annuel de la pièce se détaille comme suit :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	CHF	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*
Gilbert 14 à 28	3'265.90	3'310.40	3'371.30	3'406.71	3'438.87	3'530.13
Prulay 2 à 10	3'477.75	3'492.45	3'505.10	3'515.30	3'556.87	3'614.51
Livron 1 à 9	3'334.60	3'358.25	3'376.05	3'373.95	3'385.80	3'411.08

  Le prix moyen annuel au m^2 se détaille comme suit pour l'année 2025 :

  Gilbert 14 à 28 CHF 200.97
  Prulay 2 à 10 CHF 209.29
  Livron 1 à 9 CHF 197.49

- *Locaux commerciaux*

  Au 31 décembre 2025, toutes les arcades sont louées.

  Le prix moyen de location au 31 décembre 2024 au m^2 s'établit à :

  - Gilbert 14 à 28 : CHF 71.19/m^2/an (dépôts)
  - Prulay 2 à 10 : CHF 77.26/m^2/an (dépôts)
  - Prulay 2bis : CHF 218.55/m^2/an (arcades + dépôts)
  - Livron 1 à 9 : CHF 61.55/m^2/an (dépôts)

- *Parkings*

  Au 31 décembre 2025, la situation des locations est la suivante :

  - Prulay, extérieur (objets N° 00501.02 à 00537.02) :
    ⇨ 37 emplacements sur 37 étaient loués

- Livron, extérieur (objets N° 00901.02 à 00956.03) :
  ⇨ 55 emplacements sur 55 étaient loués
- Gilbert centre, souterrain (objets N° 00001.04 à 00276.07) :
  ⇨ 159 garages sur 166 étaient loués

A relever que les personnes sur liste d'attente souhaitent principalement un parking extérieur.

La location mensuelle d'une case est la suivante au 31 décembre 2025 :

Prulay (extérieur)	CHF 50.00
Livron (extérieur)	31 places à CHF 40.00 et 25 places à CHF 50.00
Gilbert centre (souterrain)	CHF 100.00

Pour toutes les nouvelles locations relatives aux emplacements extérieurs, le loyer mensuel doit être uniformisé à CHF 50.00

TECHNIQUE

Durant l'année 2025, les frais de rénovation complète d'appartements s'élèvent à CHF 469'475.50 TTC au 31 décembre 2025. Au total, cinq appartements ont été entièrement rénovés.

CHAUFFAGE (CAD)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2024/2025 ont porté du 1er mai 2024 au 30 avril 2025.

La consommation 2024/2025 du CAD (gaz centrale Lignon) était de MWh 3'096, alors que la saison précédente, elle était de MWh 2'694. Cela représente une augmentation de 14.92 % de la consommation.

La consommation 2024/2025 pour MWh 3'096 s'est montée à CHF 322'094.65, alors que l'année précédente pour MWh 2'694, elle se montait à CHF 314'573.70. La hausse du coût se monte à 2.39 %. Le prix du MWh au début de la saison était de CHF 78.7372 contre CHF 59.4875 à la fin de la saison.

Le coût total d'exploitation est CHF 375'615.40 (contrat chaufferie, contrat optimisation SIG et consommation chaufferie), par rapport à l'année précédente qui était de CHF 368'009.10. Cela se traduit par une hausse de 2.07 % principalement dû à la hausse de la consommation du CAD.

FONDATION II
RUE DE LA PRULAY 19

Construit en 1982 – Régime Libre

LOCATION

- *Logements*

  Au 31 décembre 2025, 18 appartements de six pièces sur 18 sont loués.

  Pendant l'année 2025, 2 congés ont été donnés.

  Le prix moyen annuel de la pièce s'établit à CHF 2'914.00
  Le prix moyen annuel au m^2 s'établit à CHF 174.84

- *Locaux commerciaux*

  Le prix annuel moyen au m^2 s'établit à CHF 153.39

- *Parking*

  Au 31 décembre 2025, 17 boxes sur 18 sont loués.

  Le loyer annuel d'un box est de CHF 1'320.00, sauf pour trois boxes reloués en 2013, 2014 et 2025 à un loyer annuel de CHF 1'800.00 ainsi qu'un box reloué à CHF 1'380.00 en 2020. Ce dernier est actuellement vacant.

TECHNIQUE

Deux appartements de 6 pièces ont été entièrement rénovés pour un montant total de Fr. 211'786.72 TTC.

CHAUFFAGE (CAD)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2024/2025 portent du 1er mai 2024 au 30 avril 2025.

La consommation 2024/2025 du Gaz était de MWh 362, alors que la saison précédente, elle était de MWH 392. Cela représente une baisse de la consommation de 7.65 %.

La consommation 2024/2025 pour MWh 362 s'est montée à CHF 49'682.45, alors que l'année précédente pour MWh 392, elle se montait à CHF 54'855.75. La baisse du prix se monte à 9.43 %, à cause du prix du chauffage à distance qui a baissé pendant la dernière saison.
Le prix du MWh au début de la saison était de CHF 78.7372 contre CHF 59.4875 à la fin de la saison.
Le coût total d'exploitation CHF 57'153.50, par rapport à l'année précédente qui était de CHF 62'317.20, se traduit par une baisse de 8.29 %. Cette baisse est due à la diminution du coût de chauffage.

FONDATION III
AVENUE DE VAUDAGNE 13A & 13B

Construit en 1991 – Régime Libre

LOCATION

- *Logements*

  Au 31 décembre 2025, 35 appartements sur 35 sont loués. Un dépôt est vacant.

  Pendant l'année 2025, nous n'avons reçu aucun congé.

  Le prix moyen annuel à la pièce s'établit à CHF 3'435.07.
  Le prix moyen annuel au m2 s'établit à CHF 147.41

- *Locaux commerciaux*

  Vaudagne 13A : pour 407 m^2 de dépôt (garage) à CHF 76.98/m^2/an
  Vaudagne 13B : pour 43 m^2 de dépôt (garage) à CHF 31.26/m^2/an

  Au 31 décembre 2025, 1 dépôt est vacant.

- *Parkings*

  Au 31 décembre 2025, 46 boxes sur 46 sont loués et 5 garages sur 11 sont loués.

  Les prix de relocation annuels sont les suivants :

  - boxes simples CHF 1'200.00
  - boxes doubles CHF 2'160.00
  - garages simples CHF 960.00
  - garages doubles CHF 1'800.00

TECHNIQUE

24 places de parking ont été réhabilitées au 3ème sous-sol du parking souterrain.

CHAUFFAGE (au gaz)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2024/2025 ont porté du 1er mai 2024 au 30 avril 2025.

La consommation 2024/2025 du gaz était de kWh 496'864, alors que la saison précédente, elle était de kWh 493'935. Cela représente une augmentation de la consommation de 0.59 %.

La consommation 2024/2025 pour kWh 496'864 s'est montée à CHF 63'862.20, alors que l'année précédente pour kWh 493'935, elle se montait à CHF 64'317.70. Le coût reste constant.

Le coût total d'exploitation de CHF 75'730.75, par rapport à l'année précédente qui était de CHF 75'985.70 reste constant.

MONTHOUX

CHEMIN EDMOND-ROCHAT 34 A-B, 36 A-B & 38 A-B

Construit en 2007 – Régime HLM – Date de sortie du contrôle : 31.12.2027

LOCATION

- *Logements*

  Au 31 décembre 2025, 72 appartements sur 72 sont loués, dont 15 sont à la disposition de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (contingent OCLPF).

  Pendant l'année 2025, aucun congé n'a été donné.

  Au 1er décembre 2025, les états locatifs ont été modifiés en raison d'un abaissement du taux des intérêts hypothécaires au 1er rang et du budget des charges d'exploitation. Quant à la rente de superficie, celle-ci a été augmentée.

  Les loyers appliqués au 31 décembre 2025 sont :

  Le prix moyen annuel à la pièce est de CHF 3'110.54
  Le prix moyen annuel au m^2 est de CHF 156.56

- *Parkings*

  Au 31 décembre 2025, 113 garages sur 113 sont loués. Les parkings n°73 et n°74 sont des emplacements réservés aux handicapés.

  Les loyers appliqués sont :

Pour 47 garages	CHF 1'548.00/an
Pour 24 garages	CHF 1'440.00/an*
Pour 42 garages avec petit dépôt	CHF 1'716.00/an

  ** Le locataire « La Fabrique du temps, Louis Vuitton SA » loue 24 places au tarif préférentiel de CHF 120.-/mois. S'il venait à louer moins de 15 places, le tarif usuel serait remis en vigueur.*

CHAUFFAGE

Nous rappelons que les immeubles sont labellisés «Minergie» et que chaque appartement est équipé de compteurs pour le chauffage et l'eau chaude et, de ce fait, chaque locataire reçoit un décompte individuel de ses consommations. L'objectif est de responsabiliser les locataires, voire de les inciter à modifier leur comportement quant à leur consommation énergétique.

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2024/2025 ont porté du 1er mai 2024 au 30 avril 2025.

Edmond-Rochat 34 A-B

La consommation 2024/2025 du gaz était de kWh 238’224, alors que la saison précédente, elle était de kWh 227’344. Cette hausse de 4.79 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2024/2025 pour kWh 238’224 s’est montée à CHF 32'898.40, alors que l’année précédente pour kWh 227’344, elle se montait à CHF 32'047.80.
Le prix du kWh reste constant à CHF 0.1156 entre 2023/2024 et 2024/2025.

Le coût total d’exploitation CHF 54'603.92 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l’année précédente qui était de CHF 52'437.77, se traduit par une augmentation de 4.13 %.

Edmond-Rochat 36 A-B

La consommation 2024/2025 du gaz était de kWh 166’769, alors que la saison précédente, elle était de kWh 172’520. Cette baisse de 3.33 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2024/2025 pour kWh 166’769 s’est montée à CHF 23'973.75, alors que l’année précédente pour kWh 172’520, elle se montait à CHF 25'041.40. Le prix du kWh reste constant à CHF 0.1156 entre 2023/2024 et 2024/2025.

Le coût total d’exploitation CHF 44'763.96 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l’année précédente qui était de CHF 44'264.16 se traduit par une hausse de 1.13%.

Edmond-Rochat 38 A-B

La consommation 2024/2025 du gaz était de kWh 217’786, alors que la saison précédente, elle était de kWh 198’246. Cette hausse de 9.86 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2024/2025 pour kWh 217’786 s’est montée à CHF 30'019.10, alors que l’année précédente pour kWh 198’246, elle se montait à CHF 28'048.10 Le prix du kWh reste constant à CHF 0.1156 entre 2023/2024 et 2024/2025.

Le coût total d’exploitation CHF 53'355.72 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l’année précédente qui était de CHF 47'522.47 se traduit par une hausse de 12.27 %.

TECHNIQUE

Le garage ainsi que les sous-sols des immeubles ont été entièrement équipés avec des luminaires ECO21.

MATEGNIN
AVENUE DE MATEGNIN 47, 49, 51 & 53

Construit en 1956 – Régime Libre

LOCATION

- *Logements*

  Au 31 décembre 2025, 67 appartements sur 68 sont loués. Un appartement de 8 pièces est vacant mais un projet pour le transformer en 2 logements distincts est en cours.

  Pendant l'année 2025, nous avons reçu deux congés.

  Le prix moyen annuel à la pièce s'établit à CHF 4'098.98.
  Le prix moyen annuel au m^2 s'établit à CHF 170.65

- *Locaux commerciaux*

  Mategnin 47 : deux dépôts d'environ $10m^2$. Un vacant et l'autre loué à CHF 129.60/m^2/an

  Mategnin 53 : deux dépôts d'environ $10m^2$. Un loué à CHF 168.00/m^2/an, l'autre est utilisé par le concierge.

- *Parkings*

  Au 31 décembre 2025, 63 garages sur 68 sont loués et 29 parkings extérieurs sur 30 sont loués.

  Les prix de relocation annuels sont les suivants :

  - garages CHF 2'160.00
  - parkings extérieurs CHF 1'680.00

TECHNIQUE

Aucuns travaux importants n'ont été effectués.

CHAUFFAGE (au CAD)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2024 ont porté du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

La consommation de CAD 2024 de la chaufferie commune était de MWh 1'877, alors que la saison précédente, elle était de MWh 1'867. Cela représente une augmentation de la consommation de 0.53 %.

La consommation 2024 de la chaufferie commune pour MWh 1'877 s'est montée à CHF 231'051.10, alors que l'année précédente pour MWh 1'867, elle se montait à CHF 263'606.60. Cela représente une baisse de 12.35 % car le prix moyen du MWh a baissé durant l'année 2024.

Le coût total d'exploitation de la chaufferie commune de CHF 250'026.40, par rapport à l'année précédente qui était de CHF 281'152.55 se traduit par une baisse de 11.07 %.

INDICE DE DEPENSE D'ENERGIE CHALEUR (IDC)

À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'énergie, le calcul de l'IDC est à nouveau possible pour les bâtiments Edmond-Rochat. Leurs résultats figurent dès lors dans le tableau ci-dessous, en complément des trois chaufferies Gilbert-Livron-Prulay, Prulay 19 et Vaudagne 13A /B :

Indice de dépense d'énergie chaleur (IDC)

	2021/2022	**2022/2023**	**2023/2024**	**2024/2025**
Gilbert-Livron-Prulay	443 MJ/m2	437 MJ/m2	499 MJ/m2	483 MJ/m2
Prulay 19	543 MJ/m2	532 MJ/m2	590 MJ/m2	536 MJ/m2
Vaudagne 13 A-B	518 MJ/m2	512 MJ/m2	545 MJ/m2	500 MJ/m2
Edmond-Rochat 34, A-B	279 MJ/m2	214 MJ/m2	275 MJ/m2	271 MJ/m2
Edmond-Rochat 36, A-B	239 MJ/m2	202 MJ/m2	202 MJ/m2	187 MJ/m2
Edmond-Rochat 38, A-B	271 MJ/m2	258 MJ/m2	236 MJ/m2	247 MJ/m2
Mategnin 47 – 53	402 MJ/m2	389 MJ/m2	398 MJ/m2	419 MJ/m2

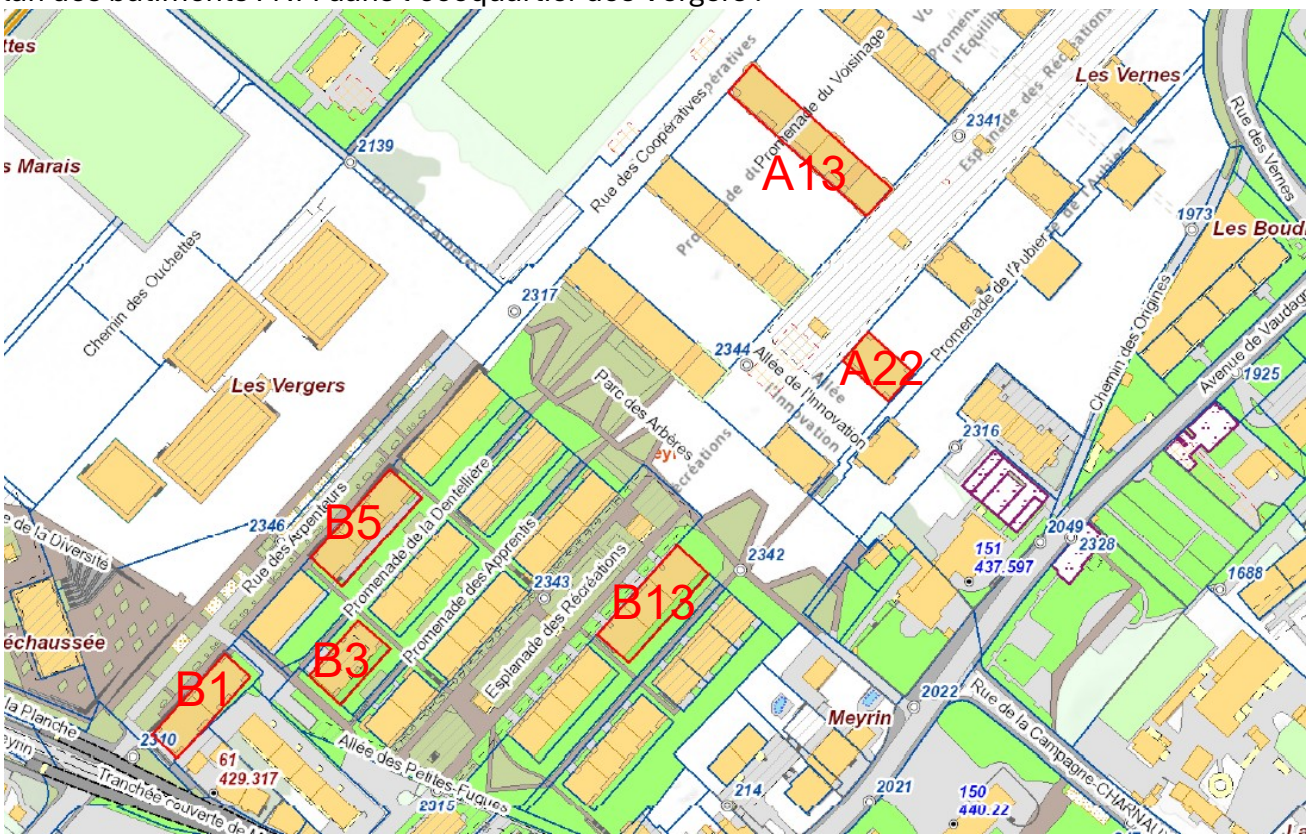
L'entreprise VULIN SA est responsable de la gestion énergétique et du contrôle des chaufferies pour des immeubles Gilbert, Livron, Prulay, Prulay 19, Vaudagne 13A-B. En revanche, c'est la société CGC ENERGIE qui est responsable de la chaufferie des immeubles Edmond-Rochat 34 – 36 – 38



©photo Nicolas Mégevand

LES VERGERS

Plan des bâtiments FNM dans l'écoquartier des Vergers :



Reprise de gérance

La gérance des immeubles des Vergers a été transférée de la Régie Brolliet à la Régie Burger en date du 1er juin 2024. Le processus de transfert s'avère particulièrement compliqué en raison de l'incapacité de la Régie Brolliet à transmettre les informations utiles à une reprise de gérance efficace.

La Fondation, Me Rychner (Etude Gros & Waltenspühl), Mme Ardaine puis M. Rollo (Fiduciaire Privée SA) et la Régie Burger collaborent étroitement afin d'optimiser la reprise de gérance tout en défendant les intérêts de la Fondation et minimisant les désagréments pour les locataires.

Synthèse – gérance locative

Vous trouverez ci-après un résumé des principaux éléments relevés par notre service de gérance locative depuis la reprise de gérance.

- *Gestion des chambres et salles communes*

  La gestion des chambres et salles communes se passe relativement bien. Toutefois, nous devons souligner qu'il s'agit d'une gestion particulière qui nécessite un réel suivi (vérification de la disponibilité de la salle ou de la chambre, vérification du dossier du locataire (si problème de contentieux ou autre), accusé réception au locataire, envoi de la QR-Facture, suivi du paiement, confirmation de la réservation au locataire et au concierge, remboursement de la caution après feu vert du concierge suite ELS).

Voici un aperçu du nombre de nuitées et réservations en 2025 :

Immeuble	Chambre commune	Salle commune
Arpenteurs 2		4
Arpenteurs 4	0	
Arpenteurs 10	21	4
Récréations 20	33	11
Dentellière 2	19	
Voisinage 3		14

A titre informatif, les réservations annulées ne sont pas prises en compte dans le tableau ci-dessus.

- *Aperçu général des relations avec les locataires*

  Globalement, la relation avec les locataires se passe bien, même si la plupart du temps, il faut s'armer de patience (les locataires font souvent face à des problèmes de compréhension (liés à la langue) et doivent faire l'objet de beaucoup d'écoute).

  Il y a néanmoins beaucoup d'incivilités dans les immeubles et nous faisons régulièrement de nombreuses circulaires (problèmes de propreté dans les parties communes, dégradations, etc.)

  De plus, nous refacturons fréquemment les interventions de nos fournisseurs pour des travaux qui s'avèrent à charge des locataires pour défauts d'entretien ou dégradations à la suite d'une mauvaise utilisation des équipements (électroménagers, problèmes sanitaires, etc.).

- *Taux de rotation*

  Les taux de rotation sur l'année 2025 se sont montés à

  - 2.0% pour les appartements
  - 4.2% pour les commerces
  - 3.3% pour les places de parking
    Ces taux s'avèrent plutôt faibles et s'expliquent à notre sens principalement par la qualité de réalisation des objets et les loyers attractifs (et indirectement par la pénurie de logements sur le marché genevois).

- *Taux de vacance*

  Le taux de vacance pour les appartements est insignifiant, la seule perte locative étant liée la plupart du temps à des périodes d'environ 15 jours nécessaires pour effectuer de petits travaux de rafraichissement lors de changements de locataires.

  En revanche, le taux de vacance pour les parkings est plus élevé (prière de se référer au tableau des données financières ci-dessous).

- *Dossiers contentieux*

  A la suite de la reprise de gérance, un travail conséquent a dû être fourni pour remettre à jour les situations locataires (avances et retards). Le retard dans le traitement des dossiers contentieux a pu être rattrapé. Nous estimons dorénavant être revenus à une situation ordinaire.

Il convient de souligner qu'une mise en demeure a été adressée le 16 février 2026 pour des loyers en retard de CHF 4'800.- et un solde chauffage ouvert de CHF 8'172.95.

Au sujet des soldes chauffage ouverts, nous nous référons à la synthèse de la gérance comptable ci-dessous.

- *Appareils électroménagers*

  Nous relevons que la résistance de l'électro-ménager posé au départ n'est finalement pas en adéquation avec des logements de ce type, même si nous sommes conscients de certaines carences dans leur utilisation.

  Le remplacement des appareils s'avère souvent nécessaire.

Synthèse – gérance technique

Vous trouverez ci-après un résumé des principaux éléments relevés par notre service de gérance technique depuis la reprise de gérance.

- *ClimKit – Gestion électrique*

  Par le passé, la gestion des compteurs et des facturations électriques était assurée par la société CimKit.

  Durant l'exercice 2024, l'ensemble des contrats ClimKit ont été résiliés pour leur plus proche échéance (annuelle), c'est-à-dire au 31 mai 2025.

  La gestion électrique a été reprise par les SIG. Les remplacements des compteurs ont été réalisés par la société EggTelsa durant le 1er semestre 2025.

  Les dernières vérifications ont été effectuées par l'entreprise EggTelsa, au début de l'été 2025. Tout est en ordre. La transition de Climkit vers SIG s'est déroulée sans problème, EggTelsa et les SIG ayant respecté le planning et les échéances fixées.

  Il est à noter que nous rencontrons des difficultés liées à la refacturation des services Climkit aux locataires. En effet, bien que nous ayons effectué les refacturations, certains locataires ont payé directement Climkit, ce qui a conduit à des paiements à double.

- *Révision des contrats d'entretien*

  La révision des contrats d'entretien a été réalisée en 2025-2026 avec la collaboration de Monsieur Mégevand. Dans une première phase, des propositions de contrats ont été demandées à différentes entreprises. Un premier tri a été effectué.

  Dans une seconde phase, les entreprises concernées ont été contactées pour négocier les tarifs en vue de la conclusion des contrats pour l'ensemble des immeubles de la FNM aux Vergers.

Le choix des entreprises titulaires des contrats d'entretien est désormais finalisé. Les résiliations des contrats d'entretien actuels seront adressées pour la fin de l'année 2026.
Seuls les contrats d'entretien relatifs aux installations de chauffage sont encore en cours d'analyse. En effet, compte tenu des écarts de prix importants entre les différentes offres reçues, un audit sera demandé afin de pouvoir approfondir les réflexions en cours et clarifier certains éléments.

- *Travaux importants réalisés depuis la reprise de gérance*

  Aucuns travaux de rénovation importante n'ont été réalisés.

  Il convient toutefois de souligner que des reprises ponctuelles des joints d'étanchéité des balcons ont été effectuées sur une dizaine d'appartements.

  Des travaux de réfection des supports et des dalettes sur 4 terrasses ont également eu lieu.

  Au total, ces travaux se sont montés à environ CHF 27'000.-.

- *Travaux importants à prévoir*

  Compte tenu de l'âge des bâtiments, aucuns travaux de rénovation importante ne sont à prévoir à court terme.

  Cela étant, il est prévu de procéder à la réfection des joints de dilatation du 1er étage de l'immeuble Récréations 10-12-14 (Coût estimatif CHF 6'100.-).

  Par ailleurs, le nettoyage des gaines de ventilation pour l'ensemble du parc sera réalisé dans le cadre de la mise en place des nouveaux contrats d'entretien.

<u>Synthèse – gérance comptable</u>

Vous trouverez ci-après un résumé des principaux éléments relevés par notre service de comptabilité depuis la reprise de gérance.

- *Reprise de gérance comptable*

  De nombreuses difficultés ont été rencontrées dans le cadre de la reprise des éléments comptables. En résumé :

  - Absence de situations à jour des locataires (avances et retards)
  - Absence de décomptes de gestion définitifs
  - Retard de plusieurs exercices dans l'établissement des décomptes d'eau chaude et de chauffage

- *Décomptes d'eau chaude et de chauffage*

  Vous trouverez ci-après une vue d'ensemble de l'état d'avancement de l'établissement rétroactif des décomptes d'eau chaude et de chauffage :

Réf	Immeuble	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
3323	Les Vergers - A 13	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie Burger en date du 18.11.2025	Fait par la régie Burger en date du 02.12.2025	Fait par la régie Burger en date du 26.01.2026	Fait par la régie Burger en date du 20.02.2026
3339	Récréation 20 - A22	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie Burger en date du 03.03.2026	En cours de préparation	A faire par la régie BURGER
3340	Arpenteurs 2-4 - B1	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie Burger en date du 08.10.2025	Fait par la régie Burger en date du 21.10.2025	Fait par la régie Burger en date du 29.01.2026
3344	Dentellière 2 - B3	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie Burger en date du 09.09.2025	Fait par la régie Burger en date du 17.09.2025	Fait par la régie Burger. Sera envoyé la semaine du 23.02.26
3345	Arpenteurs 8-10-12 - B5	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie Burger en date du 18.09.2025	Fait par la régie Burger en date du 21.10.2025	Fait par la régie Burger. Sera envoyé la semaine du 23.02.26
3350	Récréation 10-12-14 B13	Fait par la régie BROLLIET	Fait par la régie Burger en date du 18.11.2025	Fait par la régie Burger en date du 09.02.2026	Fait par la régie Burger en date du 20.02.2026	En cours de préparation	A faire par la régie BURGER	A faire par la régie BURGER

À ce jour, nous avons reçu 1 contestation (Arpenteurs 4) à la suite de l'envoi des décomptes d'eau chaude et de chauffage établis rétroactivement. Le locataire persistant dans sa contestation malgré deux audiences auprès de la CCMBL, nous avons reçu une ordonnance du TBL datée du 10.03.2026 pour répondre par écrit et déposer tous documents utiles. Il faut dès lors mandater un avocat pour la suite de la procédure. A titre informatif, il a été relevé que ce locataire avait branché son propre lave-linge sur l'alimentation d'eau chaude.

Par ailleurs, nous recevons de nombreux appels téléphoniques, principalement pour des demandes d'arrangements de paiement ou des explications concernant le décompte de chauffage.

Il convient également de noter qu'un certain nombre de locataires ont des soldes annuels compris entre CHF 500.- et CHF 1'000.-, certains atteignant même jusqu'à CHF 2'500.-. Le cumul des soldes de plusieurs exercices de retard peut dont aboutir à des sommes conséquentes.

17 locataires ont demandé des arrangements de paiement, dont 4 d'entre eux s'étendent sur plus de 24 mensualités. Par ailleurs, à ce jour, une dizaine de locataires a reçu des rappels pour des soldes de chauffage ouverts et ne nous a pas encore contactés.

- *Trésorerie*

Au total, nous avons reçu de la part de la Régie Brolliet des versements à hauteur de CHF 1'431'883.89. Ne disposant pas d'éléments comptables permettant de justifier ce montant, il a été conservé sur un compte d'attente.

Il est cependant important de préciser que nous supposons qu'un des versements reçus de la part de la Régie Brolliet a été par erreur surévalué par ces derniers.

Au fur et à mesure de l'établissement rétroactif des décomptes d'eau chaude et de chauffage, nous "utilisons" cette somme de CHF 1'431'883.89.

De plus, sur la base des décomptes de gestion de la Régie Brolliet considérés comme définitifs, nous transférons une partie de cette somme sur les comptes de gestion des différents immeubles.

Enfin, une quote-part de cette somme a été utilisée pour mettre à jour les situations locataires (avances et retards).



©photo Johannes Marburg

Fondation Nouveau Meyrin

Vue d'ensemble (Situation au 31.12.2025)

Bât.	Année Constr.	Régime	Sortie contrôle	Adresse	Objets	Etat locatif 31.12.2025
A13	2020	HM + HLM-LUP	HM 31.12.2045 HLM-LUP 31.12.2070	Récréations 23	2 logements HM 15 logements HLM-LUP 2 surfaces commerciales (Epicerie/tabac + Ecole Montessori)	319 452.00
				Voisinage 3	4 logements HM 30 logements HLM-LUP 1 salle polyvalente	474 684.00
				Voisinage 4	3 logements HM 19 logements HLM-LUP	343 572.00
				Coopérative 7	11 logements HM 23 logements HLM-LUP 2 surfaces commerciales (Ecole Montessori)	488 688.00
				Parkings	90 places de parking	172 800.00
A22	2018	ZDLoc + PPE	31.12.2028	Récréations 20	20 logements LGZD 10 logements en copropriété 1 surface commerciale (Centre médical Association Oasis) 1 local (Centre médical Association Oasis) 1 salle polyvalente 1 chambre d'amis 20 places de parking	373 212.00
B1	2018	HBM	31.12.2043	Arpenteurs 2	16 logements HBM (dont 5 IEPA) 1 surface commerciale (Restaurant Ciao Bella) 3 dépôts 1 salle polyvalente	273 936.00
				Arpenteurs 4	16 logements HBM (dont 5 IEPA) 1 arcade commerciale (Pharmacie) 2 dépôts 1 chambre d'amis	273 432.00
				Arpenteurs 2-4 - PKG	23 places de parking	44 160.00
B3	2017	HM	31.12.2042	Dentellière 2	24 logements HM 1 local (Fondation Ensemble) 1 chambre d'amis 18 places de parking	411 924.00
B5	2018	ZDLoc	31.12.2028	Arpenteurs 8	12 logements LGZD 2 surfaces commerciales (Electricien + Physiothérapie) 2 dépôts	206 064.00
				Arpenteurs 10	8 logements LGZD 1 dépôt 1 salle polyvalente 1 chambre d'amis	160 248.00
				Arpenteurs 12	12 logements LGZD 2 arcades commerciales (Restaurant Poulet 22 + Epicerie/tabac) 2 dépôts	223 656.00
				Arpenteurs 8-10-12 - PKG	29 places de parking	55 680.00
B13	2017	HLM + Crèche (Commune)	31.12.2042	Récréations 10	8 logements HLM	138 576.00
				Récréations 12	8 logements HLM	137 508.00
				Récréations 14	14 logements HLM - dont 11 logements IEPA - dont 1 location à l'IMAD - dont 2 locations à la Fondation Ensemble 1 surface commerciale (IMAD)	162 084.00
				Récréations 10-12-14 - PKG	29 places de parking	55 680.00
Total						**4 315 356**

Fondation Nouveau Meyrin

Données financières (Situation au 31.12.2025)

Bâtiment	A13	A22	B1	B3	B5	B13
Année Constr.	2020	2018	2018	2017	2018	2017
Régime	HM + HLM-LUP	ZDLoc + PPE	HBM	HM	ZDLoc	HLM + Crèche (Commune)
Sortie contrôle	31.12.2045 + 31.12.2070	31.12.2028	31.12.2043	31.12.2042	31.12.2028	31.12.2042
Adresse	Récréations 23 Voisinage 3 Voisinage 4 Coopérative 7 Parkings	Récréations 20	Arpenteurs 2 Arpenteurs 4 Parkings	Dentellière 2	Arpenteurs 8 Arpenteurs 10 Arpenteurs 12 Parkings	Récréations 10 Récréations 12 Récréations 14 Parkings
Recettes	1 713 294	357 586	566 615	407 019	626 597	466 810
Dépenses	-1 106 049	-195 231	-286 989	-214 029	-305 890	-12 000
Intérêts hypothécaires	-409 247	-41 535	-92 218	-74 196	-107 994	-96 104
Résultat net	**197 997**	**120 820**	**187 407**	**118 793**	**212 713**	**358 707**
Valeur comptable immeuble	42 636 485	13 652 196	13 608 801	9 817 535	16 370 100	15 438 191
Dette hypothécaire (y c. ATF	-32 735 200	-6 701 046	-10 400 000	-6 905 518	-10 021 055	-7 829 584
Fonds propres (FP)	**9 901 285**	**6 951 150**	**3 208 801**	**2 912 017**	**6 349 045**	**7 608 607**
Rendement net sur FP	**2.00%**	**1.74%**	**5.84%**	**4.08%**	**3.35%**	**4.71%**
Appartements						
Nombre	107	20	32	24	32	30
Etat locatif	1 523 400	293 316	441 516	377 364	479 040	434 568
Total pièces	440	79	131	103	131	127
Prix à la pièce moyen par an	3 462	3 713	3 370	3 664	3 657	3 422
Total m2	8 176	1 562	2 320	1 913	2 498	2 208
Prix au m2 moyen par an	186	188	190	197	192	197
Nombre vacants	-	-	-	-	-	-
Etat locatif vacants	-	-	-	-	-	-
En %	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Surfaces commerciales (y c. dépôts)						
Nombre	4	2	7	1	9	1
Etat locatif	102 996	41 496	105 852	-	110 928	3 600
Total m2	413	208	620	28	614	18
Prix au m2 moyen par an	249	200	171	-	181	200
Nombre vacants	-	-	3	-	-	-
Etat locatif vacants	-	-	3 660	-	-	-
En %	*0%*	*0%*	*3%*	*0%*	*0%*	*0%*
Places de parking						
Nombre	90	20	23	18	29	29
Etat locatif	172 800	38 400	44 160	34 560	55 680	55 680
Loyer mensuel moyen	160	160	160	160	160	160
Nombre vacants	*34*	*7*	*4*	*2*	*8*	*9*
Etat locatif vacants	*65 280*	*13 440*	*7 680*	*3 840*	*15 360*	*17 280*
En %	*38%*	*35%*	*17%*	*11%*	*28%*	*31%*
Autres						
Nombre	1	2	2	1	2	-
Etat locatif	-	-	-	-	-	-
Nombre vacants	-	-	-	-	-	-
Etat locatif vacants	-	-	-	-	-	-
En %	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
TOTAL						
Nombre objets	**202**	**44**	**64**	**44**	**72**	**60**
Etat locatif	**1 799 196**	**373 212**	**591 528**	**411 924**	**645 648**	**493 848**
Nombre vacants	**34**	**7**	**7**	**2**	**8**	**9**
Etat locatif vacants	**65 280**	**13 440**	**11 340**	**3 840**	**15 360**	**17 280**
En %	**3.63%**	**3.60%**	**1.92%**	**0.93%**	**2.38%**	**3.50%**

Bâtiment A13

Adresses :

- Récréations 23
- Voisinage 3
- Voisinage 4
- Coopérative 7

Régime : HM + HLM-LUP

Année de construction : 2020

Sortie de contrôle : 31.12.2045*

**Lors de la prise d'effet de l'arrêté définitif, il sera tenu compte de la date d'entrée moyenne des locataires.*

Etat locatif : CHF 1'799'196.-



Récréations 23

- Etat locatif : CHF 319'452.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 2 logements HM
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 4'713.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 15 logements HLM-LUP
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'440.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 2 surfaces commerciales (Epicerie/tabac + Ecole Montessori)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 250.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Voisinage 3

- Etat locatif : CHF 474'684.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 4 logements HM
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'507.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 30 logements HLM-LUP, dont 2 locations à la Fondation Ensemble
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'349.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 salle polyvalente

Voisinage 4

- Etat locatif : CHF 343'572.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 3 logements HM
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'782.- par an
  - ⇨ 1 changement de locataire pendant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 19 logements HLM-LUP
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'547.- par an
  - ⇨ 1 changement de locataire pendant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Coopératives 7

- Etat locatif : CHF 488'688.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 11 logements HM
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'591.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 23 logements HLM-LUP
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'267.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 2 surfaces commerciales (Ecole Montessori)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 249.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Parking – bâtiment A13

- Etat locatif : CHF 172'800.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 90 places de parking
  - ⇨ Loyer mensuel moyen : CHF 160.-
  - ⇨ 3 résiliations durant l'exercice
  - ⇨ 3 nouvelles locations durant l'exercice
  - ⇨ 34 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 65'280.- représentant 38% de l'état locatif total)

Bâtiment A22

Adresses : Récréations 20

Régime : ZDLoc + PPE

Année de construction : 2018

Sortie de contrôle : 31.12.2028*

**Lors de la prise d'effet de l'arrêté définitif, il sera tenu compte de la date d'entrée moyenne des locataires.*

Etat locatif : CHF 373'212.-



Récréations 20

- Etat locatif : CHF 373'212.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 20 logements ZDLoc
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'713.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 10 logements en PPE
- 1 surface commerciale (Centre médical Association Oasis)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 250.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 local dépôt (Centre médical Association Oasis)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 99.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 salle polyvalente
- 1 chambre d'amis
- 20 places de parking
  - ⇨ Loyer mensuel moyen : CHF 160.-
  - ⇨ 1 résiliation durant l'exercice
  - ⇨ 1 nouvelle location durant l'exercice
  - ⇨ 7 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 13'440.- représentant 35% de l'état locatif total)

Bâtiment B1

Adresses :

- Arpenteurs 2
- Arpenteurs 4

Régime : HBM

Année de construction : 2018

Sortie de contrôle : 31.12.2043*

**Lors de la prise d'effet de l'arrêté définitif, il sera tenu compte de la date d'entrée moyenne des locataires.*

Etat locatif : CHF 591'528.-



Arpenteurs 2

- Etat locatif : CHF 273'936.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 16 logements HBM, dont 5 IEPA et 3 EQ (équipés selon le standard IEPA mais sans l'encadrement social correspondant)
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'389.- par an
  - ⇨ 1 changement de locataire pendant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 surface commerciale (Restaurant Ciao Bella)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 250.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 3 dépôts
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 50.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ 2 objets vacants au 31 décembre
- 1 salle polyvalente

Arpenteurs 4

- Etat locatif : CHF 273'432.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 16 logements HBM, dont 5 IEPA et 3 EQ (équipés selon le standard IEPA mais sans l'encadrement social correspondant)
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'351.- par an
  - ⇨ 1 changement de locataire pendant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 surface commerciale (Pharmacie)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 250.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

- 2 dépôts
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 50.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ 1 objet vacant au 31 décembre
- 1 chambre d'amis

Parking – Arpenteurs 2-4

- Etat locatif : CHF 44'160.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 23 places de parking
  - ⇨ Loyer mensuel moyen : CHF 160.-
  - ⇨ 2 résiliations durant l'exercice
  - ⇨ 3 nouvelles locations durant l'exercice
  - ⇨ 4 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 7'680.- représentant 17% de l'état locatif total)

Bâtiment B3	
Adresse : Dentellière 2 Régime : HM Année de construction : 2017 Sortie de contrôle : 31.12.2042* **Lors de la prise d'effet de l'arrêté définitif, il sera tenu compte de la date d'entrée moyenne des locataires.* Etat locatif : CHF 411'924.-	

Dentellière 2

- Etat locatif : CHF 411'924.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 24 logements HM
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'664.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 local de 28 m2 mis à disposition gratuitement (Fondation Ensemble)
- 1 chambre d'amis
- 18 places de parking
  - ⇨ Loyer mensuel moyen : CHF 160.-
  - ⇨ Aucune résiliation durant l'exercice
  - ⇨ Aucune nouvelle location durant l'exercice
  - ⇨ 2 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 3'840.- représentant 11% de l'état locatif total)

Bâtiment B5	
Adresses : • Arpenteurs 8 • Arpenteurs 10 • Arpenteurs 12 Régime : ZDLoc Année de construction : 2018 Sortie de contrôle : 31.12.2028* **Lors de la prise d'effet de l'arrêté définitif, il sera tenu compte de la date d'entrée moyenne des locataires.* Etat locatif : CHF 645'648.-	

Arpenteurs 8

- Etat locatif : CHF 206'064.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 12 logements ZDLoc
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'642.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 2 surfaces commerciales (Electricien + Physiothérapie)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 250.- par an
  - ⇨ Le fleuriste a été remplacé par un cabinet de physiothérapie.
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 2 dépôts
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 50.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Arpenteurs 10

- Etat locatif : CHF 160'248.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 8 logements ZDLoc
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'690.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 dépôt
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 50.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 salle polyvalente
- 1 chambre d'amis

Arpenteurs 12

- Etat locatif : CHF 223'656.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 12 logements ZDLoc
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'640.- par an
  - ⇨ 1 changement de locataire pendant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 2 surfaces commerciales (Restaurant Poulet 22 + Epicerie/tabac)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 250.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 2 dépôts
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 50.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Parking – Arpenteurs 8-10-12

- Etat locatif : CHF 55'680.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 29 places de parking
  - ⇨ Loyer mensuel moyen : CHF 160.-
  - ⇨ Aucune résiliation durant l'exercice
  - ⇨ 1 nouvelle location durant l'exercice
  - ⇨ 8 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 15'360.- représentant 28% de l'état locatif total)

Bâtiment B13

Adresses :

- Récréations 10
- Récréations 12
- Récréations 14

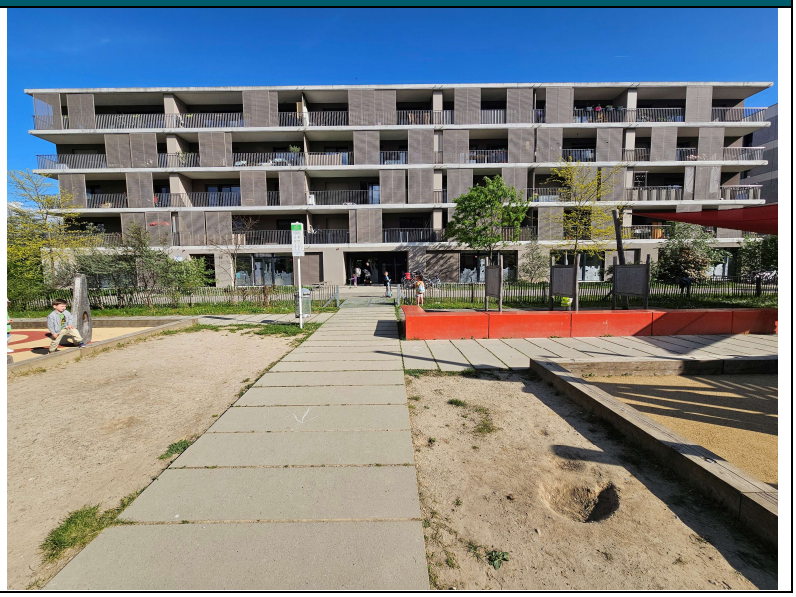
Régime : HLM + Crèche (Commune)

Année de construction : 2017

Sortie de contrôle : 31.12.2037*

**Lors de la prise d'effet de l'arrêté définitif, il sera tenu compte de la date d'entrée moyenne des locataires.*

Etat locatif : CHF 493'848.-



Récréations 10

- Etat locatif : CHF 138'576.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 8 logements HLM
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'464.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Récréations 12

- Etat locatif : CHF 137'508.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 8 logements HLM
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'438.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Récréations 14

- Etat locatif : CHF 162'084.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 14 logements HLM, dont 11 logements IEPA, 1 location à l'IMAD et 2 locations à la Fondation Ensemble
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'372.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 surface commerciale (IMAD)
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 200.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre

Parking – Récréations 10-12-14

- Etat locatif : CHF 55'680.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 29 places de parking
  - ⇨ Loyer mensuel moyen : CHF 160.-
  - ⇨ 1 résiliation durant l'exercice
  - ⇨ 2 nouvelles locations durant l'exercice
  - ⇨ 9 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 17'200.- représentant 31% de l'état locatif total)

Indice de dépense d'énergie chaleur (IDC)

En MJ/m2.an	2021	2022	2023	2024	2025
Arpenteurs 2	325	296	259	272	282
Arpenteurs 4	325	296	259	272	282
Arpenteurs 8	268	225	225	204	187
Arpenteurs 10	268	227	226	212	188
Arpenteurs 12	268	225	225	211	187
Récréations 10	294	276	294	293	294
Récréations 12	294	276	294	293	294
Récréations 14	294	276	294	293	294
Dentelière 2	211	229	215	212	217
Récréations 20	192	191	192	181	167
Récréations 23	272	248	243	241	243
Voisinage 3	272	247	242	240	243
Voisinage 4	272	247	242	240	243
Coopératives 7	271	247	242	240	243

Au terme de cet exercice 2025, le Conseil de fondation adresse ses remerciements à la régie Rodolphe Burger SA et Daudin & Cie SA, ainsi qu'à l'ensemble de leurs collaboratrices et collaborateurs pour la qualité de leur travail tout au long de l'année.

En conclusion, le Conseil vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, d'approuver les comptes et le rapport de gestion de la Fondation Nouveau Meyrin.

Damien Baptiste BOCCARD
1er vice-président

Ulrike AMOS
Présidente

Annexes : comparatif chauffage immeubles régis par Daudin

ANNEXE N° 1 AU RAPPORT DU CONSEIL DE FONDATION 2024

COMPARATIF CHAUFFAGE

En préambule, nous rappelons que le coût total d'exploitation inclut non seulement le combustible consommé, mais aussi l'électricité dans les locaux de chaufferie, les honoraires du chauffagiste, les frais de ramonage, de décrassage, de détartrage ainsi que les frais d'administration de la régie.

CHAUFFERIE GILBERT-LIVRON-PRULAY & GILBERT CENTRE

Périodes	Consommation CAD	Coût du combustible	Coût total d'exploitation	Part pour immeubles	Part pour Gilbert-centre
20-21	3'265MWh	236'422.35	277'871.75	258'496.90	19'374.85
21-22	3'341MWh	282'400.40	318'339.55	293'651.40	24'688.15
22-23	2'767MWh	397'055.20	447'255.05	415'343.45	31'911.60
23-24	2'694MWh	314'573.70	368'009.10	341'746.60	26'262.50
24-25	3'096MWh	322'094.65	375'615.40	346'095.15	29'520.25

Périodes	Nombre de jours
20-21	240
21-22	232
22-23	204
23-24	201
24-25	228

CHAUFFERIE PRULAY 19

Périodes	Consommation CAD MWh	Coût du combustible	Fourniture eau chaude 360 jours	Coût global d'exploitation
20-21	405MWh	40'441.05		46'813.30
21-22	413MWh	46'238.85		52'611.10
22-23	363MWh	62'787.20		69'802.55
23-24	392MWh	54'855.75		62'317.20
24-25	362MWh	49'682.45		57'153.50

CHAUFFERIE VAUDAGNE 13A & 13B

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Fourniture eau chaude 360 jours	Coût global d'exploitation
20-21	525'475	36'539.15	1'655 m^3	46'393.10
21-22	537'011	44'627.70	1'655 m^3	54'594.35
22-23	475'788	63'608.90	1'655 m^3	75'289.85
23-24	493'935	64'317.70	1'655 m^3	75'985.70
24-25	496'864	63'862.20	1'655 m^3	75'730.75

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 34

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
20-21	231’633	18'411.10	38'125.02
21-22	252’472	23'630.65	41'512.67
22-23	183’171	27'067.80	47'519.77
23-24	227’344	32'047.80	52'437.77
24-25	238’224	32'898.40	54'603.92

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 36

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
20-21	218’097	17'089.40	36'797.41
21-22	216’826	20'815.85	38'388.21
22-23	173’768	25'718.10	46'095.11
23-24	172’520	25'041.40	44'264.16
24-25	166’769	23'973.75	44'763.96

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 38

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
20-21	249’044	19'308.15	39'164.37
21-22	245’142	22'591.75	41'213.42
22-23	217’679	31'277.40	52'348.82
23-24	198’246	28'048.10	47'522.47
24-25	217’786	30'019.10	53'355.72

CHAUFFERIES EDMOND-ROCHAT 32 A 38
COMPARATIF DES CONSOMMATIONS ET DEPENSES DE CHAUFFAGE

Dans le cadre de ce comparatif, il y a lieu de tenir compte du fait que le nombre d’habitants par logement est différent mais que les appartements et le cubage des immeubles sont identiques.

Consommation en kWh[1] pour la saison de chauffage :

Période du	PPE 32-A-B	FNM 34-A-B	FNM 36-A-B	FNM 38-A-B	*FNM moyenne*	*Comparatif PPE/FNM*
16-17	**159'931⇧**	**252'244⇧**	**221'984⇧**	**235'856⇩**	***236'695⇧***	*148.00%*
17-18	**165'470⇧**	**246'972⇩**	**212'523⇩**	**242'548⇧**	***234'014⇩***	*141.42%*
18-19	**144'108⇩**	**210'022⇩**	**185'101⇩**	**245'529⇧**	***213'551⇩***	*148.19%*
19-20	**178'857⇧**	**224'539⇧**	**205'324⇧**	**248'541⇧**	***226'134⇧***	*126.43%*
20-21	**158'574 ⇩**	**231'633 ⇧**	**218'097 ⇧**	**249'044 ⇧**	***232'924 ⇧***	*146.89%*
21-22	**147'817 ⇩**	**252'472 ⇧**	**216'826 ⇩**	**245'142 ⇩**	***238'147 ⇧***	*161.11%*
22-23	**140'526 ⇩**	**183'171 ⇩**	**173'768 ⇩**	**217'679 ⇩**	***191'539 ⇩***	*136.30%*
23-24	**151'915 ⇧**	**227'344 ⇧**	**172'520 ⇩**	**198'246 ⇩**	***199'370 ⇧***	*131.24%*
24-25	**163'430 ⇧**	**238'224 ⇧**	**166'769 ⇩**	**217'786 ⇧**	***207'593 ⇧***	*127.02%*

Dépenses en CHF pour la saison de chauffage :

Période du	PPE 32-A-B	FNM 34-A-B	FNM 36-A-B	FNM 38-A-B	*FNM moyenne*	*Comparatif PPE/FNM*
16-17	**28'917.95⇧**	**40'975.25⇩**	**39'939.35⇩**	**40'174.20⇩**	***40'362.95⇩***	*139.58%*
17-18	**32'245.72⇧**	**46'426.42⇧**	**41'014.81⇧**	**47'032.92⇧**	***44'824.72⇧***	*139.01%*
18-19	**28'855.22⇩**	**41'345.27⇩**	**38'519.41⇩**	**44'601.62⇩**	***41'488.77⇩***	*143.78%*
19-20	**29'137.47⇧**	**42'060.87⇧**	**41'003.36⇧**	**45'367.42⇧**	**42'810.55⇩**	*146.92%*
20-21	**28'457.52⇩**	**38'125.02⇩**	**36'797.41⇩**	**39'164.37⇩**	**38'028.93⇩**	*133.63%*
21-22	**30'655.47⇧**	**41'512.67⇧**	**38'388.21⇧**	**41'213.42⇧**	**40'371.44⇧**	*131.69%*
22-23	**34'944.47⇧**	**47'519.77⇧**	**46'095.11⇧**	**52'348.82⇧**	**48'654.57⇧**	*139.23%*
23-24	**38'086.67⇧**	**52'437.77⇧**	**44'264.16⇩**	**47'522.47⇩**	**48'074.80⇩**	*126.22%*
24-25	**37'946.32⇩**	**54'603.92⇧**	**44'763.96⇧**	**53'355.72⇧**	**50'907.87⇩**	*134.16%*

[1] Les kWh correspondent au total des m3 de gaz consommés, converti selon des coefficients établis par les SIG. Il s'agit ici d'une unité de mesure d'énergie.

[2] Dans ce prix est compris le coût du combustible consommé, le coût de l'eau chaude, de l'électricité, ainsi que les divers coûts de maintien et de contrôle des installations.