RAPPORT DU CONSEIL DE FONDATION A L'ATTENTION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA GESTION DES IMMEUBLES POUR L'ANNEE 2023

FONDATION I	:	GILBERT 14 à 28 LIVRON 1 à 9 PRULAY 2 à 10 GILBERT CENTRE
FONDATION II	:	PRULAY 19
FONDATION III	:	VAUDAGNE 13A & B
MONTHOUX	:	EDMOND-ROCHAT 34 A-B, 36 A-B et 38 A-B
LES VERGERS	:	ARPENTEURS 2-4 (B1) DENTELLIERE 2 (B3) ARPENTEURS 8-10-12 (B5) RECREATIONS 10-12-14 (B13) COOPERATIVES 7 (A13) VOISINAGE 3-4 (A13) RECREATIONS 23 (A13) RECREATIONS 20 (A22)
MATEGNIN	:	MATEGNIN 47-53

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

RAPPORT DE GESTION 2023

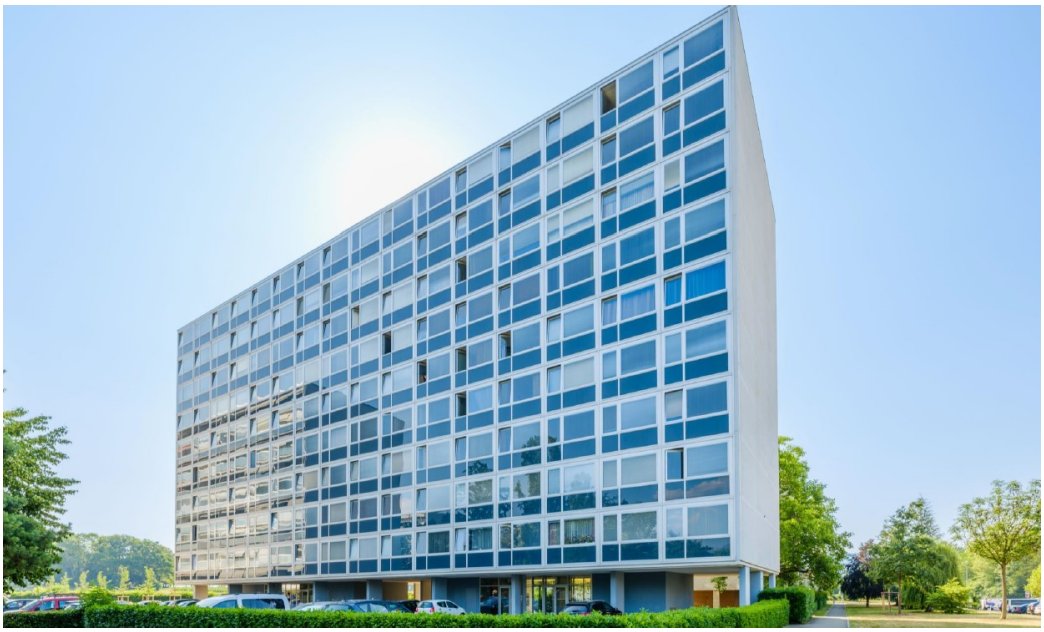
Monsieur le Président,
Mesdames,
Messieurs,

Nous avons l'avantage de vous présenter le rapport de gestion 2023 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 à 38
- *Les Vergers* : esplanade des Récréations 10, 12, 14, 20, 23
  promenade de la Dentellière 2
  rue des Arpenteurs 2, 4, 8, 10, 12
  rue des Coopératives 7
  promenade du Voisinage 3, 4
- *Mategnin* : avenue de Mategnin 47-53

L'exercice de la Fondation boucle par un bénéfice de CHF 4’145’442.07. 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 129'047'301.88, compte tenu du résultat 2023, que le Conseil de fondation a décidé de reporter à nouveau.



ORGANES ET MANDATAIRES

Conseil et Bureau du conseil

Le Conseil de fondation et le Bureau ont été renouvelés pour la législature 2020-2025, dès juin 2020, et ils sont composés de:

Membres de droit (Conseillers administratifs)

Eric CORNUZ, Nathalie LEUENBERGER et Laurent TREMBLET.

Membres nommés par le Conseil municipal

Isabelle BILLET (en remplacement de M. Faruk OSMANI, démissionnaire en mai 2023) Jean-Claude BRULHART, Ardonat LOKAJ, Gulay KESKIN FEMENIAS, Roland SANSONNENS et Martin TRIPPEL.

Membres nommés par le Conseil administratif

Ulrike AMOS, Jean-Claude DUCROT et Jacques ROBERT.

Le Bureau est composé de la manière suivante :

Eric CORNUZ, président
Roland SANSONNENS, 1er vice-président
Jacques ROBERT, 2ème vice-président
Jean-Claude DUCROT, secrétaire
Ulrike AMOS et Martin TRIPPEL, membres adjoints

* * *

Nombres de séances tenues durant l'exercice 2023

La Fondation a pu réunir les membres du Bureau pour 6 séances et ceux du Conseil pour 5 séances.

Le « groupe développement, travaux et entretien » qui est l'entité technique au sein du Conseil de fondation est composé de Mme Ulrike Amos et MM. Jean-Claude Ducrot, Benjamin Chiabudini (consultant), Jacques Robert, Roland Sansonnens et Martin Trippel.

Ce groupe de travail a pour objectif le suivi de la finalisation des travaux des immeubles aux Vergers, du projet de surélévation rue de la Prulay 19 et de divers autres grands projets qui interviendront au cours des prochains mois et années.

Le « groupe banque » s'occupe des crédits de construction, de la consolidation des hypothèques, etc. et est composé de Mme Gulay Keskin Femenias et MM. Jacques Robert, Roland Sansonnens et Martin Trippel. Il ne s'est pas réuni au cours de l'année.

Quant à la « commission d'attribution » composée du président de la Fondation, de trois membres du Conseil de fondation et d'une représentante du service Développement Social et Emploi de la Commune, avec voix consultative uniquement, elle s'est réunie à 3 reprises en 2023.

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. La gestionnaire et son assistante 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 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 tout de suite 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 2018. 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 choisi de reconduire la fiduciaire BfB, Bourquin frères et Bérand SA, pour l'année 2023.

Mandataires

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

Tous les immeubles situés au quartier des Vergers sont gérés par la régie Brolliet SA.

En 2023, les régies ont été invitées à participer aux séances du Conseil. MM. Grégoire ABEGGLEN et Serge BALTASSAT représentaient la régie Daudin et Mme Catherine TREAND pour la régie Brolliet.

Administration

C'est Mme Sophie DORFLIGER, gestionnaire de la fondation, qui s'occupe de la partie administrative de la Fondation. Elle est secondée par Mme Natacha ARINO, assistante, dans ses tâches quotidiennes.

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.

Signa-Terre

En mars 2023 l'entreprise Signa-Terre est venue présenter son compte-rendu de la surveillance énergétique de tous les bâtiments de la Fondation. Elle a également présenté le chiffrage et la planification des travaux à envisager pour coller aux recommandations émises par l'Etat en termes d'indice énergétique de consommation (IDC). Il a été relevé à cette occasion que l'état du parc immobilier de la FNM est satisfaisant.

Futurs projets

Dans la perspective de pouvoir augmenter son nombre de logements à disposition des Meyrinois, la Fondation s'est penchée sur la possibilité de surélever ses bâtiments sis rue de la Prulay 19 (FNM II) dont il a été demandé l'annulation du PLQ en vigueur et ceux situés rue Gilbert-Prulay-Livron (FNM I) dont une étude portée par le bureau Face-à-Face est en cours. Le suivi des différentes démarches est assuré par le groupe DTE qui présentes régulièrement les avancées à l'ensemble du Conseil.

Pour l'immeuble 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 légèrement au-dessus de la norme autorisée.

Le Conseil de fondation qui s'intéresse également à l'achat éventuel d'immeubles afin d'agrandir son parc immobilier, a pu acquérir l'immeuble sis avenue de Mategnin 47-53 en novembre 2023. Cet achat s'est réalisé assez rapidement, car les vendeurs voulaient s'en défaire avant la fin 2023.

ACTIVITES – EXERCICE 2023

DEMANDES DE LOCATION

Durant l'année 2023, les nouvelles demandes de locations enregistrées s'élèvent à :

2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
26	85	69	67	32	**279**

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

Année	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	**Total**
2007	21	71	75	80	23	**270**
2008	57	112	108	78	19	**374**
2009	77	81	92	47	5	**302**
2010	81	54	110	54	18	**317**
2011	85	65	87	61	21	**319**
2012	67	56	86	50	8	**267**
2013	53	35	60	25	15	**188**
2014	73	37	70	34	9	**223**
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**

La demande actualisée, comprenant les nouvelles demandes et les renouvellements, est de 413 dossiers actifs au 31 décembre 2023. L'archivage est fait une fois par mois environ.

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 2023, les cas de contentieux suivis par la régie Daudin représentent un montant de CHF 79'416.92 contre CHF 108'965.44 en 2022, CHF 130'715 en 2021 et CHF 130'040.- en 2020.

Il sied de relever que le montant de CHF 79'416.92 se compose, à hauteur de CHF 79’316.92, 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. Les cas contentieux actuels s’élèvent ainsi à CHF 100.00. En ce qui concerne les créances douteuses et sur instructions de la FNM, une analyse complète des anciens dossiers a été effectuée par le service contentieux afin d’épurer ceux pour lesquels les créances de recouvrement étaient infimes, voire nulles, et ce dans la perspective de ne pas augmenter les frais par de nouvelles démarches infructueuses.

Le taux de contentieux moyen du portefeuille de la Fondation se monte à 0.52%, en comparaison avec le portefeuille entier géré par la régie se montant lui à 0.59%.

Le maintien d’un taux faible de contentieux en cette période a notamment été possible grâce à la proactivité du service qui prend le temps d’approcher les locataires en situation difficile afin de permettre un dialogue constructif en lieu et place d’une procédure juridique. La mise en place du projet pilote DOMOS a pour objectif, lui aussi, 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, HG 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 des parties.

FONDATION I
GILBERT, LIVRON, PRULAY & GILBERT-CENTRE

Construit en 1967-69 – Régime Libre

LOCATION

- Logements

Au 31 décembre 2023, 271 appartements sur 272 sont loués.

Pendant l’année 2023, il a été reçu 9 congés pour les appartements, 1 pour les locaux commerciaux et 8 pour les garages FNM.

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

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
	CHF	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*
GILBERT 14 à 28	3'209.90	3'244.10	3'265.90	3'310.40	3'371.30	3'406.71
PRULAY 2 à 10	3'461.80	3'462.00	3'477.75	3'492.45	3'505.10	3'515.30
LIVRON 1 à 9	3'321.80	3'340.80	3'334.60	3'358.25	3'376.05	3’373.95

➢ Locaux commerciaux

Au 31 décembre 2023, toutes les arcades sont louées.

Le prix moyen de location au 31 décembre 2023 au m² s'établit à :
- Gilbert 14 à 28 : CHF 71.19/m2/an (dépôts)
- Prulay 2 à 10 : CHF 77.26/m2/an (dépôts)
- Prulay 2bis : CHF 218.55/m2/an (arcades + dépôts)
- Livron 1 à 9 : CHF 57.80/m2/an (dépôts)

➢ Parkings

Au 31 décembre 2023, 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) :
  ⇨ 56 emplacements sur 55 étaient loués
- Gilbert centre, souterrain (objets N° 00001.04 à 00276.07) :
  ⇨ 164 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 2023 :

Prulay (extérieur)	CHF 50.00
Livron (extérieur)	32 places à CHF 40.00 et 24 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 2023, nous avons procédé à aucuns travaux importants dans les immeubles Gilbert, Livron, Prulay et Gilbert Centre, à savoir :

Les frais de rénovation d'appartements s'élèvent à CHF 647'723.75 au 31 décembre 2023 contre CHF 636'587.- l'exercice précédent. En 2023, 9 appartements ont été rénovés, totalement ou partiellement.

La moyenne des frais de rénovation d'appartements au cours des 10 dernières années est de CHF 399'000.-, conformément à l'enveloppe annuelle moyenne de CHF 500'000.- définie dans le cahier des charges de la régie.

CHAUFFAGE (CAD)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2022/2023 ont porté du 1er mai 2022 au 30 avril 2023.

La consommation 2022/2023 du CAD (gaz centrale Lignon) était de MWH 2'767, alors que la saison précédente, elle était de MWH 3'341. Cela représente une diminution de 17.18 % de la consommation.

La consommation 2022/2023 pour MWH 2'767 s'est montée à CHF 397'055.20, alors que l'année précédente pour MWH 3'341, elle se montait à CHF 282'400.40. La hausse du prix se monte à 40.60 %, à cause du prix du chauffage à distance qui a augmenté tout au long de la saison. Le prix du MWH au début de la saison était de CHF 68.1363 contre CHF 109.1060 à la fin de la saison.

Le coût total d'exploitation est CHF 447'255.05 (contrat chaufferie, contrat optimisation SIG et consommation chaufferie), par rapport à l'année précédente qui était de CHF 318'339.55. Cela se traduit par une hausse de 40.50 % principalement dû à la hausse du coût du combustible.

FONDATION II
RUE DE LA PRULAY 19

Construit en 1982 – Régime Libre

LOCATION

- Logements

Au 31 décembre 2023, 18 appartements de six pièces sur 18 sont loués.

Pendant l'année 2023, aucun congé n'a été donné.

Le prix moyen annuel de la pièce s'établit à CHF 2'834.67

Le prix moyen annuel au m2 s'établit à CHF 170.08

- Locaux commerciaux

Le prix annuel moyen au m² s'établit à CHF 153.40

- Parking

Au 31 décembre 2023, 18 boxes sur 18 sont loués.

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

TECHNIQUE

Il n'y a pas eu de travaux importants réalisés dans l'immeuble.

CHAUFFAGE (CAD)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2022/2023 portent du 1er mai 2022 au 30 avril 2023.

La consommation 2022/2023 du Gaz était de MWH 363, alors que la saison précédente, elle était de MWH 413. Cela représente une diminution de la consommation de 12.10 %.

La consommation 2022/2023 pour MWH 363 s'est montée à CHF 62'784.20, alors que l'année précédente pour MWH 413, elle se montait à CHF 46'238.85. La hausse du prix se monte à 35.78 %, à cause du prix du chauffage à distance qui a augmenté pendant la dernière saison. Le prix du MWH au début de la saison était de CHF 68.1363 contre CHF 109.1060 à la fin de la saison.

Le coût total d'exploitation CHF 69'802.55, par rapport à l'année précédente qui était de CHF 52'611.10, se traduit par une hausse de 32.68 %. Cette hausse est due à l'augmentation du coût de chauffage.

FONDATION III
AVENUE DE VAUDAGNE 13A & 13B

Construit en 1991 – Régime Libre

LOCATION

- Logements

Au 31 décembre 2023, 35 appartements sur 35 sont loués. Les bâtiments sont sortis du contrôle le 31 décembre 2016.

Pendant l'année 2023, nous n'avons pas reçu de congés relatifs aux appartements

Le prix moyen annuel à la pièce s'établit à CHF 3'387.35

Le prix moyen annuel au m2 s'établit à CHF 145.34

- Locaux commerciaux

Vaudagne 13A : pour 407 m² de dépôt (garage) à CHF 76.98/m²/an
Vaudagne 13B : pour 43 m² de dépôt (garage) à CHF 31.26/m²/an

- Parkings

Au 31 décembre 2023, 49 boxes sur 50 sont loués et 3 garages au 3ème sous-sol sont vacants. Les places ouvertes au 3ème sous-sol n'ont que peu d'intérêt car les locataires souhaitent des boxes fermés.

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
- garage doubles CHF 1'800.00

TECHNIQUE

Il n'y a pas eu d'importants travaux dans les immeubles.

CHAUFFAGE (au gaz)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2022/2023 ont porté du 1er mai 2022 au 30 avril 2023.

La consommation 2022/2023 du gaz était de KWH 475'788, alors que la saison précédente, elle était de KWH 537'011. Cela représente une diminution de la consommation de 11.40 %.

La consommation 2022/2023 pour KWH 475’788 s’est montée à CHF 63'608.90, alors que l’année précédente pour KWH 537’011, elle se montait à CHF 44'627.70. Il y a une augmentation du prix du KWH puisqu’il est passé à CHF 0.1252 en 2022/2023 alors que l’année précédente il était à CHF 0.0722.

Le coût total d’exploitation de CHF 75'289.85, par rapport à l’année précédente qui était de CHF 54'594.35 se traduit par une hausse de 37.91 %. Cette hausse provient de l’augmentation du prix du KWH.

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 2023, 71 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 2023, nous avons procédé à l’évacuation d’un logement en date du 31.12.2023

Les loyers appliqués au 31 décembre 2023 sont :

Le prix moyen annuel à la pièce est de CHF 3'313.33

Le prix moyen annuel au m2 est de CHF 166.75

- Parkings

Au 31 décembre 2023, 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 1'644.00/an
Pour 24 garages	CHF 1'440.00/an*
Pour 42 garages avec petit dépôt	CHF 1’824.00/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 2022/2023 ont porté du 1er mai 2022 au 30 avril 2023.

Edmond-Rochat 34

La consommation 2022/2023 du gaz était de KWH 183’171, alors que la saison précédente, elle était de KWH 252’472. Cette baisse de 27.45 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2022/2023 pour KWH 183’171 s’est montée à CHF 27'067.80, alors que l’année précédente pour KWH 252’472, elle se montait à CHF 23'630.65.
Il y a une hausse du prix du KWH puisqu’il est passé à CHF 0.1297 en 2022/2023 alors que l’année précédente il était à CHF 0.0752.

Le coût total d’exploitation CHF 47'519.77 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l’année précédente qui était de CHF 41'512.67, se traduit par une augmentation de 14.47 %.

Edmond-Rochat 36

La consommation 2022/2023 du gaz était de KWH 173’768, alors que la saison précédente, elle était de KWH 216’826. Cette baisse de 19.86 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2022/2023 pour KWH 173’768 s’est montée à CHF 25'718.10, alors que l’année précédente pour KWH 216’826, elle se montait à CHF 20'815.85. Il y a une hausse du prix du KWH puisqu’il est passé à CHF 0.1297 en 2022/2023 alors que l’année précédente il était à CHF 0.0797.

Le coût total d’exploitation CHF 46'095.11 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l’année précédente qui était de CHF 38'388.21 se traduit par une hausse de 20.08%.

Edmond-Rochat 38

La consommation 2022/2023 du gaz était de KWH 217’679, alors que la saison précédente, elle était de KWH 245’142. Cette baisse de 11.20 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2022/2023 pour KWH 217’679 s’est montée à CHF 31'277.40, alors que l’année précédente pour KWH 245’142, elle se montait à CHF 22'591.75. Il y a une hausse du prix du KWH puisqu’il est passé à CHF 0.1297 en 2022/2023 alors que l’année précédente il était à CHF 0.0797.

Le coût total d’exploitation CHF 52'348.82 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l’année précédente qui était de CHF 41'213.42 se traduit par une hausse de 27.02 %.

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)

	2019/2020	**2020/2021**	**2021/2022**	**2022/2023**
Gilbert-Livron-Prulay	434 MJ/m2	400 MJ/m2	443 MJ/m2	437 MJ/m2
Prulay 19	559 MJ/m2	547 MJ/m2	543 MJ/m2	532 MJ/m2
Vaudagne 13 A-B	458 MJ/m2	521 MJ/m2	518 MJ/m2	512 MJ/m2
Edmond-Rochat 34, A-B	281 MJ/m2	257 MJ/m2	279 MJ/m2	214 MJ/m2
Edmond-Rochat 36, A-B	256 MJ/m2	242 MJ/m2	239 MJ/m2	202 MJ/m2
Edmond-Rochat 38, A-B	313 MJ/m2	277 MJ/m2	271 MJ/m2	258 MJ/m2

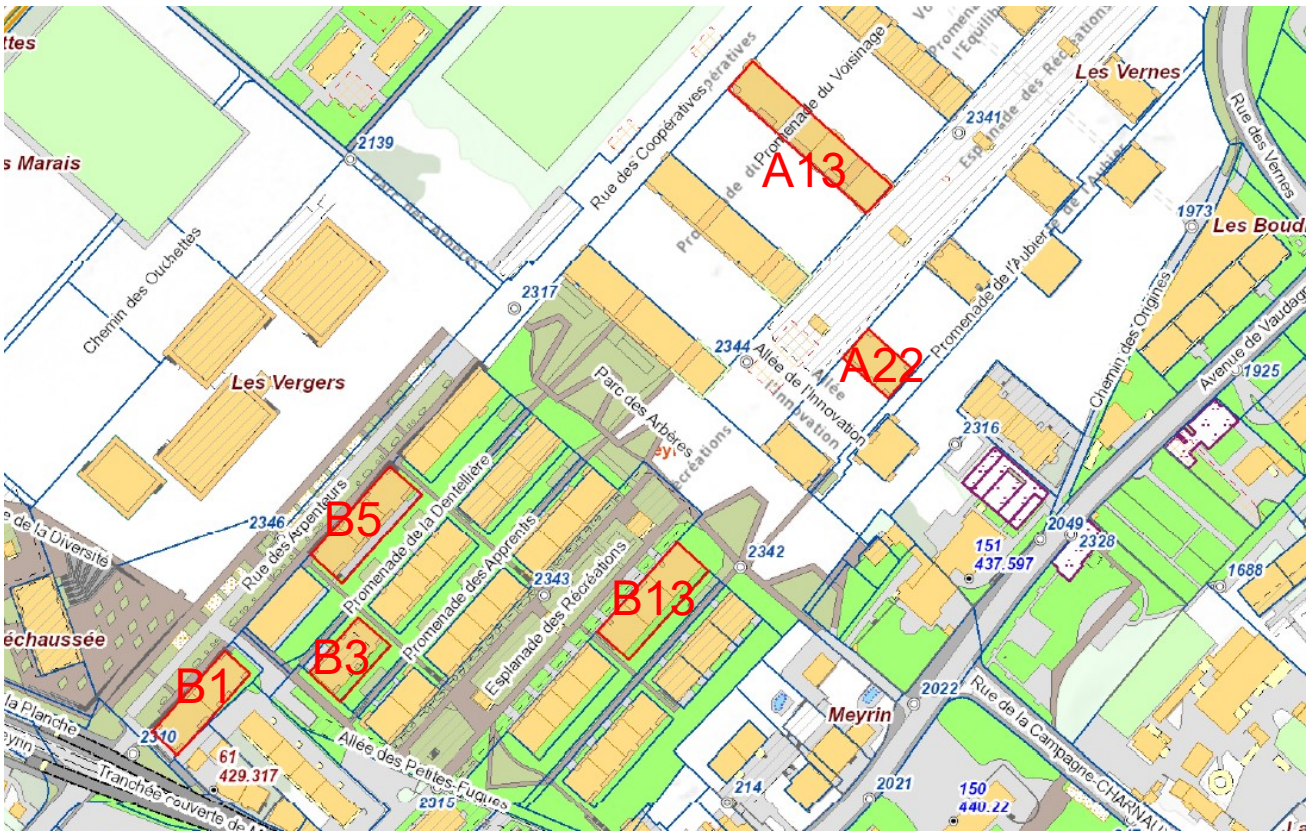
L'entreprise VULIN SA est responsable de la gestion énergétique et du contrôle des chaufferies pour les immeubles de la Fondation I, II et III (Gilbert, Livron, Prulay, Prulay 19, Vaudagne 13A-B et Edmond-Rochat 34 – 36 – 38).



©Johannes Marburg, Genève

« LES VERGERS »

Plan des bâtiments FNM dans l'écoquartier des Vergers :



<u>Concernant la gestion des nos immeubles à Meyrin, c'est la régie Brolliet qui en avait la responsabilité. Or, à la suite de graves manquements, la Fondation a dû se résoudre à résilier le contrat de cette régie pour le 31 mai 2024. La Fondation n'a pas réussi à obtenir les informations lui permettant de mettre à jour les données concernant la gestion locative aux Vergers.</u>

Restaurant le Ciao – Groupe Avellina SA

A fin 2023, le groupe Avellina a informé la Fondation qu'il désirait vendre son commerce et qu'il recherchait un repreneur, car il ne peut plus continuer d'assumer l'exploitation de ce restaurant.

Au vu des différends qui opposait ce groupe à la Fondation, notamment à la suite des nombreux retards de paiement de loyer et le non-remboursement de la somme allouée pour l'aménagement de l'arcade, il s'agit pour la Fondation d'une bonne chose, car elle n'aura pas à entamer une procédure d'expulsion.

Il faudra trouver avec le repreneur le moyen de rembourser le prêt alloué éventuellement par une majoration du prix du loyer. Une concertation auprès de l'Office du logement sera organisée lors de la reprise du bail.

Disparité des ratios chauffage/eau chaude pour l'ensemble des immeubles :

La régie Brolliet SA ayant en mains les protocoles de réception des installations, mandat a été confié à un bureau d'ingénieurs externe une expertise pour déterminer la normalité de la disparité des rations chauffage/eau chaude pour l'ensemble des immeubles. A fin 2023, le bureau d'ingénieurs en charge de l'étude n'a toujours pas rendu son rapport.

Relevés des IDC :

Indice de dépense d'énergie chaleur (IDC) (sans 2022/2023)

	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	Moyenne 2 ans
Arpenteurs 2	210 MJ/m2	293 MJ/m2	325 MJ/m2	296 MJ7m2	311 MJ/m2
Arpenteurs 4	210 MJ/m2	291 MJ/m2	325 MJ/m2	296 MJ/m2	311 MJ/m2
Arpenteurs 8	386 MJ/m2	362 MJ/m2	268 MJ/m2	225 MJ/m2	247 MJ/m2
Arpenteurs 10	387 MJ/m2	363 MJ/m2	268 MJ/m2	225 MJ/m2	247 MJ/m2
Arpenteurs 12	386 MJ/m2	362 MJ/m2	268 MJ/m2	225 MJ/m2	247 MJ/m2
Récréations 10	288 MJ/m2	296 MJ/m2	294 MJ/m2	276 MJ/m2	285 MJ/m2
Récréations 12	288 MJ/m2	296 MJ/m2	294 MJ/m2	276 MJ/m2	285 MJ/m2
Récréations 14	288 MJ/m2	296 MJ/m2	294 MJ/m2	276 MJ/m2	285 MJ/m2
Dentelière 2	260 MJ/m2	244 MJ/m2	211 MJ/m2	229 MJ/m2	220 MJ/m2
Récréations 20	281 MJ/m2	300 MJ/m2	192 MJ/m2	191 MJ/m2	192 MJ/m2
Récréations 23			204 MJ/m2	247 MJ/m2	226 MJ/m2
Voisinage 3			204 MJ/m2	247 MJ/m2	226 MJ/m2
Voisinage 4			204 MJ/m2	247 MJ/m2	226 MJ/m2
Coopératives 7			204 MJ/m2	247 MJ/m2	226 MJ/m2

Esplanade des Récréations 10 à 14 : Crèche

Un problème d'humidité au niveau du bas de la façade de l'immeuble B13 affecte l'EVE. Les membres de la fondation, en collaboration avec la commune et la régie Brolliet SA, ont été en contact à maintes reprises pour identifier la cause et y remédier.

En été 2022, des travaux avaient été entrepris depuis certaines terrasses du 1er étage consistant en la pose d'une résine sur les éléments préfabriqués. Aucune amélioration n'avait été relevée.

Durant l'été 2023, les infiltrations ont été traitées par la pose de panneaux isolants hydrofuges et recouvert de peinture. A fin septembre, le Conseil est informé que les travaux ont été réalisés et qu'ils s'avèrent concluants.

Conciergerie

Le Conseil de fondation est informé à fin 2023 des soucis de santé de l'un des deux concierges en charge de l'entretien des immeubles aux Vergers. Une entreprise externe est en charge des nettoyages, mais cela ne donne pas entière satisfaction : il faudra encore adapter les coûts et les heures.

Chambres d'amis

La chambre d'amis située dans le bâtiment B13 a été mise à disposition de l'IMAD pour son veilleur de nuit. Le petit appartement qui était occupé jusqu'à présent pour le veilleur de nuit, a été transformé afin de pouvoir permettre aux résidents IEPA de pouvoir venir prendre un café et participer à différentes activités. En effet, il devenait trop difficile pour les habitants de cet immeuble de se rendre à la salle commune située en bas du quartier des Vergers dans la tour des Ailes.

De même, il a été mis à disposition de la Fondation Ensemble la petite salle commune située rue Dentelière 2 (bâtiment B3), qui avait besoin d'un local pour organiser des activités avec ses résidents, installer un bureau et convoquer des colloques.

Reprise du bail de Hi-Foundation

Dans le bâtiment A22, sis Récréations 20, un collectif de thérapeutes, l'association Oasis, a repris le bail au nom de Hi-Foundation aux mêmes conditions. Cet espace thérapeutique pluridisciplinaire réunit une kinésiologue, une ostéopathe, une arcade de sage-femme (Baobab), une psychologue, une médecin pour adolescents, une physiothérapeute et une salle de jiu-jitsu.

Vous trouverez donc ci-dessous, en italique, les informations relatives à 2022.

GESTION LOCATIVE « LES VERGERS »

BATIMENT B1/HBM – Rue des Arpenteurs 2-4

*Construit en 2018 – Date de sortie du contrôle : 31.12.2043**
** Lors de la prise de l'arrêté définitif, il sera tenu compte de la date d'entrée moyenne des locataires*

Arpenteurs 2 :

- *3 dépôts dont 2 vacants*
- *1 salle commune*
- *1 arcade commerciale à l'exploitation d'un restaurant*
- *16 logements, dont 5 IEPA et 3 EQ (équipé selon le standard IEPA mais sans l'encadrement social correspondant)*

pour un état locatif de CHF 273'936.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'389.-
Prix moyen au m2 des surfaces commerciales : CHF 250.-

Aucune rotation dans l'immeuble.

Arpenteurs 4 :

- *2 dépôts dont 1 vacant*
- *1 salle commune*
- *1 arcade commerciale à l'exploitation d'une pharmacie*
- *16 logements, dont 5 IEPA et 3 EQ*

pour un état locatif de CHF 273'432.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'351.-
Prix moyen au m2 des surfaces commerciales : CHF 250.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

<u>Arpenteurs 2 - 4 parkings</u> :

23 places de parking pour un état locatif de CHF 44'160.- inchangé sous contrôle de l'Etat
18 louées, 5 vacantes

BATIMENT B3/HM – Promenade de la Dentellière 2
*Construit en 2017 – Date de sortie du contrôle : 31.12.2042**

- *1 chambre d'amis*
- *1 salle commune*
- *24 logements*
- *18 parkings dont 4 vacants*

pour un état locatif de CHF 411'924.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'664.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

BATIMENT B5/LGZD – Rue des Arpenteurs 8-10-12
*Construit en 2018 – Date de sortie du contrôle : 31.12.2028**

<u>Arpenteurs 8</u> :

- *2 dépôts*
- *2 arcades commerciales à l'exploitation d'une entreprise d'électricité et d'un fleuriste.*
- *12 logements*

pour un état locatif de CHF 206'064.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'642.-
Prix moyen au m2 des surfaces commerciales : CHF 250.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

<u>Arpenteurs 10</u> :

- *1 dépôts*
- *1 salle commune*
- *1 chambre d'amis*
- *8 logements*

pour un état locatif de CHF 160'248.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'690.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

<u>Arpenteurs 12</u> :

- *2 dépôts*
- *2 arcades commerciales à l'exploitation d'un restaurant et d'une épicerie/tabac/journaux*
- *12 logements*

pour un état locatif de CHF 223'656.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'640.-
Prix moyen au m2 des surfaces commerciales : CHF 250.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

Arpenteurs 8 à 12 parkings :

29 places de parking pour un état locatif de CHF 55'680.- inchangé sous contrôle de l'Etat
20 louées, 9 vacantes

BATIMENT B13/HLM et PPE (FNM et Commune) – Esplanade des Récréations 10-12-14
*Construit en 2017 – Date de sortie du contrôle : 31.12.2037**

Récréations 10 :

- *8 logements*

pour un état locatif de CHF 138'576.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'464.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

Récréations 12 :

- *8 logements*

pour un état locatif de CHF 137'508.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'438.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

Récréations 14 :

- *Une surface commerciale vacante*
- *11 logements IEPA*

pour un état locatif de CHF 162'084.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'372.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

Récréations 10 à 14 parkings :

29 places de parking pour un état locatif de CHF 55'680.- inchangé sous contrôle de l'Etat
21 louées, 8 vacantes
La crèche EVE est la propriété de la Commune. Un règlement entre la Fondation et la Commune détermine les règles de gestion des communs dans ce bâtiment

BATIMENT A13/HM + HLM-LUP – Esplanade des Récréations 23, Promenade du Voisinage 3-4 et Rue des Coopératives 7
*Construit en 2020 – Date de sortie du contrôle : 31.12.2045**

<u>Récréations 23</u> :

- *2 logements HM*
- *15 logements HM LUP*
- *Deux surfaces commerciales à l'exploitation d'une épicerie/tabac/journaux et de l'Ecole Montessori (entrée au 01.02.2022)*

pour un état locatif de CHF 319'452.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : HM CHF 4'713.-
Prix moyen à la pièce : HM LUP CHF 3'440.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

<u>Voisinage 3</u> :

- *4 logements HM*
- *32 logements HLM LUP*

pour un état locatif de CHF 474'684.-
Prix moyen à la pièce : HM CHF 3'507.-
Prix moyen à la pièce : HLM LUP CHF 3'349.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

<u>Voisinage 4</u> :

- *3 logements HM*
- *19 logements HLM LUP*

pour un état locatif de CHF 343'572.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : HM CHF 3'782.-
Prix moyen à la pièce : HLM LUP CHF 3'547.-

Aucune rotation dans cet immeuble.

<u>Coopératives 7</u> :

- *11 logements HM*
- *23 logements HLM LUP*
- *Deux surfaces commerciales à l'exploitation de l'Ecole Montessori*

pour un état locatif de CHF 488'688.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : HM CHF 3'591.-
Prix moyen à la pièce : HM LUP CHF 3'267.-

Une rotation de deux logements de 2 pièces.
<u>Bâtiment A13 parkings</u> :

90 places de parking pour un état locatif de CHF 113'280.- inchangé sous contrôle de l'Etat
50 louées, 40 vacantes

BATIMENT A22/LGZD + PPE – Esplanade des Récréations 20
*Construit en 2018 - Date de sortie du contrôle : 31.12.2028**

- *1 salle de jeux*
- *1 salle commune*
- *1 chambre d'amis*
- *Une surface commerciale à l'exploitation d'un centre médical*
- *20 logements*
- *(10 logements en copropriété)*
- *20 parkings dont 4 vacants*

pour un état locatif de CHF 380'160.- inchangé sous contrôle de l'Etat
Prix moyen à la pièce : CHF 3'713.-
Prix moyen au m2 des surfaces commerciales : CHF 138.-

Quatre rotations de parkings et aucune de logement dans cet immeuble.

Parkings aux Vergers

Bâtiments	*Totalité places*	*Places louées*	*Places vacantes*
B1	*23*	*18*	*5*
B3	*18*	*13*	*5*
B5	*29*	*20*	*9*
A22	*20*	*16*	*4*
B13	*29*	*21*	*8*
A13	*90*	*50*	*40*

Il reste 71 places vacantes, soit un taux de vacances de 33.97%.

Au terme de cet exercice 2023, le Conseil de fondation adresse ses remerciements à la régie 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, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, d'approuver les comptes et le rapport de gestion de la Fondation Nouveau Meyrin.

Roland SANSONNENS
1er vice-président

Eric CORNUZ
Président

Annexes : comparatif chauffage immeubles régis par Daudin
valeurs de rendement des immeubles régis par Daudin

ANNEXE N° 1 AU RAPPORT DU CONSEIL DE FONDATION 2023

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
18-19	3'088Mwh	307'556.35	395'795.45	368'409.95	27'385.50
19-20	2'984Mwh	292'001.95	355'169.10	331'215.80	23'953.30
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

Périodes	Nombre de jours
18-19	240
19-20	235
20-21	240
21-22	232
22-23	204

CHAUFFERIE PRULAY 19

Périodes	Consommation CAD Mwh	Coût du combustible	Fourniture eau chaude 360 jours	Coût global d'exploitation
18-19	398Mwh	50'369.50		56'687.40
19-20	393Mwh	49'029.40		55'401.35
20-21	405Mwh	40'441.05		46'813.30
21-22	413Mwh	46'238.85		52'611.10
22-23	363Mwh	62'784.20		69'802.55

CHAUFFERIE VAUDAGNE 13A & 13B

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Fourniture eau chaude 360 jours	Coût global d'exploitation
18-19	522'705	44'080.05	1'637 m^3	53'670.45
19-20	550'870	46'455.95	1'637 m^3	56'247.15
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

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 34

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
18-19	210’022	20'314.75	41'345.27
19-20	224’539	21'587.95	42'060.87
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

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 36

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
18-17	185’101	18'289.95	38'519.41
19-20	205’324	20'008.10	41'003.36
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

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 38

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
18-19	245’629	22'663.30	44'601.62
19-20	248’541	23'302.70	45'367.42
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

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*
15-16	**136’848⇧**	**248’113⇧**	**209’446⇧**	**240’193⇧**	***232’584⇧***	*169.96%*
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%*

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*
15-16	**26'832.05⇩**	**42'835.00⇩**	**41'637.45⇧**	**42'918.40⇩**	***42'463.60⇧***	*158.26%*
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%*

[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.

Daudin

RENDEMENTS NETS **2021 / 2022 / 2023** Fondation Nouveau Meyrin

2023	Gilbert 14-28	Prulay 2-10	Livron 1-9	Centre G.	Prulay 19	Vaudagne	E. Rochat	Mateg. 47-53
Recettes	1'829'116.60	855'739.75	985'002.50	762'688.00	378'660.00	487'106.60	1'339'024.00	143'388.87
Dépenses	-849'134.36	-463'197.69	-542'270.94	-271'108.85	-171'882.03	-300'505.66	-963'208.80	-24'336.36
Intérêts hypothécaires	-163'901.80	-48'036.00	-104'178.00	-119'881.00	0.00	-70'753.34	-190'877.30	-43'311.10
Résultat net	816'080.44	344'506.06	338'553.56	371'698.15	206'777.97	115'847.60	184'937.90	75'741.41
Immeuble Valeur	48'081'000.00	22'993'000.00	26'415'000.00	15'997'000.00	8'856'675.00	16'266'000.00	25'775'000.00	27'756'112.60
Dette hypothécaire	-15'636'220.47	-3'761'629.85	-7'182'600.00	-5'280'000.00	0.00	0.00	-18'162'000.80	-20'000'000.00
Fonds propres	32'444'779.53	19'231'370.15	19'232'400.00	10'717'000.00	8'856'675.00	16'266'000.00	7'612'999.20	7'756'112.60
Rendement Net 2023	**2.52%**	**1.79%**	**1.76%**	**3.47%**	**2.33%**	**0.71%**	**2.43%**	**0.98%**

2022	Gilbert 14-28	Prulay 2-10	Livron 1-9	Centre G.	Prulay 19	Vaudagne	E. Rochat
Recettes	1'781'612.60	843'350.80	979'464.45	736'833.35	379'138.80	482'210.60	1'339'551.50
Dépenses	-1'127'248.25	-621'759.93	-527'587.64	-221'200.97	-143'599.88	-279'580.96	-761'106.31
Intérêts hypothécaires	-168'638.00	-55'818.00	-112'531.40	-94'200.00	0.00	-45'405.55	-220'587.35
Réévaluation immeuble	2'710'000.00	1'346'000.00	1'387'000.00	345'000.00	31'643.45	88'000.00	181'000.00
Résultat net	3'195'726.35	1'511'772.87	1'726'345.41	766'432.38	267'182.37	245'224.09	538'857.84
Immeuble Valeur	48'081'000.00	22'993'000.00	26'415'000.00	15'997'000.00	8'521'643.45	16'266'000.00	25'775'000.00
Dette hypothécaire	-10'636'220.47	-3'761'629.85	-7'226'320.00	-5'320'000.00	0.00	0.00	-18'362'000.75
Fonds propres	37'444'779.53	19'231'370.15	19'188'680.00	10'677'000.00	8'521'643.45	16'266'000.00	7'412'999.25
R. Net 2022 sans rééval.	**1.30%**	**0.86%**	**1.77%**	**3.95%**	**2.76%**	**0.97%**	**4.83%**
Rendement Net 2022	**8.53%**	**7.86%**	**9.00%**	**7.18%**	**3.14%**	**1.51%**	**7.27%**

2021	Gilbert 14-28	Prulay 2-10	Livron 1-9	Centre G.	Prulay 19	Vaudagne	E. Rochat
Recettes	1'802'271.69	859'174.71	999'078.41	744'747.94	379'094.80	474'934.10	1'388'816.50
Dépenses	-1'106'967.56	-515'162.58	-471'121.88	-233'332.72	-142'726.82	-182'821.90	-769'599.77
Intérêts hypothécaires	-217'474.00	-80'236.00	-137'520.80	-108'526.90	0.00	-126'610.00	-300'672.50
Résultat net	477'830.13	263'776.13	390'435.73	402'888.32	236'367.98	165'502.20	318'544.23
Immeuble Valeur	45'371'000.00	21'647'000.00	25'028'000.00	15'652'000.00	8'490'000.00	16'178'000.00	25'594'000.00
Dette hypothécaire	-12'636'220.47	-4'761'629.85	-8'303'760.00	-5'400'000.00	0.00	-4'000'000.00	-18'562'000.70
Fonds propres	32'734'779.53	16'885'370.15	16'724'240.00	10'252'000.00	8'490'000.00	12'178'000.00	7'031'999.30
Rendement Net 2021	**1.46%**	**1.56%**	**2.33%**	**3.93%**	**2.78%**	**1.36%**	**4.53%**

2020	Gilbert 14-28	Prulay 2-10	Livron 1-9	Centre G.	Prulay 19	Vaudagne	E. Rochat
Recettes	1'755'238.61	843'287.93	978'976.00	661'364.60	370'338.10	461'275.20	1'443'976.60
Dépenses	-985'553.29	-514'081.24	-484'386.15	-311'682.45	-182'994.15	-244'810.26	-713'337.55
Intérêts hypothécaires	-217'474.00	-80'236.00	-141'586.10	-119'966.25	-60'129.75	-125'400.00	-307'818.45
Résultat net	552'211.32	248'970.69	353'003.75	229'715.90	127'214.20	91'064.94	422'820.60
Immeuble Valeur	45'371'000.00	21'647'000.00	25'028'000.00	15'652'000.00	8'490'000.00	16'178'000.00	25'594'000.00
Dette hypothécaire	-12'636'220.47	-4'761'629.85	-8'313'760.00	-6'000'000.00	0.00	-10'000'000.00	-18'562'000.70
Fonds propres	32'734'779.53	16'885'370.15	16'714'240.00	9'652'000.00	8'490'000.00	6'178'000.00	7'031'999.30
Rendement Net 2020	**1.69%**	**1.47%**	**2.11%**	**2.38%**	**1.50%**	**1.47%**	**6.01%**