RAPPORT DU CONSEIL DE FONDATION A L'ATTENTION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA GESTION DES IMMEUBLES POUR L'ANNEE 2024

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 2024

Monsieur le Président,
Mesdames,
Messieurs,

Nous avons l'avantage de vous présenter le rapport de gestion 2024 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, 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 3’171’891.85. 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 132'219’193.73, compte tenu du résultat 2024, que le Conseil de fondation a décidé de reporter à nouveau.



©Photo de Sophie Dörfliger

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, Jean-Claude BRULHART, Ardonat LOKAJ, Gulay KESKIN FEMENIAS, Roland SANSONNENS et Corinne WULLSCHLEGER (en remplacement de M. Martin TRIPPEL, dès le 23 septembre 2024)

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, membre adjointe

* * *

Nombres de séances tenues durant l'exercice 2024

La Fondation a pu réunir les membres du Bureau pour 7 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 (jusqu'au 22.09.2024).

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 (avant septembre 2024). Il s'est réuni à une seule reprise 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 6 reprises en 2024.

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 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 2024.

Mandataires

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

A la suite de graves manquements et disfonctionnements de la régie Brolliet, en charge de nos immeubles aux Vergers, malgré nos nombreuses plaintes et demandes restées vaines, il a été décidé de résilier leur mandat au 30 mai 2024.

Un groupe de travail « nouvelle régie » a été constitué, dont faisaient partie Mme Uli Amos et MM. Eric Cornuz, Nicolas Mégevand, Roland Sansonnens et Martin Trippel, afin de lancer un appel d'offre sur invitation. Le groupe a sélectionné neuf régies dont huit ont soumis une offre pour la reprise de ce portefeuille. Les régies avaient été informées au préalable que la reprise serait ardue et nécessiterait de gros efforts.

Ce sont quatre régies qui ont été retenues pour une audition par tous les membres du Bureau, Mme Ardaine, de la Fiduciaire Privée, M. Mégevand et Mmes Arino et Dörfliger. Après analyse des dossiers et concertation, les membres ont retenu la candidature de la régie Burger.

Dès le 1er juin 2024, c'est donc la régie Rodolphe Burger SA qui gère nos immeubles situés au quartier des Vergers.

En 2024, les représentants des régies Rodolphe Burger SA et Daudin et Cie SA ont été invités à participer aux séances du Conseil.

Administration

Les descriptions de fonction pour Mmes Natacha Arino et Sophie Dörfliger ont été remis à jour ce qui a conduit à une réévaluation en termes de rémunération. Après respectivement 8 et 15 ans au sein de la Fondation, c'est la première fois que ce processus a été réalisé à l'entière satisfaction des deux personnes intéressées qui ont adressé leurs remerciements aux membres du Bureau pour la marque de reconnaissance de leur travail et engagement. Dorénavant, Mme Natacha Arino est gestionnaire administrative, tandis que Mme Sophie Dörfliger porte le titre d'administratrice.

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

En septembre 2024, M. Massimo De Giorgi est venu compléter « le pôle exécutif » de la Fondation. Sa compétence dans le domaine de la construction en tant qu'architecte va assurer la continuité des travaux entrepris durant cette législature et la prochaine qui se dessine à l'automne 2025, avec un renouvellement des membres du Conseil.

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. Chaque année, un compte rendu avec les travaux réalisés dans nos immeubles est présenté permettant ainsi d'avoir un suivi précis.

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 le PLQ existant a été annulé par l'Etat. Il est prévu de déposer la demande d'autorisation définitive conjointement avec notre voisin des immeubles rue Gilbert 5-7.

Quant aux immeubles situés rue Gilbert-Prulay-Livron (FNM I), une étude portée par le bureau Face-à-Face est en cours avec la volonté d'organiser un concours d'architecte avant la fin de législature, soit en juin 2025. 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.

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.

A la suite de l'achat de l'immeuble sis avenue de Mategnin 47-53 à fin 2023, la Fondation est toujours intéressée à acheter soit du terrain, soit des immeubles et ne manque pas d'étudier avec soin toute offre d'achat qui lui est proposée.



©Photo de Nicolas Mégevand

ACTIVITES – EXERCICE 2024

DEMANDES DE LOCATION

Durant l'année 2024, les nouvelles demandes de locations enregistrées s'élèvent à :

2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
32	63	58	76	37	266

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**
2023	26	85	69	67	32	**279**

La demande actualisée, comprenant les nouvelles demandes et les renouvellements, est de 517 dossiers actifs au 31 décembre 2024. 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 2024, les cas de contentieux, suivis par la régie Daudin représentent un montant de CHF 80'018.37 contre CHF 79'416.92 en 2023, CHF 108'965.44 en 2022 et CHF 130'715.- en 2021.

Il sied de relever que le montant de CHF 80'018.37 se compose, à hauteur de CHF 79'509.37, 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 ne s'élèvent ainsi qu'à CHF 509.-.

Lors du transfert de gérance au 1er juin 2024 de la Régie Brolliet à la Régie Burger, la situation des contentieux n'a pas pu être établie de manière précise. En octobre 2024, les cas de contentieux suivis par la régie Burger représentaient un montant de CHF 77'584.65. Au 31 décembre 2024, ils se montaient à CHF 44'708.35.

Le maintien de peu de cas de contentieux a notamment été 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 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-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.

FONDATION I
GILBERT, LIVRON, PRULAY & GILBERT-CENTRE

Construit en 1967-69 – Régime Libre

LOCATION

- Logements

Au 31 décembre 2024, 271 appartements sur 272 sont loués.

Pendant l'année 2024, il a été reçu 9 congés pour les appartements, aucun pour les locaux commerciaux et 2 pour les garages FNM.

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
	CHF	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*	*CHF*
GILBERT 14 à 28	3'244.10	3'265.90	3'310.40	3'371.30	3'406.71	3'438.87
PRULAY 2 à 10	3'462.00	3'477.75	3'492.45	3'505.10	3'515.30	3'556.87
LIVRON 1 à 9	3'340.80	3'334.60	3'358.25	3'376.05	3'373.95	3'385.80

Le prix moyen annuel au m2 se détaille comme suit pour l'année 2024 :

GILBERT 14 à 28	CHF 198.97
PRULAY 2 à 10	CHF 205.88
LIVRON 1 à 9	CHF 197.27

- Locaux commerciaux

Au 31 décembre 2024, toutes les arcades sont louées.

Le prix moyen de location au 31 décembre 2024 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 2024, 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) :
  ⇨ 165 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 2024 :

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 2024, les frais de rénovation complète d'appartements s'élèvent à CHF 65'513.10 TTC au 31 décembre 2024. Au total, trois appartements ont été entièrement rénovés.

CHAUFFAGE (CAD)

Les comptes de chauffage-eau chaude de la saison 2023/2024 ont porté du 1er mai 2023 au 30 avril 2024.

La consommation 2023/2024 du CAD (gaz centrale Lignon) était de MWh 2'694, alors que la saison précédente, elle était de MWh 2'767. Cela représente une diminution de 2.64 % de la consommation.

La consommation 2023/2024 pour MWh 2’694 s’est montée à CHF 314'573.70, alors que l’année précédente pour MWh 2’767, elle se montait à CHF 397'055.20. La baisse du prix se monte à 26.22 %, à cause du prix du chauffage à distance qui a baissé tout au long de la saison. Le prix du MWh au début de la saison était de CHF 98.8372 contre CHF 87.0360 à la fin de la saison.

Le coût total d’exploitation est CHF 368'009.10 (contrat chaufferie, contrat optimisation SIG et consommation chaufferie), par rapport à l’année précédente qui était de CHF 447'255.05. Cela se traduit par une baisse de 21.53 % principalement dû à la baisse du coût du combustible.

FONDATION II
RUE DE LA PRULAY 19

Construit en 1982 – Régime Libre

LOCATION

- Logements

Au 31 décembre 2024, 18 appartements de six pièces sur 18 sont loués.

Pendant l'année 2024, un congé a été donné.

Le prix moyen annuel de la pièce s’établit à CHF 3'204.00

Le prix moyen annuel au m2 s’établit à CHF 192.24

- Locaux commerciaux

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

- Parking

Au 31 décembre 2024, 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 2023/2024 portent du 1er mai 2023 au 30 avril 2024.

La consommation 2023/2024 du Gaz était de MWh 392, alors que la saison précédente, elle était de MWH 363. Cela représente une augmentation de la consommation de 8 %.

La consommation 2023/2024 pour MWh 392 s’est montée à CHF 54'855.75, alors que l’année précédente pour MWh 363, elle se montait à CHF 62'784.20. La baisse du prix se monte à 14.45 %, 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 98.8372 contre CHF 87.0360 à la fin de la saison.

Le coût total d'exploitation CHF 62'317.20, par rapport à l'année précédente qui était de CHF 69'802.55, se traduit par une baisse de 12 %. 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 2024, 35 appartements sur 35 sont loués. Les bâtiments sont sortis du contrôle le 31 décembre 2016.

Pendant l'année 2024, nous avons reçu un congé relatif aux appartements

Le prix moyen annuel à la pièce s'établit à CHF 3'760.80

Le prix moyen annuel au m2 s'établit à CHF 137.25

- 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 2024, 50 boxes sur 50 sont loués et 3 garages au 3ème sous-sol sont vacants.

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 2023/2024 ont porté du 1er mai 2023 au 30 avril 2024.

La consommation 2023/2024 du gaz était de kWh 493'935, alors que la saison précédente, elle était de kWh 475'788. Cela représente une augmentation de la consommation de 3.80 %.

La consommation 2023/2024 pour kWh 493'935 s'est montée à CHF 64'317.70, alors que l'année précédente pour kWh 475'788, elle se montait à CHF 63'608.90. Les coûts restent constants.

Le coût total d'exploitation de CHF 75'985.70, par rapport à l'année précédente qui était de CHF 75'289.85 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 2024, 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 2024, aucun congé n'a été donné.

Les loyers appliqués au 31 décembre 2024 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 2024, 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 2023/2024 ont porté du 1er mai 2023 au 30 avril 2024.

<u>Edmond-Rochat 34</u>

La consommation 2023/2024 du gaz était de kWh 227'344, alors que la saison précédente, elle était de kWh 183'171. Cette hausse de 24.10 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2023/2024 pour kWh 227'344 s'est montée à CHF 32'047.80, alors que l'année précédente pour kWh 183'171, elle se montait à CHF 27'067.80.
Il y a une baisse du prix du kWh puisqu'il est passé à CHF 0.1156 en 2023/2024 alors que l'année précédente il était à CHF 0.1297.

Le coût total d'exploitation CHF 52'437.77 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l'année précédente qui était de CHF 47'519.77, se traduit par une augmentation de 10.35 %.

Edmond-Rochat 36

La consommation 2023/2024 du gaz était de kWh 172'520, alors que la saison précédente, elle était de kWh 173'768. Cette baisse de 0.72 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2023/2024 pour kWh 172'520 s'est montée à CHF 25'041.40, alors que l'année précédente pour kWh 173'768, elle se montait à CHF 25'718.10. Il y a une légère baisse du prix du kWh puisqu'il est passé à CHF 0.1156 en 2023/2024 alors que l'année précédente il était à CHF 0.1297.

Le coût total d'exploitation CHF 44'264.16 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l'année précédente qui était de CHF 46'095.11 se traduit par une baisse de 4.15%.

Edmond-Rochat 38

La consommation 2023/2024 du gaz était de kWh 198'246, alors que la saison précédente, elle était de kWh 217'679. Cette baisse de 9.80 % est liée à la consommation de chaque locataire.

La consommation 2023/2024 pour kWh 198'246 s'est montée à CHF 28'048.10, alors que l'année précédente pour kWh 217'679, elle se montait à CHF 31'277.40. Il y a une baisse du prix du kWh puisqu'il est passé à CHF 0.1156 en 2023/2024 alors que l'année précédente il était à CHF 0.1297.

Le coût total d'exploitation CHF 47'522.47 (coût eau chaude consommée, contrat surveillance chaufferie, électricité, ramonage, frais administratifs et consommation chaufferie), par rapport à l'année précédente qui était de CHF 52'348.82 se traduit par une baisse de 10.15 %.

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)

	2020/2021	**2021/2022**	**2022/2023**	**2023/2024**
Gilbert-Livron-Prulay	400 MJ/m2	443 MJ/m2	437 MJ/m2	499 MJ/m2
Prulay 19	547 MJ/m2	543 MJ/m2	532 MJ/m2	590 MJ/m2
Vaudagne 13 A-B	521 MJ/m2	518 MJ/m2	512 MJ/m2	545 MJ/m2
Edmond-Rochat 34, A-B	257 MJ/m2	279 MJ/m2	214 MJ/m2	275 MJ/m2
Edmond-Rochat 36, A-B	242 MJ/m2	239 MJ/m2	202 MJ/m2	202 MJ/m2
Edmond-Rochat 38, A-B	277 MJ/m2	271 MJ/m2	258 MJ/m2	236 MJ/m2

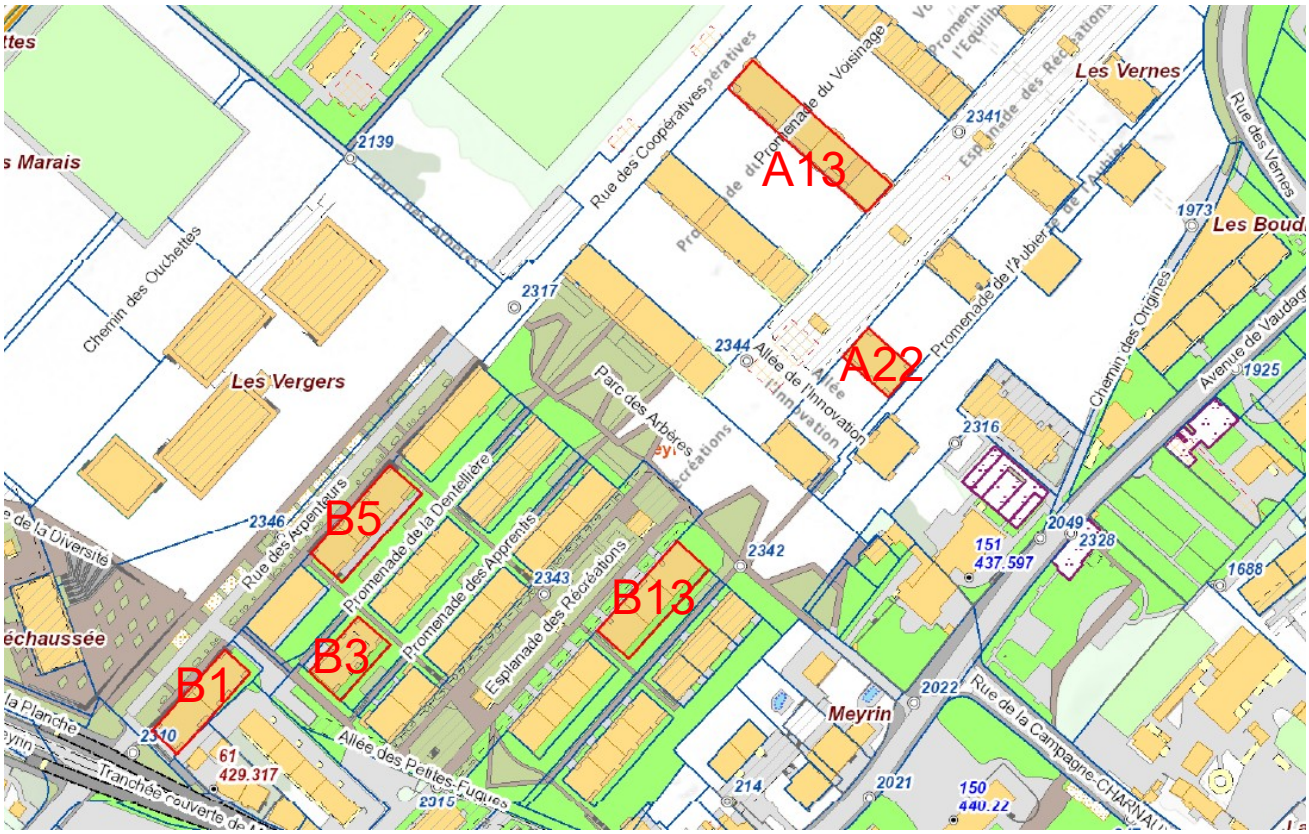
L'entreprise VULIN SA est responsable de la gestion énergétique et du contrôle des chaufferies pour des immeubles Gilbert, Livron, Prulay, Prulay 19, Vaudagne 13A-B. En revanche, c'est la société CGC ENERGIE qui est responsable de la chaufferie des immeubles Edmond-Rochat 34 – 36 – 38



©Photo de Nicolas Mégevand

LES VERGERS

Plan des bâtiments FNM dans l'écoquartier des Vergers :



<u>Reprise de gérance</u>
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 (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.

Il convient de souligner que les décomptes d'eau chaude et chauffage n'ont pas été établis depuis plusieurs exercices.

<u>Conciergerie</u>
Au 1er octobre 2024, une nouvelle concierge a démarré son activité sur les immeubles B1 (Arpenteurs 2-4), B3 (Dentellière 2), B5 (Arpenteurs 8-10-12) et B13 (Récréations 10-12-14).

<u>ClimKit – Gestion électrique</u>
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 sera reprise par les SIG. Les remplacements des compteurs auront lieu durant le 1er semestre 2025.

Vue d'ensemble (Situation au 31.12.2024)

Bât.	Année Constr.	Régime	Sortie contrôle	Adresse	Objets	Etat locatif 31.12.2024
A13	2020	HM + HLM-LUP	31.12.2045	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	LGZD + 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	LGZD	31.12.2028	Arpenteurs 8	12 logements LGZD 2 surfaces commerciales (Electricien + Fleuriste) 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)	31.12.2037	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**

Données financières (Situation au 31.12.2024)

Bâtiment	A13	A22	B1	B3	B5	B13
Année Constr.	2020	2018	2018	2017	2018	2017
Régime	HM + HLM-LUP	LGZD + PPE	HBM	HM	LGZD	HLM + Crèche (Commune)
Sortie contrôle	31.12.2045	31.12.2028	31.12.2043	31.12.2042	31.12.2028	31.12.2037
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	1 778 803	431 096	669 778	445 722	710 253	529 635
Dépenses	-658 637	-130 895	-297 312	-178 297	-250 140	-120 439
Intérêts hypothécaires	-414 034	-109 531	-148 214	-92 780	-158 008	-123 645
Résultat net	**706 131**	**190 670**	**224 252**	**174 645**	**302 104**	**285 552**
Valeur comptable immeuble	42 636 485	13 652 196	13 566 401	9 770 335	16 370 100	15 438 191
Dette hypothécaire (y c. ATF)	-33 107 200	-6 662 093	-10 400 000	-6 894 415	-9 991 872	-7 813 118
Fonds propres (FP)	**9 529 285**	**6 990 103**	**3 166 401**	**2 875 920**	**6 378 228**	**7 625 073**
Rendement net sur FP	**7.41%**	**2.73%**	**7.08%**	**6.07%**	**4.74%**	**3.74%**
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*	*5*	*2*	*9*	*10*
Etat locatif vacants	*65 280*	*13 440*	*9 600*	*3 840*	*17 280*	*19 200*
En %	*38%*	*35%*	*22%*	*11%*	*31%*	*34%*
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**	**8**	**2**	**9**	**10**
Etat locatif vacants	**65 280**	**13 440**	**13 260**	**3 840**	**17 280**	**19 200**
En %	**3.63%**	**3.60%**	**2.24%**	**0.93%**	**2.68%**	**3.89%**

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
  - ⇨ 1 changement de locataire pendant 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
  - ⇨ 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
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 19 logements HLM-LUP
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'547.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant 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
  - ⇨ 1 changement de locataire pendant 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.-
  - ⇨ 2 résiliations durant l'exercice
  - ⇨ 7 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 : LGZD + 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 LGZD
  - ⇨ 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.-
  - ⇨ Aucune rotation 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
  - ⇨ 2 changements 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
  - ⇨ Début du bail au 01.03.2024
  - ⇨ 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
  - ⇨ Aucune rotation durant 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.-
  - ⇨ Aucune résiliation durant l'exercice
  - ⇨ 1 nouvelle location durant l'exercice
  - ⇨ 5 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 9'600.- représentant 22% 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
  - ⇨ 1 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 : LGZD

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 LGZD
  - ⇨ 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 + Fleuriste)
  - ⇨ 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

Arpenteurs 10

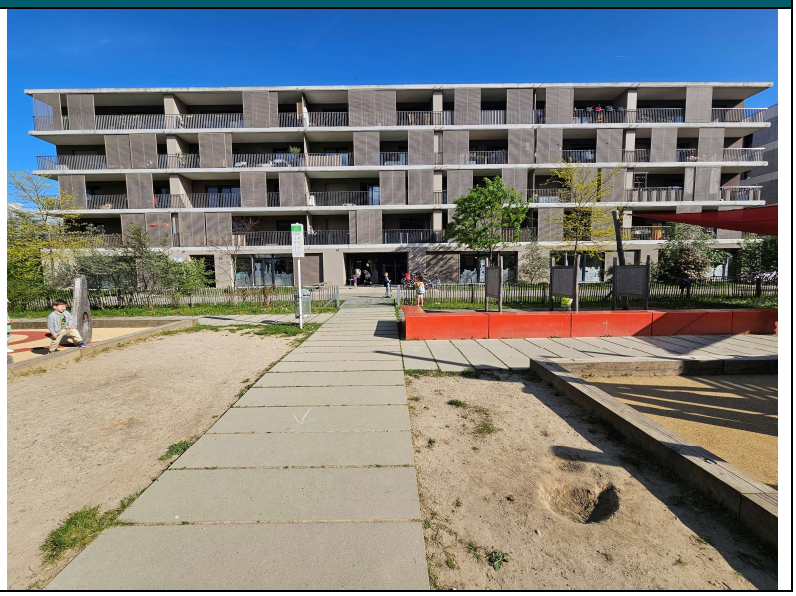
- Etat locatif : CHF 160'248.- inchangé sous contrôle de l'Etat
- 8 logements LGZD
  - ⇨ Prix moyen à la pièce : CHF 3'690.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ Aucun objet vacant au 31 décembre
- 1 dépôt
  - ⇨ Prix moyen au m2 : CHF 50.- par an
  - ⇨ Aucune rotation durant l'exercice
  - ⇨ 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 LGZD
  - ⇨ 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.-
  - ⇨ 1 résiliation durant l'exercice
  - ⇨ Aucune nouvelle location durant l'exercice
  - ⇨ 9 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 17'280.- représentant 31% 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.-	

<u>Récréations 10</u>

- 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

<u>Récréations 12</u>

- 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

<u>Récréations 14</u>

- 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

<u>Parking – Récréations 10-12-14</u>

- 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
  - ⇨ 10 objets vacants au 31 décembre (Etat locatif de CHF 19'200.- représentant 34% de l'état locatif total)

Indice de dépense d'énergie chaleur (IDC)

En MJ/m2	2019	2020	2021	2022	2023
Arpenteurs 2	210	293	325	296	259
Arpenteurs 4	210	291	325	296	259
Arpenteurs 8	386	362	268	225	225
Arpenteurs 10	387	363	268	227	226
Arpenteurs 12	386	362	268	225	225
Récréations 10	288	296	294	276	294
Récréations 12	288	296	294	276	294
Récréations 14	288	296	294	276	294
Dentelière 2	260	244	211	229	215
Récréations 20	281	300	192	191	192
Récréations 23		204	272	248	243
Voisinage 3		204	272	247	242
Voisinage 4		204	272	247	242
Coopératives 7		204	271	247	242

Au terme de cet exercice 2024, 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, 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 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
19-20	2'984000 MWh	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
23-24	2'694 MWh	314'573.70	368'009.10	341'746.60	26'262.50

Périodes	Nombre de jours
19-20	235
20-21	240
21-22	232
22-23	204
23-24	201

CHAUFFERIE PRULAY 19

Périodes	Consommation CAD MWh	Coût du combustible	Fourniture eau chaude 360 jours	Coût global d'exploitation
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
23-24	392MWh	54'855.75		62'317.20

CHAUFFERIE VAUDAGNE 13A & 13B

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Fourniture eau chaude 360 jours	Coût global d'exploitation
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
23-24	493'935	64'317.70	1'655 m^3	75'985.70

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 34

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
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
23-24	227’344	32'047.80	52'437.77

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 36

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
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
23-24	172’520	25'041.40	44'264.16

CHAUFFERIE EDMOND-ROCHAT 38

Périodes	Consommation gaz kWh	Coût du gaz	Coût global d'exploitation
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
23-24	198’246	28'048.10	47'522.47

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%*
23-24	**151'915 ⇧**	**227'344 ⇧**	**172'520 ⇩**	**198'246 ⇩**	***199'370 ⇧***	*131.24%*

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%*
23-24	**38'086.67⇧**	**52'437.77⇧**	**44'264.16⇩**	**47'522.47⇩**	**48'074.80⇩**	*126.22%*

[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.

ANNEXE N° 2 AU RAPPORT DU CONSEIL DE FONDATION 2024

Rendements nets 2022/2023/2024 des immeubles gérés par Daudin

2024	Gilbert 14-28	Prulay 2-10	Livron 1-9	Centre G.	Prulay 19	Vaudagne	E. Rochat	Mateg. 47-53
Recettes	1'836'962.30	860'659.80	991'901.40	764'122.00	378'660.00	472'007.60	1'333'602.50	1'277'454.65
Dépenses	-1'007'528.49	-493'702.51	-407'281.19	-299'864.18	-176'255.76	-310'594.25	-855'965.72	-479'777.27
Intérêts hypothécaires	-250'524.00	-48'036.00	-103'606.40	-123'345.56	0.00	-65'473.29	-189'016.40	-389'800.00
Résultat net	578'909.81	318'921.29	481'013.81	340'912.26	202'404.24	95'940.06	288'620.38	407'877.38
Immeuble Valeur	48'081'000.00	22'993'000.00	26'415'000.00	15'997'000.00	8'880'696.00	16'266'000.00	25'775'000.00	26'735'062.60
Dette hypothécaire	-15'636'220.47	-3'761'629.85	-7'138'880.00	-5'240'000.00	0.00	0.00	-17'962'000.85	-19'837'067.00
Fonds propres	32'444'779.53	19'231'370.15	19'276'120.00	10'757'000.00	8'880'696.00	16'266'000.00	7'812'999.15	6'897'995.60
Rendement Net 2024	**1.78%**	**1.66%**	**2.50%**	**3.17%**	**2.28%**	**0.59%**	**3.69%**	**5.91%**

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%**