BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA
Rue de la Corraterie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement Meyrin

Exercice 2024

Rapport de l'organe de révision
au Conseil de fondation

Le 7 mai 2025

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA
Rue de la Corraterie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

Rapport de l'organe de révision sur les comptes 2024
au Conseil de fondation de

**Nouveau Meyrin, fondation communale
de droit public pour le logement
Meyrin**

Genève, le 7 mai 2025
66/vac/19

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Ce rapport annule et remplace notre précédent rapport du 24 avril 2025.

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement comprenant le bilan au 31 décembre 2024, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que les annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit des comptes annuels conformément aux prescriptions légales et à la recommandation d'audit 60 *Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux* (RA 60). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions sont plus amplement décrites dans la section intitulée « Responsabilités de l'auditeur relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement, conformément aux dispositions légales cantonales et communales et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour nous permettre de fonder notre opinion.

Responsabilité du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux prescriptions légales cantonales et communales. Le Conseil est responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux dispositions légales cantonales et communales et à la recommandation d'audit suisse 60 *Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux* permettra toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs de ces comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et à la RA 60, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.

- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.

- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

- nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels, y compris les informations fournies dans les notes, et estimons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle à donner une présentation sincère.

Nous communiquons au Conseil de fondation notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

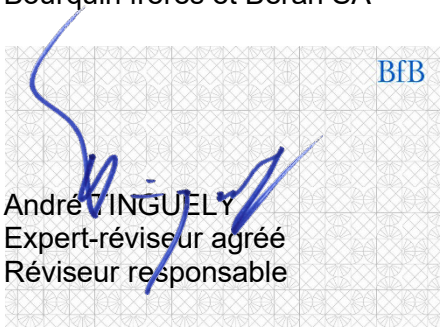
Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR), de connaissances techniques et d'indépendance conformément aux prescriptions légales en vigueur et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 71, al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA



André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Olivier DESMEULES
Expert-réviseur agréé

Annexes :

- Comptes annuels (détail ci-après)

fiduciaire privée sa

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2024

	Pages
Bilan au 31 décembre 2024 comparatif au bilan au 31 décembre 2023	1-2
Compte de résultats de l'exercice 2024 comparatif avec l'exercice 2023	3-4
Détail des postes du bilan et du compte de résultats	5-8
Tableau des flux de trésorerie 2024	9
Notes diverses	10-11
Tableau état du capital propre	12
Tableau des immobilisations	13
Récapitulation du rendement par immeuble	14-15
Détail du rendement par immeuble 2024 Comparatif 2023	16-24
Indications supplémentaires	25-26

Date : 17 avril 2025
N/réf : MA/ns 8172.38

Rue de Rive 4 - 1204 Genève – tél 022 342 00 20 – email fpsa@fpsa.ch - TVA CHE-107.748.123

EXPERT SUISSE Membre

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Bilan au 31 décembre 2024

ACTIF	Détail Page	MCH2 31.12.2024 CHF	MCH2 31.12.2023 CHF
PATRIMOINE FINANCIER			
Disponibilités et placements à court terme			
Banques		8 378 350.15	4 467 307.65
Total des disponibilités et placements à court terme		***8 378 350.15***	***4 467 307.65***
Créances			
Loyers à recevoir		128 310.70	285 793.73
Provision loyers douteux		-53 762.60	-71 704.78
Impôt anticipé à récupérer		1 664.93	7 487.52
Régie Brolliet SA c/c		75 665.88	87 041.72
Régie Daudin & Cie SA		0.00	171 046.09
Etude Brechbühl		0.00	315.50
Total des créances		***151 878.91***	***479 979.78***
Actifs de régularisation			
Actifs transitoires	5 (1)	485 188.73	381 068.92
Total des actifs de régularisation		***485 188.73***	***381 068.92***
Placements financiers			
Prêt Restaurant B1		144 798.00	153 605.50
Banque Raiffeisen part sociale		200.00	200.00
Total des placements financiers		***144 998.00***	***153 805.50***
IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF			
Immeubles			
Bloc A Gilbert 14/28		48 081 000.00	48 081 000.00
Bloc B Prulay 2/10		22 993 000.00	22 993 000.00
Bloc C Livron 1/9		26 415 000.00	26 415 000.00
Centre Artisanal CA		15 997 000.00	15 997 000.00
Prulay 19		8 521 643.45	8 521 643.45
Vaudagne		16 266 000.00	16 266 000.00
Edmond Rochat 34/36/38		25 775 000.00	25 775 000.00
Mategnin 47/53		26 735 062.60	27 756 112.60
Total des immeubles		***190 783 706.05***	***191 804 756.05***
Immeubles en construction			
Assainissement groupe G/P/L/CA		114 677.31	41 519.95
Prulay 19 surélévation		359 052.55	335 031.55
Vergers Arpenteurs 2-4 B1		13 566 401.10	13 584 652.75
Vergers Dentellière 2 B3		9 770 335.10	9 722 161.04
Vergers Arpenteurs 8-10-12 B5		16 370 099.75	16 376 327.24
Vergers Récréations 20 A22		13 652 196.30	13 770 381.36
Vergers A13		42 636 484.60	42 636 484.60
Vergers Récréations 10-12-14 B13		15 438 191.31	15 405 049.94
Total des immeubles en construction		***111 907 438.02***	***111 871 608.43***
Subventions LUP			
Dotations État de Genève			
Dotation LUP Arpenteurs 2-4 B1		-1 976 250.00	-1 976 250.00
Dotation LUP A13		-5 265 000.00	-5 265 000.00
Total des subventions LUP		***-7 241 250.00***	***-7 241 250.00***
TOTAL DE L'ACTIF		**304 610 309.86**	**301 917 276.33**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Bilan au 31 décembre 2024

PASSIF	Détail Page	MCH2 31.12.2024 CHF	MCH2 31.12.2023 CHF
CAPITAUX DE TIERS			
Engagements financiers à court terme			
Banque c/c	5 (2)	214.91	93 404.76
Banque ATF	5 (2)	25 761 498.00	25 234 344.00
Acompte Commune Meyrin vente Crèche B13		3 950 000.00	3 950 000.00
Acomptes pour vente immeuble A22		5 344 900.00	5 344 900.00
Total des engagements financiers à court terme		***35 056 612.91***	***34 622 648.76***
Engagements courants			
Loyers encaissés d'avance		0.00	86 949.40
Total des engagements courants		***0.00***	***86 949.40***
Passifs de régularisation			
Passifs transitoires	6 (3)	646 094.10	653 314.22
Total des passifs de régularisation		***646 094.10***	***653 314.22***
Engagements financiers à long terme			
Hypothèques			
Bloc A Gilbert 14-28		15 636 220.47	15 636 220.47
Bloc B Prulay 2-10		3 761 629.85	3 761 629.85
Bloc C Livron 1-9		7 138 880.00	7 182 600.00
Centre Artisanal		5 240 000.00	5 280 000.00
Edmond Rochat 34-36-38		17 962 000.85	18 162 000.80
Arpenteurs 2-4 B1		5 000 000.00	5 000 000.00
Dentellière 2 B3		5 000 000.00	5 000 000.00
Arpenteurs 8-10-12 B5		5 000 000.00	5 000 000.00
Voisinage 3-4 / Récréations 23 / Coopérative 7 A 13		33 107 200.00	33 479 200.00
Récréations 10-12-14 B13		5 000 000.00	5 000 000.00
Mategnin 47-53		19 837 067.00	20 000 000.00
Total des engagements financiers à long terme	7	***122 682 998.17***	***123 501 651.12***
TOTAL DES CAPITAUX DE TIERS		***158 385 705.18***	***158 864 563.50***
CAPITAL PROPRE			
Capital de dotation			
Capital de dotation		1 505 410.95	1 505 410.95
Total capital de dotation		***1 505 410.95***	***1 505 410.95***
Réserves			
Réserve générale		10 000 000.00	10 000 000.00
Réserves grands travaux		2 500 000.00	2 500 000.00
Total des réserves		***12 500 000.00***	***12 500 000.00***
Excédent / découvert du bilan			
Résultat reporté		129 047 301.88	124 901 859.81
Bénéfice de l'exercice		3 171 891.85	4 145 442.07
Total excédent / découvert du bilan		***132 219 193.73***	***129 047 301.88***
TOTAL DU CAPITAL PROPRE		***146 224 604.68***	***143 052 712.83***
TOTAL DU PASSIF		**304 610 309.86**	**301 917 276.33**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Compte de résultats exercice 2024

	Détail Page	MCH2 31.12.2024 CHF	MCH2 31.12.2023 CHF
REVENUS D'EXPLOITATION			
REVENUS FINANCIERS			
Produits des biens-fonds PF			
Loyers et recettes diverses			
Loyers encaissés		12 069 495.46	10 941 568.87
Honoraires de pilotage		0.00	165 000.00
Subventions énergétiques		6 000.00	0.00
Vente électricité		69 882.20	221 675.65
Provision débiteurs douteux		17 942.18	-29 584.78
Total des produits des biens-fonds PF		***12 163 319.84***	***11 298 659.74***
Réévaluations des immobilisations PF		335 279.42	0.00
Produits financiers			
Intérêts créanciers et placements		12 516.05	20 996.79
Total des produits financiers		***12 516.05***	***20 996.79***
TOTAL DES REVENUS D'EXPLOITATION		***12 511 115.31***	***11 319 656.53***
CHARGES D'EXPLOITATION			
CHARGES DU PERSONNEL			
Salaires et charges sociales		-234 971.10	-144 689.10
Jetons de présences		-23 370.00	-24 297.00
Total charges du personnel		***-258 341.10***	***-168 986.10***
CHARGES DE BIENS ET SERVICES			
Fournitures de bureau		-2 646.40	-1 193.40
Imprimés, publication		-250.95	-187.80
Honoraires			
Honoraires comptabilité, révision		-117 109.20	-101 528.90
Honoraires d'expertises et divers		-155 517.20	-102 939.80
Total honoraires		***-272 626.40***	***-204 468.70***
Frais de locaux		-3 068.00	-3 068.00
Frais d'administration		-4 821.50	-5 569.00
Total des charges de biens et services		***-283 413.25***	***-214 486.90***
CHARGES D'INTÉRÊTS			
Intérêts et frais financiers		-1 681.75	-1 104.60
Intérêts hypothécaires		-2 216 014.24	-1 435 934.94
Total des charges d'intérêts		***-2 217 695.99***	***-1 437 039.54***

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Compte de résultats exercice 2024

	Détail Page	MCH2 31.12.2024 CHF	MCH2 31.12.2023 CHF
CHARGES POUR BIENS FONDS PF			
Entretien immeubles		-2 244 659.01	-1 863 606.06
Conciergerie		-776 247.53	-720 993.14
Services industriels		-564 893.15	-578 263.38
Droits de superficie		-729 187.10	-713 568.30
Assurances		-210 899.90	-194 886.60
Frais de régie		-460 845.29	-394 319.03
Frais divers		-20 933.10	-28 622.98
Charges communes réparties	8	-416 923.82	-438 463.90
Impôts immobiliers		-242 100.00	-224 137.00
Total des charges pour biens fonds patrimoine		***-5 666 688.90***	***-5 156 860.39***
Réévaluations des immobilisations PF		0.00	0.00
CHARGES DE TRANSFERTS			
Donations FQVQ		-195 728.03	-196 841.53
Total donations		***-195 728.03***	***-196 841.53***
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		***-8 621 867.27***	***-7 174 214.46***
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**3 889 248.04**	**4 145 442.07**
CHARGES EXEPTIONNELLES			
Charges sur exercices antérieus		-717 356.19	0.00
Total charges exceptionnelles		***-717 356.19***	***0.00***
RÉSULTAT NET		**3 171 891.85**	**4 145 442.07**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail des postes du bilan

		31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
1. Détail des actifs transitoires			
Subventions énergétiques à recevoir A/B/C/CA		6 000.00	0.00
SIG payé à double A13 à recevoir		5 235.15	0.00
Indemnités sinistre Prulay 4 à recevoir		0.00	6 118.90
Participation locataire Gilbert 28 à recevoir pour travaux		0.00	2 261.00
Impôts 2023 payés d'avance		13 084.60	13 084.60
Impôts 2024 payés d'avance		34 707.00	0.00
Electricité Climkit à recevoir au 31.12.2022 pour A22		15 151.00	21 895.00
Remboursement diverses charges A22 par PPE Récréation 20		11 908.24	0.00
Charges PPE 2023 à recevoir A22		63 982.95	0.00
Remboursement charges communes crèche B13 à recevoir		43 824.15	0.00
Assurances B1 payées d'avance		3 193.95	3 149.15
Assurances B3 payées d'avance		5 205.90	4 871.15
Assurances B5 payées d'avance		1 634.80	1 559.40
Assurances B13 payées d'avance		4 318.00	4 249.25
Impôt immobilier à recevoir vendeur Mategnin		45 434.00	45 434.00
Solde frais communs Daudin B1 à recevoir		445.15	1 694.50
Solde frais communs Daudin B3 à recevoir		257.90	1 316.20
Solde frais communs Daudin B5 à recevoir		253.00	1 947.00
Solde frais communs Daudin B13 à recevoir		477.45	7 039.95
Solde frais communs Daudin A13 à recevoir		22 836.00	1 393.95
Remboursement Fondation des parkings à recevoir B1/B3/B5/A22/A13 2023		0.00	5 826.87
Provision charges et chauffage A22 d'avance		10 306.65	259 228.00
Remboursement Climatechnic à recevoir Brolliet A13		1 481.24	0.00
Remboursement facture Climkit à recevoir Brolliet B5		1 138.80	0.00
Remboursement facture SIG à recevoir Brolliet B13 eau chaude		1 197.75	0.00
Remboursement facture Bosson Pilet chauffage A13 à recevoir Brolliet		3 459.20	0.00
Complément loyers 2024 Brolliet B1 à recevoir par Burger		45 252.05	0.00
Complément loyers 2024 Brolliet B3 à recevoir par Burger		18 103.65	0.00
Complément loyers 2024 Brolliet B5 à recevoir par Burger		35 884.85	0.00
Complément loyers 2024 Brolliet B13 à recevoir par Burger		18 439.80	0.00
Complément loyers 2024 Brolliet A22 à recevoir par Burger		15 772.10	0.00
Complément loyers 2024 Brolliet A13 à recevoir par Burger		56 203.40	0.00
Total des actifs transitoires		**485 188.73**	**381 068.92**
2. Détail des engagements financiers à court terme			
Banque c/c			
BCGE Vaudagne		9.05	20 542.94
BCGE construction B1		37.00	18 271.00
BCGE construction B3		45.29	15 649.98
BCGE construction B5		51.71	19 277.61
BCGE construction A22		18.81	14.99
BCGE construction B13		53.05	19 648.24
Total banque c/c		**214.91**	**93 404.76**
Banque ATF	**Taux**		
BCGE ATF Vaudagne	0.75%	4 000 000.00	4 000 000.00
BCGE ATF B1	0.80%	5 400 000.00	5 400 000.00
BCGE ATF B3	0.80%	1 894 415.00	1 789 259.00
BCGE ATF B5	0.80%	4 991 872.00	4 818 635.00
BCGE ATF A22	0.80%	6 662 093.00	6 552 497.00
BCGE ATF B13	0.80%	2 813 118.00	2 673 953.00
Total banque ATF		**25 761 498.00**	**25 234 344.00**

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF

3. Détail des passifs transitoires

Provision frais commune de Meyrin pour B13	0.00	9 148.91
Provision charges PPE A22	0.00	199 290.00
Provision Fondation des Parkings B1/B3/B13/A22/A13	29 672.00	18 541.40
Provision honoraires N. Megevand	8 271.35	0.00
Provision honoraires hors activité Burger	10 000.00	0.00
Provision frais s/immeuble Mategnin du 20.11 au 31.12	0.00	18 428.36
Salaires et charges sociales	231 821.10	144 689.10
Provision facture imprimerie Moleson	454.00	484.65
Provision honoraires comptables	90 000.00	85 000.00
Provision honoraires révision	12 000.00	11 000.00
Provision solde intérêts hypothécaires	0.00	14 656.25
Intérêts courus sur hypothèques	97 085.40	123 970.10
Provision impôts 2022	7 217.65	7 217.65
Provision droits de superficie 2e semestre 2024 B1/B3/B5	109 139.00	0.00
Provision frais conciergerie immeubles gérés par Daudin	0.00	1 811.70
Provision impôts 2021	19 076.10	19 076.10
Provision frais communs extérieurs Daudin B1/B3/B5/B13/A13	17 994.60	0.00
Provision honoraires avocat	8 267.10	0.00
Provision facture Goldbach	280.00	0.00
Provision frais contentieux Siegrist B1	1 783.65	0.00
Provision remboursement rétribution énergétique à Brolliet pour A22	1 980.40	0.00
Provision recettes buandrie A22 à rembourser PPE	556.25	0.00
Provision remboursement rétribution énergétique A22 PPE	495.50	0.00
Total détail des passifs transitoires	**646 094.10**	**653 314.22**

Détail des postes du bilan

				31.12.2024	31.12.2023
				CHF	CHF

4. Détail des hypothèques

Banque	Taux	Immeuble	Échéance		
BCGE	1.386%	Gilbert 14-28 A	25/10/33	3 476 800.00	3 476 800.00
BCGE	1.465%	Gilbert 14-28 A	20/10/36	7 159 420.47	7 159 420.47
BCGE	1.949%	Gilbert 14-28 A	19/11/33	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.277%	Prulay 2-10 B	30/09/32	3 761 629.85	3 761 629.85
BCGE	1.502%	Livron 1-9 C	19/10/37	6 648 880.00	6 682 600.00
Zürich	0.65%	Livron 1-9 C	31/03/30	490 000.00	500 000.00
BCGE	2.50%	Centre Artisanal	Variable	1 240 000.00	1 280 000.00
PostFinance	2.29%	Centre Artisanal	12/02/38	4 000 000.00	4 000 000.00
BCGE	0.842%	E. Rochat 34	03/03/31	6 366 666.80	6 366 666.80
BCGE	0.842%	E. Rochat 34	03/03/31	331 000.00	331 000.00
BCGE	1.115%	E. Rochat 36	01/03/32	3 348 833.40	3 348 833.40
BCGE	1.174%	E. Rochat 36	01/03/33	2 748 833.55	2 948 833.50
BCGE	1.137%	E. Rochat 38	04/05/27	5 166 667.10	5 166 667.10
BCGE	1.1725%	Vergers B1	27/06/29	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.2475%	Vergers B3	27/06/30	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.537%	Vergers B5	27/06/34	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.5665%	Vergers B13	27/06/35	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.303%	Vergers A13 LUP/HM	20/01/40	6 410 850.00	6 410 850.00
BCGE	1.235%	Vergers A13 LUP/HM	20/01/39	11 000 000.00	11 000 000.00
BCGE	1.167%	Vergers A13 LUP/HM	20/01/38	10 779 087.50	10 823 270.00
BCGE	1.303%	Vergers A13 HM	20/01/40	4 917 262.50	5 245 080.00
BCGE	1.949%	Mategnin	19/11/33	19 837 067.00	20 000 000.00
Total détail des hypothèques				**122 682 998.17**	**123 501 651.12**

Cédules en garantie

BCGE	Gilbert 14-28 A	18 500 000.00	en 1er rang
BCGE	Prulay 2-10 B	3 770 000.00	en 1er rang
BCGE	Livron 1-9 C	8 200 000.00	en 1er rang
BCGE	Centre Artisanal	2 000 000.00	en 1er rang
BCGE	Edmont Rochat 34	7 231 000.00	en 1er rang
BCGE	Edmont Rochat 36	7 231 000.00	en 1er rang
BCGE	Edmont Rochat 38	6 900 000.00	en 1er rang
BCGE	Vergers A13	34 967 200.00	en 1er rang
BCGE	Mategnin 47-53	20 000 000.00	en 1er rang

Les cédules pour les immeubles Vergers B1-B3-B5-A22 et B13 seront remises à la BCGE à la consolidation des coûts de construction.

Caution Ville de Meyrin

BCGE	Vaudagne	4 000 000.00

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

5. Détail des charges communes réparties

	BLOC A Gilbert 14-28	BLOC B Prulay 2-10	BLOC C Livron 1-9	CA Prulay 2Bis	LES VERGERS	MATEGNIN 47-53	TOTAL
Entretien G / P / L / CA	6 758.50	3 639.50	4 881.60	5 880.32			**21 159.92**
Concierge G / P / L / CA	13 211.45	7 114.50	9 542.55	11 494.88			**41 363.38**
Fond. Parkings charges B1					14 055.30		**14 055.30**
Fond. Parkings charges B3					8 299.80		**8 299.80**
Frais communs ext. B1					9 963.20		**9 963.20**
Frais communs ext. B3					7 002.00		**7 002.00**
Coopérative les Ailes B1					4 884.60		**4 884.60**
Fond. Parkings charges B5					17 721.90		**17 721.90**
Frais communs ext. B5					10 978.00		**10 978.00**
Charges PPE A22					87 226.40		**87 226.40**
Fond. Parkings charges A22					17 375.70		**17 375.70**
Fond. Parkings charges A13					40 750.77		**40 750.77**
Frais communs ext. A13					42 093.15		**42 093.15**
Fond. Parkings charges B13					17 721.90		**17 721.90**
Frais communs ext. B13					16 130.95		**16 130.95**
Coopérative les Ailes B13					5 373.00		**5 373.00**
Rembt ch. communes crèche B13					-43 824.15		**-43 824.15**
Frais communs Mategnin						98 648.00	**98 648.00**
TOTAL	**19 969.95**	**10 754.00**	**14 424.15**	**17 375.20**	**255 752.52**	**98 648.00**	**416 923.82**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Tableau des flux de trésorerie

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Résultat total du compte de résultats	**3 171 891.85**	**4 145 442.07**
Réévaluation immobilisations PF (augmentation)	**-335 279.42**	**0.00**
SOUS-TOTAL	**2 836 612.43**	**4 145 442.07**
- Augmentation / + diminution des créances	328 100.87	72 588.96
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	-104 119.81	-192 877.22
- Augmentation / + diminution des placements financiers	8 807.50	0.00
+ Augmentation / - diminution des engagements à court terme	433 964.15	355 132.19
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	-86 949.40	19 162.12
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-7 220.12	146 501.07
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (FTO)	**3 409 195.62**	**4 545 949.19**
- Augmentation / + diminution des immobilisations corporelles	1 320 499.83	-28 394 364.48
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT (FTI)	**1 320 499.83**	**-28 394 364.48**
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à LT	-818 652.95	24 344 280.05
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT (FTF)	**-818 652.95**	**24 344 280.05**
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET PLACEMENTS (FTO + FTI + FTF)	**3 911 042.50**	**495 864.76**
Solde des liquidités au début de l'exercice	4 467 307.65	3 971 442.89
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	8 378 350.15	4 467 307.65
VARIATION DES LIQUIDITÉS	**-3 911 042.50**	**-495 864.76**

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Fondation Nouveau Meyrin est une fondation communale de droit public pour le logement inscrite au registre du commerce de Genève le 4 mai 1966.

Son but est de mettre en priorité à disposition de la population de Meyrin des logements confortables à des loyers correspondant aux besoins de la population, ainsi que des locaux professionnels commerciaux, artisanaux ou d'intérêts général.

RÈGLES RÉGISSANT LA PRÉSENTATION DES COMPTES

Les règles régissant la présentation des comptes de la Fondation Nouveau Meyrin reposent sur les principales bases légales suivantes:

- Loi sur l'administration des communes (LAC).
- Règlement d'application de loi sur l'administration des communes (RAC).
- Manuel de comptabilité publique MCH2 à l'attention des communes genevoises publié par le Département présidentiel.

L'article 103 al. 1 LAC stipule que les principes énoncés sont applicables pour les communes ainsi qu'aux entités autonomes de droit public rattachées aux communes. C'est la raison pour laquelle la Fondation Nouveau Meyrin a dû pour la première fois prendre en compte le modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) dès l'exercice 2018.

Les principales nouveautés pour la Fondation Nouveau Meyrin étaient:

- Plan comptable et annexe plus détaillés
- Obligation d'établir un tableau de flux de trésorerie
- Réévaluation périodique des immobilisations corporelles du patrimoine financier
- Mise en place d'un système de contrôle interne (SCI)
- Audit des comptes sur la base d'un contrôle ordinaire

PRINCIPES RELATIFS À LA PRÉSENTATION DES COMPTES

La clôture des comptes de la Fondation Nouveau Meyrin a été effectuée conformément à la LAC, au RAC et au Manuel de comptabilité publique édité par le Département présidentiel. Ces normes se réfèrent au manuel "Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes MCH2" édité par la Conférence des directeurs cantonaux des finances (CDF).

La présentation des comptes reflète une situation financière correspondant à l'état réel de la fortune, des finances et des revenus.

PATRIMOINE FINANCIER

Le patrimoine financier comprend tous les actifs qui ne servent pas directement à exécuter une tâche publique.

Ces actifs sont détenus pour en retirer des revenus ou valoriser le capital. Ils peuvent être aliénés sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques et sont gérés selon les usages commerciaux.

Le patrimoine de la Fondation Nouveau Meyrin est intégralement un patrimoine financier.

Les actifs figurant dans le patrimoine financier sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité future et que leur valeur peut être établie de manière fiable.

Les immobilisations corporelles du PF sont inscrites au coût d'acquisition ou de fabrication lors de l'entrée au bilan. En l'absence d'un coût d'acquisition, l'inscription au bilan se fait à la juste valeur (coût de remplacement).

Tous les cinq ans, les immobilisations corporelles du PF sont réévaluées à la valeur vénale (coût de remplacement) lors du bouclement des comptes. En 2018, une première réévaluation a été effectuée par la société Acanthe sur tous les immeubles sauf ceux des Vergers non terminés. Une seconde réévaluation a été réalisée en 2022 sur tous les immeubles.

Les placements financiers sont réévalués lors de chaque clôture à la valeur vénale.

Les autres éléments du PF sont portés au bilan à la valeur nominale.

La commune s'assure également, à chaque clôture des comptes annuels, que tout actif du PF ayant subi une perte durable de valeur a fait l'objet d'une dépréciation comptable justifiée par des pièces probantes.

PATRIMOINE ADMINISTRATIF

Le patrimoine administratif comprend tous les actifs qui servent directement à accomplir une tâche publique. Il constitue le capital productif de la collectivité publique et ne pourrait pas être céder sans compromettre l'accomplissement des tâches exigées par le droit public.

La Fondation Nouveau Meyrin ne dispose pas de patrimoine administratif.

Le mouvement sur le capital propre est mentionné dans l'état du capital propre figurant en page n° 11.

PASSIFS

Les capitaux de tiers sont évalués à la valeur nominale.

REVENUS ET FRAIS D'EXPLOITATION D'IMMEUBLES

Les revenus d'exploitation d'immeubles étaient gérés par deux régies, la régie Daudin & Cie SA et la régie Brolliet SA. Il a été mis fin au contrat de la régie Brolliet valeur 31 mai 2024. La régie Burger a repris les mandats de gestion des immeubles des Vergers au 1er juin 2024. Ils sont comptabilisés sur la base des décomptes de régie en tenant compte des loyers à recevoir et de ceux perçus d'avance afin de respecter la délimitation (comptabilité d'engagement).

Les charges d'exploitation d'immeubles sont gérées par les régies et sont comptabilisées sur la base des décomptes régies, en tenant compte de transitoires en cas de besoins.

La récapitulation du rendement par immeuble au 31 décembre 2024 figure en pages n° 14 et n° 15 . Le détail du rendement par immeuble 2024 comparatif à 2023 figure en pages n° 16 à n° 24 .

CHARGES EXTRAORDINAIRES

Suite à la demande de la Fondation Nouveau Meyrin, les intérêts ont été retraités depuis la date de mise en location et retirés des coûts de construction pour la période de 2017 à 2023.

En parallèle, nous avons du reconsidérer les réévaluations d'immeubles sur la base de l'estimation 2022 et des compléments de coûts de construction au 31.12.2024.

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

ÉTAT DU CAPITAL PROPRE

	Solde au 01.01.2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2023
Capital de dotation	1 505 410.95			1 505 410.95
Réserve générale	10 000 000.00			10 000 000.00
Réserve grand travaux	2 500 000.00			2 500 000.00
Résultat annuel		4 145 442.07		4 145 442.07
Résultats cumulés des années précédentes	124 901 859.81			124 901 859.81
	138 907 270.76	**4 145 442.07**	**0.00**	**143 052 712.83**

	Solde au 01.01.2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2024
Capital de dotation	1 505 410.95			1 505 410.95
Réserve générale	10 000 000.00			10 000 000.00
Réserve grand travaux	2 500 000.00			2 500 000.00
Résultat annuel		3 171 891.85		3 171 891.85
Résultats cumulés des années précédentes	129 047 301.88			129 047 301.88
	143 052 712.83	**3 171 891.85**	**0.00**	**146 224 604.68**

L'excédent de revenus ressortant du compte de résultats de l'année s'élève à CHF 3 171 891.85 et sera viré dans les résultats cumulés des années précédentes au 1er janvier 2025.

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AVEC LE RETRAITEMENT

Immeubles	Solde au 31.12.2023 avant retraitement	Retraitements cumulés 2018 & 2022	Solde au 01.01.2024	Retraitement intérêts & frais au 31.12.2023	Retraitement à la valeur de remplacement au 31.12.2022	Augmentation coût de construction 2024	Remboursement droits enregistrement	Solde au 31.12.2024
Bloc A Gilbert 14-28	11 698 129.35	36 382 870.65	48 081 000.00					**48 081 000.00**
Bloc B Prulay 2-10	6 409 210.55	16 583 789.45	22 993 000.00					**22 993 000.00**
Bloc C Livron 1-9	8 199 317.70	18 215 682.30	26 415 000.00					**26 415 000.00**
Centre Artisanal Prulay 2bis	9 982 703.30	6 014 296.70	15 997 000.00					**15 997 000.00**
Assainissement GPE G/P/L/CA	41 519.95		41 519.95			73 157.36		**114 677.31**
Prulay 19	4 944 191.55	3 912 483.45	8 856 675.00			24 021.00		**8 880 696.00**
Vaudagne	12 831 946.70	3 434 053.30	16 266 000.00					**16 266 000.00**
Edmond Rochat *)	27 358 701.83	-1 583 701.83	25 775 000.00					**25 775 000.00**
Arpenteurs 2-4 B1 *)	13 626 483.88	-41 831.13	13 584 652.75	-186 044.05	87 610.40	80 182.00		**13 566 401.10**
Dentellière 2 B3 *)	8 940 173.06	781 987.98	9 722 161.04	-69 445.57	37 437.63	80 182.00		**9 770 335.10**
Arpenteurs 8-10-12 B5 *)	14 602 176.27	1 774 150.97	16 376 327.24	-169 994.26	83 584.77	80 182.00		**16 370 099.75**
Récréations 20 A22 *)	11 688 766.81	2 081 614.55	13 770 381.36	-182 899.94	64 714.88			**13 652 196.30**
Vergers A13 *)	44 359 732.55	-1 723 247.95	42 636 484.60					**42 636 484.60**
Récréations 10-12-14 B13	16 480 805.40	-1 075 755.46	15 405 049.94	-108 972.37	61 931.74	80 182.00		**15 438 191.31**
Mategnin 47-53	27 756 112.60		27 756 112.60				-1 021 050.00	**26 735 062.60**
	218 919 971.50	**84 756 392.98**	**303 676 364.48**	**-717 356.19**	**335 279.42**	**417 906.36**	**-1 021 050.00**	**302 691 144.07**

*) Les parcelles indiquées font l'objet d'un droit de superficie d'une durée de 99 ans.

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

RÉCAPITULATION DU RENDEMENT PAR IMMEUBLE AU 31 DÉCEMBRE 2024
COMPARATIF À 2023

	A Gilbert 14-28	B Prulay 2-10	C Livron 1-9	Gilbert Centre	Prulay 19	Vaudagne	E. Rochat	Les Vergers (détail page 15)	Mategnin 47-53	Total 2024	Total 2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF		CHF	CHF
RECETTES											
Loyers encaissés appartements	1 798 550.60	836 337.00	965 877.00		306 144.00	406 864.00	1 153 190.00	3 537 418.60	1 160 362.60	10 164 743.80	9 112 589.27
Loyers encaissés commerces	14 448.00	11 172.00	9 156.00	502 942.00	42 948.00	13 362.00		348 013.35		942 041.35	969 270.00
Loyers encaissés garages/parkings				259 680.00	24 780.00	50 824.00	180 412.50	271 643.26	104 856.00	892 195.76	801 749.74
Loyers parties communes								3 050.00		3 050.00	0.00
Loyers téléréseau	22 463.70	11 650.80	15 368.40		4 788.00	957.60			12 236.05	67 464.55	57 959.86
Subvention énergétique	1 500.00	1 500.00	1 500.00	1 500.00						6 000.00	0.00
Vente électricité								69 882.20		69 882.20	221 675.65
Réévaluation immobilisations PF								335 279.42		335 279.42	0.00
Total des recettes	**1 836 962.30**	**860 659.80**	**991 901.40**	**764 122.00**	**378 660.00**	**472 007.60**	**1 333 602.50**	**4 565 286.83**	**1 277 454.65**	**12 480 657.08**	**11 163 244.52**
DÉPENSES											
Entretien	-593 090.84	-248 194.91	-135 294.40	-132 384.94	-83 818.26	-159 420.91	-338 649.27	-326 596.80	-227 208.68	-2 244 659.01	-1 863 606.06
Conciergerie	-113 756.85	-100 437.70	-104 309.19	-61 939.54	-30 947.10	-61 734.69	-95 020.55	-197 211.92	-10 889.99	-776 247.53	-720 993.14
Services Industriels	-95 348.95	-45 441.45	-51 500.90	-17 771.05	-23 361.15	-39 518.35	-77 697.30	-181 021.35	-33 232.65	-564 893.15	-578 263.38
Droit de superficie							-255 466.60	-473 720.50		-729 187.10	-713 568.30
Assurances	-40 324.70	-21 001.10	-23 622.70	-14 336.20	-8 304.00	-16 172.70	-26 904.60	-50 170.30	-10 063.60	-210 899.90	-194 886.60
Frais de régie	-72 697.05	-34 029.85	-39 350.35	-35 210.25	-15 182.25	-19 851.60	-54 375.65	-140 088.94	-50 059.35	-460 845.29	-394 319.03
Frais divers	-843.15	-540.50	-540.50				-7 851.75	-11 157.20		-20 933.10	-28 622.98
Charges communes réparties	-19 969.95	-10 754.00	-14 424.15	-17 375.20				-255 752.52	-98 648.00	-416 923.82	-438 463.90
Impôts immobiliers	-71 497.00	-33 303.00	-38 239.00	-20 847.00	-14 643.00	-13 896.00			-49 675.00	-242 100.00	-224 137.00
Total des dépenses	**-1 007 528.49**	**-493 702.51**	**-407 281.19**	**-299 864.18**	**-176 255.76**	**-310 594.25**	**-855 965.72**	**-1 635 719.53**	**-479 777.27**	**-5 666 688.90**	**-5 156 860.39**
Intérêts hypothécaires	-250 524.00	-48 036.00	-103 606.40	-123 345.56		-65 473.29	-189 016.40	-1 046 212.59	-389 800.00	-2 216 014.24	-1 435 934.94
Total général des dépenses	**-1 258 052.49**	**-541 738.51**	**-510 887.59**	**-423 209.74**	**-176 255.76**	**-376 067.54**	**-1 044 982.12**	**-2 681 932.12**	**-869 577.27**	**-7 882 703.14**	**-6 592 795.33**
Résultat net immeubles	**578 909.81**	**318 921.29**	**481 013.81**	**340 912.26**	**202 404.24**	**95 940.06**	**288 620.38**	**1 883 354.71**	**407 877.38**	**4 597 953.94**	**4 570 449.19**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

RÉCAPITULATION DU RENDEMENT PAR IMMEUBLE DE L'ENSEMBLE DES VERGERS AU 31 DÉCEMBRE 2024
COMPARATIF À 2023

	B1 Arpenteurs 2-4	B3 Dentellière 2	B5 Arpenteurs 8-10-12	A22 Récréations 20	A13 Voisinage 3-4 Récréations 23 Coopérative 7	B13 Récréations 10-12-14	Total 2024	Total 2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
RECETTES								
Loyers encaissés appartements	436 712.10	377 525.35	480 483.10	298 227.30	1 516 897.10	427 573.65	3 537 418.60	3 534 987.90
Loyers encaissés commerces, dépôts	101 898.95		107 185.40	41 496.00	97 433.00		348 013.35	357 612.00
Loyers encaissés garages/parkings	33 508.45	30 080.00	40 438.85	25 997.76	106 178.20	35 440.00	271 643.26	268 242.65
Loyers parties communes	770.00	650.00	970.00	660.00			3 050.00	0.00
Vente électricité	9 277.60	29.05	-2 409.35		58 294.95	4 689.95	69 882.20	221 675.65
Réévaluation immobilisations PF	87 610.40	37 437.63	83 584.77	64 714.88		61 931.74	335 279.42	0.00
Total des recettes	**669 777.50**	**445 722.03**	**710 252.77**	**431 095.94**	**1 778 803.25**	**529 635.34**	**4 565 286.83**	**4 382 518.20**
DÉPENSES								
Entretien	-91 215.52	-29 471.93	-54 056.49	-13 736.32	-90 819.71	-47 296.83	-326 596.80	-255 413.62
Conciergerie	-29 871.39	-29 871.39	-23 745.99		-80 364.85	-33 358.30	-197 211.92	-136 926.82
Services Industriels	-29 649.65	-30 179.95	-28 983.35	-116.00	-71 549.60	-20 542.80	-181 021.35	-218 648.61
Droit de superficie	-78 295.00	-54 880.00	-85 103.00		-255 442.50		-473 720.50	-463 414.50
Assurances	-8 925.70	-4 863.05	-9 420.30	-514.00	-18 821.40	-7 625.85	-50 170.30	-53 502.40
Frais de régie	-19 946.40	-13 728.92	-20 111.04	-11 906.36	-58 735.40	-15 660.82	-140 088.94	-118 127.43
Frais divers	-10 504.75		-20.00	-20.00	-60.00	-552.45	-11 157.20	-1 777.90
Charges communes réparties	-28 903.10	-15 301.80	-28 699.90	-104 602.10	-82 843.92	4 598.30	-255 752.52	-323 404.42
Total des dépenses	**-297 311.51**	**-178 297.04**	**-250 140.07**	**-130 894.78**	**-658 637.38**	**-120 438.75**	**-1 635 719.53**	**-1 571 215.70**
Intérêts hypothécaires	-148 214.00	-92 779.91	-158 008.40	-109 530.92	-414 034.40	-123 644.96	-1 046 212.59	-694 996.40
Total général des dépenses	**-445 525.51**	**-271 076.95**	**-408 148.47**	**-240 425.70**	**-1 072 671.78**	**-244 083.71**	**-2 681 932.12**	**-2 266 212.10**
Résultat net immeubles	**224 251.99**	**174 645.08**	**302 104.30**	**190 670.24**	**706 131.47**	**285 551.63**	**1 883 354.71**	**2 116 306.10**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC A RUE GILBERT 14-28		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 798 550.60	1 791 526.60
Loyers encaissés commerces	14 448.00	14 448.00
Loyers téléréseau	22 463.70	23 142.00
Subvention énergétique	1 500.00	0.00
Total des recettes	**1 836 962.30**	**1 829 116.60**
Dépenses		
Entretien	-593 090.84	-395 007.85
Conciergerie	-113 756.85	-131 466.37
Services Industriels	-95 348.95	-89 037.00
Assurances	-40 324.70	-37 862.30
Frais de régie	-72 697.05	-72 428.25
Frais divers	-843.15	-4 979.80
Dépenses communes réparties	-19 969.95	-36 359.79
Impôts	-71 497.00	-81 993.00
Total des dépenses	**-1 007 528.49**	**-849 134.36**
Intérêts hypothécaires	-250 524.00	-163 901.80
Total général des dépenses	**-1 258 052.49**	**-1 013 036.16**
Résultat net	**578 909.81**	**816 080.44**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**41 860 027.00**	**39 303 690.00**
État locatif fiscal	**1 825 567.60**	**1 809 318.10**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC B RUE PRULAY 2-10		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	836 337.00	832 597.75
Loyers encaissés commerces	11 172.00	11 172.00
Loyers téléréseau	11 650.80	11 970.00
Subvention énergétique	1 500.00	0.00
Total des recettes	**860 659.80**	**855 739.75**
Dépenses		
Entretien	-248 194.91	-192 564.65
Conciergerie	-100 437.70	-112 214.76
Services Industriels	-45 441.45	-41 819.10
Assurances	-21 001.10	-19 718.50
Frais de régie	-34 029.85	-33 805.65
Frais divers	-540.50	-5 175.93
Dépenses communes réparties	-10 754.00	-19 580.10
Impôts	-33 303.00	-38 319.00
Total des dépenses	**-493 702.51**	**-463 197.69**
Intérêts hypothécaires	-48 036.00	-48 036.00
Total général des dépenses	**-541 738.51**	**-511 233.69**
Résultat net	**318 921.29**	**344 506.06**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**21 064 217.00**	**19 777 853.00**
État locatif fiscal	**850 333.00**	**845 562.75**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC C RUE LIVRON 1-9		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	965 877.00	960 183.00
Loyers encaissés commerces	9 156.00	9 156.00
Loyers téléréseau	15 368.40	15 663.50
Subvention énergétique	1 500.00	0.00
Total des recettes	**991 901.40**	**985 002.50**
Dépenses		
Entretien	-135 294.40	-260 848.35
Conciergerie	-104 309.19	-98 168.17
Services Industriels	-51 500.90	-51 551.95
Assurances	-23 622.70	-22 180.10
Frais de régie	-39 350.35	-39 087.00
Frais divers	-540.50	-36.00
Dépenses communes réparties	-14 424.15	-26 262.37
Impôts	-38 239.00	-44 137.00
Total des dépenses	**-407 281.19**	**-542 270.94**
Intérêts hypothécaires	-103 606.40	-104 178.00
Total général des dépenses	**-510 887.59**	**-646 448.94**
Résultat net	**481 013.81**	**338 553.56**
Amortissement hypothécaire	**43 720.00**	**43 720.00**
Valeur assurance incendie	**24 776 833.00**	**23 263 745.00**
État locatif fiscal	**976 359.00**	**973 950.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
GILBERT CENTRE PRULAY 2BIS		
Recettes		
Loyers encaissés commerces	502 942.00	501 258.00
Loyers encaissés garages	259 680.00	261 430.00
Subventions énergétiques	1 500.00	0.00
Total des recettes	**764 122.00**	**762 688.00**
Dépenses		
Entretien	-132 384.94	-90 703.63
Conciergerie	-61 939.54	-60 068.01
Services Industriels	-17 771.05	-16 996.14
Assurances	-14 336.20	-13 391.60
Frais de régie	-35 210.25	-35 261.95
Dépenses communes réparties	-17 375.20	-31 635.52
Impôts	-20 847.00	-23 052.00
Total des dépenses	**-299 864.18**	**-271 108.85**
Intérêts hypothécaires	-123 345.56	-119 881.00
Total général des dépenses	**-423 209.74**	**-390 989.85**
Résultat net	**340 912.26**	**371 698.15**
Amortissement hypothécaire	**40 000.00**	**40 000.00**
Valeur assurance incendie	**17 755 836.00**	**16 671 510.00**
État locatif fiscal commerces	**502 878.00**	**501 198.00**
État locatif fiscal garages	**265 680.00**	**265 680.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC PRULAY 19		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	306 144.00	306 144.00
Loyers encaissés commerces	42 948.00	42 948.00
Loyers encaissés garages/parkings	24 780.00	24 780.00
Loyers téléréseau	4 788.00	4 788.00
Total des recettes	**378 660.00**	**378 660.00**
Dépenses		
Entretien	-83 818.26	-72 825.20
Conciergerie	-30 947.10	-32 714.03
Services Industriels	-23 361.15	-24 536.70
Assurances	-8 304.00	-7 796.90
Frais de régie	-15 182.25	-15 164.20
Frais divers	0.00	-1 902.00
Impôts	-14 643.00	-16 943.00
Total des dépenses	**-176 255.76**	**-171 882.03**
Intérêts hypothécaires	0.00	0.00
Total général des dépenses	**-176 255.76**	**-171 882.03**
Résultat net	**202 404.24**	**206 777.97**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**9 229 063.00**	**8 665 456.00**
État locatif fiscal	**373 872.00**	**373 872.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC VAUDAGNE		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	406 864.00	403 284.00
Loyers encaissés dépôts	13 362.00	32 676.00
Loyers encaissés garages/parkings	50 824.00	50 189.00
Loyers téléréseau	957.60	957.60
Total des recettes	**472 007.60**	**487 106.60**
Dépenses		
Entretien	-159 420.91	-164 838.00
Conciergerie	-61 734.69	-43 821.91
Services Industriels	-39 518.35	-42 007.20
Assurances	-16 172.70	-15 173.20
Frais de régie	-19 851.60	-20 404.35
Frais divers	0.00	-476.00
Impôts	-13 896.00	-13 785.00
Total des dépenses	**-310 594.25**	**-300 505.66**
Intérêts hypothécaires	-65 473.29	-70 753.34
Total général des dépenses	**-376 067.54**	**-371 259.00**
Résultat net	**95 940.06**	**115 847.60**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**18 902 350.00**	**17 748 008.00**
État locatif fiscal appartements	**406 864.00**	**403 284.00**
État locatif fiscal garages - dépôts	**88 747.00**	**88 385.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC E. ROCHAT		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 153 190.00	1 153 860.00
Loyers encaissés garages/parkings	180 412.50	185 164.00
Total des recettes	**1 333 602.50**	**1 339 024.00**
Dépenses		
Entretien	-338 649.27	-423 846.73
Conciergerie	-95 020.55	-104 258.97
Services Industriels	-77 697.30	-90 723.00
Droit de superficie	-255 466.60	-250 153.80
Assurances	-26 904.60	-25 261.60
Frais de régie	-54 375.65	-54 689.35
Frais divers	-7 851.75	-14 275.35
Total des dépenses	**-855 965.72**	**-963 208.80**
Intérêts hypothécaires	-189 016.40	-190 877.30
Total général des dépenses	**-1 044 982.12**	**-1 154 086.10**
Résultat net	**288 620.38**	**184 937.90**
Amortissement hypothécaire	**199 999.95**	**199 999.95**
Valeur assurance incendie	**32 641 623.00**	**30 648 241.00**
État locatif fiscal appartements	**1 153 860.00**	**1 153 860.00**
État locatif fiscal garages	**188 436.00**	**188 589.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC VERGERS		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	3 537 418.60	3 534 987.90
Loyers encaissés commerces	348 013.35	357 612.00
Loyers encaissés garages/parkings	271 643.26	268 242.65
Vente électricité	69 882.20	221 675.65
Loyers parties communes	3 050.00	0.00
Réévaluation immobilisations PF	335 279.42	0.00
Total des recettes	**4 565 286.83**	**4 382 518.20**
Dépenses		
Entretien	-326 596.80	-255 413.62
Conciergerie	-197 211.92	-136 926.82
Services Industriels	-181 021.35	-218 648.61
Droit de superficie	-473 720.50	-463 414.50
Assurances	-50 170.30	-53 502.40
Frais de régie	-140 088.94	-118 127.43
Frais divers, administratifs	-11 157.20	-1 777.90
Charges communes réparties	-255 752.52	-323 404.42
Total des dépenses	**-1 635 719.53**	**-1 571 215.70**
Intérêts hypothécaires	-1 046 212.59	-694 996.40
Total général des dépenses	**-2 681 932.12**	**-2 266 212.10**
Résultat net	**1 883 354.71**	**2 116 306.10**
Amortissement hypothécaire	**372 000.00**	**372 000.00**
Valeur assurance incendie	**92 115 977.00**	**90 473 401.00**
État locatif fiscal appartements	**3 543 610.00**	**3 552 183.50**
État locatif fiscal parkings, garages, dépôts	**738 483.00**	**706 780.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2024
Comparé à l'exercice 2023 (du 20.11.2023 au 31.12.2023)

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
BLOC MATEGNIN 47-53		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 160 362.60	130 006.02
Loyers encaissés garages/parkings	104 856.00	11 944.09
Loyers téléréseau	12 236.05	1 438.76
Total des recettes	**1 277 454.65**	**143 388.87**
Dépenses		
Entretien	-227 208.68	-7 558.03
Conciergerie	-10 889.99	-1 354.10
Services Industriels	-33 232.65	-2 943.68
Assurances	-10 063.60	0.00
Frais de régie	-50 059.35	-5 350.85
Frais divers, administratifs	0.00	0.00
Charges communes réparties	-98 648.00	-1 221.70
Impôts	-49 675.00	-5 908.00
Total des dépenses	**-479 777.27**	**-24 336.36**
Intérêts hypothécaires	-389 800.00	-43 311.10
Total général des dépenses	**-869 577.27**	**-67 647.46**
Résultat net	**407 877.38**	**75 741.41**
Amortissement hypothécaire	**162 933.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**12 410 000.00**	**12 410 000.00**
État locatif fiscal appartements	**1 162 461.60**	**1 115 388.10**
État locatif fiscal parkings, garages, dépôts	**105 912.00**	**17 568.00**

INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Ce chapitre vise à fournir des indications supplémentaires permettant d'apprécier l'état de la fortune, des finances et des revenus et les risques financiers.

A. Gestion des risques financiers

Le Conseil de fondation est responsable des stratégies financières appliquées.

Dans le cadre de ses activités, la fondation peut être exposée à des risques financiers de plusieurs natures, notamment:

- au risque de marché (risque de taux d'intérêts)
- au risque de crédit (risque de contrepartie)
- au risque de liquidités

La gestion de ces risques a pour but d'en minimiser les conséquences négatives éventuelles sur les finances de la fondation communale.

1. Risque de taux d'intérêts

Au niveau de ses actifs et passifs financiers, la fondation considère qu'elle n'est que faiblement exposée au risque de taux d'intérêts dans la mesure où la totalité de ses dettes est contractée en taux fixe.

2. Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque qu'une contrepartie (un tiers) ne remplisse pas ses engagements. La fondation considère qu'elle n'est pas exposée à un fort risque de crédit dans la mesure où :

- ses disponibilités sont déposées auprès d'un établissement suisse à Genève,
- ses créances de loyers sont gérées par les régies qui prévoient une procédure à ce sujet dans leur convention de gérance. Par ailleurs, en fonction des provisions comptabilisées, le risque de perte est couvert.

3. Risque de liquidités

Le risque de liquidités survient lorsque la fondation rencontre des difficultés à se financer ou à respecter les engagements contractuels liés à ses passifs financiers.

La majorité des charges de la fondation concernent les frais d'exploitation d'immeubles et les intérêts hypothécaires. Les loyers couvrent largement ces dépenses. Le risque d'avoir un taux de vacances trop élevé pour couvrir les dépenses est faible au vu de la situation immobilière à Genève.

4. Risque de régie

La fondation a décidé de se séparer de la régie Brolliet qui gérait les immeubles des Vergers et ceci valeur le 31 mai 2024 car l'obtention des éléments comptables et fiscaux était laborieuse.

Le mandat a été repris par la régie Burger au 1er juin 2024. L'obtention des documents a été très laborieuse.

Cependant à ce jour, les décomptes de chauffage ne sont toujours pas établis. Le risque porte sur la prise en charge par la fondation de ces décomptes non établis.

SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

Le processus d'attribution des logements a été synthétisé sous la forme d'un règlement et validé par le Conseil de fondation en date du 19 novembre 2018.

Suite aux nouvelles normes MCH2 et aux règles de contrôle ordinaire qui s'appliquent désormais, un système de contrôle interne adapté à la mission et à la structure de la fondation a été développé et approuvé par le Conseil de fondation le 30 septembre 2019. Il définit les processus suivants:

- Organisations, séances, communication, tâches
- Attribution des logements
- Gestion du parc existant
- Assurances des bâtiments
- Acquisition, développement de projet, construction
- Financements et emprunts
- Administration et finance

Ces processus ont été déterminés sur la base d'une analyse des risques.

Il est actif.

BfB

Rue de la Corraterie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch