FIDUCIAIRE CHAVAZ SA

NOUVEAU MEYRIN, FONDATION COMMUNALE DE DROIT PUBLIC POUR LE LOGEMENT

MEYRIN

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire et états financiers au 31 décembre 2025

EXPERT suisse Mitglied Membre Membro Member FIDUCIAIRE | SUISSE

Rue Jacques-Grosselin 8 ● Case postale 1812 ● 1227 Carouge – Genève
Tél. +41(0)22 827 48 88 ● Fax +41 (0)22 827 48 84
www.chavaz.ch ● E-mail : info@chavaz.ch

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire des comptes annuels 2025
au Conseil de fondation de
Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement
Meyrin

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement (ci-après « Nouveau Meyrin »), comprenant le bilan au 31 décembre 2025, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints, à l'exception du points décrits à la section « Fondement de l'opinion d'audit avec réserve » de notre rapport, 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 avec réserve

Des Immeubles, d'une valeur au bilan de CHF 29'090'387.61 (Vergers Récréations 20 A22 et Vergers Récréations 10-12-14 B13), ont fait l'objet d'une vente, partielle (vente de lots PPE), selon divers actes notariés datant de 2018. Le prix de vente de ces immeubles a été encaissé par la Fondation et est présenté dans le bilan, au passif, en tant que « Acompte Commune Meyrin vente Crèche B13 » et « Acomptes pour vente immeuble A22 » pour un total de CHF 9'294'900. Nous considérons que les conditions nécessaires à la réalisation de la vente (transfert de la propriété juridique et économique) ont été réalisées et que la présentation de ces immeubles à l'actif, et des acomptes reçus au passif, contrevient aux principes comptables appliqués.
En conséquence, un produit net relatif à la vente des immeubles (correspondant aux « acomptes » moins le coût de revient des immeubles vendus) devrait être comptabilisé dans le compte de résultat de la Fondation. L'impact estimé sur le résultat de l'exercice se traduirait par une augmentation du résultat à hauteur d'environ CHF 1'832'565.-.

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, à la recommandation d'audit suisse 60 « Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux » ainsi qu'aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de Nouveau Meyrin, conformément aux dispositions légales suisses 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 fonder notre opinion d'audit avec réserve.

FIDUCIAIRE CHAVAZ SA
Rue Jacques Grosselin 8 – 1227 Carouge
+41(0)22 827 48 88 – www.chavaz.ch

Autres informations

Les comptes annuels de Nouveau Meyrin pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2024 ont été audités par un autre organe de révision, qui a exprimé une opinion non modifiée sur les comptes annuels dans son rapport daté du 24 avril 2025.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision 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.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute 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 des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse: https://www.expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

FIDUCIAIRE CHAVAZ SA
Rue Jacques Grosselin 8 – 1227 Carouge
+41(0)22 827 48 88 – www.chavaz.ch

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'article 71, al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la NAS-CH 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.

En dépit de la réserve formulée dans la section « Fondement de l'opinion d'audit avec réserve » nous recommandons d'approuver les présents comptes, étant donné que des anomalies éventuelles ne modifient pas fondamentalement la vue d'ensemble.

Carouge, le 1er juin 2026

FIDUCIAIRE CHAVAZ SA

Signature électronique qualifiée · Droit suisse

Anthony Huguenin
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Signature électronique qualifiée · Droit suisse

Patrick Teles
Réviseur agréé

Annexes :

- Comptes annuels 2025

FIDUCIAIRE CHAVAZ SA
Rue Jacques Grosselin 8 – 1227 Carouge
+41(0)22 827 48 88 – www.chavaz.ch

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Bilan au 31 décembre 2025

	ACTIF	Détail Page	MCH2 31.12.2025 CHF	MCH2 31.12.2024 CHF
	PATRIMOINE FINANCIER			
100	***Disponibilités et placements à court terme***			
	Banques		11 024 267.55	8 378 350.15
	Total des disponibilités et placements à court terme		***11 024 267.55***	***8 378 350.15***
101	***Créances***			
	Loyers à recevoir		96 844.70	128 310.70
	Provision loyers douteux		-4 180.80	-53 762.60
	Impôt anticipé à récupérer		1 664.93	1 664.93
	Régie Brolliet SA		75 665.88	75 665.88
	Total des créances		***169 994.71***	***151 878.91***
104	***Actifs de régularisation***			
	Actifs transitoires	5 (1)	72 654.00	485 188.73
	Total des actifs de régularisation		***72 654.00***	***485 188.73***
107	***Placements financiers***			
	Prêt Restaurant B1		130 906.00	144 798.00
	Banque Raiffeisen part sociale		200.00	200.00
	Total des placements financiers		***131 106.00***	***144 998.00***
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF			
108	***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	26 735 062.60
	Vergers Arpenteurs 8-10-12 B5		16 370 099.75	0.00
	Vergers Récréations 20 A22		13 652 196.30	0.00
	Vergers A13		42 636 484.60	0.00
	Vergers Récréations 10-12-14 B13		15 438 191.31	0.00
	Total des immeubles		***278 880 678.01***	***190 783 706.05***
108	***Immeubles en construction***			
	Assainissement groupe GPL/CA		137 733.21	114 677.31
	Prulay 19 surélévation		567 033.27	359 052.55
	GPL surélévation		378 991.43	0.00
	Vergers Arpenteurs 2-4 B1		13 608 801.10	13 566 401.10
	Vergers Dentellière 2 B3		9 817 535.10	9 770 335.10
	Vergers Arpenteurs 8-10-12 B5		0.00	16 370 099.75
	Vergers Récréations 20 A22		0.00	13 652 196.30
	Vergers A13		0.00	42 636 484.60
	Vergers Récréations 10-12-14 B13		0.00	15 438 191.31
	Total des immeubles en construction		***24 510 094.11***	***111 907 438.02***
108	***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		**307 547 544.38**	**304 610 309.86**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Bilan au 31 décembre 2025

	PASSIF	Détail Page	MCH2 31.12.2025 CHF	MCH2 31.12.2024 CHF
	CAPITAUX DE TIERS			
200	***Engagements courants***			
	Loyers encaissés d'avance		78 213.90	0.00
	Régie Burger SA		1 187 366.32	0.00
	Salaires et jetons à payer		11 338.00	0.00
	Total des engagements courants		***1 276 918.22***	***0.00***
201	***Engagements financiers à court terme***			
	Banque c/c	5 (2)	3 464.97	214.91
	Banque ATF	5 (2)	25 857 203.00	25 761 498.00
	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
	Hypothèques			
	Bloc C Livron 1-9		43 720.00	0.00
	Centre Artisanal		40 000.00	0.00
	Edmond Rochat 34-36-38		199 999.95	0.00
	Voisinage 3-4 / Récréations 23 / Coopérative 7 A 13		372 000.00	0.00
	Mategnin 47-53		162 933.00	0.00
	Total des engagements financiers à court terme		***35 974 220.92***	***35 056 612.91***
204	***Passifs de régularisation***			
	Passifs transitoires	6 (3)	574 261.81	646 094.10
	Total des passifs de régularisation		***574 261.81***	***646 094.10***
206	***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		7 051 440.00	7 138 880.00
	Centre Artisanal		5 160 000.00	5 240 000.00
	Edmond Rochat 34-36-38		17 562 000.95	17 962 000.85
	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		32 363 200.00	33 107 200.00
	Récréations 10-12-14 B13		5 000 000.00	5 000 000.00
	Mategnin 47-53		19 511 201.00	19 837 067.00
	Total des engagements financiers à long terme	7 (4)	***121 045 692.27***	***122 682 998.17***
	TOTAL DES CAPITAUX DE TIERS		***158 871 093.22***	***158 385 705.18***
	CAPITAL PROPRE			
	Capital de dotation			
298	Capital de dotation		1 505 410.95	1 505 410.95
	Total capital de dotation		***1 505 410.95***	***1 505 410.95***
	Réserves			
294	Réserve générale		10 000 000.00	10 000 000.00
290	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			
299	Résultat reporté		132 219 193.73	129 047 301.88
	Bénéfice de l'exercice		2 451 846.48	3 171 891.85
	Total excédent / découvert du bilan		***134 671 040.21***	***132 219 193.73***
	TOTAL DU CAPITAL PROPRE		***148 676 451.16***	***146 224 604.68***
	TOTAL DU PASSIF		**307 547 544.38**	**304 610 309.86**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Compte de résultats exercice 2025

		Détail Page	MCH2 31.12.2025 CHF	MCH2 31.12.2024 CHF
	REVENUS D'EXPLOITATION			
	REVENUS FINANCIERS			
443	***Produits des biens-fonds PF***			
	Loyers et recettes diverses			
	Loyers encaissés		11 993 196.74	12 069 495.46
	Subventions énergétiques		0.00	6 000.00
	Vente électricité		15 058.95	69 882.20
	Total des produits des biens-fonds PF		***12 008 255.69***	***12 145 377.66***
	Réévaluations des immobilisations PF		0.00	335 279.42
	Produits financiers			
440	Intérêts créanciers et placements		4 197.60	12 516.05
	Total des produits financiers		***4 197.60***	***12 516.05***
	TOTAL DES REVENUS D'EXPLOITATION		***12 012 453.29***	***12 493 173.13***
	CHARGES D'EXPLOITATION			
300	***CHARGES DU PERSONNEL***			
	Salaires et charges sociales		-231 639.80	-234 971.10
	Jetons de présences du conseil de Fondation		-61 124.45	-23 370.00
	Total charges du personnel		***-292 764.25***	***-258 341.10***
	CHARGES DE BIENS ET SERVICES			
310	***Fournitures de bureau***		-1 389.55	-2 646.40
310	***Imprimés, publication***		-1 102.15	-250.95
313	***Honoraires***			
	Honoraires comptabilité, révision		-132 633.30	-117 109.20
	Honoraires d'expertises et divers		-288 873.71	-155 517.20
	Total honoraires		***-421 507.01***	***-272 626.40***
316	***Frais de locaux***		-3 068.00	-3 068.00
317	***Frais d'administration***		-28 838.45	-4 821.50
318	**Dissolution provision débiteurs douteux**		49 581.80	17 942.18
	Total des charges de biens et services		***-406 323.36***	***-265 471.07***
340	***CHARGES D'INTÉRÊTS***			
	Intérêts et frais financiers		-1 540.95	-1 681.75
	Intérêts hypothécaires		-1 939 827.30	-2 216 014.24
	Total des charges d'intérêts		***-1 941 368.25***	***-2 217 695.99***

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Compte de résultats exercice 2025

		Détail Page	MCH2 31.12.2025 CHF	MCH2 31.12.2024 CHF
343	***CHARGES POUR BIENS FONDS PF***			
	Entretien immeubles		-2 743 288.33	-2 244 659.01
	Conciergerie		-768 585.15	-776 247.53
	Services industriels		-571 548.75	-564 893.15
	Droits de superficie		-744 740.60	-729 187.10
	Assurances		-219 053.90	-210 899.90
	Frais de régie		-500 210.80	-460 845.29
	Frais divers		-6 995.48	-20 933.10
	Charges communes réparties	8 (5)	-558 062.39	-416 923.82
	Impôts immobiliers		-332 288.00	-242 100.00
	Impôts immobiliers sur exercices antérieurs		-457 377.55	0.00
	Total des charges pour biens fonds patrimoine		***-6 902 150.95***	***-5 666 688.90***
363	***CHARGES DE TRANSFERTS***			
	Donations FQVQ		0.00	-195 728.03
	Donations		-18 000.00	0.00
	Total donations		***-18 000.00***	***-195 728.03***
	TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		***-9 560 606.81***	***-8 621 867.27***
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**2 451 846.48**	**3 889 248.04**
	CHARGES EXEPTIONNELLES			
381	Charges sur exercices antérieurs		0.00	-717 356.19
	Total charges exceptionnelles		***0.00***	***-717 356.19***
	RÉSULTAT NET		**2 451 846.48**	**3 171 891.85**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail des postes du bilan

		31.12.2025	31.12.2024
		CHF	CHF
1.	**Détail des actifs transitoires**		
	Subventions énergétiques à recevoir A/B/C/CA		6 000.00
	SIG payé à double A13 à recevoir		5 235.15
	App'n Web - Abt maintenance	247.50	0.00
	Impôts 2023 payés d'avance		13 084.60
	Impôts 2024 payés d'avance		34 707.00
	Electricité Climkit à recevoir au 31.12.2022 pour A22		15 151.00
	Remboursement diverses charges A22 par PPE Récréation 20		11 908.24
	Charges PPE 2023 à recevoir A22		63 982.95
	Remboursement charges communes crèche B13 à recevoir	22 096.45	43 824.15
	Assurances B1 payées d'avance	3 217.85	3 193.95
	Assurances B3 payées d'avance		5 205.90
	Assurances B5 payées d'avance	1 658.20	1 634.80
	Assurances B13 payées d'avance		4 318.00
	Impôt immobilier à recevoir vendeur Mategnin	45 434.00	45 434.00
	Solde frais communs Daudin B1 à recevoir		445.15
	Solde frais communs Daudin B3 à recevoir		257.90
	Solde frais communs Daudin B5 à recevoir		253.00
	Solde frais communs Daudin B13 à recevoir		477.45
	Solde frais communs Daudin A13 à recevoir		22 836.00
	Provision charges et chauffage A22 d'avance		10 306.65
	Remboursement Climatechnic à recevoir Brolliet A13		1 481.24
	Remboursement facture Climkit à recevoir Brolliet B5		1 138.80
	Remboursement facture SIG à recevoir Brolliet B13 eau chaude		1 197.75
	Remboursement facture Bosson Pilet chauffage A13 à recevoir Brolliet		3 459.20
	Complément loyers 2024 Brolliet B1 à recevoir par Burger		45 252.05
	Complément loyers 2024 Brolliet B3 à recevoir par Burger		18 103.65
	Complément loyers 2024 Brolliet B5 à recevoir par Burger		35 884.85
	Complément loyers 2024 Brolliet B13 à recevoir par Burger		18 439.80
	Complément loyers 2024 Brolliet A22 à recevoir par Burger		15 772.10
	Complément loyers 2024 Brolliet A13 à recevoir par Burger		56 203.40
	Total des actifs transitoires	**72 654.00**	**485 188.73**
2.	**Détail des engagements financiers à court terme**		
	Banque c/c		
	BCGE Vaudagne	1 303.69	9.05
	BCGE construction B1	1 957.50	37.00
	BCGE construction B3	14.69	45.29
	BCGE construction B5	14.41	51.71
	BCGE construction A22	160.57	18.81
	BCGE construction B13	14.11	53.05
	Total banque c/c	**3 464.97**	**214.91**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail des postes du bilan

		31.12.2025	31.12.2024
		CHF	CHF
Banque ATF	**Taux**		
BCGE ATF Vaudagne	0.37%	4 000 000.00	4 000 000.00
BCGE ATF B1	0.42%	5 400 000.00	5 400 000.00
BCGE ATF B3	0.42%	1 905 518.00	1 894 415.00
BCGE ATF B5	0.42%	5 021 055.00	4 991 872.00
BCGE ATF A22	0.42%	6 701 046.00	6 662 093.00
BCGE ATF B13	0.42%	2 829 584.00	2 813 118.00
Total banque ATF		**25 857 203.00**	**25 761 498.00**

3. Détail des passifs transitoires

Provision Fondation des Parkings B1/B3/B13/A22/A13	10 659.00	29 672.00
Provision impôts 2025	56 868.00	0.00
Provision honoraires N. Megevand		8 271.35
Provision honoraires hors activité Burger	10 000.00	10 000.00
Salaires et charges sociales	231 000.80	231 821.10
Provision facture imprimerie Moleson		454.00
Provision honoraires comptables	90 000.00	90 000.00
Provision honoraires révision	12 000.00	12 000.00
Provision honoraires MMD	1 081.00	0.00
Provision OCAS facture finale AVS 2025	3 393.95	0.00
Intérêts courus sur hypothèques	91 001.73	97 085.40
Provision impôts 2022		7 217.65
Provision droits de superficie 2e semestre 2024 B1/B3/B5		109 139.00
Provision impôts 2021		19 076.10
Provision frais communs extérieurs Daudin B1/B3/B5/B13/A13		17 994.60
Provision honoraires avocat	31 510.08	8 267.10
Provision Tribunal 1ère instance aff. VIMOVA	2 500.00	0.00
Provision Créateurs immobilier plans financiers	7 783.20	0.00
Provision facture Goldbach		280.00
Provision don Mémoires de Meyrin	10 000.00	0.00
Provision frais contentieux Siegrist B1		1 783.65
Provision charges 2025 à payer A22 PPE	16 464.05	0.00
Provision remboursement rétribution énergétique à Brolliet pour A22		1 980.40
Provision recettes buandrie A22 à rembourser PPE		556.25
Provision remboursement rétribution énergétique A22 PPE		495.50
Total détail des passifs transitoires	**574 261.81**	**646 094.10**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail des postes du bilan

					31.12.2025	31.12.2024
					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	6 615 160.00	6 648 880.00
	Zürich	0.65%	Livron 1-9 C	31/03/30	480 000.00	490 000.00
	BCGE	2.25%	Centre Artisanal	Variable	1 200 000.00	1 240 000.00
	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	2 548 833.60	2 748 833.55
	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/	20/01/40	6 410 850.00	6 410 850.00
	BCGE	1.235%	Vergers A13 LUP/	20/01/39	11 000 000.00	11 000 000.00
	BCGE	1.167%	Vergers A13 LUP/	20/01/38	10 734 905.00	10 779 087.50
	BCGE	1.303%	Vergers A13 HM	20/01/40	4 589 445.00	4 917 262.50
	BCGE	1.949%	Mategnin	19/11/33	19 674 134.00	19 837 067.00
	Total détail des hypothèques				**121 864 345.22**	**122 682 998.17**

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
Postfinance	Centre artisanal	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	4 793.57	2 581.39	3 462.36	4 170.74			**15 008.06**
Concierge G / P / L / CA	13 050.07	7 027.59	9 425.96	11 354.46			**40 858.08**
Fond. Parkings charges B1					19 184.99		**19 184.99**
Frais communs ext. B1					9 960.00		**9 960.00**
Fond. Parkings charges B3					15 014.34		**15 014.34**
Frais communs ext. B3					6 972.00		**6 972.00**
Fond. Parkings charges B5					24 189.77		**24 189.77**
Frais communs ext. B5					10 824.00		**10 824.00**
Charges PPE A22					143 053.05		**143 053.05**
Fond. Parkings charges A22					16 680.60		**16 680.60**
Fond. Parkings charges A13					-8 910.00		**-8 910.00**
Frais communs ext. A13					114 737.70		**114 737.70**
Fond. Parkings charges B13					24 189.77		**24 189.77**
Frais communs ext. B13					10 920.00		**10 920.00**
Coopérative les Ailes B13					10 596.25		**10 596.25**
Rembt ch. communes crèche B13					-16 844.20		**-16 844.20**
Frais communs Mategnin						121 627.98	**121 627.98**
TOTAL	**17 843.64**	**9 608.98**	**12 888.32**	**15 525.20**	**380 568.27**	**121 627.98**	**558 062.39**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Tableau des flux de trésorerie

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Résultat total du compte de résultats	**2 451 846.48**	**3 171 891.85**
Réévaluation immobilisations PF (augmentation)	**0.00**	**-335 279.42**
SOUS-TOTAL	**2 451 846.48**	**2 836 612.43**
- Augmentation / + diminution des créances	-18 115.80	328 100.87
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	412 534.73	-104 119.81
- Augmentation / + diminution des placements financiers	13 892.00	8 807.50
+ Augmentation / - diminution des engagements à court terme	917 608.01	433 964.15
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	1 276 918.22	-86 949.40
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-71 832.29	-7 220.12
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (FTO)	**4 982 851.35**	**3 409 195.62**
- Augmentation / + diminution des immobilisations corporelles	-699 628.05	1 320 499.83
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT (FTI)	**-699 628.05**	**1 320 499.83**
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à LT	-1 637 305.90	-818 652.95
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT (FTF)	**-1 637 305.90**	**-818 652.95**
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET PLACEMENTS (FTO + FTI + FTF)	**2 645 917.40**	**3 911 042.50**
Solde des liquidités au début de l'exercice	8 378 350.15	4 467 307.65
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	11 024 267.55	8 378 350.15
VARIATION DES LIQUIDITÉS	**-2 645 917.40**	**-3 911 042.50**

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 2025 figure en pages n° 14 et n° 15 . Le détail du rendement par immeuble 2025 comparatif à 2024 figure en pages n° 16 à n° 24 .

CHARGES EXCEPTIONNELLES

En charges exceptionnelles, nous considérons les charges des années précédentes, qui incluent notamment les taxations définitives 2021, 2022, 2023 et 2024. Nous les avons imputées sous la ligne « Impôts immobiliers sur exercices antérieurs ».

REGIE BURGER

Au 31 décembre 2025, la régie Burger détient un montant de CHF 1'089'329,65, provenant de versements effectués par les Régies Brolliet et Vimova dans le cadre de la reprise de la gestion des immeubles par la régie Burger.
A ce jour, la régie Burger n'a pas été en mesure de réconcilier précisément ces montants. En accord avec la task force, il a été décidé d'utiliser ce compte pour imputer les éventuels soldes de locataires ainsi que divers frais liés à la gestion.
La situation devrait progressivement se stabiliser au cours des prochaines années. Un point de situation sera alors effectué afin de determiner le solde résiduel et statuer sur son affectation.

	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**

	Solde au 01.01.2025	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2025
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		2 451 846.48		2 451 846.48
Résultats cumulés des années précédentes	132 219 193.73			132 219 193.73
	146 224 604.68	**2 451 846.48**	**0.00**	**148 676 451.16**

L'excédent de revenus ressortant du compte de résultats de l'année s'élève à CHF 2'451'846,48 et sera viré dans les résultats cumulés des années précédentes au 1er janvier 2026.

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

Immeubles	Solde au 01.01.2025	Augmentation coût de construction 2025	Solde au 31.12.2025
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 Prulay 2bis	15 997 000.00		**15 997 000.00**
Assainissement GPE G/P/L/CA	114 677.31	23 055.90	**137 733.21**
Surélévation G/P/L	0.00	378 991.43	**378 991.43**
Prulay 19	8 880 696.00	207 980.72	**9 088 676.72**
Vaudagne	16 266 000.00		**16 266 000.00**
Edmond Rochat ***)**	25 775 000.00		**25 775 000.00**
Arpenteurs 2-4 B1 ***)**	13 566 401.10	42 400.00	**13 608 801.10**
Dentellière 2 B3 ***)**	9 770 335.10	47 200.00	**9 817 535.10**
Arpenteurs 8-10-12 B5 ***)**	16 370 099.75		**16 370 099.75**
Récréations 20 A22 ***)**	13 652 196.30		**13 652 196.30**
Vergers A13 ***)**	42 636 484.60		**42 636 484.60**
Récréations 10-12-14 B13	15 438 191.31		**15 438 191.31**
Mategnin 47-53	26 735 062.60		**26 735 062.60**
	302 691 144.07	**699 628.05**	**303 390 772.12**

*) 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 2025
COMPARATIF À 2024

	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 2025	Total 2024
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF		CHF	CHF
RECETTES											
Loyers encaissés appartements	1 806 075.10	839 759.50	963 716.50		298 989.64	373 033.00	1 146 535.00	3 517 388.15	1 146 419.60	10 091 916.49	10 164 743.80
Loyers encaissés commerces	14 716.00	11 172.00	9 533.00	500 373.00	42 948.00	32 736.00		342 237.00		953 715.00	942 041.35
Loyers encaissés garages/parkings				251 990.00	24 670.00	56 148.00	183 479.00	262 267.15	105 672.00	884 226.15	892 195.76
Loyers parties communes								970.00		970.00	3 050.00
Loyers téléréseau	19 805.35	11 311.65	14 595.50		4 149.60	957.60			11 549.40	62 369.10	67 464.55
Subvention énergétique										0.00	6 000.00
Vente électricité								15 058.95		15 058.95	69 882.20
Réévaluation immobilisations PF										0.00	335 279.42
Total des recettes	**1 840 596.45**	**862 243.15**	**987 845.00**	**752 363.00**	**370 757.24**	**462 874.60**	**1 330 014.00**	**4 137 921.25**	**1 263 641.00**	**12 008 255.69**	**12 480 657.08**
DÉPENSES											
Entretien	-408 662.40	-348 240.01	-288 355.80	-69 772.71	-321 853.84	-135 446.47	-342 860.63	-557 884.96	-270 211.51	-2 743 288.33	-2 244 659.01
Conciergerie	-119 776.08	-108 104.04	-105 556.77	-68 725.85	-34 279.88	-44 802.25	-95 781.20	-180 221.60	-11 337.48	-768 585.15	-776 247.53
Services Industriels	-91 092.30	-45 047.55	-47 068.05	-18 651.30	-23 222.85	-35 039.25	-82 441.25	-194 502.70	-34 483.50	-571 548.75	-564 893.15
Droit de superficie							-255 466.60	-489 274.00		-744 740.60	-729 187.10
Assurances	-41 094.15	-21 402.05	-24 073.50	-14 615.45	-8 462.50	-16 444.05	-27 418.05	-55 025.35	-10 518.80	-219 053.90	-210 899.90
Frais de régie	-76 352.10	-34 799.85	-39 487.10	-35 817.95	-14 814.70	-19 891.40	-54 768.10	-170 739.95	-53 539.65	-500 210.80	-460 845.29
Frais divers	-256.00						-10 318.60	3 579.12		-6 995.48	-20 933.10
Charges communes réparties	-17 843.65	-9 608.98	-12 888.31	-15 525.20				-380 568.27	-121 627.98	-558 062.39	-416 923.82
Impôts immobiliers	-69 954.00	-32 555.00	-37 729.00	-19 840.00	-14 333.00	-13 939.00		-95 551.00	-48 387.00	-332 288.00	-242 100.00
Total des dépenses	**-825 030.68**	**-599 757.48**	**-555 158.53**	**-242 948.46**	**-416 966.77**	**-265 562.42**	**-869 054.43**	**-2 120 188.71**	**-550 105.92**	**-6 444 773.40**	**-5 666 688.90**
Intérêts hypothécaires	-250 524.00	-48 036.00	-103 035.00	-122 600.00		-21 596.87	-186 116.10	-821 294.93	-386 624.40	-1 939 827.30	-2 216 014.24
Total général des dépenses	**-1 075 554.68**	**-647 793.48**	**-658 193.53**	**-365 548.46**	**-416 966.77**	**-287 159.29**	**-1 055 170.53**	**-2 941 483.64**	**-936 730.32**	**-8 384 600.70**	**-7 882 703.14**
Résultat net immeubles	**765 041.77**	**214 449.67**	**329 651.47**	**386 814.54**	**-46 209.53**	**175 715.31**	**274 843.47**	**1 196 437.61**	**326 910.68**	**3 623 654.99**	**4 597 953.94**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

RÉCAPITULATION DU RENDEMENT PAR IMMEUBLE DE L'ENSEMBLE DES VERGERS AU 31 DÉCEMBRE 2025
COMPARATIF À 2024

	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 2025	Total 2024
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
RECETTES								
Loyers encaissés appartements	442 237.45	375 603.30	475 353.85	291 960.00	1 504 403.55	427 830.00	3 517 388.15	3 537 418.60
Loyers encaissés commerces, dépôts	89 960.00		107 785.00	41496	102 996.00		342 237.00	348 013.35
Loyers encaissés garages/parkings	30 811.55	28 960.00	37 001.15	23 680.00	105 894.45	35 920.00	262 267.15	271 643.26
Loyers parties communes		220.00	300.00	450.00			970.00	3 050.00
Vente électricité	3 605.80	2 235.55	6 157.30			3 060.30	15 058.95	69 882.20
Réévaluation immobilisations PF							0.00	335 279.42
Total des recettes	**566 614.80**	**407 018.85**	**626 597.30**	**357 586.00**	**1 713 294.00**	**466 810.30**	**4 137 921.25**	**4 565 286.83**
DÉPENSES								
Entretien	-72 078.57	-43 920.84	-48 907.87	-7 659.69	-495 648.76	110 330.77	-557 884.96	-326 596.80
Conciergerie	-22 842.40	-22 833.10	-22 833.10		-84 193.35	-27 519.65	-180 221.60	-197 211.92
Services Industriels	-28 659.15	-31 387.30	-53 601.75	1 485.95	-62 561.40	-19 779.05	-194 502.70	-181 021.35
Droit de superficie	-78 743.00	-55 195.00	-85 591.00		-269 745.00		-489 274.00	-473 720.50
Assurances	-9 629.60	-6 500.45	-9 925.80		-19 156.80	-9 812.70	-55 025.35	-50 170.30
Frais de régie	-23 186.15	-16 543.35	-25 499.20	-15 150.45	-71 409.00	-18 951.80	-170 739.95	-140 088.94
Frais divers	-242.15	-20.00			2 492.83	1 348.44	3 579.12	-11 157.20
Charges communes réparties	-29 144.99	-21 986.34	-35 013.77	-159 733.65	-105 827.70	-28 861.82	-380 568.27	-255 752.52
Impôts immobiliers	-22 463.00	-15 643.00	-24 518.00	-14 173.00		-18 754.00	-95 551.00	0.00
Total des dépenses	**-286 989.01**	**-214 029.38**	**-305 890.49**	**-195 230.84**	**-1 106 049.18**	**-11 999.81**	**-2 120 188.71**	**-1 635 719.53**
Intérêts hypothécaires	-92 218.35	-74 196.35	-107 993.91	-41 535.18	-409 247.40	-96 103.74	-821 294.93	-1 046 212.59
Total général des dépenses	**-379 207.36**	**-288 225.73**	**-413 884.40**	**-236 766.02**	**-1 515 296.58**	**-108 103.55**	**-2 941 483.64**	**-2 681 932.12**
Résultat net immeubles	**187 407.44**	**118 793.12**	**212 712.90**	**120 819.98**	**197 997.42**	**358 706.75**	**1 196 437.61**	**1 883 354.71**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
BLOC A RUE GILBERT 14-28		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 806 075.10	1 798 550.60
Loyers encaissés commerces	14 716.00	14 448.00
Loyers téléréseau	19 805.35	22 463.70
Subvention énergétique	0.00	1 500.00
Total des recettes	**1 840 596.45**	**1 836 962.30**
Dépenses		
Entretien	-408 662.40	-593 090.84
Conciergerie	-119 776.08	-113 756.85
Services Industriels	-91 092.30	-95 348.95
Assurances	-41 094.15	-40 324.70
Frais de régie	-76 352.10	-72 697.05
Frais divers	-256.00	-843.15
Dépenses communes réparties	-17 843.65	-19 969.95
Impôts	-69 954.00	-71 497.00
Total des dépenses	**-825 030.68**	**-1 007 528.49**
Intérêts hypothécaires	-250 524.00	-250 524.00
Total général des dépenses	**-1 075 554.68**	**-1 258 052.49**
Résultat net	**765 041.77**	**578 909.81**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**42 658 882.00**	**41 860 027.00**
État locatif fiscal	**1 842 125.60**	**1 825 567.60**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
BLOC B RUE PRULAY 2-10		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	839 759.50	836 337.00
Loyers encaissés commerces	11 172.00	11 172.00
Loyers téléréseau	11 311.65	11 650.80
Subvention énergétique	0.00	1 500.00
Total des recettes	**862 243.15**	**860 659.80**
Dépenses		
Entretien	-348 240.01	-248 194.91
Conciergerie	-108 104.04	-100 437.70
Services Industriels	-45 047.55	-45 441.45
Assurances	-21 402.05	-21 001.10
Frais de régie	-34 799.85	-34 029.85
Frais divers	0.00	-540.50
Dépenses communes réparties	-9 608.98	-10 754.00
Impôts	-32 555.00	-33 303.00
Total des dépenses	**-599 757.48**	**-493 702.51**
Intérêts hypothécaires	-48 036.00	-48 036.00
Total général des dépenses	**-647 793.48**	**-541 738.51**
Résultat net	**214 449.67**	**318 921.29**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**21 466 206.00**	**21 064 217.00**
État locatif fiscal	**857 292.00**	**850 333.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
BLOC C RUE LIVRON 1-9		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	963 716.50	965 877.00
Loyers encaissés commerces	9 533.00	9 156.00
Loyers téléréseau	14 595.50	15 368.40
Subvention énergétique	0.00	1 500.00
Total des recettes	**987 845.00**	**991 901.40**
Dépenses		
Entretien	-288 355.80	-135 294.40
Conciergerie	-105 556.77	-104 309.19
Services Industriels	-47 068.05	-51 500.90
Assurances	-24 073.50	-23 622.70
Frais de régie	-39 487.10	-39 350.35
Frais divers	0.00	-540.50
Dépenses communes réparties	-12 888.31	-14 424.15
Impôts	-37 729.00	-38 239.00
Total des dépenses	**-555 158.53**	**-407 281.19**
Intérêts hypothécaires	-103 035.00	-103 606.40
Total général des dépenses	**-658 193.53**	**-510 887.59**
Résultat net	**329 651.47**	**481 013.81**
Amortissement hypothécaire	**43 720.00**	**43 720.00**
Valeur assurance incendie	**25 249 674.00**	**24 776 833.00**
État locatif fiscal	**993 520.00**	**976 359.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
GILBERT CENTRE PRULAY 2BIS		
Recettes		
Loyers encaissés commerces	500 373.00	502 942.00
Loyers encaissés garages	251 990.00	259 680.00
Subventions énergétiques	0.00	1 500.00
Total des recettes	**752 363.00**	**764 122.00**
Dépenses		
Entretien	-69 772.71	-132 384.94
Conciergerie	-68 725.85	-61 939.54
Services Industriels	-18 651.30	-17 771.05
Assurances	-14 615.45	-14 336.20
Frais de régie	-35 817.95	-35 210.25
Dépenses communes réparties	-15 525.20	-17 375.20
Impôts	-19 840.00	-20 847.00
Total des dépenses	**-242 948.46**	**-299 864.18**
Intérêts hypothécaires	-122 600.00	-123 345.56
Total général des dépenses	**-365 548.46**	**-423 209.74**
Résultat net	**386 814.54**	**340 912.26**
Amortissement hypothécaire	**40 000.00**	**40 000.00**
Valeur assurance incendie	**18 094 688.00**	**17 755 836.00**
État locatif fiscal commerces	**502 878.00**	**502 878.00**
État locatif fiscal garages	**265 600.00**	**265 680.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
BLOC PRULAY 19		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	298 989.64	306 144.00
Loyers encaissés commerces	42 948.00	42 948.00
Loyers encaissés garages/parkings	24 670.00	24 780.00
Loyers téléréseau	4 149.60	4 788.00
Total des recettes	**370 757.24**	**378 660.00**
Dépenses		
Entretien	-321 853.84	-83 818.26
Conciergerie	-34 279.88	-30 947.10
Services Industriels	-23 222.85	-23 361.15
Assurances	-8 462.50	-8 304.00
Frais de régie	-14 814.70	-15 182.25
Impôts	-14 333.00	-14 643.00
Total des dépenses	**-416 966.77**	**-176 255.76**
Total général des dépenses	**-416 966.77**	**-176 255.76**
Résultat net	**-46 209.53**	**202 404.24**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**9 405 190.00**	**9 229 063.00**
État locatif fiscal	**377 442.00**	**373 872.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
BLOC VAUDAGNE		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	373 033.00	406 864.00
Loyers encaissés dépôts	32 736.00	13 362.00
Loyers encaissés garages/parkings	56 148.00	50 824.00
Loyers téléréseau	957.60	957.60
Total des recettes	**462 874.60**	**472 007.60**
Dépenses		
Entretien	-135 446.47	-159 420.91
Conciergerie	-44 802.25	-61 734.69
Services Industriels	-35 039.25	-39 518.35
Assurances	-16 444.05	-16 172.70
Frais de régie	-19 891.40	-19 851.60
Impôts	-13 939.00	-13 896.00
Total des dépenses	**-265 562.42**	**-310 594.25**
Intérêts hypothécaires	-21 596.87	-65 473.29
Total général des dépenses	**-287 159.29**	**-376 067.54**
Résultat net	**175 715.31**	**95 940.06**

Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**19 263 082.00**	**18 902 350.00**
État locatif fiscal appartements	**407 943.00**	**406 864.00**
État locatif fiscal garages - dépôts	**89 230.00**	**88 747.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
BLOC E. ROCHAT		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 146 535.00	1 153 190.00
Loyers encaissés garages/parkings	183 479.00	180 412.50
Total des recettes	**1 330 014.00**	**1 333 602.50**
Dépenses		
Entretien	-342 860.63	-338 649.27
Conciergerie	-95 781.20	-95 020.55
Services Industriels	-82 441.25	-77 697.30
Droit de superficie	-255 466.60	-255 466.60
Assurances	-27 418.05	-26 904.60
Frais de régie	-54 768.10	-54 375.65
Frais divers	-10 318.60	-7 851.75
Total des dépenses	**-869 054.43**	**-855 965.72**
Intérêts hypothécaires	-186 116.10	-189 016.40
Total général des dépenses	**-1 055 170.53**	**-1 044 982.12**
Résultat net	**274 843.47**	**288 620.38**
Amortissement hypothécaire	**199 999.95**	**199 999.95**
Valeur assurance incendie	**33 264 555.00**	**32 641 623.00**
État locatif fiscal appartements	**1 147 898.00**	**1 153 860.00**
État locatif fiscal garages	**187 682.00**	**188 436.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
BLOC VERGERS		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	3 517 388.15	3 537 418.60
Loyers encaissés commerces	342 237.00	348 013.35
Loyers encaissés garages/parkings	262 267.15	271 643.26
Vente électricité	15 058.95	69 882.20
Loyers parties communes	970.00	3 050.00
Réévaluation immobilisations PF	0.00	335 279.42
Total des recettes	**4 137 921.25**	**4 565 286.83**
Dépenses		
Entretien	-557 884.96	-326 596.80
Conciergerie	-180 221.60	-197 211.92
Services Industriels	-194 502.70	-181 021.35
Droit de superficie	-489 274.00	-473 720.50
Assurances	-55 025.35	-50 170.30
Frais de régie	-170 739.95	-140 088.94
Frais divers, administratifs	3 579.12	-11 157.20
Charges communes réparties	-380 568.27	-255 752.52
Impôts	-95 551.00	0.00
Total des dépenses	**-2 120 188.71**	**-1 635 719.53**
Intérêts hypothécaires	-821 294.93	-1 046 212.59
Total général des dépenses	**-2 941 483.64**	**-2 681 932.12**
Résultat net	**1 196 437.61**	**1 883 354.71**

Amortissement hypothécaire	**372 000.00**	**372 000.00**
Valeur assurance incendie	**94 134 218.00**	**92 115 977.00**
État locatif fiscal appartements	**3 987 036.00**	**3 543 610.00**
État locatif fiscal parkings, garages, dépôts	**172 800.00**	**738 483.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2025
Comparé à l'exercice 2024

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
BLOC MATEGNIN 47-53		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 146 419.60	1 160 362.60
Loyers encaissés garages/parkings	105 672.00	104 856.00
Loyers téléréseau	11 549.40	12 236.05
Total des recettes	**1 263 641.00**	**1 277 454.65**
Dépenses		
Entretien	-270 211.51	-227 208.68
Conciergerie	-11 337.48	-10 889.99
Services Industriels	-34 483.50	-33 232.65
Assurances	-10 518.80	-10 063.60
Frais de régie	-53 539.65	-50 059.35
Charges communes réparties	-121 627.98	-98 648.00
Impôts	-48 387.00	-49 675.00
Total des dépenses	**-550 105.92**	**-479 777.27**
Intérêts hypothécaires	-386 624.40	-389 800.00
Total général des dépenses	**-936 730.32**	**-869 577.27**
Résultat net	**326 910.68**	**407 877.38**
Amortissement hypothécaire	**162 933.00**	**162 933.00**
Valeur assurance incendie	**12 646 832.00**	**12 410 000.00**
État locatif fiscal appartements	**1 166 828.60**	**1 162 461.60**
État locatif fiscal parkings, garages, dépôts	**107 352.00**	**105 912.00**

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.