

**Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)
Vernier**

BILAN AU 31 DECEMBRE	31.12.2023	31.12.2022
ACTIF	CHF	CHF
PATRIMOINE FINANCIER		
Disponibilités et placements à court terme	4'044'356.50	5'607'374.82
Créances	4'356.50	184.90
Actifs de régularisation	24'560.80	21'233.35
Placements financiers	200.00	200.00
Immobilisations corporelles PF		
Bâtiments PF	149'795'877.77	138'429'662.39
Autres immobilisations corporelles PF - constructions	-	9'411'778.95
TOTAL ACTIF	153'869'351.57	153'470'434.41
PASSIF		
CAPITAUX DE TIERS		
Engagements courants	310'538.15	852'631.80
Engagements financiers à court terme	21'807'950.00	21'150'000.00
Passifs de régularisations	785'311.70	579'240.70
Engagements financiers à long terme	79'071'390.00	81'537'290.00
TOTAL CAPITAUX DE TIERS	101'975'189.85	104'119'162.50
CAPITAL PROPRE		
Fonds	8'704'938.50	8'704'938.50
Excédent au bilan	43'189'223.22	40'646'333.41
TOTAL CAPITAL PROPRE	51'894'161.72	49'351'271.91
TOTAL DU PASSIF	153'869'351.57	153'470'434.41

**Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)
Vernier**

COMPTE DE RESULTAT	2023	2022
	CHF	CHF
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges de personnel	-68'050.50	-85'446.55
Charges de biens et services et autres charges d'exploitation	-78'320.10	-131'172.50
Total des charges d'exploitation	-146'370.60	-216'619.05
RESULTAT D'EXPLOITATION	-146'370.60	-216'619.05
CHARGES DU PATRIMOINE FINANCIER		
Intérêts passifs des engagements financiers	-1'158'680.69	-808'010.11
<u>Entretien courant, biens-fonds PF</u>		
-coûts entretiens courants	-975'349.98	-1'174'850.42
-contrats périodiques	-293'014.05	-305'070.50
-travaux sinistres	-114'687.30	-106'772.50
-conciergerie	-483'098.92	-456'093.40
-honoraires gérance	-311'605.60	-326'828.90
-charges copropriété	-79'437.70	-72'917.70
<u>Autres charges de biens-fonds PF</u>		
-eau, électricité	-314'165.25	-289'400.00
-primes d'assurances	-121'685.75	-137'199.05
-abonnements téléseu	-81'148.40	-82'173.25
-frais divers	-101'284.67	-74'189.62
-impôts immobiliers	-175'235.00	-202'491.30
-droits superficie	-615'190.00	-618'027.00
Total charges patrimoine financier	-4'824'583.31	-4'654'023.75
REVENUS DU PATRIMOINE FINANCIER		
Intérêts des placements financiers	11'918.70	8'948.53
Paiements pour appartements de service PF		
- loyers	7'409'738.85	7'428'060.05
- vacants	-44'009.30	-46'575.00
-participations assurances	62'388.25	114'670.95
-recettes diverses	56'486.47	42'510.95
Total revenus patrimoine financiers	7'496'522.97	7'547'615.48
RESULTAT FINANCIER	2'671'939.66	2'893'591.73
RESULTAT OPERATIONNEL	2'525'569.06	2'676'972.68
Charges extraordinaires	-	-199'516.50
Produits extraordinaires	17'320.75	-
RESULTAT EXTRAORDINAIRE	17'320.75	-199'516.50
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTAT	2'542'889.81	2'477'456.18

3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE 2023

	2023	2022
Résultat total du compte de résultats	2'542'889.81	2'477'456.18
- Augmentation / + diminution des créances	-4'171.60	60'441.54
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	-3'327.45	9'916.00
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	-542'093.65	707'239.39
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	206'071.00	552'180.25
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE [FTO]	2'199'368.11	3'807'233.36
- Augmentation / + diminution des placements financiers	-	20'971.10
- Augmentation / + diminution des immobilisations corporelles du PF	-1'954'436.43	-1'728'046.34
Flux de trésorerie provenant de l'activité de placement dans le PF [FTP]	-1'954'436.43	-1'707'075.24
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT [FTI+P]	-1'954'436.43	-1'707'075.24
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	657'950.00	-
+ Augmentation / - diminution des emprunts financiers à long terme	-2'465'900.00	-657'950.00
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE DE FINANCEMENT [FTF]	-1'807'950.00	-657'950.00
VARIATION DES LIQUIDITES ET PLACEMENTS A COURT TERME [FTO]+[FTI+P]+[FTF]	-1'563'018.32	1'442'208.12
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 01.01	5'607'374.82	4'165'166.70
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 31.12	4'044'356.50	5'607'374.82
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	-1'563'018.32	1'442'208.12
VARIATION CONFORME	-	0.00

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

4. REGLES REGISSANT LA PRESENTATION DES COMPTES

4.1 Principes généraux

Selon les dispositions relatives aux finances communales de la LAC précitée (art 102 à 127), la Fondation des Maisons Communales de Vernier est réputée être une entité autonome de droit public.

De ce fait, les comptes annuels ont été établis dès l'exercice 2018 conformément à la loi sur l'administration des communes (LAC), le règlement d'application de la loi sur l'administration des communes (RAC), le manuel de comptabilité publique MCH2 à l'attention des communes genevoises publié par le Département présidentiel, ainsi que le règlement interne de la Fondation des Maisons Communales de Vernier.

La circulaire relative au retraitement des soldes d'ouverture pour le passage au modèle MCH2 publiée par le Service de surveillance des communes a été prise en considération dans l'établissement des comptes annuels au 1er janvier 2018.

5. PRINCIPES RELATIFS A LA PRESENTATION DES COMPTES

Les principes régissant de l'établissement des comptes sont notamment la sincérité, la clarté et l'exhaustivité, tels que décrites selon l'art. 106 LAC.

5.1 Patrimoine financier

	<u>Principe d'évaluation</u>
Disponibilités et placements à court terme	Valeur nominale
Créances	Valeur nominale
Placements financiers à court terme	Valeur nominale
Actifs de régularisation	Valeur nominale
Marchandises, fournitures et travaux en cours	Coût d'acquisition, coût de revient
Placements financiers	Valeur vénale
Immobilisations corporelles PF	
Immeubles locatifs	Valeur de remplacement **
Constructions en cours	Coût de revient
Créances envers les fonds et FS capitaux de tiers	Valeur nominale

** Les immeubles locatifs construits par la Fondation sont activés à leur coût de revient. Ils font l'objet d'une réévaluation à la valeur de remplacement selon le cycle prévu pour les réévaluations des immeubles du patrimoine financier.

Les travaux de rénovation immeuble et entretiens importants immeubles tels qu'enregistrés dans les décomptes de gestion des immeubles sont comptabilisés dans le coût de revient de l'immeuble.

Les immeubles ne faisant l'objet d'aucun contrôle de l'OCLPF seront réévalués en 2024.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

5.2 Patrimoine administratif

Les actifs de la Fondation n'étant pas employés à des tâches publiques, celle-ci ne dispose pas d'un patrimoine administratif.

5.3 Passifs

Les capitaux de tiers figurent à la valeur nominale.

5.4 Charges et revenus

Les charges et les revenus sont comptabilisés sur la base des prestations et engagements convenus. Les dépenses courantes relatives aux immeubles locatifs du patrimoine financier sont toutefois comptabilisées selon l'usage dans les régies immobilières, c'est-à-dire au fur et à mesure de la réception des factures validées pour paiement, sans tenir de comptabilité fournisseurs.

5.5 Compte de résultat par fonction

L'ensemble des dépenses encourues par la Fondation ne peuvent pas être classifiées au sein des catégories fonctionnelles telles que définies sur le plan MCH2. Il ne peut dès lors pas être établi des comptes de résultat par fonction.

A titre informatif, il convient de noter qu'une partie de l'activité de la Fondation est concernée par la catégorisation fonctionnelle prévue le modèle MCH2, à savoir la construction de logements sociaux (niveau no 560).

5.6 Autres informations

La Fondation n'ayant aucune participation à son actif, un tableau des participations ne peut être établi.

La Fondation détient un fonds de rénovation lié à la copropriété Lignon 26, correspondant à 514.8 parts, ce qui représente un montant de CHF 186'662.40 au 31 décembre 2023 (CHF 240'778.95 au 31 décembre 2022).

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

6 ETAT DU CAPITAL PROPRE

	Solde au 01.01.2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2023
Fonds enregistrés comme capital propre	8'704'938.50	-	-	8'704'938.50
Résultat annuel	2'477'456.18	2'542'889.81	- 2'477'456.18	2'542'889.81
Résultat cumulés des années précédentes	38'168'877.23	2'477'456.18	-	40'646'333.41
Total du capital propre	49'351'271.91	5'020'345.99	- 2'477'456.18	51'894'161.72

	Solde au 01.01.2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2022
Fonds enregistrés comme capital propre	8'704'938.50	-	-	8'704'938.50
Réserve liée au retraitement du patrimoine financier	29'797'728.93	-	- 29'797'728.93 1.	-
Résultat annuel	3'077'069.22	2'477'456.18	- 3'077'069.22	2'477'456.18
Résultat cumulés des années précédentes	5'294'079.08	32'874'798.15	-	38'168'877.23
Total du capital propre	46'873'815.73	35'352'254.33	- 32'874'798.15	49'351'271.91

Notes :

1. Virement de la réserve liée au retraitement du patrimoine financier dans le résultat cumulé des années précédentes.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

8 TABLEAU DES GARANTIES ET DES ENGAGEMENTS CONDITIONNELS AU 31.12.2023

	Cédule hypothécaire au porteur - 1er rang	Cédule hypothécaire au porteur - 2ème rang	Hypothèque légale nominative - 1er rang	Hypothèque légale nominative - 3ème rang
Immeuble Poussy	448'341.00	-	-	3'915'000.00
Immeuble Village 3	-	-	867'000.00	-
Immeuble Henri-Golay	-	-	3'825'000.00	-
Immeuble Lignon 26	1'188'000.00	-	-	-
Immeuble Croissant	-	-	542'007.00	-

Autres informations :

La Fondation n'a aucun engagement conditionnel.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

9 TABLEAU DES IMMOBILISATIONS DU PATRIMOINE FINANCIER
(constructions en cours)

Valeurs CHF	Construction en	Total
	cours J. Simonet *	
	2023	2023
Valeur comptable au 01.01	9'411'778.95	9'411'778.95
Entrées	10'190.95	10'190.95
Reclassifications	-	-
Diminution de la valeur vénale (impairment)	-	-
Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment)	-	-
Sorties	- 9'421'969.90	- 9'421'969.90
Valeur comptable au 31.12.2023	-	-

Valeurs CHF	Construction en	Total
	cours J. Simonet *	
	2022	2022
Valeur comptable au 01.01	9'384'574.56	9'384'574.56
Entrées	27'204.39	27'204.39
Reclassifications	-	-
Diminution de la valeur vénale (impairment)	-	-
Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment)	-	-
Sorties	-	-
Valeur comptable au 31.12.2022	9'411'778.95	9'411'778.95

* Les immeubles Jean-Simonet 3-5 ont été mis en exploitation courant du quatrième trimestre 2019, toutefois, le coût de construction n'avait pas été arrêté au moment de l'établissement des états financiers 2021 et 2022. Ainsi, ces immeubles sont présentés en immeubles de construction au 31.12.2021 et 31.12.2022.

Il a été reclassé en immeuble Bâtiment Patrimoine financier en 2023 car le coût de construction final a été établi.

9 TABLEAU DES IMMOBILISATIONS DU PATRIMOINE FINANCIER

Valeurs CHF	Immeuble Village 28	Immeuble Poussy	Immeuble Village 3	Immeuble Henri-Golay	Immeuble Lignon 26	Immeuble Ecu 11/11A	Immeuble Croissant	Immeuble J. Simonet	Immeuble Maisonneuve	Immeubles Louis-Pictet 12-22 *	Total
	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Valeur comptable au 01.01	15'550'000.00	28'190'841.95	5'600'000.00	24'180'000.00	4'280'000.00	10'400'000.00	29'347'358.70	1'685'500.00	10'725'961.74	8'470'000.00	138'429'662.39
Entrées	118'368.70	1'226'635.08	-	293'388.80	199'310.95	-	-	9'412'365.90	-	116'145.95	11'366'215.38
Reclassifications	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de la valeur vénale (impairment)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sorties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeur comptable au 31.12.2023	15'668'368.70	29'417'477.03	5'600'000.00	24'473'388.80	4'479'310.95	10'400'000.00	29'347'358.70	11'097'865.90	10'725'961.74	8'586'145.95	149'795'877.77

Valeurs CHF	Immeuble Village 28	Immeuble Poussy	Immeuble Village 3	Immeuble Henri-Golay	Immeuble Lignon 26	Immeuble Ecu 11/11A	Immeuble Croissant	Immeuble J. Simonet	Immeuble Maisonneuve	Immeubles Louis-Pictet 12-22 *	Total
	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Valeur comptable au 01.01	15'550'000.00	26'490'000.00	5'600'000.00	24'180'000.00	4'280'000.00	10'400'000.00	29'347'358.70	1'685'500.00	10'725'961.74	8'470'000.00	136'728'820.44
Entrées	-	1'700'841.95	-	-	-	-	-	-	-	-	1'700'841.95
Reclassifications	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de la valeur vénale (impairment)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sorties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeur comptable au 31.12.2022	15'550'000.00	28'190'841.95	5'600'000.00	24'180'000.00	4'280'000.00	10'400'000.00	29'347'358.70	1'685'500.00	10'725'961.74	8'470'000.00	138'429'662.39

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

10. INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES

A. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Conseil de fondation est responsable des stratégies financières appliquées.

Dans le cadre de son activité, la Fondation peut être exposée aux risques financiers de trois natures :

1. au risque de marché (risque de taux d'intérêt)
2. au risque de crédit (risque de contrepartie)
3. au risque de liquidités

La fondation n'a pas recours à des instruments financiers dérivés pour réduire l'impact potentiel de ces différents types de risques.

A.1 Risque de marché

La Fondation estime que son exposition au risque de taux d'intérêt est faible, dans la mesure où ses emprunts long terme sont contractés à des taux fixes. En outre, elle exploite la possibilité d'obtenir des lignes des crédits renouvelables à des établissements non bancaires, et ce à des taux pouvant être inférieur à ceux exigés par les établissements bancaires.

Etant donné l'absence de transactions réalisées en devise autre que le franc suisse, il n'y a pas de risque de change direct au niveau de la Fondation.

A.2 Risque de crédit

La Fondation estime qu'elle n'est pas sujette à un risque important de crédit.

En effet, ses disponibilités sont déposées auprès de deux établissements financiers helvétiques, actives uniquement en Suisse.

Le risque de crédit relatif aux créances issues des comptes courants avec la régie est également jugé faible. Cette dernière est une société coopérative domiciliée en suisse et soumis à audit externe.

A.3 Risque de liquidité

Un risque de liquidité peut se manifester de deux manières, à savoir par une difficulté à se financer ou à respecter les obligations contractuelles liées aux emprunts financiers contractées.

La Fondation a eu recours à des emprunts pour les investissements relatifs aux immeubles d'exploitation, pour une durée qui varie entre sept et douze ans, la plupart étant des emprunts fixes non amortis.

Le risque de non renouvellement desdits emprunts est jugé faible étant donné le cautionnement de la ville de Vernier ainsi que le rendement des immeubles.

Pour les nouvelles constructions en cours, la Fondation dispose également de lignes de crédit et celles-ci ont fait l'objet d'un plan de financement. Du fait d'un suivi permanent du budget des constructions, les besoins éventuels de financement supplémentaire sont régulièrement pris en considération.

Au niveau de l'exploitation des immeubles, les encaissements de loyers ainsi que les dépenses courantes se font directement au sein de la régie mandatée.

Un suivi régulier des dépenses imprévues ainsi que des contentieux est réalisé avec une personne habilitée de la régie.

B. SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

L'activité de la Fondation s'articule autour des processus suivants :

1. Factures fournisseurs
2. Encaissement des loyers
3. Attribution de logements
4. Jetons de présences
5. Comptabilité
6. Opérations entre régie et propriétaire
7. Informatique

Des procédures de contrôles sont réalisées au sein de l'ensemble de ces processus-métiers.

C. CONTRATS DE LEASING

NEANT

D. RESPECT DU PLAN FINANCIER QUADRIENNAL ELABORE AU BUDGET DEFICITAIRE

Non applicable à la Fondation

11 INDICATEURS FINANCIERS

11.1 Taux d'endettement net

(Dette nette par rapport aux revenus fiscaux)

Non applicable à la Fondation.

11.2 Degré d'autofinancement

(Autofinancement en % des investissements nets)

	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement	1'059'545.11	2'067'833.11	3'077'069.22	2'477'456.18	2'542'889.81
Investissements nets	15'911'590.55	10'258'673.93	4'448'088.17	1'728'046.34	1'954'436.43
% Autofinancement des investissements nets	6.66%	20.16%	69.18%	143.37%	130.11%

Commentaire de la Fondation : le degré d'autofinancement varie en fonction des investissements dans les nouvelles constructions.

11.3 Part des charges d'intérêts

(Charges d'intérêts nets en pour-cent des revenus courants)

	2019	2020	2021	2022	2023
Charges d'intérêts	1'524'867.10	1'506'561.00	891'508.00	808'010.11	1'158'680.69
Revenus courants	5'171'134.65	6'194'000.77	7'456'404.34	7'523'978.18	7'496'522.97
% Charges d'intérêts des revenus courants	29.49%	24.32%	11.96%	10.74%	15.46%

Commentaire de la Fondation : l'indicateur s'est amélioré et cette amélioration pourrait se poursuivre dans les prochains exercices en fonction des amortissements exceptionnels.

11.4 Dettes brutes par rapport aux revenus

(Dettes brutes en pour-cent des revenus courants)

	2019	2020	2021	2022	2023
Dettes brutes	92'118'817.03	99'235'081.15	103'517'692.86	104'119'162.50	101'975'189.85
Revenus courants	5'171'134.65	6'194'000.77	7'456'404.34	7'523'978.18	7'496'522.97
% Dettes brutes des revenus courants	1781.40%	1602.12%	1388.31%	1383.83%	1360.30%

Commentaire de la Fondation : NEANT.

11.5 Proportion des investissements

Non applicable à la Fondation

11.6 Part du service de la dette

Non applicable à la Fondation

11.7 Dette nette par habitant en francs

Non applicable à la Fondation

11.8 Taux d'autofinancement

(Autofinancement par rapport aux revenus courants)

	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement	1'059'545.11	2'067'833.11	3'077'069.22	2'477'456.18	2'542'889.81
Revenus courants	5'171'134.65	6'194'000.77	7'456'404.34	7'523'978.18	7'496'522.97
% Autofinancement des revenus courants	20.49%	33.38%	41.27%	32.93%	33.92%

Commentaire de la Fondation : NEANT