



# FICB

Fondation communale  
Immobilière de  
Collonge-Bellerive

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

prends un livre  
réponds au livre



## SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION</b>	<b>3</b>
<b>2. ORGANISATION</b>	<b>3</b>
2.1 LE BUREAU	4
2.2 LES COMMISSIONS	4
2.3 LA DIRECTION	5
2.4 LES MANDATAIRES EXTERNES	5
<b>3. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2024</b>	<b>7</b>
<b>4. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2024</b>	<b>8</b>
<b>5. PARC IMMOBILIER DE LA FICB</b>	<b>10</b>
5.1 LOCATION DES APPARTEMENTS À LA PLACE NATASCHA-DE-SENGER 3-5 ET AU CHEMIN PRÉ D'ORSAT 14 - 16	10
5.2 LOCATION DES APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE	10
<b>6. ACTIVITÉS DES COMMISSIONS</b>	<b>11-12</b>
6.1 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION	11
6.2 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES	11
6.3 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION	12
6.4 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE ET RH	12
<b>7. RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2024</b>	<b>14</b>
<b>8. PERSPECTIVE 2025</b>	<b>14</b>
<b>9. REMERCIEMENTS</b>	<b>16</b>
<b>10. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION</b>	<b>17-22</b>
<b>11. ÉTATS FINANCIERS 2024</b>	<b>23-36</b>



## 1

## PRÉSENTATION

La Fondation Immobilière de Collonge-Bellerive (ci-après la « Fondation » ou la « FICB ») existe depuis le 22 avril 2016.

Sa mission principale est d'acquérir, de construire, de gérer des immeubles, afin de mettre ou d'aider à mettre à la disposition de la population (et en priorité à celle de Collonge-Bellerive) des logements de qualité à loyer raisonnable, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général.

Depuis sa création, elle s'est dotée d'un patrimoine immobilier avoisinant les 100 millions, dont deux immeubles locatifs reçus en 2020 et 2021 de la commune de Collonge-Bellerive d'une valeur de CH 26,7 millions et de CH 20 millions respectivement, et une résidence seniors (la Résidence) acquise en 2020 d'une valeur de plus de 52 millions.

## 2

## ORGANISATION

La FICB est administrée par un Conseil dont les 7 membres sont nommés pour 5 ans et rééligible 2 fois.

La composition des membres du Conseil de la Fondation pour la législature du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2025 est la suivante :

— DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL ADMINISTRATIF DE COLLONGE-BELLERIVE —  
(QUATRE MEMBRES, DONT UN EN SON SEIN)

Mme Carole LAPAIRE, *représentante du Conseil Administratif*

M. Thierry LENOIR

M. Sébastien NICOLLET

Mme Eliane VON MURALT TOURNIER

— ÉLUS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL —  
(TROIS MEMBRES, DONT UN AU MOINS DOIT SIÉGER EN SON SEIN)

Mme Ruth VESTI, *représentante du Conseil Municipal*

M. Christoph BAUMANN

M. Marc SENGÈS

## 2.1

## LE BUREAU

Le 14 janvier 2021, le Conseil a élu à son Bureau les membres suivants :

PRÉSIDENT	Christoph BAUMANN
VICE-PRÉSIDENTE	Ruth VESTI
SECRÉTAIRE	Carole LAPAIRE

Ils constituent ensemble **le Bureau** en charge de la gestion courante de la Fondation, de préparer les séances du Conseil et de traiter les dossiers spécifiques délégués par celui-ci.

Le Bureau veille à l'exécution des décisions du Conseil et est en lien étroit avec la Direction.

## 2.2

## LES COMMISSIONS

Il existe quatre commissions composées de 3 ou 4 membres : la Commission des Finances, la Commission Juridique et RH, la Commission Immobilière et construction, et enfin la Commission Logement et communication. Ensemble, elles sont chargées du suivi des activités.

La Commission Immobilière et construction ainsi que la Commission Finances analysent et préavisent les volets techniques et financiers des projets, tandis que la Commission Logement et communication traite notamment les demandes d'attribution et les contentieux. La Commission Juridique et RH traite, quant à elle, des questions et des aspects juridiques liés à la gestion, aux activités de la Fondation et aux questions en lien avec les ressources humaines.

FINANCES	PRÉSIDENT	Thierry LENOIR
	MEMBRES	Carole LAPAIRE
		Marc SENDES
JURIDIQUE ET RH	PRÉSIDENT	Marc SENDES
	MEMBRES	Eliane VON MURALT TOURNIER
		Ruth VESTI
IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION	PRÉSIDENT	Sébastien NICOLLET
	MEMBRES	Christoph BAUMANN
		Carole LAPAIRE
		Ruth VESTI
LOGEMENT ET COMMUNICATION	PRÉSIDENTE	Eliane VON MURALT TOURNIER
	MEMBRES	Christoph BAUMANN
		Sébastien NICOLLET

## 2.3

## LA DIRECTION

Le siège et les locaux de la FICB se situent à la Résidence des Crêts de Vézenaz, sise au 33 Chemin des Rayes.

La Direction effectue la gestion courante de la Fondation : elle prend les décisions nécessaires à la gestion administrative et assure les relations avec l'extérieur ; elle garantit la mise en œuvre des décisions du Conseil, du Bureau et des commissions ; elle gère les aspects opérationnels et participe à l'élaboration de sa stratégie.

La Direction est composée de 2 personnes salariées, représentant 1.5 poste équivalent plein-temps.

DIRECTION	DIRECTRICE : (80%)	<b>Naïma FELLE</b>
	GESTIONNAIRE DES OPÉRATIONS : (70%)	<b>Micael DA COSTA</b>

## 2.4

## LES MANDATAIRES EXTERNES

De manière à faciliter la gestion du quotidien, la Fondation s'appuie sur un certain nombre de mandataires externes composés à ce jour de :

Gestion du parc locatif	Régie Grange et la Régie Bory
Gestion du parking public	Parkgest Services SA
Restaurant des Crêts de Vézenaz	Eldora SA
Comptabilité & salaires	A. Gautier Société Fiduciaire SA
Organe de révision	SFER SA



La Résidence  
Les Crêts de Vézenaz

8

Parking Public sis Pré  
d'Orsat 12 & Immeuble  
Pré d'Orsat 14-16



## TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2024

Les membres se sont réunis 11 fois en 2024. Les décisions suivantes ont notamment été prises :

- SÉANCE DU 30 JANVIER 2024 — Les membres approuvent le tableau des risques 2023 à l'unanimité des présents.  
Les membres approuvent la décision de mandater un spécialiste, pour la mise en location du cabinet médical.
- SÉANCE DU 27 FÉVRIER 2024 — Les membres décident à l'unanimité de mandater Urbaplan en tant qu'assistance à la maîtrise d'ouvrage.  
Les membres approuvent à l'unanimité de louer les places motos dans le Parking Pré d'Orsat (-3) à CHF 20 la place et que la régie Bory les mette en location à partir du 1er avril.
- SÉANCE DU 26 MARS 2024 — Les membres approuvent à l'unanimité les comptes 2023.  
Les membres approuvent à l'unanimité le rapport d'activité 2024.
- SÉANCE DU 23 AVRIL 2024 — Les membres approuvent, à l'unanimité, de mandater URBAPLAN pour organiser le concours lié à l'étude de faisabilité du R34.
- SÉANCE DU 23 MAI 2024 — Les membres approuvent à l'unanimité le cahier des charges pour l'étude de faisabilité du R34.  
Les membres approuvent à l'unanimité de déposer un recours au tribunal administratif de première instance (TAPI) concernant l'impôt immobilier complémentaire pour les périodes fiscales 2021 et 2022.
- SÉANCE DU 18 JUIN 2024 — Les membres approuvent à l'unanimité la proposition de renommer la commission juridique en commission juridique et RH.
- SÉANCE DU 27 AOÛT 2024 — Les membres approuvent à l'unanimité d'engager un nouveau veilleur.  
Les membres approuvent à l'unanimité l'augmentation de CH 10 du prix des abonnements mensuels au parking du Pré d'Orsat.  
Les membres approuvent à l'unanimité le budget 2025.
- SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2024 — Les membres approuvent à l'unanimité le règlement de la chambre de garde de la Résidence.  
Les membres approuvent à l'unanimité de ne pas appliquer l'indexation des loyers des appartements de Pré d'Orsat et de la Place Natascha-de-Senger.
- SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024 — Les membres décident d'appliquer l'indexation des loyers des commerces des immeubles de Pré d'Orsat et de la Place Natascha-de-Senger, par palier sur une période de deux ans, cette décision a été approuvée par six membres, avec un membre opposé.
- SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2024 — Les membres approuvent la mise en location par Parkgest de 5 places de parking (-3) au Pré d'Orsat.

## TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2024

Le Bureau effectue la gestion courante de la Fondation. Il prépare les séances du Conseil de Fondation et veille à l'exécution des décisions, en lien étroit avec la Direction.

Les membres du Bureau se sont réunis 11 fois durant l'année 2024. Parmi les tâches effectuées figuraient celles-ci :

- Gestion des immeubles: collaboration avec les régies pour assurer le bon entretien et la gestion des immeubles du Pré d'Orsat, de la Place Natascha-de-Senger et de la Résidence.
- Prise en charge des demandes des résidents: assurer l'écoute, le suivi et la résolution des demandes des habitants de la Résidence, ainsi que de leurs familles, dans un souci de satisfaction et de bien-être.
- Organisation d'événements et d'animations: planification et réalisation d'activités destinées à encourager les échanges et à renforcer la convivialité entre les résidents.
- Évaluation de la satisfaction des résidents: mise en place de sondages et d'entretiens réguliers avec les résidents pour évaluer leur satisfaction et identifier les domaines d'amélioration. Ces retours ont permis d'ajuster les services et d'adopter des mesures concrètes pour mieux répondre aux besoins des résidents.
- Traitement des demandes des locataires des immeubles de Pré d'Orsat de Place Natascha-de-Senger et des situations particulières ou litigieuses.
- Gestion des urgences: mise en place de protocoles pour assurer la sécurité et la gestion des situations urgentes.
- Gestion du parking public: supervision du parking public assurée pour optimiser son utilisation et en garantir le bon fonctionnement.
- Collaboration régulière avec la commune pour assurer une coordination des actions et garantir la cohérence avec les politiques communales.



Parc de la Résidence  
Les Crêts de Vézenaz



Immeuble Place  
Natascha-de-Senger 3-5



## 5

## PARC IMMOBILIER DE LA FICB

Le parc immobilier de la FICB comptait 96 appartements en 2024 répartis comme suit :

- 38 appartements et 4 arcades dans les immeubles locatifs sis à Place Natascha-de-Senger 3-5 et au chemin de Pré d'Orsat 14-16.
- 58 appartements pour des personnes âgées, des locaux commerciaux et un restaurant à la Résidence.
- 200 places pour voitures, dont 2 places de recharge électrique, 2 places pour personnes à mobilité réduite et 10 places réservées, 36 places pour deux-roues motorisés.

## 5.1

LOCATION DES APPARTEMENTS À LA PLACE  
NATASCHA-DE-SENGER 3 - 5 ET AU CHEMIN PRÉ D'ORSAT 14 - 16

A la fin de l'exercice écoulé, le nombre d'inscriptions pour les appartements en 2024 était de 61.

Inscriptions au 01.01.2024	:	72
Inscriptions au 31.12.2024	:	61
Nouveaux inscrits	:	56
Dossiers archivés	:	67

En 2024, il n'y a eu aucune résiliation de bail dans les immeubles du Pré d'Orsat, ni à la Place Natascha de Senger.

## 5.2

LOCATION DES APPARTEMENTS DE  
LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ

En 2024, sept appartements ont été reloués, contre douze en 2023. Parmi ceux-ci, deux étaient des appartements de 4 pièces et cinq étaient des appartements de 3 pièces.

La Direction organise régulièrement des visites de la Résidence pour les personnes intéressées. Les candidats peuvent s'inscrire sur une liste d'attente et sont contactés dès qu'un logement correspondant à leurs critères se libère.

En 2024, la Direction a organisé des visites pour un total de 91 demandeurs, une augmentation par rapport aux 67 visites organisées en 2023, ce qui témoigne d'un intérêt croissant pour les logements et les services proposés.



## 6

## ACTIVITÉS DES COMMISSIONS

## 6.1

## ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION

La commission Logement et Communication s'est réunie six fois en 2024. Contrairement aux années précédentes, il n'y a pas eu d'attribution de logements dans les immeubles hors de la Résidence cette année, car aucun appartement n'a été libéré. Toutefois, la commission a travaillé sur l'optimisation de la grille d'attribution des logements, basée sur des critères, afin de garantir une gestion équitable pour les futures attributions, et en priorité pour les habitants de la commune.

La commission a également pris en charge la relocation des locaux commerciaux à la Résidence.

Elle a suivi et géré de près les dossiers des locataires en situations litigieuses en mettant en place des mesures appropriées pour maintenir un cadre de vie agréable et serein pour tous.

En outre, la commission a étudié les offres de stationnement du parking Pré d'Orsat, et proposé d'ajuster les tarifs des loyers des places de parking.

## 6.2

## ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

La Commission des Finances s'est réunie à trois reprises pour passer en revue les comptes annuels de la Fondation ainsi que son état financier. Elle a analysé la situation financière, établi le budget 2025.

La commission des finances a décidé de faire une réclamation contre la taxation définitive 2020, 2021 et 2022 pour deux motifs: l'exonération fiscale des immeubles de la Place Natascha-de-Senger, et de Pré d'Orsat, répondent à un standard de très haute performance énergétique établi par les autorités compétentes pour bénéficier d'une exonération fiscale, et la demande de correction de la valeur fiscale de l'immeuble Chemin des Rayes 33, jugée excessive par rapport à leur valeur d'acquisition. Une révision de la taxation de 2020, 2021 et 2022 a été demandée.

L'administration fiscale a confirmé que l'impôt immobilier complémentaire des immeubles de la Place Natascha-de-Senger et de Pré d'Orsat, est exonéré, sur la base des attestations THPE délivrées par l'Office cantonal de l'énergie.

En revanche, l'administration fiscale a refusé de revoir l'estimation du l'immeuble du chemin des Rayes 33.

Le conseil a décidé de déposer un recours au tribunal administratif de première instance (TAPI) concernant l'impôt immobilier complémentaire pour les périodes fiscales 2021 et 2022.

La commission des finances procède également annuellement à la révision du tableau des risques.

Dans le rapport, l'organe de révision a conclu que la comptabilité et les comptes annuels sont conformes aux exigences de la loi sur l'administration des communes et de son règlement d'application, ainsi qu'au référentiel

comptable MCH2. De plus, il a constaté l'existence d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, conforme aux directives du Conseil de Fondation. La Fondation présente une situation financière parfaitement saine.

En juin 2024, la Commission des finances a analysé les décisions et décidé de faire recours contre l'impôt immobilier complémentaire des années 2021 et 2022.

### 6.3

#### ACTIVITÉS DE LA COMMISSION IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION

La Commission Immobilière et Construction est responsable des projets de construction et de rénovation d'importance au sein du parc immobilier de la Fondation.

En 2024, la Commission s'est réunie à six reprises pour assurer le suivi des dossiers et la gestion des travaux. Elle a concrétisé plusieurs projets significatifs :

- Résolution des réserves de l'immeuble de la Place Natasha-de-Senger 3-5: après plusieurs années de négociations, un accord a enfin été trouvé pour résoudre les réserves en suspens, grâce à une collaboration étroite avec le bureau d'architectes, son assurance et les entreprises concernées.
- Travaux d'entretien de la Résidence: réalisation des travaux prévus, conformément au tableau quinquennal établi par la régie.
- La commission immobilière a étroitement collaboré avec Urbaplan, qui a joué un rôle clé en tant qu'assistance à la maîtrise d'ouvrage, pour l'établissement du cahier des charges de l'étude de faisabilité. Ce partenariat a permis d'assurer une planification rigoureuse, une organisation optimale, ainsi que le choix pertinent des architectes et des procédures.

La commission construction veille également, dans le cadre de son mandat, à la bonne gestion et à la valorisation du parc immobilier de la fondation.

### 6.4

#### ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE ET RH

La Commission Juridique et RH s'est réunie à deux reprises et a notamment examiné le règlement spécifique relatif à la chambre des veilleurs, qui a été élaboré par la direction. Ce règlement a été présenté à la commission pour révision, puis approuvé lors du Conseil de Fondation. Il définit les règles d'organisation et de fonctionnement de cette chambre, en complément des contrats, du cahier des charges et du règlement du personnel des veilleurs.



Repas de Noël de la  
Résidence des Crêts



## 7

## RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2024

En annexe est joint le rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de la FICB pour l'exercice 2024, qui a été effectué par la société SFER SA.

Les comptes de l'exercice 2024 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 17 mars 2025.

Le présent rapport d'activités 2024 a été approuvé en date du 17 mars 2025.

## 8

## PERSPECTIVE 2025

2025 sera une année charnière, marquant la fin d'une législature pleine de réalisations et de progrès. Ces quatre années ont été consacrées à l'entretien de nos immeubles, à l'amélioration continue des services offerts aux résidents, et à la consolidation de la Fondation dans son rôle au sein de la commune.

Cette dernière année de mandat nous permettra de finaliser les projets en cours tout en préparant les enjeux futurs. Parmi les priorités :

- **Projet R34 :** poursuite des études liées à la modification du plan localisé de quartier, avec la création de logements en harmonie avec l'environnement et la vision de la commune.
- **Rénovation et entretien :** poursuite des travaux d'entretien pour conserver les bâtiments modernes, durables et bien entretenus.
- **Transition énergétique :** renforcement de nos initiatives en matière d'énergies renouvelables et de développement durable.
- **Proximité avec les résidents et les locataires :** poursuite de notre engagement auprès des résidents et locataires, en veillant à répondre à leurs besoins et attentes croissantes.

2025 sera ainsi une année de clôture mais aussi de préparation active pour l'avenir, en vue de bâtir un futur solide et ambitieux pour la Fondation.





Immeuble Place  
Natascha-de-Senger 3-5

Immeuble Place  
Natascha-de-Senger 3-5



## REMERCIEMENTS

Alors que nous entamons la dernière année de cette législature, je souhaite exprimer toute ma reconnaissance envers toutes les personnes et institutions qui ont joué un rôle clé dans le succès de ces quatre années. Cette période a été riche en collaboration, en réalisations et en progrès pour la Fondation, et c'est grâce à l'engagement de chacun que nous avons pu avancer ensemble.

Je tiens à remercier du fond du cœur les membres du conseil de Fondation pour leur implication sans faille et leur soutien précieux. Leur expertise et leur travail d'équipe ont permis de mener à bien nos projets. Un grand merci également à la Direction, et les employés de la fondation dont le professionnalisme et l'engagement au quotidien ont été essentiels à notre réussite.

Je remercie également chaleureusement le Conseil Municipal, et le Conseil Administratif pour leur confiance, et leur soutien continu. Nos partenaires, qui nous ont accompagnés et soutenus tout au long de cette aventure, méritent également toute notre gratitude.

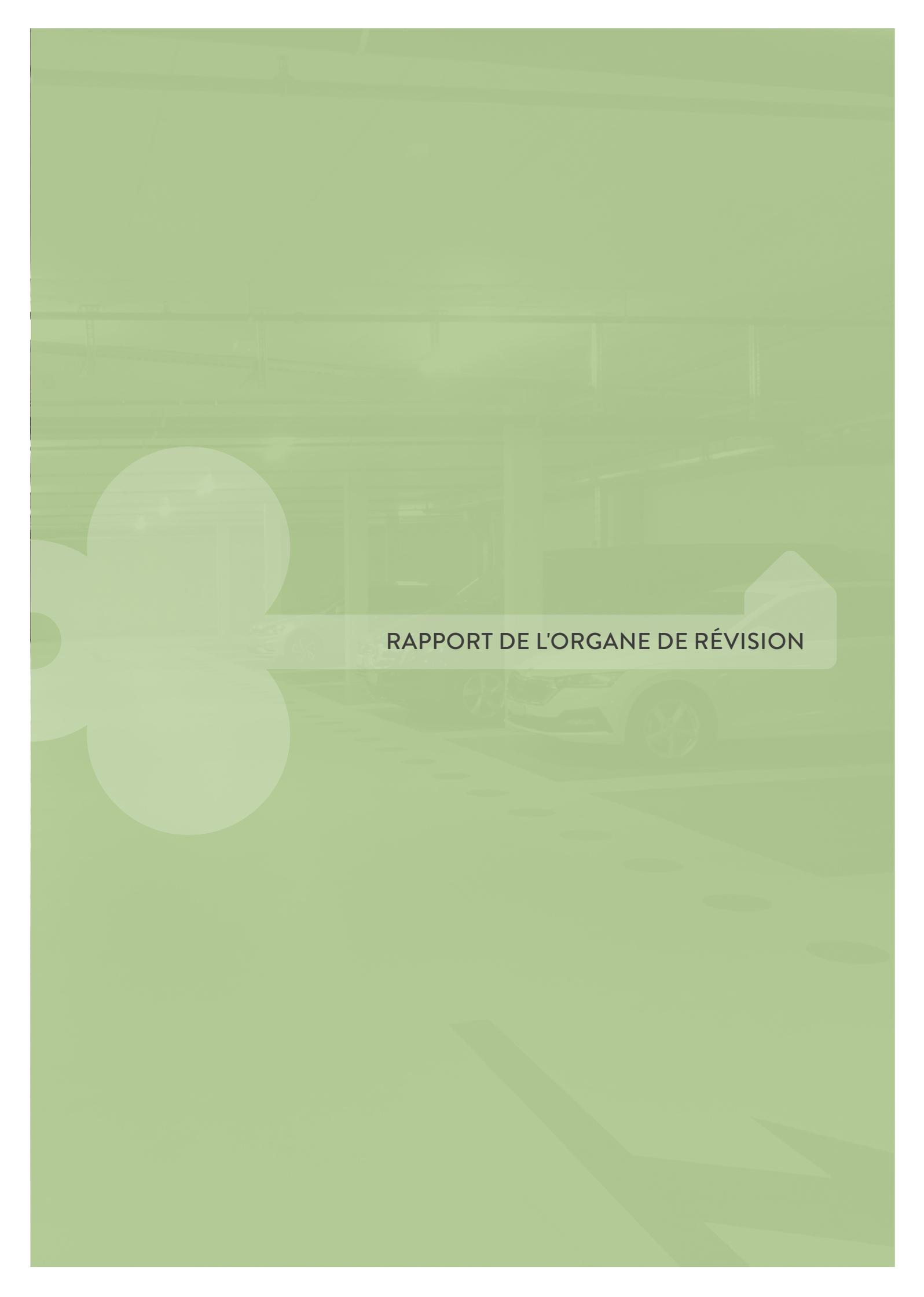
Ces quatre années ont été marquées par une belle coopération, et je suis fier de tout ce que nous avons accompli ensemble.

Bien que des défis demeurent, je suis convaincu que grâce à cette dynamique de travail collectif, la Fondation continuera de prospérer.

Merci à chacun d'entre vous pour votre soutien, votre engagement et votre fidélité. Vous êtes la clé de notre réussite.

*Le Président Christoph BAUMANN*  
Vésenaz, le 17 mars 2025





**RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION**

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



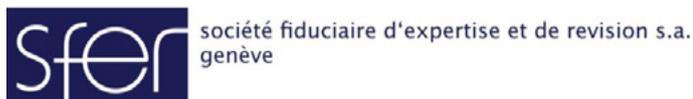
société fiduciaire d'expertise et de revision s.a.  
genève

***Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive***

***Collonge-Bellerive***

20

Rapport de l'organe de révision  
sur les comptes annuels de l'exercice 2024



Rapport de l'organe de révision aux membres du Conseil de la

***Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive***

---

**Rapport sur l'audit des comptes annuels**

***Opinion d'audit***

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive (ci-après « la Fondation »), comprenant le bilan au 31 décembre 2024, le compte de résultat par nature et par fonction, le tableau des flux de trésorerie, la variation des capitaux propres et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables, pour l'exercice clos à cette date.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 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 conformément à la loi sur l'administration des communes et 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 la Fondation, 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.

***Autres informations***

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.



Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

#### ***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.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation (going concern). Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de l'entité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquider l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

#### ***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 sur l'administration des communes 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.





Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi sur l'administration des communes et aux NA-CH, 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 de fraudes 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.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener l'entité à cesser son exploitation.

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**

Conformément à l'article 71 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme suisse d'audit 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 outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 12 mars 2025

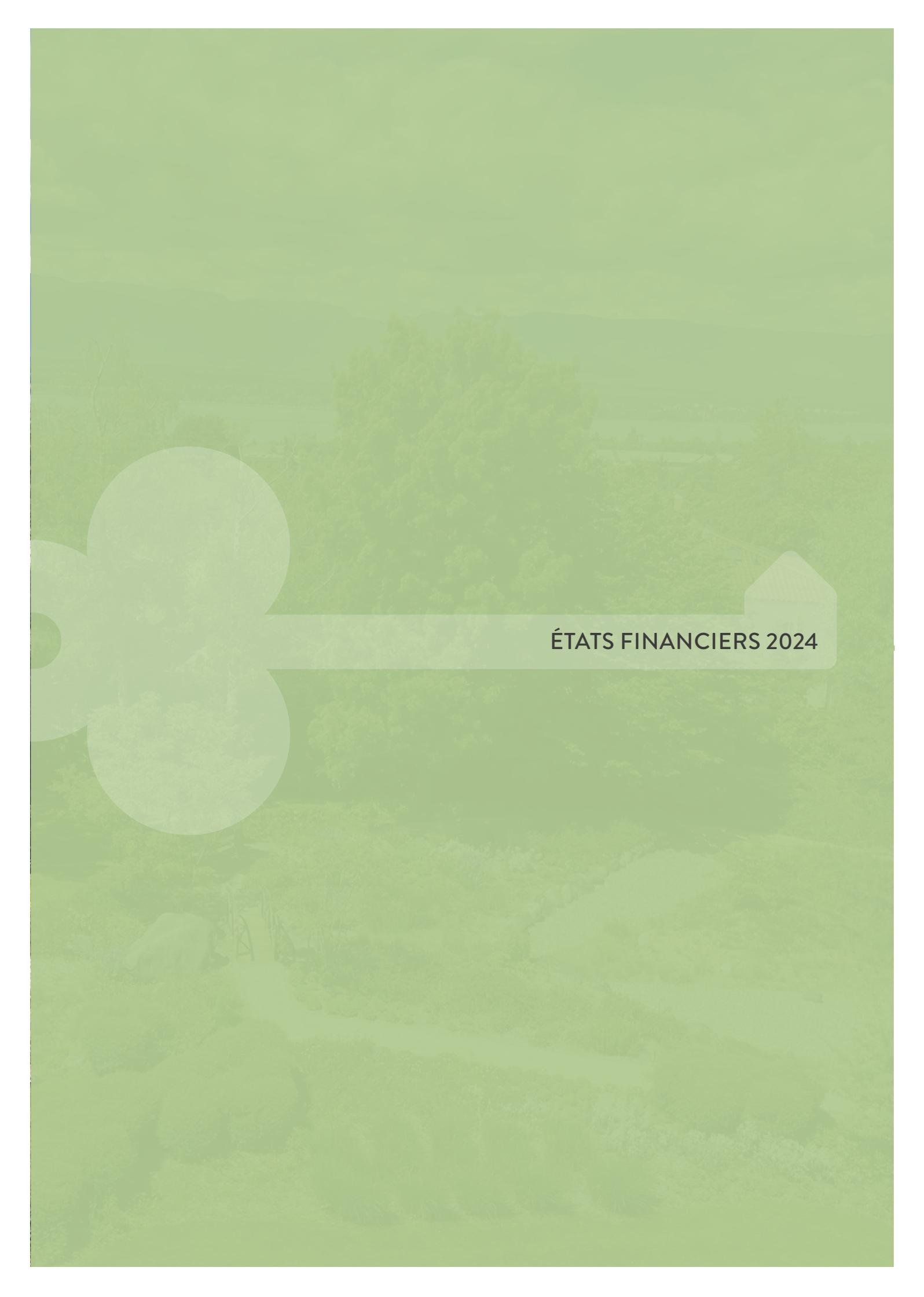
Société fiduciaire d'expertise  
et de revision SA

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz  
Expert-réviser agréé  
Réviser responsable

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Pascal Rivollet  
Expert-réviser agréé



ÉTATS FINANCIERS 2024

## 1. INTRODUCTION

Pour les commentaires généraux sur l'exercice clos au 31 décembre 2024, veuillez-vous référer au rapport d'activités 2024.

La fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive (ci-après la « FICB ») a été créée en 2016 par la commune notamment dans le but de mettre à la disposition de la population des logements de qualité à loyer raisonnable ainsi que des locaux professionnels, commerciaux et artisanaux et d'intérêts général.

La FICB est pleinement active depuis 2020 et possède à ce jour les trois immeubles suivants :

- Le Quadrilatère I situé à Place Natascha-De-Senger 3-5, 1245 Collonge-Bellerive, comprenant 17 logements locatifs et 3 commerces ainsi que le parking public situé sur deux niveaux sous l'immeuble, le tout ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2024 de CHF 16'225'069.- (valeur au bilan CHF 27'175'069.- moins les dettes bancaires relatives à cette immeuble de CHF 10'950'000.-);
- Le Quadrilatère II situé au 14-16 chemin Pré d'Orsat à Collonge-Bellerive, comprenant 21 logements locatifs, ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2024 de CHF 20'000'000 (sans aucun endettement);
- La Résidence des Crêts de Vézenaz située au 33 chemin des Rayes à Vézenaz, comprenant quatre immeubles pour un total de 61 appartements locatifs, pour une valeur nette patrimoniale au 31.12.2024 de CHF 9'263'859.- (valeur au bilan CHF 52'730'019.- moins les dettes bancaires relatives à ces immeubles de CHF 43'466'160.-) .
- Au cours des exercices 2023 et 2024, des travaux de remplacement des canalisations et des ascenseurs ont été réalisés pour le compte de la Résidence des Crêts de Vézenaz. Ces travaux, d'un montant total de CHF 560'019.-, sont désormais terminés et ont été intégrés à l'actif de l'immeuble. Par ailleurs, des études de faisabilité sont actuellement en cours et sont capitalisées sous le poste "installations en cours de construction" pour un montant de CHF 31'137.-.

Le Quadrilatère 1 et le Quadrilatère 2 bénéficient d'une attestation THPE délivrée par l'OCEN.

Le patrimoine immobilier de la FICB s'élève donc au 31.12.2024 à CHF 99'936'224.- en valeur brute, dont il faut soustraire les dettes contractées pour l'acquisition de ces immeubles à hauteur de CHF 54'416'160.-, soit un capital immobilier net de CHF 45'520'064.-.

Pour mémoire, en application des normes MCH2, un expert agréé a été mandaté par la FICB pour délivrer une évaluation de la Résidence des Crêts de Vézenaz. Cet expert a estimé sa valeur à CHF 52'170'000.- au bilan 2022 contre une valeur avant ajustement de CHF 52'342'397.-. Cela a représenté une dépréciation enregistrée de CHF 172'397.- qui a été constatée en perte du résultat net d'exploitation 2022.

Il est à noter que les conséquences de cette évaluation aux normes MCH2 restent purement bilantielles et n'affectent en rien le rendement du patrimoine immobilier concerné.

D'ici fin 2025, la FICB devra faire estimer le Quadrilatère 1 et le Quadrilatère 2 en application des normes MCH2.



## 2. BUT DE LA FONDATION

Acquisition, construction et gestion d'immeubles, afin de mettre à disposition de la population en priorité de Collonge-Bellerive, des logements de qualité à loyer raisonnable, notamment mais pas obligatoirement au bénéfice de la législation cantonale et fédérale en matière de logements à but social, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux et artisanaux et d'intérêts général.

## 3. ORGANISATION DE LA FONDATION

### 3.1. CONSTITUTION ET INSCRIPTION

Statuts établis le 22 avril 2016, révisés le 18 janvier 2020, puis mis à jour le 12 mai 2023.

Inscription au Registre du Commerce le 10 octobre 2017.

### 3.2. ADRESSE DE CORRESPONDANCE

Fondation communale Immobilière de Collonge-Bellerive,  
Chemin des Rayes 33, 1222 Vérenaz

### 3.3. CONSEIL DE FONDATION, LÉGISLATURE 01.2021-12.2025

BAUMANN Christoph	Collonge-Bellerive	Président	Signature collective à 2
VESTI Ruth	Collonge-Bellerive	Vice-Présidente	Signature collective à 2
LAPAIRE Carole	Collonge-Bellerive	Secrétaire	Signature collective à 2*
NICOLLET Sébastien	Gy	Membre	Signature collective à 2*
LENOIR Thierry	Collonge-Bellerive	Membre	Signature collective à 2*
SENGES Marc	Collonge-Bellerive	Membre	Signature collective à 2*
VON MURALT TOURNIER Eliane	Collonge-Bellerive	Membre	Signature collective à 2*

\* membres du conseil de fondation avec signature collective à 2 avec le président ou la vice-présidente

Les membres du Conseil perçoivent depuis 2018 des jetons de présence. En 2024, la rémunération totale des membres du Conseil s'est élevée à CHF 51'233.-, charges sociales comprises.

Les membres du Conseil de Fondation se sont réunis à 11 reprises sur la période de janvier 2024 à décembre 2024.

### 3.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Conseil de Fondation, sur la base de ses états financiers au 31 décembre 2024, estime qu'il n'est exposé à aucun risque financier particulier (risque de crédit, risque de liquidité, risque de taux d'intérêts ou risque de change).

Le tableau des risques est révisé annuellement par la commission des finances et validé par le conseil de fondation. Les dernières révisions ont été effectuées et approuvées par la Commission des Finances le 3 mars 2025, puis par le Conseil de Fondation le 17 mars 2025.

### 3.5. SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

Le Conseil de Fondation a introduit en 2018 une procédure opérationnelle et organisationnelle qui gère :

- L'engagement des dépenses
- Le flux des documents comptables
- La validation des factures et des paiements
- La comptabilisation des pièces

Le règlement d'organisation de la Fondation a été validé par le Conseil en date du 19 juin 2023.

Cette procédure est adaptée à la taille des activités de la Fondation et elle vise à optimiser le fonctionnement et le respect des statuts.

### 3.6. NOMBRE DE COLLABORATEURS

1 Directrice à 80% et 1 Gestionnaire des opérations à 70%

### 3.7. ORGANE CHARGÉ DE LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ

A.Gautier, Société Fiduciaire SA -Rte des Jeunes 9 - CP 1449 - 1211 Genève 26

### 3.8. ORGANE DE RÉVISION

Société fiduciaire d'Expertise et de Revision SA, Rue Agasse 45, 1208 Genève

## 4. PRÉSENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES

Les états financiers sont préparés selon les directives du SSCO et le modèle MCH2. Ils donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et des résultats.

Aucune demande de dérogations n'a été formulée par la Fondation quant à la tenue des états financiers.

La clôture des comptes de la fondation 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.

Les états financiers satisfont au principe de la délimitation périodique qui enregistre les opérations lorsqu'elles se réalisent, indépendamment des mouvements de trésorerie correspondants.

Les immobilisations corporelles du patrimoine financier sont inscrites lors de l'entrée au bilan, soit au coût d'acquisition, soit à la valeur estimée entre les parties en cas de cession.

Tous les cinq ans, les immobilisations corporelles du patrimoine financier sont réévaluées à leur valeur de remplacement selon la norme MCH2.



## 5. BILAN

## BILAN AU 31.12.2024

	31.DÉC.24	31.DÉC.23
<b>1 ACTIF</b>	<b>103'037'535.08</b>	<b>102'856'126.39</b>
<b>10 PATRIMOINE FINANCIER</b>	<b>103'037'535.08</b>	<b>102'856'126.39</b>
<b>100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME</b>	<b>3'061'948.59</b>	<b>3'015'554.35</b>
1002 BANQUES	3'061'948.59	1'515'554.35
1003 PLACEMENTS À COURT TERME INFÉRIEURS 90 JOURS	-	1'500'000.00
<b>101 CRÉANCES</b>	<b>7'216.81</b>	<b>3'023.26</b>
1011 COMPTE COURANT AVEC TIERS	7'216.81	3'023.26
<b>104 ACTIFS DE RÉGULARISATION</b>	<b>32'145.35</b>	<b>18'000.00</b>
1040 CHARGES DE PERSONNEL	9'506.15	-
1044 CHARGES FINANCIÈRES/REVENUS FINANCIERS	22'639.20	18'000.00
<b>108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF</b>	<b>99'936'224.33</b>	<b>99'819'548.78</b>
1084 BÂTIMENTS PF	99'905'087.73	99'345'068.83
1087 INSTALLATIONS EN CONSTRUCTION	31'136.60	474'479.95
<b>2 PASSIF</b>	<b>103'037'535.08</b>	<b>102'856'126.39</b>
<b>20 CAPITAUX DE TIERS</b>	<b>54'843'169.64</b>	<b>55'623'978.68</b>
<b>200 ENGAGEMENTS COURANTS</b>	<b>22'510.81</b>	<b>50'049.28</b>
2001 ENGAGEMENTS COURANTS AVEC DES TIERS	22'510.81	50'049.28
<b>201 ENGAGEMENTS FINANCIERS À COURT TERME</b>	<b>286'768.00</b>	<b>286'768.00</b>
2014 PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME	286'768.00	286'768.00
<b>204 PASSIFS DE RÉGULARISATION</b>	<b>381'498.83</b>	<b>559'247.40</b>
2041 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	321'930.91	495'964.50
2044 CHARGES FINANCIÈRES / REVENUS FINANCIERS	59'567.92	63'282.90
<b>205 PROVISIONS À COURT TERME</b>	<b>23'000.00</b>	<b>311'754.00</b>
2059 AUTRES PROVISIONS À COURT TERME	23'000.00	311'754.00
<b>206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME</b>	<b>54'129'392.00</b>	<b>54'416'160.00</b>
2060 HYPOTHÈQUES	36'579'392.00	36'866'160.00
2063 EMPRUNTS	17'550'000.00	17'550'000.00
<b>29 CAPITAL PROPRE</b>	<b>48'194'365.44</b>	<b>47'232'147.71</b>
<b>291 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE</b>	<b>44'266'600.00</b>	<b>44'266'600.00</b>
2910 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	44'266'600.00	44'266'600.00
<b>299 EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN</b>	<b>3'927'765.44</b>	<b>2'965'547.71</b>
2990 RÉSULTAT ANNUEL	962'217.73	907'141.28
2999 RÉSULTAT CUMULÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES	2'965'547.71	2'058'406.43

## 6. RÉSULTAT PAR NATURE

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (POUR LA PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024)

	BUDGET 31.12.2024	COMPTES 31.12.2024	BUDGET 31.12.2023	COMPTES 31.12.2023
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(418'000.00)</b>	<b>(366'945.65)</b>	<b>(405'000.00)</b>	<b>(360'801.90)</b>
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES ET CHARGES DE PERSONNEL	(300'000.00)	(274'309.85)	(300'000.00)	(266'910.30)
31 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(118'000.00)	(92'635.80)	(105'000.00)	(93'891.60)
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(418'000.00)</b>	<b>(366'945.65)</b>	<b>(405'000.00)</b>	<b>(360'801.90)</b>
34 CHARGES FINANCIÈRES (BIENS-FONDS)	(2'946'114.00)	(2'842'622.13)	(2'731'434.00)	(2'755'293.66)
44 REVENUS FINANCIERS (BIEN-FONDS)	3'917'095.00	4'171'785.51	3'827'000.00	4'023'236.84
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>970'981.00</b>	<b>1'329'163.38</b>	<b>1'095'566.00</b>	<b>1'267'943.18</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>552'981.00</b>	<b>962'217.73</b>	<b>690'566.00</b>	<b>907'141.28</b>
38 CHARGES EXTRAORDINAIRES	-	-	-	-
48 REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	-	-	-
<b>RESULTAT EXTRAORDINAIRE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>552'981.00</b>	<b>962'217.73</b>	<b>690'566.00</b>	<b>907'141.28</b>

## 7. RÉSULTAT PAR FONCTION

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (FF.NN)**  
(POUR LA PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024)

	BUDGET 31.12.2024	COMPTES 31.12.2024	BUDGET 31.12.2023	COMPTES 31.12.2023
<b>TOTAL F 01 ET F 02</b>	<b>(418'000.00)</b>	<b>(366'945.65)</b>	<b>(405'000.00)</b>	<b>(360'801.90)</b>
<b>F 01 Législatif et exécutif (0110, 0120)</b>	<b>(60'000.00)</b>	<b>(51'233.40)</b>	<b>(60'000.00)</b>	<b>(50'183.75)</b>
0120 Conseil de fondation	(60'000.00)	(51'233.40)	(60'000.00)	(50'183.75)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES	(60'000.00)	(51'233.40)	(60'000.00)	(50'183.75)
<b>F 02 Services généraux (0210, 0220, 0290)</b>	<b>(358'000.00)</b>	<b>(315'712.25)</b>	<b>(345'000.00)</b>	<b>(310'618.15)</b>
0210 ADMINISTRATION GÉNÉRALE	(358'000.00)	(315'712.25)	(345'000.00)	(310'618.15)
301 SALAIRES	(194'400.00)	(180'559.90)	(194'400.00)	(176'212.05)
305 CHARGES SOCIALES	(45'600.00)	(42'516.55)	(45'600.00)	(40'514.50)
309 AUTRES CHARGES DU PERSONNEL	-	-	-	-
31020 FRAIS DE PUBLICATIONS	(10'000.00)	(6'769.62)	(10'000.00)	(8'439.00)
31300 FRAIS ADMINISTRATIF	(15'000.00)	(15'359.89)	(15'000.00)	(13'537.03)
31320 HONORAIRES DE TIERS	(63'000.00)	(45'600.00)	(60'000.00)	(48'343.40)
317 FRAIS DE REPRÉSENTATION	(15'000.00)	(18'752.41)	(5'000.00)	(18'389.24)
3439 AUTRES CHARGES	(15'000.00)	(6'153.88)	(15'000.00)	(5'182.93)
<b>TOTAL F 96 ADMINISTRATION DE LA FORTUNE ET DE LA DETTE DU BIENS-FONDS DU PF (9630)</b>	<b>970'981.00</b>	<b>1'329'163.38</b>	<b>1'095'566.00</b>	<b>1'267'943.18</b>
<b>9630 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF</b>	<b>1'677'340.00</b>	<b>2'006'664.47</b>	<b>1'697'900.00</b>	<b>1'917'595.05</b>
CHARGES DES IMMOBILISATIONS PF	(2'239'755.00)	(2'165'121.04)	(2'129'100.00)	(2'105'641.79)
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN BIEN-FONDS & PF	(171'900.00)	(21'437.05)	(212'500.00)	(55'973.02)
3431 ENTRETIEN COURANT BIEN-FONDS & PF	(847'600.00)	(876'185.19)	(792'600.00)	(887'480.19)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HONO- RAIRES	(881'000.00)	(872'580.67)	(853'000.00)	(837'135.69)
3439 AUTRES CHARGES BIEN-FONDS & PF	(339'255.00)	(394'918.13)	(271'000.00)	(325'052.89)
3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	-	-	-	-
REVENUS DES IMMOBILISATIONS PF	3'917'095.00	4'171'785.51	3'827'000.00	4'023'236.84
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	3'917'095.00	4'171'785.51	3'827'000.00	4'023'236.84
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>	<b>(706'359.00)</b>	<b>(677'501.09)</b>	<b>(602'334.00)</b>	<b>(649'651.87)</b>
340 CHARGES FINANCIÈRES <sup>1</sup>	(706'359.00)	(692'544.91)	(602'334.00)	(657'982.25)
440 REVENUS DES INTÉRÊTS	-	15'043.82	-	8'330.38
<b>TOTAL DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>552'981.00</b>	<b>962'217.73</b>	<b>690'566.00</b>	<b>907'141.28</b>

<sup>1</sup> L'immeuble Quadrilatère I a été financé par un emprunt bancaire contracté auprès de l'UBS pour CHF 10'950'000.-. Ce dernier comprenait un taux fixe de 0.25% qui est arrivé à échéance le 15 septembre 2023. Il a été intégralement refinancé dès le 16 septembre 2023 auprès de la BCGE, selon les conditions signées en mai 2020, à un taux fixe de 1.20% sur une période de 25 ans, de 2023 à 2048. Les nouvelles conditions de refinancement applicables dès le 16 septembre 2023 expliquent l'augmentation des charges financières en 2024.

## 8. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

## TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE

A	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	2024 / CHF	2023 / CHF
	RÉSULTAT ANNUEL	962'217.73	907'141.28
	DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	-	-
	DOTATION / (DISSOLUTION) DE PROVISIONS	(288'754.00)	76'913.00
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>673'463.73</b>	<b>984'054.28</b>
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES CRÉANCES	(4'193.55)	61.32
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF	(14'145.35)	20'443.55
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS COURANTS PASSIFS	(27'538.47)	17'046.99
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DE LA PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DE L'EXERCICE	-	-
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF	(177'748.57)	205'754.97
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>(223'625.94)</b>	<b>243'306.83</b>
	<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION</b>	<b>449'837.79</b>	<b>1'227'361.11</b>
B	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		
	DÉCAISSEMENT POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXES DE L'EXERCICE	(116'675.55)	(474'479.95)
	<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(116'675.55)</b>	<b>(474'479.95)</b>
C	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		
	DOTATION EN LIQUIDITÉS DE LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE	-	-
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXES DE L'EXERCICE	(286'768.00)	(286'768.00)
	<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT</b>	<b>(286'768.00)</b>	<b>(286'768.00)</b>
D	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)		
	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)	46'394.24	466'113.16
E	VARIATION DES DISPONIBILITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME		
	DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME EN DÉBUT D'EXERCICE	3'015'554.35	2'549'441.19
	DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME EN FIN D'EXERCICE	3'061'948.59	3'015'554.35
	<b>VARIATION DES DISPONIBILITÉS</b>	<b>46'394.24</b>	<b>466'113.16</b>

## 9. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

29 CAPITAL PROPRE	31.12.23	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.24
2910 CAPITAL DE DOTATION	44'266'600.00	-	-	44'266'600.00
2990 RÉSULTAT ANNUEL	907'141.28	962'217.73	-907'141.28	962'217.73
2999 RÉSULTATS CUMULÉS ANTERIEURS	2'058'406.43	-	907'141.28	2'965'547.71
<b>29 TOTAL</b>	<b>47'232'147.71</b>	<b>962'217.73</b>	<b>-</b>	<b>48'194'365.44</b>

## 10. DÉTAILS DU BILAN

100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS A C.T.	31.12.23	31.12.24	VARIATION
<b>LIQUIDITÉS</b>			
RAIFFEISEN 948 1642 2	993'209.48	956'640.67	-36'568.81
RAIFFEISEN 842 2571 9	94'647.99	168'555.47	73'907.48
BCGE 507 6438 7	427'401.93	1'936'753.70	1'509'351.77
UBS 279 3094 1900 Q	294.95	-1.25	-296.20
	<b>1'515'554.35</b>	<b>3'061'948.59</b>	<b>1'546'394.24</b>
<b>PLACEMENTS À COURT TERME INFÉRIEURS 90 JOURS</b>			
BCGE	1'500'000.00	-	-1'500'000.00
	<b>1'500'000.00</b>	<b>-</b>	<b>-1'500'000.00</b>
<b>100 TOTAL</b>	<b>3'015'554.35</b>	<b>3'061'948.59</b>	<b>46'394.24</b>

101 CRÉANCES	31.12.23	31.12.24	VARIATION
C/C RÉGIE PARKGEST	-	606.36	606.36
TVA ET IMPÔTS ANTICIPÉS À RECEVOIR	3'023.26	6'610.45	3'587.19
<b>101 TOTAL</b>	<b>3'023.26</b>	<b>7'216.81</b>	<b>4'193.55</b>

104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	31.12.23	31.12.24	VARIATION
CHARGES SOCIALES À RECEVOIR	-	9'506.15	9'506.15
REVENUS À RECEVOIR - COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE	-	12'455.00	12'455.00
AUTRES REVENUS À RECEVOIR, CHARGES PAYÉES D'AVANCE	18'000.00	10'184.20	-7'815.80
<b>104 TOTAL</b>	<b>18'000.00</b>	<b>32'145.35</b>	<b>14'145.35</b>

L'évolution favorable des taux d'intérêts sur les marchés financiers ont permis à la Fondation d'effectuer des placements à termes fixes, sans exposition au risque de cours ou de marché financier. Au 31.12.2024, l'ensemble des placements sont arrivés à maturité.

108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	31.12.23	31.12.24	VARIATION
<b>QUADRILATÈRE 1</b>			
VALEUR DE TRANSFERT	26'766'600.00	26'766'600.00	-
FRAIS DE COURTIER RMG	288'332.03	288'332.03	-
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES	120'136.80	120'136.80	-
	<b>27'175'068.83</b>	<b>27'175'068.83</b>	-
<b>QUADRILATÈRE 2</b>			
VALEUR DE TRANSFERT	20 000 000,00	20 000 000,00	-
<b>CRÊTS DE VÉSENAZ</b>			
PRIX D'ACHAT	49'000'000.00	49'000'000.00	-
TRAVAUX DE REMPLACEMENT ET DE RÉNOVATION	-	560'018.90	
FRAIS DE COURTIER RMG	1'273'329.53	1'273'329.53	-
DROITS D'ENREGISTREMENT	1'532'014.70	1'532'014.70	-
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES <sup>2</sup>	487'553.20	487'553.20	-
COMMISSION DE STRUCTURATION DE PRÊT <sup>1</sup>	49'500.00	49'500.00	-
RÉÉVALUATION IMMOBILIÈRE MCH2 (RÉALISÉ EN 2022)	-172'397.43	-172'397.43	-
	<b>52'170'000.00</b>	<b>52'730'018.90</b>	<b>560'018.90</b>
<b>INSTALLATIONS EN CONSTRUCTION</b>			
RÉALISATION DU PROJET R34	-	31'136.60	31'136.60
CRÊTS DE VÉSENAZ - REMPLACEMENT DES ASCENSEURS	391'229.95	-	-391'229.95
CRÊTS DE VÉSENAZ - REMPLACEMENT DES CANALISATIONS	83'250.00	-	-83'250.00
	<b>474'479.95</b>	<b>31'136.60</b>	<b>-443'343.35</b>
<b>108 TOTAL</b>	<b>99'819'548.78</b>	<b>99'936'224.33</b>	<b>116'675.55</b>

<sup>1</sup> Commission de structuration de prêt UBS de 6'600'000.- sur 16 ans : CHF 49'500.-

<sup>2</sup> Création de cédule CHF 29,5 mio et de CHF 8,8 mio.

Des dépenses de rénovations au sens de la norme MCH2 ont été effectuées durant les exercices 2023 et 2024 pour un total de CHF 560'018.90, soit CHF 460'168.90 pour le remplacement des ascenseurs des Crêts de Vézenaz et CHF 99'850.- pour le remplacement des canalisations des Crêts de Vézenaz. Ces investissements étant terminés figurent sous l'immeuble Crêts de Vézenaz.

Les installations en construction concernent le Projet R34 - Etape 2 organisation du concours: Il s'agit de l'enveloppe budgétaire relative à l'étape 2 du projet R34 - organisation du concours. Il se compose principalement des frais de préparation au concours, des frais d'architecte, de spécialistes techniques, de rémunération conformément à la norme SIA 142 - 143, des frais de maquettes et divers. La trésorerie de la Fondation permet de réaliser l'étape 2 du projet R34 sans emprunt bancaire.

200 ENGAGEMENTS COURANTS	31.12.23	31.12.24	VARIATION
SOLDE DÛ À RÉGIE PARKGEST	7'689.79	-	-7'689.79
SOLDE DÛ À RÉGIE BORY	12'693.89	4'113.64	-8'580.25
CRÉANCIERS	-	-	-
CHARGES SOCIALES À PAYER	29'665.60	17'072.90	-12'592.70
TVA DUE	-	1'324.27	1'324.27
<b>200 TOTAL</b>	<b>50'049.28</b>	<b>22'510.81</b>	<b>-27'538.47</b>

204 PASSIFS DE RÉGULARISATION	31.12.23	31.12.24	VARIATION
PROVISIONS HONORAIRES COMPTABILITÉ	9'500.00	9'500.00	-
PROVISIONS HONORAIRES RÉVISION	10'000.00	10'000.00	-
PROVISIONS HONORAIRES DE GESTION ELDORA	125'714.46	147'076.36	21'361.90
PROVISIONS AUTRES CHARGES DE RÉGIES	90'800.14	127'190.55	36'390.41
INTÉRÊTS COURUS À PAYER	63'282.90	59'567.92	-3'714.98
INTÉRÊTS MORATOIRES SUR IMPOSITIONS FISCALES 2020 À 2023	18'139.90	-	-18'139.90
ENGAGEMENT POUR TRAVAUX EN COURS SELON RÉGIES	179'535.00	-	-179'535.00
LOYERS REÇUS D'AVANCE	62'275.00	28'164.00	-34'111.00
<b>204 TOTAL</b>	<b>559'247.40</b>	<b>381'498.83</b>	<b>-177'748.57</b>

205 PROVISIONS À COURT TERME	31.12.23	31.12.24	VARIATION
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2020	78'293.00	-	-78'293.00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2021	78'293.00	-	-78'293.00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2022	78'255.00	-	-78'255.00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2023	76'913.00	-	-76'913.00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2024	-	23'000.00	23'000.00
<b>205 TOTAL</b>	<b>311'754.00</b>	<b>23'000.00</b>	<b>-288'754.00</b>

Les décisions de taxation relatives aux impôts immobiliers complémentaires pour les années 2020 à 2023 ont été reçues en 2024. Ces taxations ont fait l'objet de divers recours, notamment en raison de l'inclusion, à tort, du Quadrilatère 1 et du Quadrilatère 2 qui bénéficient d'une attestation THPE (très haute performance énergétique) délivrée par l'État de Genève. Par ailleurs, les valeurs prises en compte pour la taxation ne correspondent pas aux prix d'acquisition réellement enregistrés par la Fondation. Malgré ces recours, et conformément au principe de prudence, l'ensemble des bordereaux d'impôts et des décisions de taxation ont été réglés au 31 décembre 2024.

Une provision supplémentaire de CHF 23'000.- a été inscrite dans les comptes arrêtés pour l'exercice non taxé de 2024, à titre de précaution, et ce, bien que les recours fiscaux soient toujours en cours.

206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	31.12.23	31.12.24	VARIATION
<b>HYPOTHÈQUES</b>			
CDV BCGE S/8 MIO @ 1,3275%	8'408'928.00	8'311'160.00	-97'768.00
CDV BCGE S/29 MIO @ 1,3275 %	28'744'000.00	28'555'000.00	-189'000.00
A DÉDUIRE : PART COURT TERME LIÉE À L'AMORTISSEMENT ANNUEL DE LA DETTE	-286'768.00	-286'768.00	-
	<b>36'866'160.00</b>	<b>36'579'392.00</b>	<b>-286'768.00</b>
<b>EMPRUNTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS PAR LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE</b>			
CDV UBS S/6.6 MIO @ 0,791% + 0.125%	6'600'000.00	6'600'000.00	-
Q1 UBS S/10.95 MIO @ 0,25% + 0.125%	10'950'000.00	10'950'000.00	-
	<b>17'550'000.00</b>	<b>17'550'000.00</b>	-
<b>206 TOTAL</b>	<b>54'416'160.00</b>	<b>54'129'392.00</b>	<b>-286'768.00</b>

Description des engagements à long terme voir point 13.3.

## 291 CAPITAL DE DOTATION

	31.12.23	31.12.24	VARIATION
DOTATION EN LIQUIDITÉS (2017)	350'000.00	350'000.00	-
DOTATION NETTE PAR CESSION QUADRILATÈRE 1 (2020)	15'816'600.00	15'816'600.00	-
DOTATION EN LIQUIDITÉS POUR ACQUISITION CRÊTS DE VÉSENAZ (2020)	8'100'000.00	8'100'000.00	-
DOTATION NETTE PAR CESSION QUADRILATÈRE 2 (2021)	20'000'000.00	20'000'000.00	-
<b>291 TOTAL</b>	<b>44'266'600.00</b>	<b>44'266'600.00</b>	<b>-</b>

## 11. TABLEAU DE PROVISION

205 PROVISIONS  
À COURT TERME

	31.12.23	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.24
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2020	78'293.00		(78'293.00)	-
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2021	78'293.00		(78'293.00)	-
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2022	78'255.00		(78'255.00)	-
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2023	76'913.00		(76'913.00)	-
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2024	-	23'000.00	-	23'000.00
	<b>311'754.00</b>	<b>23'000.00</b>	<b>(311'754.00)</b>	<b>23'000.00</b>

Les impôts immobiliers complémentaires sont applicables sur les immeubles Les Crêts de Vézenaz, Chemin des Rayes 33, 1222 Vézenaz, numéro de parcelle 16-7466 car ils ne bénéficient pas d'une attestation THPE (très haute performance énergétique). Le taux d'imposition est de 0.15 % annuel appliqué sur la valeur fiscale de l'immeuble.

## 12. DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détails de l'activité des immobilisations corporelles PF (9630)

9630 IMM. CORPORELLES PF	Q1	Q2	PKING	CDV	RESTO CDV	R34	TOTAL
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	589'182.40	566'250.00	237'227.11	2'186'579.00	592'547.00	-	4'171'785.51
	<b>589'182.40</b>	<b>566'250.00</b>	<b>237'227.11</b>	<b>2'186'579.00</b>	<b>592'547.00</b>	<b>-</b>	<b>4'171'785.51</b>
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN PF	(6'196.55)	-	-	(15'240.50)	-	-	(21'437.05)
3431 ENTRETIEN COURANT PF	(61'466.13)	(48'410.90)	(44'771.54)	(721'536.62)	-	-	(876'185.19)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HON.	(31'664.13)	(21'215.40)	(119'531.99)	(103'674.14)	(596'495.01)	-	(872'580.67)
3439 AUTRES CHARGES PF	(43'854.22)	(18'743.81)	-	(332'320.10)	-	-	(394'918.13)
3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	-	-	-	-	-	-	-
	<b>(143'181.03)</b>	<b>(88'370.11)</b>	<b>(164'303.53)</b>	<b>(1'172'771.36)</b>	<b>(596'495.01)</b>	<b>-</b>	<b>(2'165'121.04)</b>
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	-	-	-	(489'331.16)	-	-	(489'331.16)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS	(131'400.00)	-	-	(52'206.00)	-	-	(183'606.00)
340 FRAIS DE CAUTIONNEMENT CB	(13'688.00)	-	-	(8'250.00)	-	-	(21'938.00)
340 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES ET INTÉRÊTS CHARGES	-	-	-	2'330.25	-	-	2'330.25
	<b>(145'088.00)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(547'456.91)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(692'544.91)</b>
<b>9630 TOTAL</b>	<b>300'913.37</b>	<b>477'879.89</b>	<b>72'923.58</b>	<b>466'350.73</b>	<b>-3'948.01</b>	<b>-</b>	<b>1'314'119.56</b>

## 13. ANNEXES

### 13.1 ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS À L'EXERCICE 2024

Aucun événement survenu après la date de clôture qui pourrait modifier la compréhension des états financiers 2024.

### 13.2 VALEURS ASSURANCES INCENDIE BÂTIMENTS

BÂTIMENT Q1 PLACE NATASCHA-DE-SENGER 3-5	CHF 21'776'000.--
BÂTIMENT Q2 PRÉ D'ORSAT 14-16	CHF 10'497'000.--
BÂTIMENT CDV CH. DES RAYES 33	CHF 49'779'300.--

### 13.3 INDICATEURS FINANCIERS

Les indicateurs financiers prévus dans le manuel MCH 2 des communes ne sont pas adaptés à l'activité de la fondation immobilière du fait que :

1. il n'existe aucun revenu fiscal.
2. l'activité ne comporte aucun revenu courant et l'essentiel de ses recettes sont liées au patrimoine financier (revenus financiers).
3. la dette nette par habitant n'est pas pertinente pour juger de l'efficacité de la fondation immobilière.



## 13.3 DESCRIPTION DES ENGAGEMENTS À LONG TERME

BÂTIMENTS	QUADRILATÈRE I: PLACE NATASCHA-DE- SENGER 3-5, 1245 COLLONGE- BELLERIVE, PARCEL 9778	QUADRILATÈRE II: CHEMIN DU PRÉ D'ORSAT 14-16, 1245 COLLONGE- BELLERIVE	TOTAL Q1 ET Q2	LES CRÊTS DE VÉSENAZ: CHEMIN DES RAYES 33, 1222 VÉSENAZ			TOTAL CRÊT DE VÉSENAZ	GRAND TOTAL
	ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES	néant		UBS, emprunt obli- gataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive	BCGE, cédule hypothécaire grevant Quadrilatère I, parcelle 9778	BCGE, cédule hypothécaire grevant Crêt de Vésénaz parcelle 7466 et 8740		
VALEUR DES IMMOBILI- SATIONS CORPORELLES AU BILAN AU 31.12.2024	27'175'069	20'000'000	47'175'069				52'730'019	99'905'088
EMPRUNTS INITIAUX	10'950'000	-	10'950'000	6'600'000	8'800'000	29'500'000	44'900'000	55'850'000
EMPRUNTS AU 31.12.2023	10'950'000	-	10'950'000	6'600'000	8'408'928	28'744'000	43'752'928	54'702'928
TAUX D'INTÉRÊTS	Jusqu'au 23.09.2023 auprès de UBS : 0.25% + 0.125%  Dès le 23.09.2023 auprès de la BCGE : 1.2% +0.125%			0.791%+0.125%	1.3275%	1,3275%		
DÉBUT	En 2020 puis renouvelé le 23.09.2023			2020	2020	2020		
ÉCHÉANCE	2048			2036	2045	2045		
DURÉE	25 ans			16 ans	25 ans	25 ans		
INTÉRÊTS 2024	131'400	-	131'400	52'206	110'298	379'034	541'537	672'937
RÉMUNÉRATION CAUTIONNEMENT COLLONGE-BELLERIVE	13'688	-	13'688	8'250			8'250	21'938
AMORTISSEMENTS 2024	-	-			97'768	189'000	286'768	286'768
ENGAGEMENTS FINAN- CIERS À LONG TERME AU 31.12.2024	10'950'000	-	10'950'000	6'600'000	8'231'392	28'366'000	43'179'392	54'129'392
ENGAGEMENTS FINAN- CIERS À COURT TERME AU 31.12.2024	-	-		-	97'768	189'000	286'768	286'768

## Remarques

Tous les prêts ont été contractés à taux fixes.

A noter que le prêt UBS de CHF 10'950'000.- est arrivé à échéance le 23 septembre 2023 et qu'il a été entièrement refinancé par un emprunt à taux fixe de 1.2%, sur une durée de 25 ans, contracté auprès de la BCGE. Ce nouvel emprunt est également cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive avec un taux fixe de 0.125% sur 25 ans.

La Banque Cantonale de Genève (BCGE) bénéficie de cession d'état locatif non notifié sous déduction des honoraires de gérance et charges usuelles liés à l'exploitation et à l'entretien courant.





# FICB

Fondation communale  
Immobilière de  
Collonge-Bellerive

**Fondation communale  
Immobilière de  
Collonge-Bellerive**

33 chemin des Rayes  
1222 Vézenaz  
T. +41 22 752 65 00  
info@fcb.ch - www.fcb.ch  
www.residence-crets-vesenaz.ch