

DELIBERATION

Relative à l'approbation des comptes annuels 2023 de la Fondation de la commune de Jussy pour le logement

Vu les comptes annuels 2023 et le message du conseil de Fondation ci-joints,
vu le rapport de l'organe de révision de la Société fiduciaire d'expertise et de révision s.a. à Genève, chargé de la vérification des comptes de l'exercice 2023, du 23 avril 2024,
conformément aux statuts de la Fondation de la commune de Jussy pour le logement, du 6 janvier 1992,
conformément à l'art. 30, al. 1, let. i de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984,
sur proposition du Maire,
le Conseil municipal

DECIDE

8 oui, 1 abstention soit à la majorité
sur 10 conseillers municipaux présents à la séance

1. D'approuver les comptes 2023 de la Fondation de la commune de Jussy pour le logement.

La Présidente

Audrey Pion

Le Secrétaire

Christophe Mage



COMMUNE DE JUSSY

FONDATION DE LA COMMUNE DE JUSSY
POUR LE LOGEMENT

COMPTES ANNUELS 2023

Jussy le 22 avril 2024

1. MESSAGE DU CONSEIL DE FONDATION

L'année 2023 est la sixième année de traitement des résultats selon le module comptable harmonisé (MCH2) et permet une lecture comparée des résultats.

Les comptes de la Fondation de la Commune de Jussy pour le logement bouclent avec un bénéfice net de CHF 718'212.67 (pour un budget de CHF 692'173.00).

L'endettement à long terme s'élève à CHF 17'726'250.00.

L'état locatif quant à lui n'a que très peu varié.

Dans le cadre des grands travaux, on notera la rénovation des immeubles Prés-Seigneur 23 -29 : Menuiseries extérieures, fenêtres, remplacement des garde-corps vitrés, toiles solaires, remplacement des deux blocs ventilateurs. Les vitrages des entrées des immeubles, ainsi que le déplacement et l'adaptation des blocs de boîtes aux lettres seront effectués en 2024.

Il est à noter que le montant de ces travaux, environ CHF 611'000 a été porté en augmentation de la valeur des immeubles concernés.

Concernant l'immeuble route de Lullier 24-26 des travaux sur la chaufferie, afin de diminuer l'indice de dépense de chaleur (IDC), à la demande de l'Office Cantonal de l'Energie seront effectués en 2024. Cette demande fait suite au préavis thermique qui avait été effectué dans le cadre de l'obtention de l'autorisation de construire pour la rénovation de l'immeuble.

2. Bilan au 31 décembre 2023

| BILAN AU | | 31 décembre 2022 | 31 décembre 2023 |
|-----------|--|----------------------|----------------------|
| 1 | ACTIF | 45'911'664.51 | 46'457'959.53 |
| 10 | PATRIMOINE FINANCIER | 45'911'664.51 | 46'457'959.53 |
| 100 | Disponibilités et placements à court terme | 1'836'270.96 | 1'728'327.80 |
| 101 | Créances | 7'081.55 | 57'941.58 |
| 104 | Actifs de régularisation | 11'312.00 | 3'881.45 |
| 108 | Immobilisations corporelles PF | 44'057'000.00 | 44'667'808.70 |
| 2 | PASSIF | 45'911'664.51 | 46'457'959.53 |
| 20 | CAPITAUX DE TIERS | 18'090'052.85 | 17'918'135.20 |
| 200 | Engagements courants | 9'007.15 | 8'521.90 |
| 201 | Engagements financiers à court terme | 163'750.00 | 163'750.00 |
| 204 | Passifs de régularisation | 27'295.70 | 19'613.30 |
| 206 | Engagements financiers à long terme | 17'890'000.00 | 17'726'250.00 |
| 29 | CAPITAL PROPRE | 27'821'611.66 | 28'539'824.33 |
| 298 | AUTRES CAPITAUX PROPRES | 1'429'900.00 | 1'429'900.00 |
| 299 | EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN | 26'391'711.66 | 27'109'924.33 |

3. Compte de résultats au 31 décembre 2023

| COMPTE D'EXPLOITATION AU | | Comptes au 31.12 2022 | Budget 2023 | Comptes au 31.12 2023 |
|--------------------------|--|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| 3 | CHARGES | 1'481'511.68 | 995'655.00 | 999'277.96 |
| 30 | CHARGES DE PERSONNEL | 22'628.65 | 24'000.00 | 23'010.80 |
| 31 | CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 6'658.72 | 31'600.00 | 7'056.02 |
| 31000 | MATERIEL DE BUREAU | 0.00 | 1'000.00 | 0.00 |
| 31020 | IMPRIMÉS, PUBLICATIONS | 535.15 | 300.00 | 0.00 |
| 31130 | ACQUISITION DE MATERIEL INFORMATIQUE | 0.00 | 1'000.00 | 0.00 |
| 31300 | PRESTATIONS DE SERVICES DE TIERS | 464.67 | 3'300.00 | 1'402.17 |
| 31320 | HONORAIRES DE CONSEILLERS EXTERNES, EXPERTS, SPÉCIALISTES, E | 5'654.25 | 26'000.00 | 5'654.25 |
| 319 | DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 4.65 | 0.00 | -0.40 |
| 34 | CHARGES FINANCIÈRES | 1'452'224.31 | 940'055.00 | 969'211.14 |
| 34010 | INTÉRÊTS PASSIFS DES ENGAG. FINANCIERS | 365'410.10 | 357'300.00 | 359'656.10 |
| 34300 | TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN, TERRAINS PF | 5'000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 34304 | TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN, BÂTIMENTS PF | 162'478.62 | 170'000.00 | 189'779.15 |
| 34310 | ENTRETIEN COURANT DES BIENS-FONDS PAR DES TIERS | 181'843.39 | 181'230.00 | 201'911.34 |
| 34391 | EAU, ÉNERGIE, COMBUSTIBLE | 50'291.65 | 54'175.00 | 40'552.30 |
| 34393 | IMPÔTS ET TAXES | 82'567.65 | 70'000.00 | 76'294.65 |
| 34394 | PRIMES D'ASSURANCES DE CHOSES | 29'133.50 | 30'300.00 | 26'822.70 |
| 34395 | PRESTATIONS DE SERVICES DE TIERS | 74'576.55 | 77'050.00 | 73'765.60 |
| 34399 | AUTRES CHARGES DES BIENS-FONDS PF | 533.00 | 0.00 | 429.30 |
| 34414 | DÉPRÉCIATION DES BÂTIMENTS PF | 500'389.85 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | REVENUS | 4'151'074.62 | 1'687'828.00 | 1'717'490.63 |
| 42 | TAXES | 525.00 | 560.00 | -150.70 |
| 42600 | REMBOURSEMENTS ET PARTICIPATIONS DE TIERS ET JARDINS FAMILIAUX | 525.00 | 560.00 | -150.70 |
| 43 | REVENUS DIVERS | 0.00 | 0.00 | 2'971.68 |
| 43900 | AUTRES REVENUS, REMBOURSEMENTS DE CHARGES | 0.00 | 0.00 | 2'971.68 |
| 44 | REVENUS FINANCIERS | 4'150'532.97 | 1'687'268.00 | 1'714'651.80 |
| 44000 | INTERETS DES DISPONIBILITES | 0.00 | 0.00 | 1.40 |
| 44300 | LOYERS ET FERMAGES, BIENS-FONDS PF | 1'719'566.00 | 1'683'068.00 | 1'683'181.00 |
| 44390 | REMBOURSEMENT DE CHARGES | 14'724.22 | 4'200.00 | 8'230.75 |
| 44391 | AUTRES REMBOURSEMENTS DE TIERS | 4'242.75 | 0.00 | 23'238.65 |
| 44434 | ADAPTATIONS DE BÂTIMENTS PF AUX VALEURS MARCHANDES | 2'412'000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 46 | REVENUS DE TRANSFERT | 16.65 | 0.00 | 17.85 |
| 46991 | REDISTRIBUTION TAXE CO2 | 16.65 | 0.00 | 17.85 |
| TOTAL GENERAL | | | | |
| | TOTAL CHARGES | 1'481'511.68 | 995'655.00 | 999'277.96 |
| | TOTAL REVENUS | 4'151'074.62 | 1'687'828.00 | 1'717'490.63 |
| | EXCEDENT / PERTE | -2'669'562.94 | -692'173.00 | -718'212.67 |

4. Tableau des flux de trésorerie 2023

| Code trésorerie | Désignation trésorerie | Montant 2022 | Montant 2023 |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| 01 | Résultat total des comptes de résultats | 2'669'562.94 | 718'212.67 |
| 04 | - Augmentation / + diminution des créances | 27'648.68 | -50'860.03 |
| 06 | - Augmentation / + diminution des actifs de régularisation | 7'418.00 | 7'430.55 |
| 08 | + Pertes / - bénéfices réévaluation du PF | -1'911'610.15 | 0.00 |
| 09 | + Augmentation / - diminution des engagements courants | 3'735.30 | -485.25 |
| 11 | + Augmentation / - diminution des passifs de régularisation | -48'864.45 | -7'682.40 |
| FTO | Flux de trésorerie provenant de l'activité opérationnelle (FTO) | 747'890.32 | 666'615.54 |
| 16 | + Remboursements de subventions d'investissements propres | 0.00 | 0.00 |
| RI | Recettes du compte des investissements ayant une influence sur les liquidités | 0.00 | 0.00 |
| 21 | - Immobilisations corporelles | 0.00 | -610'808.70 |
| CI | Dépenses du compte des investissements ayant une influence sur les liquidités | 0.00 | -610'808.70 |
| FTI | Flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement dans le PA (FTI) | 0.00 | 0.00 |
| FTP | Flux de trésorerie provenant de l'activité de placement dans le PF (FTP) | 0.00 | -610'808.70 |
| TOT1 | Flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement et de placement (FTI+P) | 0.00 | -610'808.70 |
| 36 | + Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme | 25'000.00 | 0.00 |
| 37 | + Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme | -188'750.00 | -163'750.00 |
| FTF | Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement (FTF) | -163'750.00 | -163'750.00 |
| TOT2 | VARIATION DES LIQUIDITES ET PLACEMENTS A COURT TERME(FTO+FTI+P+FTF) | 584'140.32 | -107'943.16 |
| 100 | Liquidités et placements à court terme au 01.01.n | 1'252'130.64 | 1'836'270.96 |
| 101 | Liquidités et placements à court terme au 31.12.n | 1'836'270.96 | 1'728'327.80 |
| TOT3 | VARIATION DES LIQUIDITES ET PLACEMENTS A COURT TERME | 584'140.32 | -107'943.16 |

5. REGLES REGISSANT LA PRESENTATION DES COMPTES

Les règles régissant la présentation des comptes de la Fondation de la commune de Jussy pour le logement 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.

6. PRINCIPES RELATIFS A LA PRESENTATION DES COMPTES

La clôture des comptes de la Fondation de la commune de Jussy 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

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 de remplacement lors du bouclage des comptes.

La Fondation 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

La Fondation ne détient aucun patrimoine administratif au 31 décembre 2023. Elle n'a d'ailleurs pas présenté de compte des investissements 2023.

7. Etat du Capital Propre 2023

| 29 CAPITAL PROPRE | Solde au 1^{er} janvier 2023 | Augmentation | Diminution | Solde au 31 décembre 2023 |
|---|---|---------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 298 AUTRES CAPITAUX PROPRES | 1'429'900.00 | 0.00 | 0.00 | 1'429'900.00 |
| 2980 AUTRES CAPITAUX PROPRES | 1'429'900.00 | 0.00 | 0.00 | 1'429'900.00 |
| 299 EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN | 26'391'711.66 | 4'444'545.01 | 4'326'975.49 | 27'109'924.33 |
| 2990 RÉSULTAT ANNUEL | 2'669'562.94 | 1'717'490.63 | 3'668'840.90 | 718'212.67 |
| 2999 RÉSULTATS CUMULÉS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES | 23'722'148.72 | 2'669'562.94 | 0.00 | 26'391'711.66 |
| 29 Total | 27'821'611.66 | 4'444'545.01 | 4'326'975.49 | 28'539'824.33 |

8. INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES

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'intérêt)
- 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.

La Fondation ne recourt pas aux instruments financiers dérivés pour minimiser l'impact potentiel de ces différents risques.

i. 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 de plusieurs établissements suisses à Genève
- ses autres créances commerciales sont réparties sur un large éventail de clients dont le risque fait l'objet d'un suivi régulier et sont constituées uniquement par les locations d'appartements et de commerces.

ii. Risque de liquidité

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

La Fondation perçoit des acomptes mensuels sur le produit net des loyers. Le risque de liquidités insuffisantes pour faire face aux charges courantes est faible.

La Fondation peut avoir recours pour financer ses investissements à des emprunts à moyen et long terme. Toutefois les disponibilités sont actuellement suffisantes pour assurer les paiements courants.

iii. Risque de taux d'intérêt

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 sa dette est contractée en taux fixes.

B. SYSTEME DE CONTROLE INTERNE

Un système de contrôle interne avait été élaboré et approuvé par le Conseil de Fondation durant l'année 2019.

Il a été mis en place afin de d'optimiser la qualité des prestations et la gestion communale mais aussi afin de minimiser les risques économiques et financiers inhérents à l'activité de la Fondation.

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2023
au Conseil de fondation de la

Fondation de la Commune de Jussy pour le logement

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation de la Commune de Jussy pour le logement (ci-après « la Fondation »), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat, le tableau des flux de trésorerie, l'état du capital propre 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 2023 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 23 avril 2024

Société fiduciaire d'expertise
et de revision SA

Andrew Helaconde
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé

Annexe :

Comptes annuels comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Tableau des flux de trésorerie
- Annexe