

---

**Approbation des comptes 2021 de  
la Fondation de la commune de Jussy pour le logement**

---

Vu les comptes annuels 2021 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 2021, du 4 avril 2022,  
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**

Par 9 oui soit à l'unanimité  
sur 10 conseillers municipaux présents à la séance

1. D'approuver les comptes 2021 de la Fondation de la commune de Jussy pour le logement.

*Annexes :*

- *Comptes annuels 2021*

**DELAI REFERENDAIRE AU 27.06.2022**

La Présidente  
  
Catalina Kauz

Le Secrétaire  
  
Christophe Mage



COMMUNE DE JUSSY

FONDATION DE LA COMMUNE DE JUSSY  
POUR LE LOGEMENT

# COMPTES ANNUELS 2021

Jussy le 4 avril 2022

\*\*\*\*\*

## 1. MESSAGE DU CONSEIL DE FONDATION

L'année 2021 est la quatrième 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 625'154.01 (pour un budget de CHF 670'580.00).

L'année a été à nouveau marquée par la crise sanitaire due au coronavirus. La fondation a octroyé la gratuité des loyers durant les fermetures imposées par les autorités.

Loyers Prés-Seigneurs 23-29 :

Revenus budgétés:	CHF 655'700.00
Revenus comptes:	CHF 623'421.50
Ecart :	CHF - 32'278.50

Dont -11'111.50 dû à la gratuité des loyers octroyée durant la fermeture obligatoire des commerces.

L'endettement à long terme s'élève à CHF 18'053'750.00.

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

La pandémie du COVID-19 a eu une influence sur la rentrée des loyers commerciaux des immeubles Prés-Seigneurs 27-29 du fait de la gratuité des loyers accordée aux locataires pendant les périodes d'interdiction d'exploiter.

Elle a également exercé une influence sur le rythme des réunions du Conseil et des commissions qui a diminué, remplacées en partie par des communications par messagerie électronique.

Dans le cadre des grands travaux, on notera le rafraîchissement de la peinture dans les cages d'escalier des immeubles de Lullier 24-26, et le remplacement des vitrages de l'ancien bureau de douane à la route de Monniaz 121.

## 2. Bilan au 31 décembre 2021

BILAN AU		31 décembre 2020	31 décembre 2021
1	ACTIF	42 961 072.61	43 450 980.72
10	PATRIMOINE FINANCIER	42 961 072.61	43 450 980.72
100	Disponibilités et placements à court terme	776 506.41	1 252 130.64
101	Créances	27 888.45	34 730.23
104	Actifs de régularisation	11 287.90	18 730.00
108	Immobilisations corporelles PF	42 145 389.85	42 145 389.85
2	PASSIF	42 961 072.61	43 450 980.72
20	CAPITAUX DE TIERS	18 434 177.90	18 298 932.00
200	Engagements courants	4 890.00	5 271.85
201	Engagements financiers à court terme	138 750.00	163 750.00
204	Passifs de régularisation	48 037.90	76 160.15
206	Engagements financiers à long terme	18 242 500.00	18 053 750.00
29	CAPITAL PROPRE	24 526 894.71	25 152 048.72
298	AUTRES CAPITAUX PROPRES	1 429 900.00	1 429 900.00
299	EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN	23 096 994.71	23 722 148.72

## 3. Compte de résultats au 31 décembre 2021

COMPTE D'EXPLOITATION AU		Comptes au 31.12 2020	Budget 2021	Comptes au 31.12 2021
3	CHARGES	929 411.53	1 012 700.00	982 737.74
31	CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	39 378.05	55 600.00	31 403.98
31000	MATÉRIEL DE BUREAU	533.50	1 000.00	0.00
31020	IMPRIMÉS, PUBLICATIONS	109.15	300.00	218.15
31130	ACQUISITION DE MATÉRIEL INFORMATIQUE	744.25	0.00	0.00
31300	PRESTATIONS DE SERVICES DE TIERS	6 003.10	3 300.00	411.57-
31320	HONORAIRES DE CONSEILLERS EXTERNES, EXPERTS, SPÉCIALISTES, E	31 988.05	50 000.00	31 597.40
31330	CHARGES D'UTILISATION POUR L'INFORMATIQUE	0.00	1 000.00	0.00
34	CHARGES FINANCIÈRES	890 033.48	957 100.00	951 333.76
34010	INTÉRÊTS PASSIFS DES ENGAG. FINANCIERS	357 404.80	368 800.00	368 401.35
34300	TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN, TERRAINS PF	0.00	48 000.00	698.20
34304	TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN, BÂTIMENTS PF	156 423.47	132 000.00	123 048.20
34310	ENTRETIEN COURANT DES BIENS-FONDS PAR DES TIERS	158 634.52	177 050.00	251 141.31
34391	EAU, ÉNERGIE, COMBUSTIBLE	51 956.64	56 550.00	46 566.10
34393	IMPÔTS ET TAXES	69 860.80	65 000.00	60 704.00
34394	PRIMES D'ASSURANCES DE CHOSES	28 479.60	31 300.00	30 625.30
34395	PRESTATIONS DE SERVICES DE TIERS	67 081.25	78 400.00	69 478.40
34399	AUTRES CHARGES DES BIENS-FONDS PF	192.40	0.00	670.90
4	REVENUS	1 593 063.10	1 683 280.00	1 607 891.75
42	TAXES	5 405.00	0.00	560.00
42600	REMBOURSEMENTS ET PARTICIPATIONS DE TIERS ET JARDINS FAMILIAUX	5 405.00	0.00	560.00
44	REVENUS FINANCIERS	1 587 658.10	1 682 720.00	1 607 331.75
44300	LOYERS ET FERMAGES, BIENS-FONDS PF	1 562 939.50	1 678 800.00	1 600 529.50
44390	REMBOURSEMENT DE CHARGES	4 368.60	3 920.00	4 409.65
44391	AUTRES REMBOURSEMENTS DE TIERS	20 350.00	0.00	2 392.60
	TOTAL GENERAL			
	TOTAL CHARGES	929 411.53	1 012 700.00	982 737.74
	TOTAL REVENUS	1 593 063.10	1 683 280.00	1 607 891.75
	EXCEDENT / PERTE	663 651.57	670 580.00	625 154.01

## 4. Tableau des flux de trésorerie 2021

Code trésorerie	Désignation trésorerie	2020	2021
01	Résultat total des comptes de résultats	653 651.57	625 154.01
04	- Augmentation / + diminution des créances	4 985.55	- 6 841.78
05	- Augmentation / + diminution des marchandises, approvisionnement et travaux en cours	0.00	0.00
06	- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	- 11 147.90	- 7 442.10
09	+ Augmentation / - diminution des engagements courants	450.00	381.85
10	+ Augmentation / - diminution des provisions	0.00	0.00
11	+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	34 272.90	28 122.25
<b>FTO</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité opérationnelle (FTO)</b>	<b>682 212.12</b>	<b>639 374.23</b>
16	+ Remboursements de subventions d'investissements propres	0.00	0.00
<b>RI</b>	<b>Recettes du compte des investissements ayant une influence sur les liquidités</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
21	- Immobilisations corporelles	-2 536 389.85	0.00
24	- Prêts et Participations	0.00	0.00
<b>CI</b>	<b>Dépenses du compte des investissements ayant une influence sur les liquidités</b>	<b>-2 536 389.85</b>	<b>639 374.23</b>
<b>FTI</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement dans le PA (FTI)</b>	<b>-2 536 389.85</b>	<b>0.00</b>
<b>FTP</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité de placement dans le PF (FTP)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOT1</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement et de placement (FTI+P)</b>	<b>-2 536 389.85</b>	<b>0.00</b>
36	+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	0.00	25 000.00
37	+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	1 681 250.00	- 188 750.00
<b>FTF</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement (FTF)</b>	<b>1 681 250.00</b>	<b>- 163 750.00</b>
<b>TOT2</b>	<b>VARIATION DES LIQUIDITES ET PLACEMENTS A COURT TERME(FTO+FTI+P+FTF)</b>	<b>- 172 927.73</b>	<b>475 624.23</b>
100	Liquidités et placements à court terme au 01.01.n	949 434.14	776 506.41
101	Liquidités et placements à court terme au 31.12.n	776 506.41	1 252 130.64
<b>TOT3</b>	<b>VARIATION DES LIQUIDITES ET PLACEMENTS A COURT TERME</b>	<b>- 172 927.73</b>	<b>475 624.23</b>

## **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 2021. Elle n'a d'ailleurs pas présenté de compte des investissements 2021.

## 7. Etat du capital propre 2021

29	CAPITAL PROPRE	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2021	Augm.	Dimin.	Solde au 31 décembre 2021
290	FINANCEMENTS SPÉCIAUX, ENGAGEMENTS (+) ET AVANCES (-)	0.00	0.00	0.00	0.00
2900	FINANCEMENTS SPÉCIAUX ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	0.00	0.00	0.00	0.00
291	FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	0.00	0.00	0.00	0.00
2910	FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	0.00	0.00	0.00	0.00
2911	LEGS ET FONDATIONS SANS PERSONNALITÉ JURIDIQUE ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	0.00	0.00	0.00	0.00
292	RÉSERVES PROVENANT DE L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE	0.00	0.00	0.00	0.00
2920	RÉSERVES PROVENANT DE L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE	0.00	0.00	0.00	0.00
293	PRÉFINANCEMENTS	0.00	0.00	0.00	0.00
2930	PRÉFINANCEMENTS	0.00	0.00	0.00	0.00
294	RÉSERVE DE POLITIQUE BUDGÉTAIRE	0.00	0.00	0.00	0.00
2940	RÉSERVE DE POLITIQUE BUDGÉTAIRE (RÉSERVE CONJONCTUELLE)	0.00	0.00	0.00	0.00
295	RÉSERVE LIÉE AU RETRAITEMENT (INTRODUCTION MCH2)	0.00	0.00	0.00	0.00
2950	RÉSERVE LIÉE AU RETRAITEMENT (INTRODUCTION MCH2)	0.00	0.00	0.00	0.00
296	RÉSERVE LIÉE AU RETRAITEMENT DU PATRIMOINE FINANCIER	0.00	0.00	0.00	0.00
2960	RÉSERVE LIÉE AU RETRAITEMENT DU PATRIMOINE FINANCIER	0.00	0.00	0.00	0.00
2961	RÉSERVE DE VALEUR MARCHANDE SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	0.00	0.00	0.00	0.00
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	23'096'994.71	2'339'489.42	1'714'335.41	23'722'148.72
2990	RÉSULTAT ANNUEL	663'651.57	1'641'864.80	1'680'362.36	625'154.01
2999	RÉSULTATS CUMULÉS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES	22'433'343.14	697'624.62	33'973.05	23'096'994.71
<b>29</b>	<b>Total</b>	<b>24'526'894.71</b>	<b>2'339'489.42</b>	<b>1'714'335.41</b>	<b>25'152'048.72</b>

## 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 a 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 2021  
au Conseil de fondation de la

## ***Fondation de la Commune de Jussy pour le logement***

---

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit conformément au mandat qui nous a été confié des comptes annuels ci-joints de la **Fondation de la Commune de Jussy pour le logement**, comprenant le bilan, le compte de résultats, le compte des investissements, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice 2021 arrêté au 31 décembre 2021.

### **Responsabilité du Conseil de fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

### **Responsabilité de l'organe de révision**

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, à la recommandation d'audit suisse 60 « Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux » ainsi qu'aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives. Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.



## **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice 2021 arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

## **Rapport sur d'autres dispositions légales**

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

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

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

Genève, le 25 avril 2022

Société fiduciaire d'expertise  
et de revision SA

Andrew Helaconde  
*Expert-réviser agréé*  
*Réviser responsable*

Antoine Pierroz  
*Expert-réviser agréé*

Annexe :  
Comptes annuels comprenant :  
- Bilan  
- Compte de résultat  
- Tableau des flux de trésorerie  
- Annexe