



*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 17 avril 2024*

## **Projet de loi** **approuvant les états financiers consolidés de la Fondation pour** **la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif** **(FPLC) pour l'année 2023**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;  
vu l'article 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;  
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;  
vu les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2023;  
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 7 mars 2024,  
décrète ce qui suit :

### **Article unique Etats financiers**

<sup>1</sup> Les états financiers consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif comprennent :

- a) un bilan consolidé au 31 décembre 2023;
- b) un compte d'exploitation consolidé;
- c) un tableau des variations des capitaux propres consolidés;
- d) un tableau des flux de trésorerie consolidé;

- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2023 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2023.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2023; et
- le rapport de l'organe de révision du 19 février 2024.

Les états financiers de la FPLC pour l'exercice 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 616 988 998 francs. Les investissements se sont élevés à plus de 17 000 000 de francs en lien avec l'acquisition de 8 parcelles. Un immeuble d'une valeur de 14 000 000 de francs a été vendu. Deux parcelles et un lot de propriété par étages pour un montant total de 3 880 000 francs ont été échangés; un contrat de droit de superficie a été signé;
- le résultat d'exploitation se monte à 12 756 234 francs, soit une augmentation de 2 113 467 francs;
- le résultat net présente un bénéfice de 10 017 422 francs résultant principalement de l'activité opérationnelle et du résultat sur la vente d'un immeuble de 1 553 370 francs;
- la variation nette des liquidités est de -20 674 720 francs qui s'explique principalement par le remboursement d'un emprunt de 10 000 000 de francs et du paiement d'un acompte d'impôts à hauteur de 9 206 521 francs;
- le total des fonds propres est de 482 630 355 francs, soit une augmentation de 18 007 854 francs par rapport à l'exercice précédent qui s'explique essentiellement par le bénéfice de l'exercice de 10 017 422 francs et de dotations LUP nettes de 9 610 100 francs.

L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

*Rapport de l'organe de révision du 19 février 2024 comprenant les états financiers consolidés 2023*

## Berney Associés

Genève, le 19 février 2024

# Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de l'exercice 2023 au Conseil de Fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, Lancy

## Rapport sur l'audit des comptes consolidés

### Opinion d'audit

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés ci-joints de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon l'article 19 alinéa 1 de la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF - D 1 05), « les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées ». Les dérogations aux normes IPSAS décidées par le Conseil d'Etat sont mentionnées dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF - D 1 05 15).

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats conformément aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) et sont conformes à la loi suisse.

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

## Berney Associés

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse 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 consolidés » 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.

### Responsabilités du Conseil de Fondation relatives aux comptes consolidés

Le Conseil de Fondation est responsable de l'établissement des comptes consolidés conformément aux normes internationales pour le secteur public (IPSAS), à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, le Conseil de Fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation 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 la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### Responsabilité de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Audit

Comptabilité

Expertise &amp; Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

## Berney Associés

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse 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 consolidés 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 de la fondation.
- 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 la fondation 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 consolidés 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 la fondation à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de Fondation ou au Secrétaire général, 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.

Audit

Comptabilité

Expertise &amp; Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

## Berney Associés

### Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis présentant des capitaux propres de CHF 482'630'355.

Berney Associés Audit SA

**BA** Signature électronique qualifiée



Sébastien BRON  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

**BA** Signature électronique qualifiée



Gregory GRIEB  
Expert-réviseur agréé

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Annexe : comptes consolidés (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie, tableau de variation des capitaux propres et annexe)

1207 Genève  
Rue du Nant 8  
+41 58 234 90 00

1700 Fribourg  
Boulevard de Pérolles 37  
+41 58 234 93 00

En ligne  
berneyassociés.com  
info@berneyassociés.com

1006 Lausanne  
Ch. de Roseneck 5  
+41 58 234 91 00

1950 Sion  
Place de la Gare 2  
+41 27 322 75 40

Page 4/4

Corporate finance



**FPLC** Fondation pour la promotion  
du logement bon marché  
et de l'habitat coopératif

---



## **ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

**2022-2023**

<b>Bilan consolidé au 31 décembre</b>	<b>Page/Note</b>	<b>2 0 2 3</b>	<b>2 0 2 2</b>
<b>En CHF</b>			
<b>A c t i f</b>			
Liquidités et équivalents de liquidités	5/5	44'126'757	64'801'477
Créances résultant de ventes et de prestations de services	5/6	4'707'257	6'932'321
Autres actifs circulants	5/7	4'316'684	5'077'737
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>53'150'698</b>	<b>76'811'535</b>
Terrains et bâtiments	6/8	485'588'204	164'023'906
Terrains en droits de superficie	7/9	66'984'212	65'937'908
Immeubles de placement	7/9	7'550'000	329'550'000
Promotions en cours	7/9	2'314'009	3'035'104
Autres immobilisations corporelles		634'000	728'000
Prêts	8/10	427'000	487'000
Parts sociales		206'250	206'250
Participations		12'598	12'598
Actifs financiers affectés		122'027	121'933
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<b>563'838'300</b>	<b>564'102'699</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>616'988'998</b>	<b>640'914'234</b>
<b>P a s s i f</b>			
Fournisseurs et autres créanciers		1'544'211	1'471'804
Dettes à court terme portant intérêts	8/11	775'000	13'099'115
Autres engagements à court terme	9/12	16'763'604	15'773'747
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>		<b>19'082'815</b>	<b>30'344'666</b>
Dettes à long terme portant intérêts	8/11	115'275'828	124'975'603
Provision pour impôts différés	9/13	0	20'869'620
Réserves travaux HLM affectées		0	101'844
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>		<b>115'275'828</b>	<b>145'947'067</b>
Capital		220'122'631	210'512'531
Fonds propres affectés		1'270'000	1'350'000
Fonds propres libres		251'220'378	246'680'726
Résultat net de l'exercice		10'017'214	5'750'911
		<b>482'630'223</b>	<b>464'294'168</b>
Intérêts minoritaires		132	328'333
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>482'630'355</b>	<b>464'622'501</b>
<b>Total du passif</b>		<b>616'988'998</b>	<b>640'914'234</b>

Compte de résultat consolidé	Page/Note	Réalisé	Budget	Réalisé
		2 0 2 3	2 0 2 3	2 0 2 2
En CHF				
Revenus liés à l'aménagement et au logement	9/14	19'104'548	18'663'000	19'353'580
Subventions reçues		11'825	117'650	185'207
Produits d'exploitation divers	10/15	5'322'475	2'281'900	10'863'638
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>24'438'848</b>	<b>21'062'550</b>	<b>30'402'425</b>
Frais de personnel et jetons de présence	11/16	1'655'887	1'611'500	1'619'612
Honoraires et prestations de services	11/17	1'143'100	1'195'000	1'158'227
Entretien des biens mobiliers		10'353	10'000	9'438
Loyers		135'320	135'700	136'927
Fournitures et prestations diverses		368'632	322'300	240'885
Eau, énergie et combustibles		469'364	546'000	525'220
Assurances et taxes		229'110	221'460	233'836
Autres frais d'exploitation	11/18	13'528	1'542'000	1'050'133
Conciergerie		748'881	703'000	724'661
Entretien des immeubles	11/19	3'582'141	7'642'000	5'038'727
Amortissements		2'530'418	718'000	3'583'699
Autres charges d'exploitation diverses	11/20	682'120	62'000	5'412'977
Pertes de valeur sur créances		113'760	20'000	25'316
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>11'682'614</b>	<b>14'728'960</b>	<b>19'759'658</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>12'756'234</b>	<b>6'333'590</b>	<b>10'642'767</b>
Produits d'intérêts divers		12'083	2'250	58'586
Plus value non réalisée terrains en droit de superficie	7/9	346'304	0	279'244
Autres produits financiers		2'205	160'000	151'126
<b>Total des produits financiers</b>		<b>360'592</b>	<b>162'250</b>	<b>488'956</b>
Charges d'intérêts sur emprunts		2'296'997	2'210'000	1'944'072
Charges d'intérêts divers		2'407	1'000	3'627
Moins value non réalisée immeubles de placement		800'000	0	3'430'849
<b>Total des charges financières</b>		<b>3'099'404</b>	<b>2'211'000</b>	<b>5'378'548</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>10'017'422</b>	<b>4'284'840</b>	<b>5'753'175</b>
Dont part des minoritaires		208	6'732	2'264
Dont part du groupe		10'017'214	4'278'108	5'750'911

<b>Tableau de flux de trésorerie consolidé</b>	<b>2 0 2 3</b>	<b>2 0 2 2</b>
En CHF		
<b>Activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>10'017'214</b>	<b>5'750'911</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	2'530'418	3'583'699
Part du résultat revenant aux minoritaires	208	2'264
Variation des provisions à court terme	-68'068	-966'131
Variation des réserves travaux HLM affectés	-101'844	0
Variation des impôts différés	-20'869'620	-350'300
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-346'304	-279'244
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	800'000	3'430'849
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-1'553'370	-3'171'754
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires</b>	<b>-9'591'366</b>	<b>8'000'294</b>
Variation des créances résultant de prestations de service	2'293'132	-4'923'470
Variation des autres actifs circulants	830'806	1'846'497
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-548'019	1'306'584
Variation des autres engagements à court terme	989'857	7'654'430
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>3'565'776</b>	<b>5'884'041</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-6'025'590</b>	<b>13'884'335</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-18'832'739	-23'445'530
Cessions d'immobilisations corporelles	19'855'414	52'249'879
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-8'679	-14'821
Acquisition actions d'entreprise consolidée	-999'022	0
Acquisitions de parts sociales	0	-131'250
Variation des prêts accordés à des tiers	60'000	0
Variation des actifs financiers affectés	-94	16
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>74'880</b>	<b>28'658'294</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts à court terme	-12'324'115	8'165'262
Variation des emprunts à long terme	-9'699'775	-22'744'115
Variation acomptes et créances acquéreurs	0	-8'688'422
Variation dotations LUP	7'300'100	6'892'081
Dividende aux minoritaires	-220	-4'400
<b>Flux de liquidités provenant des activités de financement</b>	<b>-14'724'010</b>	<b>-16'379'594</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>-20'674'720</b>	<b>26'163'035</b>
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	64'801'477	38'638'442
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>44'126'757</b>	<b>64'801'477</b>


**Tableau de variation des capitaux propres**

En CHF	Capital	Ecart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2022</b>	<b>203'620'450</b>	<b>10'828'178</b>	<b>1'000'000</b>	<b>236'202'549</b>	<b>330'469</b>	<b>451'981'646</b>
Dotations LUP nettes	6'892'081					
Attribution réserve LGL			350'000	-350'000		
Part des minoritaires - dividende RISA					-4'400	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				5'753'175		
Part des intérêts minoritaires				-2'264	2'264	
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>				<b>5'750'911</b>		
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2022</b>	<b>210'512'531</b>	<b>10'828'178</b>	<b>1'350'000</b>	<b>241'603'460</b>	<b>328'333</b>	<b>464'622'501</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2023</b>	<b>210'512'531</b>	<b>10'828'178</b>	<b>1'350'000</b>	<b>241'603'460</b>	<b>328'333</b>	<b>464'622'501</b>
Dotations LUP nettes	9'610'100					
Ecart de consolidation 2023		-780'392				
Ajustement part des minoritaires suite à acquisition					-328'189	
Attribution réserve LGL			430'867	-430'867		
Réserve LGL à reverser			-510'867			
Part des minoritaires - dividende RISA					-220	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				10'017'422		
Part des intérêts minoritaires				-208	208	
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>				<b>10'017'214</b>		
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2023</b>	<b>220'122'631</b>	<b>10'047'786</b>	<b>1'270'000</b>	<b>251'189'807</b>	<b>132</b>	<b>482'630'355</b>

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

## Table des matières

1	Informations générales.....	2
1.1	Présentation .....	2
1.2	Organisation.....	2
2	Principales méthodes comptables.....	2
2.1	Référentiel comptable.....	2
2.2	Périmètre de consolidation .....	3
2.3	Liquidités et équivalents de liquidités .....	3
2.4	Créances résultant de ventes et de prestations de services .....	3
2.5	Immobilisations corporelles.....	3
2.6	Immobilisations financières.....	4
2.7	Fournisseurs et engagements .....	4
2.8	Provisions.....	4
2.9	Appropriation des revenus .....	4
3	Informations sectorielles.....	4
4	Autres informations.....	4
5	Liquidités et équivalents de liquidités .....	5
6	Créances résultant de ventes et de prestations de services .....	5
7	Autres actifs circulants.....	5
8	Immobilisations corporelles .....	6
9	Terrains en droits de superficie, immeubles de placement et promotions en cours .....	7
10	Prêts .....	8
11	Dettes portant intérêts .....	8
12	Autres engagements à court terme.....	9
13	Provision pour impôts différés .....	9
14	Revenus liés à l'aménagement et au logement.....	9
15	Produits d'exploitation divers.....	10
16	Frais de personnel et jetons de présence .....	11
17	Honoraires et prestations de service .....	11
18	Autres frais d'exploitation.....	11
19	Entretien des immeubles .....	11
20	Autres charges d'exploitation diverses .....	11
21	Subventions non monétaires accordées.....	12
22	Relations avec les parties liées .....	12
23	Instruments financiers .....	13
24	Engagements de prévoyance .....	14
25	Engagements conditionnels.....	14
26	Organe de révision .....	14
27	Gestion des risques .....	14
28	Événements postérieurs à la date de clôture .....	15

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

---

### 1 Informations générales

#### 1.1 Présentation

La FPLC - Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est une entité autonome de droit public créée par une loi du Grand Conseil de la République et Canton de Genève (ci-après le Canton) et inscrite au registre du commerce en date du 15 avril 2002.

Ses missions sont mentionnées aux articles 10 à 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL - I 4 05). La FPLC a principalement pour buts :

1. d'acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique ;
2. de préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation de plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires ;
3. de vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché ;
4. de mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif ;
5. de construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés sous chiffres 3 et 4 et à sa demande ;
6. favoriser le développement de coopératives d'habitation ;
7. assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient ;
8. de favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation.

La fortune de la FPLC a été constituée par des dotations successives du Canton. Ses ressources principales sont le produit de l'exploitation de ses immeubles ainsi que le produit découlant des droits de superficie (rentes foncières).

#### 1.2 Organisation

L'administration de la FPLC est confiée à son Conseil de fondation qui délègue la gestion courante à son Secrétaire général selon le règlement d'organisation et d'administration entré en vigueur en 2010.

La gestion de la FPLC est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat.

### 2 Principales méthodes comptables

#### 2.1 Référentiel comptable

Les présents états financiers sont préparés selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

Selon la LGAF :

- les états financiers doivent donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats ;
- les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable applicable à la présentation des états financiers de la FPLC.

Le REEF précise les dérogations aux normes IPSAS ainsi que les dispositions particulières.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

### 2.2 Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPLC et de la Rente Immobilière SA (ci-après Groupe) établis aux mêmes dates de clôture.

Les comptes de la Rente Immobilière SA (ci-après RISA), participation détenue à hauteur de 99,99% (2022 : 99,85%), sont consolidés selon le principe de l'intégration globale. Afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la RISA ont été retraités.

### 2.3 Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités sont évalués à leur valeur nominale et comprennent les avoirs en caisse, le compte courant « Caisse centralisée » avec le Canton, les comptes-courants bancaires, les placements monétaires ainsi que les avoirs dus par les régies exigibles dans les trois mois.

### 2.4 Créances résultant de ventes et de prestations de services

Les créances résultant de ventes et de prestations de services sont évaluées à la juste valeur de manière individuelle suite à une appréciation de la direction. Les corrections de valeur économiquement nécessaires sont présentées en diminution de la valeur nominale et comprises dans le poste créances résultant de ventes et de prestations de services à l'actif du bilan.

### 2.5 Immobilisations corporelles

#### 2.5.1 Immeubles détenus en vue de fournir un service social

Les immeubles propriété de la FPLC entrant dans cette catégorie sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon les durées d'utilisation estimées de chaque composant de l'immobilisation concernée.

Les taux d'amortissements sont les suivants :

Composants des immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0.00 %	n/a
Bâtiments			
Gros œuvre 1	50 %	1.00 %	100 ans
Gros œuvre 2	15 %	2.00 %	50 ans
Autres aménagements	35 %	3.33 %	33 ans
<b>Taux moyen appliqué sur le coût historique</b>		<b>1.97 %</b>	<b>51 ans</b>

Les dépenses ultérieures sont enregistrées à leurs coûts d'acquisition en fonction des critères d'activation définis par le Groupe et amorties selon leur durée de vie économique.

Les modules d'habitation installés provisoirement, propriété de la FPLC, sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon la durée d'utilisation estimée, soit une période de 25 ans.

Lors de chaque clôture, la FPLC apprécie si un éventuel abatement permanent de valeur est nécessaire.

Les droits de superficie activés sont réévalués périodiquement de manière concomitante avec les critères d'indexation des rentes foncières perçues.

#### 2.5.2 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à leur valeur de marché. Cette dernière est déterminée sur la base d'expertises indépendantes effectuées périodiquement.



## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

### 2.5.3 Immeubles en construction et promotions en cours

Les immeubles en construction sont portés au bilan selon la méthode du degré d'achèvement (Percentage of Completion - POC) lorsque les critères suivants sont réunis :

- le résultat final de l'opération peut être estimé de manière fiable ;
- les coûts nécessaires à l'achèvement de la construction sont identifiables ;
- le degré d'achèvement est mesurable.

Lorsque ces critères ne sont pas remplis, les immeubles de placement en construction sont évalués à leur coût d'acquisition diminué d'un éventuel abattement permanent de valeur.

### 2.6 Immobilisations financières

Les immobilisations financières, comprenant des prêts accordés à des tiers et des créances affectées aux réserves LGL, sont évaluées au bilan à leur valeur nominale déduction faite d'un éventuel abattement de valeur économiquement nécessaire.

### 2.7 Fournisseurs et engagements

Les fournisseurs et autres créanciers sont exigibles à court terme et sont évalués à leur valeur nominale.

Les emprunts et dettes à long terme ont été contractés avec des tiers aux conditions du marché et sont portés au bilan à leur valeur nominale.

### 2.8 Provisions

Une provision est comptabilisée lorsqu'il y a une obligation actuelle, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire.

### 2.9 Appropriation des revenus

#### 2.9.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des immeubles sont enregistrés prorata temporis en fonction des baux à loyer.

#### 2.9.2 Subventions publiques

Les subventions d'investissement sont initialement enregistrées au moment de leur octroi par un tiers comme produits différés au passif du bilan et amorties de manière concomitante avec l'immobilisation corporelle financée afin de neutraliser l'impact sur le compte de résultat.

## 3 Informations sectorielles

Les activités du Groupe étant comprises dans une seule politique publique, aucune information sectorielle n'est nécessaire.

## 4 Autres informations

Au 31 décembre 2022, la FPLC détenait 99.59% du capital-actions de la Rente Immobilière SA (RISA). Par transfert de patrimoine du 31 mai 2023, la RISA a transféré à la FPLC des actifs pour CHF 321'317'080 et des passifs envers les tiers pour CHF 119'263'895, dont CHF 21'373'000 au titre de provision pour charge fiscale. La contreprestation s'élève à 836'189.35, elle correspond à l'acquisition du solde du capital-actions de la RISA. A la date du 31 décembre 2023, la FPLC détient désormais 99.99% du capital-actions de la RISA. Les immeubles transférés sont portés au 31 décembre 2023 dans le poste terrains et immeubles et dûment amortis prorata temporis.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

**5 Liquidités et équivalents de liquidités**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Caisses	3'458	5'781
Caisse centralisée Canton	39'654'618	40'569'452
Comptes courants bancaires	4'437'035	24'179'798
Comptes courants régies	31'646	46'446
<b>Total des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>44'126'757</b>	<b>64'801'477</b>

Dès le 1<sup>er</sup> juin 2011, le Canton et la FPLC ont mis en place une procédure d'optimisation de la gestion de leur trésorerie sous la forme d'une " convention argent " permettant la centralisation des liquidités auprès de la Caisse centralisée du Canton. Ce compte ne porte pas à intérêts.

**6 Créances résultant de ventes et de prestations de services**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Indemnisation bâtiment Acacias 70-74	4'000'000	4'000'000
Droits de superficie - rentes	549'716	65'883
Autres prestations	41'722	22'239
Créances locataires	351'170	446'740
./. Correction de valeur pour créances douteuses	-239'907	-307'975
Frais de construction Adret Pont-Rouge refacturés	4'556	140'728
Indemnités pertes locatives Acacias 70-74	0	919'918
Débiteur vente parcelle n° 5424 de Lancy	0	982'000
Débiteur vente Adret Pont-Rouge	0	662'788
<b>Créances résultant de prestations de services</b>	<b>4'707'257</b>	<b>6'932'321</b>

L'estimation du correctif de valeur pour créances douteuses est effectuée sur la base de l'échéancier des loyers à encaisser.

**7 Autres actifs circulants**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Honoraires de promotions	880'000	880'000
Honoraires d'architecte	1'026'127	886'213
Autres actifs circulants et actifs de régularisation	2'410'557	3'311'524
<b>Total des autres actifs circulants</b>	<b>4'316'684</b>	<b>5'077'737</b>

Les autres actifs circulants et actifs de régularisation concernent principalement des frais avancés par la FPLC ainsi que l'impôt anticipé sur le dividende de la RISA.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

**8 Immobilisations corporelles**

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
Valeurs brutes au 01.01.2022	130'892'531	39'493'913	2'865'526	173'251'970
Acquisitions et dépenses postérieures	8'010'122	273'315		8'283'437
Dotation LUP du Canton	2'400'000			2'400'000
Cessions d'actifs immobilisés (→ note 15)	-828'979	-1'983'021		-2'812'000
Transferts internes (→ note 8)	-2'746'820			-2'746'820
Démolition bâtiment Acacias 70-74		-3'664'726		-3'664'726
<b>Valeurs brutes au 31.12.2022</b>	<b>137'726'854</b>	<b>34'119'481</b>	<b>2'865'526</b>	<b>174'711'861</b>
Fonds d'amortissement au 01.01.2022		-10'989'089		-10'989'089
Amortissements		-3'477'877		-3'477'877
Cessions d'actifs immobilisés		114'285		114'285
Démolition bâtiment Acacias 70-74		3'664'726		3'664'726
<b>Fonds d'amortissement au 31.12.2022</b>		<b>-10'687'955</b>		<b>-10'687'955</b>
<b>Valeurs nettes au 31.12.2022</b>	<b>137'726'854</b>	<b>23'431'526</b>	<b>2'865'526</b>	<b>164'023'906</b>
Valeurs brutes au 01.01.2023	137'726'854	34'119'481	2'865'526	174'711'861
Acquisitions et dépenses postérieures	13'213'152	1'693'024	3'852'000	18'758'176
Dotation LUP du Canton	2'310'000			2'310'000
Cessions d'actifs immobilisés(→ note 15)	-8'721'283	-12'592'424		-21'313'707
Transferts internes de patrimoine RISA	145'000'000	176'200'000		321'200'000
Transferts internes	4'226'030		-4'226'030	0
<b>Valeurs brutes au 31.12.2023</b>	<b>293'754'753</b>	<b>199'420'081</b>	<b>2'491'496</b>	<b>495'666'330</b>
Fonds d'amortissement au 01.01.2023		-10'687'955		-10'687'955
Amortissements		-2'427'739		-2'427'739
Cessions d'actifs immobilisés		3'037'568		3'037'568
<b>Fonds d'amortissement au 31.12.2023</b>		<b>-10'078'126</b>		<b>-10'078'126</b>
<b>Valeurs nettes au 31.12.2023</b>	<b>293'754'753</b>	<b>189'341'955</b>	<b>2'491'496</b>	<b>485'588'204</b>

- Acquisition de 8 parcelles en 2023 (2022 : 7 parcelles), dont 3 sous forme d'échange. Ces acquisitions ont été financées à hauteur de CHF 9'578'600 par le Canton sous forme de dotations LUP.
- Vente des parcelles n°5546, n°5549, n°6592 et n°6593 de la commune de Genève-Cité pour un montant de CHF 14'282'390 ; en outre, échange de 2 appartements et de 3 parcelles pour un montant de CHF 5'573'024.
- Les dépenses postérieures enregistrées dans la rubrique bâtiments et installations concernent l'acquisition de deux appartements échangés.
- Les immeubles en cours d'acquisition pour un montant de CHF 2'491'496 correspondent aux acomptes effectués pour 4 promesses d'achat dont les échéances sont comprises entre les années 2024 à 2025

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

**9 Terrains en droits de superficie, immeubles de placement et promotions en cours**

En CHF	Terrains en droits de superficie	Immeubles de placement	Promotions en cours	Total
Valeurs brutes au 01.01.2022	63'619'608	331'350'000	37'576'505	432'546'113
Acquisitions et dépenses postérieures		1'630'849	11'131'246	12'762'095
Produit net sur promotions en cours(POC)			2'854'000	2'854'000
Cession d'actifs immobilisés			-46'081'540	-46'081'540
Cession terrain par transfert LUP			-3'204'919	-3'204'919
Transferts internes (→note 7)	2'039'056		707'764	2'746'820
Frais de construction refacturés			52'048	52'048
Moins-value nette immeuble placement		-3'430'849		-3'430'849
Plus-value nette terrains DDP	279'244			279'244
<b>Valeurs brutes au 31.12.2022</b>	<b>65'937'908</b>	<b>329'550'000</b>	<b>3'035'104</b>	<b>398'523'012</b>
Valeurs brutes au 01.01.2022	65'937'908	329'550'000	3'035'104	398'523'012
Transferts internes de patrimoine RISA		-321'200'000		-321'200'000
Acquisitions et dépenses postérieures			74'563	74'563
Transferts internes (→note 7)	700'000		-700'000	0
Frais de construction refacturés			-95'658	-95'658
Moins-value nette immeuble placement		-800'000		-800'000
Plus-value nette terrains DDP	346'304			346'304
<b>Valeurs brutes au 31.12.2022</b>	<b>66'984'212</b>	<b>7'550'000</b>	<b>2'314'009</b>	<b>76'848'221</b>

Les immeubles de placement ayant été transférés de la RISA à la FPLC, et en raison du changement d'affectation, ceux-ci sont portés dans le poste terrains et immeubles et dûment amortis prorata temporis à compter du 1er juillet 2023.

Les valeurs comptables des terrains en droit de superficie concordent avec celles découlant des actes notariés et font l'objet d'une évaluation postérieure périodique lors de l'indexation des rentes selon l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

Le poste « Promotions en cours » se détaille comme suit :

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Promotion Route de Meyrin	67'499	68'938
Promotion Val d'Aire	2'246'510	2'232'382
Promotion Marbriers 1B	0	733'784
<b>Total des promotions en cours</b>	<b>2'314'009</b>	<b>3'035'104</b>

Le montant au 31 décembre 2023 de la promotion Route de Meyrin représente les liquidités à recevoir du solde de l'opération toujours en cours en raison de la problématique engendrée par les nuisances sonores du centre de détention de la police.

La promotion Val d'Aire concerne un projet de construction de villas. Ces dernières seront échangées contre des parcelles à développer. En date du 30 juin 2016, la FPLC a acquis du Canton le terrain pour un montant de CHF 1'229'600.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

Pour l'ensemble du parc immobilier, terrains et bâtiments, les gages immobiliers se résument comme suit :

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Cédules remises en gage	173'480'900	166'650'900
Cédules à libre disposition	130'955'500	138'015'500
<b>Total des cédules hypothécaires</b>	<b>304'436'400</b>	<b>304'666'400</b>

## 10 Prêts

Au 31 décembre 2023, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2023	Produits intérêts 2023	Cédules reçues en gage
Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE)	800'000	350'000	380	800'000
Société Coopérative de construction et d'habitation B22	77'000	77'000	770	77'000
<b>Total des créances et prêts</b>	<b>877'000</b>	<b>427'000</b>	<b>1'150</b>	<b>877'000</b>

## 11 Dettes portant intérêts

En CHF

Echéance	Taux variables	Taux fixes					Total au 31.12.2023
	Diverses	2024	2025-2026	2027-2028	2029-2030	2031-2038	
BCGE	34'660'000	12'690'828	7'625'000	6'000'000	18'615'000	13'520'000	93'110'828
Helvetia				18'425'000			18'425'000
Raiffeisen	515'000						515'000
Pictet & Cie		4'000'000					4'000'000
<b>Total</b>	<b>35'175'000</b>	<b>16'690'828</b>	<b>7'625'000</b>	<b>24'425'000</b>	<b>18'615'000</b>	<b>13'520'000</b>	<b>116'050'828</b>
Taux maximum	2.503 %	3.62%	1.65 %	1.66%	1.83%	2.15 %	
Taux minimum	2.450 %	0.50%	1.65 %	0.91%	1.25%	1.45 %	

La FPLC prévoit de rembourser des dettes hypothécaires arrivant à l'échéance courant 2024 pour un montant total de CHF 775'000.

Les autres emprunts dont l'échéance est en 2024 ont été considérés comme des dettes à long terme, dans la mesure où la FPLC a l'intention de les reconduire.

Les amortissements contractuels exigibles en 2024 ne sont pas inclus dans la colonne indiquant l'échéance 2024.

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Part à court terme des dettes à long terme	775'000	13'099'115
<b>Total des autres engagements à court terme</b>	<b>775'000</b>	<b>13'099'115</b>

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

**12 Autres engagements à court terme**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Provision charge fiscale RISA	10'910'209	0
Provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 2 <sup>ème</sup> étape	2'585'856	6'710'827
Provision participation réalisation logements LUP HBM/HM	1'412'000	4'820'000
Loyers reçus d'avance	49'129	48'941
Produits reçus d'avance	70'000	353'828
Charges à payer et provisions	1'556'410	1'966'656
Retenues de garantie Pont-Rouge	180'000	890'000
Provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 1 <sup>ère</sup> étape	0	154'628
Indemnités compensation LUP négociées	0	828'867
<b>Total des autres engagements à court terme</b>	<b>16'763'604</b>	<b>15'773'747</b>

La FPLC s'est engagée à supporter pour la RISA toute taxation finale résultant directement du transfert de patrimoine. Le montant représente l'estimation à payer, déductions faites des acomptes versés durant l'exercice.

La provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 2<sup>ème</sup> étape se compose du solde à payer des plus-values commandées par les propriétaires et de l'estimation du bureau d'architecte du solde des factures fournisseurs à payer dont la promotion s'est achevée en 2022.

En date du 15 et 16 octobre 2018, la FPLC s'est engagée vis-à-vis de la Fondation HBM Camille Martin et de la Coopérative d'habitation Cité Derrière à accorder des mesures pour permettre la réalisation de logements en catégories LUP HM et HBM dans la 2<sup>ème</sup> étape du projet Adret Pont-Rouge. Parmi ces mesures, la FPLC s'est engagée à verser, afin d'abaisser les prix de revient des bâtiments L10 et L12, un montant de CHF 3'085'000 et de CHF 1'735'000. Durant l'exercice la FPLC a versé CHF 2'500'000 à la Fondation HBM Camille Martin et CHF 1'000'000 à la Coopérative d'habitation Cité Derrière. Le montant de CHF 1'412'000 représente le solde des indemnités à reverser. (→note 20)

**13 Provision pour impôts différés**

En CHF	Provision pour impôts différés
Provision au 01.01.2022	21'219'920
Dissolution	-350'300
<b>Provision au 31.12.2022</b>	<b>20'869'620</b>
Provision au 01.01.2023	20'869'620
Dissolution	-20'869'620
<b>Provision au 31.12.2023</b>	<b>0</b>

A la suite du transfert de patrimoine de la RISA, la dissolution des impôts différés a été comptabilisée durant l'exercice sous revue. (→note 12)

**14 Revenus liés à l'aménagement et au logement**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Loyers logements	17'174'780	18'189'883
Loyers surfaces commerciales et parkings	1'929'768	1'163'697
<b>Total des revenus liés à l'aménagement et au logement</b>	<b>19'104'548</b>	<b>19'353'580</b>

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

**15 Produits d'exploitation divers**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Rentes foncières	2'107'635	1'695'444
Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	1'553'370	317'754
Autres recettes	1'661'470	1'317'440
Honoraires de promotions	0	400'000
Produit net sur promotion en cours (→ note 9)	0	2'854'000
Indemnisation bâtiment Acacias 70-74	0	4'000'000
Indemnités pertes locatives Acacias 70-74	0	279'000
<b>Total des produits d'exploitation divers</b>	<b>5'322'475</b>	<b>10'863'638</b>

Dans le cadre du PLQ n°30044 Étoile 1 adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019, la FPLC a conclu une convention de collaboration quadripartite en vue de libérer ces parcelles et procéder à un échange. Le bâtiment de la FPLC ayant été démoli, une indemnité de CHF 4'000'000 ainsi que des impenses en lien avec la perte de l'état locatif ont été enregistrées durant l'exercice 2022.

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Prix de vente selon acte notarié du 2 octobre 2023	14'282'390	0
Immeuble, valeur comptable nette	13'033'584	0
<b>Résultat parcelles n°s 5546, 5549, 6592 et 6593 de Genève-Cité</b>	<b>1'248'806</b>	<b>0</b>
Prix d'échange selon acte notarié du 20 octobre 2023	700'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	678'323	0
<b>Résultat échange parcelle n° 2904 de Lancy</b>	<b>21'677</b>	<b>0</b>
Prix d'échange selon acte notarié du 3 novembre 2023	870'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	587'113	0
<b>Résultat échange parcelle n° 1459 de Genève Petit-Saconnex</b>	<b>282'887</b>	<b>0</b>
Prix de vente selon acte notarié du 5 mai 2022	0	643'663
Immeuble, valeur comptable nette	0	636'635
<b>Résultat parcelle n° 5708 de Genève Petit-Saconnex</b>	<b>0</b>	<b>7'028</b>
Prix de vente selon acte notarié du 14 décembre 2022	0	588'768
Immeuble, valeur comptable nette	0	513'076
<b>Résultat vente appartement parcelle n° 5126 - lot 3.03</b>	<b>0</b>	<b>75'692</b>
Prix de vente selon acte notarié du 14 décembre 2022	0	406'792
Immeuble, valeur comptable nette	0	361'609
<b>Résultat vente appartement parcelle n° 5126 - lot 5.01</b>	<b>0</b>	<b>45'183</b>
Prix de vente selon acte notarié du 14 décembre 2022	0	408'022
Immeuble, valeur comptable nette	0	360'993
<b>Résultat vente appartement parcelle n° 5126 - lot 6.01</b>	<b>0</b>	<b>47'029</b>
Prix d'échange selon acte notarié du 20 octobre 2022	0	520'000
Immeuble, valeur comptable nette	0	446'200
<b>Résultat échange appartement parcelle n° 5126 - lot 3.01</b>	<b>0</b>	<b>73'800</b>
Prix d'échange selon acte notarié du 20 octobre 2022	0	600'000
Immeuble, valeur comptable nette	0	530'978
<b>Résultat échange appartement parcelle n° 5126 - lot 3.02</b>	<b>0</b>	<b>69'022</b>
<b>Total des produits sur cession d'actifs immobilisés</b>	<b>1'553'370</b>	<b>317'754</b>

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

**16 Frais de personnel et jetons de présence**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Traitements et charges sociales	1'441'986	1'436'846
Jetons de présence et honoraires d'administrateur	213'901	182'766
<b>Total des frais de personnel</b>	<b>1'655'887</b>	<b>1'619'612</b>

Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 10 en 2023 (2022: 10).

**17 Honoraires et prestations de service**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Honoraires de régies	833'356	828'681
Honoraires audit et consultants externes	260'547	230'078
Frais divers de régie	49'197	99'468
<b>Total des honoraires et prestations de service</b>	<b>1'143'100</b>	<b>1'158'227</b>

**18 Autres frais d'exploitation**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Impôt immobilier complémentaire	0	775'393
Impôts courants RISA	20883'148	625'040
Impôts différés (→note 12)	-20869'620	-350'300
<b>Total des autres frais d'exploitation</b>	<b>13'528</b>	<b>1'050'133</b>

**19 Entretien des immeubles**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Entretien des immeubles	1'029'606	2'714'155
Entretien des appartements	2'097'689	1'757'628
Contrats d'entretien	454'846	566'944
<b>Total entretien des immeubles</b>	<b>3'582'141</b>	<b>5'038'727</b>

Durant l'exercice 2022, la RISA a procédé à la réfection d'appartements pour près de CHF 1'260'000 ainsi qu'à la réfection de l'immeuble Luserna 46 pour un montant proche de CHF 750'000.

**20 Autres charges d'exploitation diverses**

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Attribution provision perte sur débiteurs	56'392	24'636
Participation réalisation logements LUP HBM / HM	0	4'820'000
Autres charges divers	625'728	568'341
<b>Total d'autres charges d'exploitation divers</b>	<b>682'120</b>	<b>5'412'977</b>



## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

### 21 Subventions non monétaires accordées

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Mise à disposition gratuite de logements	45'340	45'340
Rentes de droits de superficie à taux zéro <sup>1</sup>	84'352	83'032
Intérêts tacites sur capitaux de dotation <sup>2</sup>	2'894'548	2'545'256
Intérêts tacites sur prêts accordés	5'134	4'908
<b>Total des subventions non monétaires accordées</b>	<b>3'029'374</b>	<b>2'678'536</b>

Conformément à l'article 44 de la Loi sur la Gestion Administrative et Financière (LGAF), les mises à disposition de moyens (subventions non monétaires) sont présentées en annexe.

<sup>1</sup>Dans le cadre de la promotion du logement pour personnes en formation, la FPLC a accordé des dispenses de paiement de la rente de droit de superficie pour une durée initiale de cinq ans.

<sup>2</sup>Le capital de dotation porte intérêt annuellement au taux équivalent de la dette moyenne du Canton de 1.375 % pour 2023 (2022 : 1.25 %).

### 22 Relations avec les parties liées

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Services Industriels Genève</b>		
Eau, électricité, combustibles	298'099	181'756
<b>Département du territoire (DT)</b>		
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	2'894'548	2'545'256
Capital dotation LUP (passif)	154'497'502	144'887'402
Cession parcelles n <sup>os</sup> 5546, 5549, 6592 et 6593 de Genève-Cité	14'282'390	0
Cession parcelles n <sup>os</sup> 5546, 5549, 6592 et 6593 de Genève-Cité	2'278'500	0
Cession réserves pour entretien LGL (passif)	510'867	0
Acquisition parcelle n <sup>o</sup> 2904 de Lancy	650'000	0
Dotation feuillet DDP n <sup>o</sup> 5933-118 de Vernier	2'310'000	0
Participation réalisation logements LUP HBM	1'260'000	3'085'000
Indemnisation bâtiment parcelle n <sup>o</sup> 3529 de Carouge	4'000'000	4'000'000
Indemnité forfaitaire parcelle n <sup>o</sup> 1267 du Grand-Saconnex	737'770	737'770
Indemnité perte état locatif parcelle n <sup>o</sup> 3529 de Carouge	0	628'000
Echange parcelle 2018 de Lancy	0	1'205'050
Cession parcelle n <sup>o</sup> 5288 de Lancy	0	3'204'919
Dotation parcelle n <sup>o</sup> 2042 de Pregny-Chambésy	0	2'400'000

Les parties liées ont été déterminées selon les instructions de consolidation du Canton.

La FPLC a recours aux Services Industriels Genevois (SIG) pour la livraison de prestations de services en matière énergétiques, aux conditions du marché, dans le cadre de l'exploitation de son parc immobilier.

En date du 2 octobre 2023, la FPLC a cédé les parcelles n<sup>os</sup> 5546, 5549, 6592 et 6593 de la commune de Genève-Cité à la Fondation HBM Jean DUTOIT pour un montant de CHF 14'282'390. Elle a également transféré la dotation liée à celles-ci pour un montant de CHF 2'278'500. Les réserves pour entretien doivent également être transférées pour un montant de CHF 510'867.

En date du 9 octobre 2023, la FPLC a acquis du Canton la parcelle n<sup>o</sup> 2904 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 650'000.

En date du 7 décembre 2023, la FPLC a reçu du Canton sous forme de dotation le feuillet DDP 5933-18 de la commune de Vernier pour un montant de CHF 2'310'000.

En date du 15 et 16 octobre 2018, la FPLC s'est engagée vis-à-vis de la Fondation HBM Camille Martin à accorder des mesures pour permettre la réalisation de logements en catégories LUP HBM dans la 2<sup>ème</sup> étape du projet Adret

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

Pont-Rouge. Parmi ces mesures, la FPLC s'est engagée à verser, afin d'abaisser le prix de revient du bâtiment L10, un montant de CHF 3'085'000. Durant l'exercice la FPLC a versé un montant de CHF 2'500'000. Le montant de CHF 1'260'000 représente le solde à reverser.

La FPLC a signé en date du 19 décembre 2022 un acte de promesse d'échange de sa parcelle n° 3529 de la commune de Carouge avec la Fondation Praille-Acacias-Vernets en contrepartie de droits immobiliers dans le périmètre du futur plan localisé de quartier Acacias 1. Le bâtiment de la FPLC ayant été démoli, une indemnité de CHF 4'000'000 devra être remboursée à la FPLC. Les impenses en lien avec la perte de l'état locatif ont été encaissées durant l'exercice sous revue.

En date du 20 octobre 2022, le Canton a versé aux copropriétaires de la parcelle n° 1267 de la commune du Grand-Saconnex un montant de CHF 737'770 acquise par la FPLC. En contrepartie du versement de cette indemnité, la FPLC s'est engagée à lui céder une surface d'environ 235 m<sup>2</sup> utile au projet d'extension de la ligne de tramway Nations - Grand-Saconnex.

En date du 27 septembre 2022, la FPLC a échangé avec la Fondation HBM Emile-Dupont la parcelle n° 2018 de la commune de Lancy pour CHF 1'205'050 contre les parcelles n° 1457, n° 1470 et n° 1478 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour les montants de CHF 580'000, CHF 900'000 et CHF 1'150'000. Cette opération a donné lieu à une soulte en faveur de la Fondation HBM Emile Dupont d'un montant de CHF 1'424'950 versée en date du 9 septembre 2022.

En date du 17 mars 2022, la FPLC a cédé la parcelle n° 5288 de la commune de Lancy à la Fondation HBM Camille Martin sans versement de prix, mais par transfert de dotation liée à celle-ci pour un montant de CHF 3'204'919.

En date du 5 mai 2022, la FPLC a reçu du Canton sous forme de dotation la parcelle n° 2042 de la commune de Pregny-Chambésy pour un montant de CHF 2'400'000.

**Les membres des organes de la FPLC sont les suivants :**

### Conseil de fondation au 31 décembre 2023

De Coulon Yves	Président	Signature collective à deux*
Käser Guillaume	Secrétaire	Signature collective à deux*
Barro Florian	Membre	Signature collective à deux**
Bertinat Marie-Agnès	Membre	Signature collective à deux**
Callau José	Membre	Signature collective à deux**
Oudin Remy	Membre	Signature collective à deux**
Pelpel Stanislas Louis Paul Marie	Membre	Signature collective à deux**
Perrella Francesco	Membre	Signature collective à deux**
Putallaz Thomas	Membre	Signature collective à deux**
Valiquer Grecuccio Nicole	Membre	Signature collective à deux**

### Direction

Clerc Damien	Secrétaire général	Signature collective à deux**
--------------	--------------------	-------------------------------

\* ne signent pas entre eux

\*\* signent avec le Président, le Vice-président, ou le secrétaire

La rémunération des membres du Conseil de fondation s'élève à CHF 148'628 (2022 : CHF 145'193).

## 23 Instruments financiers

Les actifs financiers comprennent les liquidités et équivalents de liquidités, les débiteurs locataires et les actifs financiers non courants. Les fournisseurs et autres créanciers et les emprunts hypothécaires composent les passifs financiers.

Le Groupe n'a pas recours à des instruments financiers dérivés.

### Juste valeur

Les actifs et passifs financiers sont portés au bilan à la valeur nominale.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

### 24 Engagements de prévoyance

Conformément aux dispositions de l'article 7 du REEF relatives aux dérogations aux normes IPSAS, les engagements de prévoyance concernant les avantages postérieurs à l'emploi ne doivent pas être comptabilisés dans les états financiers (IPSAS 39).

Le personnel de la FPLC est affilié à la caisse publique CPEG. Elle présente un degré de couverture largement inférieure à 100 %. Le Canton garantissant le paiement des prestations statutaires et en application des dérogations du REEF, la constitution d'une provision pour les engagements de prévoyance n'est pas nécessaire au 31 décembre 2023 (idem 2022).

Le personnel de la RISA est affilié à la CIEPP qui présente un taux de couverture supérieur à 100% au 31 décembre 2023 (idem 2022).

### 25 Engagements conditionnels

La FPLC a signé en date du 13 juillet 2021 un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 30 % de la parcelle n°883 de la commune de Chêne-Bougeries pour un montant de CHF 1'017'000, dont un acompte de CHF 45'000 a été payé en 2021. La FPLC s'est acquittée durant l'exercice sous revue du solde pour un montant de CHF 1'650'000 correspondant finalement à l'acquisition du 50% de la parcelle

La FPLC a signé en date du 6 août 2021 un acte d'achat à terme pour l'acquisition de la parcelle n°3294 de la commune de Versoix pour un montant de CHF 3'200'000, dont un acompte de CHF 320'000 a été payé en 2021. Elle s'est acquittée durant l'exercice sous revue du solde de CHF 2'880'000.

La FPLC s'est engagée à vendre à une société anonyme le 70% des droits à bâtir relatifs à la parcelle n°618 de la commune de Lancy pour un montant correspondant aux 70% de ladite parcelle additionnés des frais d'acquisitions relatifs.

La FPLC s'est engagée pour un montant de CHF 210'000 correspondant à la moitié du complément de prix d'achat de la parcelle n°1447 de la commune de Lancy dans l'hypothèse où le plan localisé de quartier aurait pour résultat un IUS d'un point huit.

La FPLC a signé en date du 17 février 2020 un acte d'échange à terme de sa parcelle n°1458 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 580'000 contre la parcelle n°1568 de la commune de Genève Petit-Saconnex d'un montant de CHF 1'080'000. Un acompte de CHF 250'000 sur la soulte a été versé en 2020 et de CHF 200'000 en 2021.

La FPLC a signé en date du 22 février 2017 un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 47.60 % de la moitié de la parcelle n°3498 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 254'660.

Par acte authentique du 26 juin 2015, la FPLC s'est engagée à acquérir les parcelles n°10138 et n°10759 de la commune de Confignon (Cherpines) pour un montant de CHF 6'904'350. Un acompte de CHF 2'000'000 a déjà été versé, le solde sera payé au vendeur au jour de la signature de l'acte de vente.

### 26 Organe de révision

La société Berney Associés Audit SA à Genève est l'organe de révision externe des entités du Groupe.

En CHF	31.12.2023	31.12.2022
Montant des honoraires versés pour les prestations de révision	45'870	49'273

### 27 Gestion des risques

La surveillance des activités est exercée par l'organe factier de chacune des sociétés du groupe.

La gestion courante des risques est déléguée à la direction dans le cadre du règlement d'organisation et de la cartographie des risques approuvés par les instances.

L'ensemble des risques fait l'objet d'un reporting régulier de la direction.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2023

---

### Risque de taux

Le Groupe est sujet à un risque de taux important du fait du financement du parc immobilier par des emprunts hypothécaires. Ce risque est inhérent à la structure du bilan du Groupe. La politique du Groupe est d'adapter les échéances des emprunts hypothécaires aux objectifs poursuivis. Aucun produit dérivé sur taux d'intérêts n'est employé.

### Risque de crédit

Le risque de crédit est principalement lié aux placements des liquidités et aux risques de défaillance des débiteurs.

### Risque de liquidités et de refinancement

La capacité à se financer est garantie par des cédules hypothécaires et le soutien du Canton à travers les dotations accordées.

### Risque de change

L'entier des transactions du Groupe est effectué en francs suisses.

### Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

La gestion courante du parc immobilier est sous traitée à des régies de renom de la place. Le Groupe exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

En fonction de besoin, l'évaluation des biens immobiliers est confiée à des experts indépendants.

## 28 Evénements postérieurs à la date de clôture

S'agissant de l'exercice 2023, aucun événement postérieur à la date de clôture n'est à mentionner dans l'annexe aux comptes annuels.

\*\*\*\*