



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 9 avril 2025

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 2024

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 2024;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 6 mars 2025,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ 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 2024;
- 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.

² Les états financiers pour l'année 2024 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 2024.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2024; et
- le rapport de l'organe de révision du 17 février 2025.
 - Les états financiers de la FPLC pour l'exercice 2024 présentent les données financières suivantes :
- le total du bilan est de 634 501 670 francs, soit une variation nette de 17 512 672 francs. Les investissements se sont élevés à plus de 11 000 000 de francs en lien avec l'acquisition de 10 parcelles;
- le résultat d'exploitation se monte à 9 303 105 francs, soit une diminution de 3 453 129 francs;
- le résultat net présente un bénéfice de 8 825 442 francs résultant principalement de l'activité opérationnelle et des plus-values nettes non réalisées sur les terrains en droit de superficie;
- la variation nette des liquidités est de 12 166 980 francs résultant principalement de l'activité opérationnelle. Les investissements ayant été financés par les dotations LUP;
- le total des fonds propres est de 504 183 298 francs, soit une augmentation de 21 552 943 francs par rapport à l'exercice précédent qui s'explique essentiellement par le bénéfice de l'exercice de 8 825 442 francs et de dotations LUP nettes de 12 671 863 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 17 février 2025 comprenant les états financiers consolidés 2024

Berney Associés

Genève, le 17 février 2025

Rapport de l'organe de révision sur le
contrôle ordinaire de l'exercice 2024
au Conseil de Fondation de la
Fondation pour la promotion du
logement bon marché et de l'habitat
coopératif, Lancy

Audit

Comptabilité

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 2024, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Expertise & Conseil

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).

Fiscalité

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2024 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.

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 & 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 & 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 504'183'298.

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique qualifiée



Sébastien BRON
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA Signature électronique qualifiée



Gregory GRIED
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

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

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

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

En ligne
berneyassociates.com
info@berneyassociates.com

Corporate finance

FPLC

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



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2024-2023



Bilan consolidé au 31 décembre	Page/Note	2 0 2 4	2 0 2 3
En CHF			
A c t i f			
Liquidités et équivalents de liquidités	5/5	56'293'737	44'126'757
Créances résultant de ventes et de prestations de services	5/6	4'310'138	4'707'257
Autres actifs circulants	5/7	2'640'079	4'316'684
Total de l'actif circulant		63'243'954	53'150'698
Terrains et bâtiments	6/8	493'920'737	485'588'204
Terrains en droits de superficie	7/9	68'589'965	66'984'212
Immeubles de placement	7/9	7'550'000	7'550'000
Promotions en cours	7/9	0	2'314'009
Autres immobilisations corporelles		534'000	634'000
Prêts	8/10	397'000	427'000
Parts sociales		131'250	206'250
Participations		12'598	12'598
Actifs financiers affectés		122'166	122'027
Total de l'actif immobilisé		571'257'716	563'838'300
Total de l'actif		634'501'670	616'988'998
P a s s i f			
Fournisseurs et autres créanciers		1'243'747	1'544'211
Dettes à court terme portant intérêts	8/11	6'655'000	775'000
Autres engagements à court terme	8/12	13'798'797	16'763'604
Total des capitaux étrangers à court terme		21'697'544	19'082'815
Dettes à long terme portant intérêts	8/11	108'620'828	115'275'828
Total des capitaux étrangers à long terme		108'620'828	115'275'828
Capital		232'794'494	220'122'631
Fonds propres affectés		1'270'000	1'270'000
Fonds propres libres		261'293'230	251'220'378
Résultat net de l'exercice		8'825'441	10'017'214
		504'183'165	482'630'223
Intérêts minoritaires		133	132
Total des capitaux propres		504'183'298	482'630'355
Total du passif		634'501'670	616'988'998

Compte de résultat consolidé	Page/Note	Réalisé 2 0 2 4	Budget 2 0 2 4	Réalisé 2 0 2 3
En CHF				
Revenus liés à l'aménagement et au logement	9/13	19'173'810	18'410'000	19'104'548
Subventions reçues		0	0	11'825
Produits d'exploitation divers	9/14	3'824'767	2'630'000	5'322'475
Total des produits d'exploitation		22'998'577	21'040'000	24'438'848
Frais de personnel et jetons de présence	9/15	1'333'929	1'260'000	1'655'887
Honoraires et prestations de services	10/16	1'049'602	930'000	1'143'100
Entretien des biens mobiliers		10'090	10'000	10'353
Loyers		100'435	100'000	135'320
Fournitures et prestations diverses		260'781	210'000	368'632
Eau, énergie et combustibles		479'151	480'000	469'364
Assurances et taxes		234'680	215'000	229'110
Autres frais d'exploitation	10/17	53'000	800'000	13'528
Conciergerie		756'639	670'000	748'881
Entretien des immeubles	10/18	3'333'079	5'670'000	3'582'141
Amortissements		4'101'386	5'030'000	2'530'418
Autres charges d'exploitation diverses	10/19	1'943'179	170'000	682'120
Pertes de valeur sur créances		39'521	0	113'760
Total des charges d'exploitation		13'695'472	15'545'000	11'682'614
Résultat opérationnel		9'303'105	5'495'000	12'756'234
Produits d'intérêts divers		2'660	1'000	12'083
Plus value non réalisée terrains en droit de superficie	7/9	1'605'753	960'000	346'304
Autres produits financiers		167	0	2'205
Total des produits financiers		1'608'580	961'000	360'592
Charges d'intérêts sur emprunts		2'084'379	2'970'000	2'296'997
Charges d'intérêts divers		1'864	1'000	2'407
Moins value non réalisée immeubles de placement		0	0	800'000
Total des charges financières		2'086'243	2'971'000	3'099'404
RESULTAT DE L'EXERCICE		8'825'442	3'485'000	10'017'422
Dont part des minoritaires		1	0	208
Dont part du groupe		8'825'441	3'485'000	10'017'214

Tableau de flux de trésorerie consolidé

2 0 2 4

2 0 2 3

En CHF

Activités opérationnelles

Résultat net de l'exercice	8'825'441	10'017'214
Amortissements des immobilisations corporelles	4'101'386	2'530'418
Part du résultat revenant aux minoritaires	1	208
Variation des provisions à court terme	72'255	-68'068
Variation des réserves travaux HLM affectés	0	-101'844
Variation des impôts différés	0	-20'869'620
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-1'605'753	-346'304
Moins-value nette sur promotions en cours	1'047'548	0
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	0	800'000
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	0	-1'553'370
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires	12'440'878	-9'591'366

Variation des créances résultant de prestations de service	324'864	2'293'132
Variation des autres actifs circulants	1'676'605	830'806
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-294'826	-548'019
Variation des autres engagements à court terme	-2'964'807	989'857
Variation du fonds de roulement	-1'258'164	3'565'776

Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	11'182'714	-6'025'590
---	-------------------	-------------------

Activités d'investissement

Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-10'582'681	-18'832'739
Cessions d'immobilisations corporelles	0	19'855'414
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-2'713	-8'679
Acquisition actions d'entreprise consolidée	0	-999'022
Cession de parts sociales	75'000	0
Variation des prêts accordés à des tiers	30'000	60'000
Variation des actifs financiers affectés	-139	-94

Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-10'480'533	74'880
--	--------------------	---------------

Activités de financement

Variation des emprunts à court terme	5'880'000	-12'324'115
Variation des emprunts à long terme	-6'655'000	-9'699'775
Variation dotations LUP	12'239'799	7'300'100
Dividende aux minoritaires	0	-220

Flux de liquidités provenant des activités de financement	11'464'799	-14'724'010
--	-------------------	--------------------

Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	12'166'980	-20'674'720
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	44'126'757	64'801'477
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	56'293'737	44'126'757

Tableau de variation des capitaux propres

En CHF	Capital	Ecart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2023	210'512'531	10'828'178	1'350'000	241'603'460	328'333	464'622'501
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	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés				10'017'214		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2023	220'122'631	10'047'786	1'270'000	251'189'807	132	482'630'355
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2024	220'122'631	10'047'786	1'270'000	251'189'807	132	482'630'355
Dotations LUP nettes	12'671'863					
Dissolution Réserve LGL non reversée				55'638		
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				8'825'442		
Part des intérêts minoritaires				-1	1	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés				8'825'441		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2024	232'794'494	10'047'786	1'270'000	260'070'886	133	504'183'298

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

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.....	8
13	Revenus liés à l'aménagement et au logement.....	9
14	Produits d'exploitation divers.....	9
15	Frais de personnel et jetons de présence	9
16	Honoraires et prestations de service.....	10
17	Autres frais d'exploitation.....	10
18	Entretien des immeubles	10
19	Autres charges d'exploitation diverses	10
20	Subventions non monétaires accordées.....	10
21	Relations avec les parties liées	11
22	Instruments financiers	12
23	Engagements de prévoyance	12
24	Engagements conditionnels.....	12
25	Organe de révision.....	13
26	Gestion des risques	13
27	Événements postérieurs à la date de clôture.....	13

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

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 2024

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% (2023 : 99.99%), 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
Taux moyen appliqué sur le coût historique		1.97 %	51 ans

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 2024

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

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'est élevée à 836'189.35, correspondant à l'acquisition du solde du capital-actions de la RISA. A la date du 31 décembre 2023, la FPLC détenait désormais 99.99% du capital-actions de la RISA. Les immeubles transférés ont été portés au 31 décembre 2023 dans le poste « Terrains et bâtiments » et dûment amortis prorata temporis.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

5 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Caisses	2'049	3'458
Caisse centralisée Canton	53'069'195	39'654'618
Comptes courants bancaires	3'173'757	4'437'035
Comptes courants régies	48'736	31'646
Total des liquidités et équivalents de liquidités	56'293'737	44'126'757

Dès le 1^{er} 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	31.12.2024	31.12.2023
Indemnisation bâtiment Acacias 70-74	4'000'000	4'000'000
Droits de superficie - rentes	108'608	549'716
Autres prestations	94'835	41'722
Créances locataires	269'492	351'170
./.. Correction de valeur pour créances douteuses	-188'572	-239'907
Frais de construction Adret Pont-Rouge refacturés	25'775	4'556
Créances résultant de prestations de services	4'310'138	4'707'257

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	31.12.2024	31.12.2023
Honoraires de promotions	0	880'000
Honoraires d'architecte	1'184'236	1'026'127
Autres actifs circulants et actifs de régularisation	1'455'843	2'410'557
Total des autres actifs circulants	2'640'079	4'316'684

Les autres actifs circulants et actifs de régularisation concernent principalement des frais avancés par la FPLC.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

8 Immobilisations corporelles

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
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 14)	-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
Valeurs brutes au 31.12.2023	293'754'753	199'420'081	2'491'496	495'666'330
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
Fonds d'amortissement au 31.12.2023		-10'078'126		-10'078'126
Valeurs nettes au 31.12.2023	293'754'753	189'341'955	2'491'496	485'588'204
Valeurs brutes au 01.01.2024	293'754'753	199'420'081	2'491'496	495'666'330
Acquisitions et dépenses postérieures	10'613'907		630'000	11'243'907
Dotation LUP du Canton	432'064			432'064
Cessions d'actifs immobilisés(→note 14)	-580'000			-580'000
Transferts internes	2'319'585		-1'084'350	1'235'235
Valeurs brutes au 31.12.2024	306'540'309	199'420'081	2'037'146	507'997'536
Fonds d'amortissement au 01.01.2024		-10'078'126		-10'078'126
Amortissements		-3'998'673		-3'998'673
Cessions d'actifs immobilisés				
Fonds d'amortissement au 31.12.2024		-14'076'799		-14'076'799
Valeurs nettes au 31.12.2024	306'540'309	185'343'282	2'037'146	493'920'737

¹ Acquisition de 10 parcelles en 2024 (2023 : 8 parcelles), dont 1 sous forme d'échange. Ces acquisitions ont été financées à hauteur de CHF 11'471'799 par le Canton sous forme de dotations LUP.

² Les immeubles en cours d'acquisition pour un montant de CHF 2'037'146 correspondent aux acomptes effectués pour 3 promesses d'achat dont les échéances sont comprises en 2025.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

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 01.01.2023	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	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
Valeurs brutes au 31.12.2023	66'984'212	7'550'000	2'314'009	76'848'221
Valeurs brutes au 01.01.2024	66'984'212	7'550'000	2'314'009	76'848'221
Acquisitions et dépenses postérieures			10'810	10'810
Projet en cours abandonné			-1'047'548	-1'047'548
Plus-value nette terrains DDP	1'605'753			1'605'753
Transferts internes (→ note 8)			-1'277'271	-1'277'271
Valeurs brutes au 31.12.2024	68'589'965	7'550'000	0	76'139'965

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	31.12.2024	31.12.2023
Promotion Route de Meyrin	0	67'499
Promotion Val d'Aire	0	2'246'510
Total des promotions en cours	0	2'314'009

La promotion Val d'Aire concernait un projet de construction de villas dont le terrain a été acquis du Canton en date du 30 juin 2016 pour un montant de CHF 1'229'600. L'autorisation de construire n'ayant pas été obtenue par la FPLC, les frais relatifs à cette promotion ont été portés autres charges d'exploitation diverses (→ note 19) et le terrain figure à l'actif sous le poste « terrains et immeubles ».

Le montant de CHF 42'037 au 31 décembre 2024 de la promotion Route de Meyrin représentant les liquidités à recevoir du solde de l'opération figure désormais à l'actif sous le poste « Liquidités et équivalents de liquidités ».

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

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Cédules remises en gage	153'994'400	173'480'900
Cédules à libre disposition	104'243'998	130'955'500
Total des cédules hypothécaires	258'238'398	304'436'400

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

10 Prêts

Au 31 décembre 2024, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2024	Produits intérêts 2024	Cédules reçues en gage
Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE)	800'000	320'000	350	800'000
Société Coopérative de construction et d'habitation B22	77'000	77'000	770	77'000
Total des créances et prêts	877'000	397'000	1'120	877'000

11 Dettes portant intérêts

En CHF

Echéance	Taux variables	Taux fixes					Total au 31.12.2024
	Diverses	2025	2026-2027	2028-2029	2030-2031	2032-2039	
BCGE Helvetia Pictet & Cie	47'230'828	7'575'000	9'425'000 4'000'000	18'000'000 9'000'000	6'545'000	13'500'000	92'850'828 18'425'000 4'000'000
Total	47'230'828	7'575'000	13'425'000	27'000'000	6'545'000	13'500'000	115'275'828
Taux maximum	2.50 %	1.65%	1.66 %	1.40%	1.83%	2.15 %	
Taux minimum	1.1898 %	1.65%	0.91 %	1.10%	1.83%	1.45 %	

La FPLC prévoit de rembourser des dettes hypothécaires arrivant à l'échéance courant 2025 pour un montant total de CHF 6'655'000.

Les autres emprunts dont l'échéance est en 2025 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 2025 ne sont pas inclus dans la colonne indiquant l'échéance 2025.

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Part à court terme des dettes à long terme	6'655'000	775'000
Total des autres engagements à court terme	6'655'000	775'000

12 Autres engagements à court terme

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Provision charge fiscale RISA	10'792'124	10'910'209
Provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 2 ^{ème} étape	330'000	2'585'856
Provision participation réalisation logements LUP HBM/HM	1'412'000	1'412'000
Loyers reçus d'avance	56'464	49'129
Charges à payer et provisions	1'203'209	1'556'410
Retenues de garantie Pont-Rouge	5'000	180'000
Produits reçus d'avance	0	70'000
Total des autres engagements à court terme	13'798'797	16'763'604

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.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

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 2ème 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 3'760'000 et de CHF 1'152'000. Durant l'exercice 2023 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 21)

13 Revenus liés à l'aménagement et au logement

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Loyers logements	16'614'812	17'174'780
Loyers surfaces commerciales	2'558'998	1'929'768
Total des revenus liés à l'aménagement et au logement	19'173'810	19'104'548

14 Produits d'exploitation divers

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Rentes foncières	2'263'832	2'107'635
Autres recettes	1'560'935	1'661'470
Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	0	1'553'370
Total des produits d'exploitation divers	3'824'767	5'322'475

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Prix d'échange selon acte notarié du 17 février 2020	580'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	580'000	0
Résultat échange parcelle n° 1458 de Genève Petit-Saconnex	0	0
Prix de vente selon acte notarié du 2 octobre 2023	0	14'282'390
Immeuble, valeur comptable nette	0	13'033'584
Résultat parcelles n°s 5546, 5549, 6592 et 6593 de Genève-Cité	0	1'248'806
Prix d'échange selon acte notarié du 20 octobre 2023	0	700'000
Immeuble, valeur comptable nette	0	678'323
Résultat échange parcelle n° 2904 de Lancy	0	21'677
Prix d'échange selon acte notarié du 3 novembre 2023	0	870'000
Immeuble, valeur comptable nette	0	587'113
Résultat échange parcelle n° 1459 de Genève Petit-Saconnex	0	282'887
Total des produits sur cession d'actifs immobilisés	0	1'553'370

15 Frais de personnel et jetons de présence

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Traitements et charges sociales	1'161'461	1'441'986
Jetons de présence et honoraires d'administrateur	172'468	213'901
Total des frais de personnel	1'333'929	1'655'887

Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 8 en 2024 (2023: 10).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

16 Honoraires et prestations de service

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Honoraires de régies	834'712	833'356
Honoraires audit et consultants externes	214'890	260'547
Frais divers de régie	0	49'197
Total des honoraires et prestations de service	1'049'602	1'143'100

17 Autres frais d'exploitation

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Impôts courants RISA	53'000	20'883'148
Impôts différés	0	-20'869'620
Total des autres frais d'exploitation	53'000	13'528

18 Entretien des immeubles

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Entretien des immeubles	1'069'316	1'029'606
Entretien des appartements	1'898'285	2'097'689
Contrats d'entretien	365'478	454'846
Total entretien des immeubles	3'333'079	3'582'141

19 Autres charges d'exploitation diverses

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Attribution provision perte sur débiteurs	129'476	56'392
Autres charges divers	766'155	625'728
Charge exceptionnelle	1'047'548	0
Total d'autres charges d'exploitation divers	1'943'179	682'120

La FPLC n'ayant pas obtenu l'autorisation de construire pour la promotion Val d'Aire, les frais engagés ont été portés en charge exceptionnelle.

20 Subventions non monétaires accordées

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Mise à disposition gratuite de logements	45'340	45'340
Rentes de droits de superficie à taux zéro ¹	82'982	84'352
Intérêts tacites sur capitaux de dotation ²	3'026'687	2'894'548
Intérêts tacites sur prêts accordés	4'545	5'134
Total des subventions non monétaires accordées	3'159'554	3'029'374

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.

¹Dans 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.

²Le capital de dotation porte intérêt annuellement au taux équivalent de la dette moyenne du Canton de 1.375 % pour 2024 (2023 : 1.375 %).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

21 Relations avec les parties liées

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Services Industriels Genève		
Eau, électricité, combustibles	479'151	298'099
Département du territoire (DT)		
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	3'026'687	2'894'548
Capital dotation LUP (passif)	167'169'365	154'497'502
Indemnisation bâtiment parcelle n° 3529 de Carouge	4'000'000	4'000'000
Participation réalisation logements LUP HBM	1'260'000	1'260'000
Indemnité forfaitaire parcelle n° 1267 du Grand-Saconnex	737'770	737'770
Dotation parcelle n° 3346 de Genève-Petit-Saconnex	432'064	0
Cession parcelles n°s 5546, 5549, 6592 et 6593 de Genève-Cité	0	14'282'390
Cession parcelles n°s 5546, 5549, 6592 et 6593 de Genève-Cité	0	2'278'500
Cession réserves pour entretien LGL	0	510'867
Acquisition parcelle n° 2904 de Lancy	0	650'000
Dotation feuillet DDP n° 5933-118 de Vernier	0	2'310'000

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.

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.

En date des 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 catégorie LUP HBM dans la 2ème étape du projet Adret 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 3'760'000. 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.

En date du 20 octobre 2022, le Canton a versé aux copropriétaires de la parcelle n° 1267 de la commune du Grand-Saconnex acquise par la FPLC, un montant de CHF 737'770. En contrepartie du versement de cette indemnité, la FPLC s'est engagée à lui céder une surface d'environ 235 m2 utiles au projet d'extension de la ligne de tramway Nations - Grand-Saconnex.

En date du 2 octobre 2023, la FPLC a cédé les parcelles nos 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 de CHF 510'867 ont été payées durant l'exercice sous revue pour un montant de CHF 455'229.

En date du 9 octobre 2023, la FPLC a acquis du Canton la parcelle n° 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 27 mai 2024, la FPLC a reçu sous forme de dotation la parcelle n° 3346 de la commune de Genève Petit-Saconnex ainsi que 61m2 de surface brute de plancher à détacher de la parcelle 3236 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant total de CHF 432'064.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

Les membres des organes de la FPLC sont les suivants :

Conseil de fondation au 31 décembre 2024

Chobaz Pascal	Président	Signature collective à deux*
Juon Aline	Vice-présidente	Signature collective à deux*
Barazzone Guillaume	Secrétaire	Signature collective à deux*
Aubert Nicolas	Membre	Signature collective à deux**
Bertignat Marie-Agnès	Membre	Signature collective à deux**
Grobon Grégory	Membre	Signature collective à deux**
Käser Guillaume	Membre	Signature collective à deux**
Le Goff Gabrielle	Membre	Signature collective à deux**
Pelpel Stanislas Louis Paul Marie	Membre	Signature collective à deux**
Perrella Francesco	Membre	Signature collective à deux**
Valiquer Greuccio Nicole	Membre	Signature collective à deux**

Direction

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

* ne signent pas entre eux

** signent avec le Président, la Vice-présidente, ou le Secrétaire

La rémunération des membres du Conseil de fondation s'élève à CHF 172'468 (2023 : CHF 213'901).

22 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.

23 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 inférieur 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 2024 (idem 2023).

24 Engagements conditionnels

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, dont un acompte de CHF 450'000 avait été payé. Durant l'exercice sous revue, l'échange a eu lieu et le solde de CHF 50'000 sera versé en 2025.

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.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2024

La FPLC s’est engagée à vendre à une société anonyme les 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 additionné des frais d’acquisition y 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.

25 Organe de révision

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

En CHF	31.12.2024	31.12.2023
Montant des honoraires versés pour les prestations de révision	53'734	45'870

26 Gestion des risques

La surveillance des activités est exercée par l’organe faîtier 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.

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.

27 Evénements postérieurs à la date de clôture

S’agissant de l’exercice 2024, aucun événement postérieur à la date de clôture n’est à mentionner dans l’annexe aux comptes annuels.
