



Projet de loi du Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2026

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 2025

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 (FPLC) pour l'année 2025;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) du 5 mars 2026,
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 (FPLC) comprennent :

- a) un bilan consolidé au 31 décembre 2025;
- b) un compte d'exploitation consolidé;
- c) un tableau des variations des capitaux propres consolidés;
- d) un tableau de 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 2025 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 consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2025.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2025; et
- le rapport de l'organe de révision du 20 février 2026.

Les états financiers de la FPLC pour l'exercice 2025 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 542 101 648 francs, soit une diminution nette de 92 400 022 francs qui s'explique par la comptabilisation de la cession à 3 fondations immobilières de droit public de 18 immeubles moyennant la reprise, par ces dernières, des dettes hypothécaires et dotations LUP. Le solde du prix de cession représente pour la FPLC une perte de 130 000 000 de francs. Les investissements se sont élevés à plus de 18 000 000 de francs en lien avec l'acquisition de 5 parcelles;
- le résultat d'exploitation représente une perte de 120 468 764 francs, résultant essentiellement de la perte comptable relative à la cession de 18 immeubles à 3 fondations immobilières de droit public;
- le résultat net présente une perte de 122 531 890 francs, résultant essentiellement de la perte comptable sur la cession de 18 immeubles à 3 fondations immobilières de droit public;
- la variation nette des liquidités est positive à hauteur de 2 327 936 francs, résultant principalement de l'activité opérationnelle, des investissements à hauteur de 14 000 000 de francs financés par les dotations LUP à hauteur de 8 000 000 de francs, ainsi que du remboursement d'une hypothèque pour 2 570 000 francs;
- le total des fonds propres est de 397 454 094 francs, soit une diminution de 106 729 204 francs par rapport à l'exercice précédent, qui s'explique par la perte de l'exercice de 122 531 890 francs et des dotations LUP nettes de 15 802 686 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.

Annexes :

- 1) *Etats financiers consolidés de l'année 2025*
- 2) *Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés du 20 février 2026*

Berney Associés

Séance n° 272
Annexe 1.1

Genève, le 20 février 2026

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de l'exercice 2025 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 consolidé, le compte de résultat consolidé, le tableau de flux de trésorerie consolidé, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe aux comptes consolidés, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025, 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 2025 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 & 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 397'454'094.

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique qualifiée

BA Signature électronique qualifiée

Sébastien BRON
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Laetitia AMSTUTZ
Expert-réviseur agréée

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

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

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

1260 Nyon
Ch. de Précossy 27
+41 22 544 99 70

Corporate finance

Bilan consolidé au 31 décembre	Page/Note	2 0 2 5	2 0 2 4
En CHF			
A c t i f			
Liquidités et équivalents de liquidités	5/5	58'621'673	56'293'737
Créances résultant de ventes et de prestations de services	5/6	413'356	4'310'138
Immeubles destinés à la vente	5/7	137'078'728	0
Autres actifs circulants	5/8	24'786'508	2'640'079
Total de l'actif circulant		220'900'265	63'243'954
Terrains et bâtiments	6/9	236'683'105	493'920'737
Terrains en droits de superficie	7/10	76'568'276	68'589'965
Immeubles de placement	7/10	6'650'000	7'550'000
Autres immobilisations corporelles		445'500	534'000
Prêts	7/11	397'000	397'000
Parts sociales		321'650	131'250
Participations		13'762	12'598
Actifs financiers affectés		122'090	122'166
Total de l'actif immobilisé		321'201'383	571'257'716
Total de l'actif		542'101'648	634'501'670
P a s s i f			
Fournisseurs et autres créanciers		904'321	1'243'747
Dettes à court terme portant intérêts	8/12	119'105'828	6'655'000
Autres engagements à court terme	8/13	13'037'405	13'798'797
Total des capitaux étrangers à court terme		133'047'554	21'697'544
Dettes à long terme portant intérêts	8/12	11'600'000	108'620'828
Total des capitaux étrangers à long terme		11'600'000	108'620'828
Capital		248'597'180	232'794'494
Fonds propres affectés		1'250'000	1'270'000
Fonds propres libres		270'138'671	261'293'230
Résultat net de l'exercice		-122'531'887	8'825'441
		397'453'964	504'183'165
Intérêts minoritaires		130	133
Total des capitaux propres		397'454'094	504'183'298
Total du passif		542'101'648	634'501'670

Compte de résultat consolidé	Page/Note	Réalisé	Budget	Réalisé
		2 0 2 5	2 0 2 5	2 0 2 4
En CHF				
Revenus liés à l'aménagement et au logement	8/14	19'712'430	12'660'000	19'173'810
Produits d'exploitation divers	9/15	3'129'791	2'390'000	3'824'767
Total des produits d'exploitation		22'842'221	15'050'000	22'998'577
Frais de personnel et jetons de présence	9/16	1'413'622	1'310'000	1'333'929
Honoraires et prestations de services	9/17	1'008'018	700'000	1'049'602
Entretien des biens mobiliers		12'166	10'000	10'090
Loyers		101'232	100'000	100'435
Fournitures et prestations diverses		218'333	230'000	260'781
Eau, énergie et combustibles		470'766	288'000	479'151
Assurances et taxes		253'242	148'000	234'680
Autres frais d'exploitation	9/18	6'500	5'000	53'000
Conciergerie		777'391	466'000	756'639
Entretien des immeubles	9/19	3'487'253	4'920'000	3'333'079
Amortissements		4'106'120	2'572'000	4'101'386
Autres charges d'exploitation diverses	9/20	1'026'064	348'000	1'943'179
Perte nette sur cessions d'actifs immobilisés	10/21	130'426'078	158'000'000	0
Pertes de valeur sur créances		4'200	0	39'521
Total des charges d'exploitation		143'310'985	169'097'000	13'695'472
Résultat opérationnel		-120'468'764	-154'047'000	9'303'105
Produits d'intérêts divers		1'119	1'000	2'660
Plus value non réalisée terrains en droit de superficie	7/10	378'311	160'000	1'605'753
Autres produits financiers		0	0	167
Total des produits financiers		379'430	161'000	1'608'580
Charges d'intérêts sur emprunts		1'541'129	1'360'000	2'084'379
Charges d'intérêts divers		1'427	1'000	1'864
Moins value non réalisée immeubles de placement		900'000	0	0
Total des charges financières		2'442'556	1'361'000	2'086'243
RESULTAT DE L'EXERCICE		-122'531'890	-155'247'000	8'825'442
Dont part des minoritaires		-3	0	1
Dont part du groupe		-122'531'887	-155'247'000	8'825'441



Tableau de flux de trésorerie consolidé

2 0 2 5

2 0 2 4

En CHF		
Résultat net de l'exercice	-122'531'887	8'825'441
Amortissements et dépréciations d'actifs	4'106'120	4'101'386
Variation de provisions et correctifs d'actifs	162'757	-2'405'236
Plus/Moins-value non réalisée sur immeubles de placement	900'000	0
Plus/Moins-value non réalisée sur terrains DDP	-378'311	-1'605'753
Plus/Moins-value non réalisée sur promotions en cours	0	1'047'548
Résultat sur cessions d'actifs immobilisés et promotions	130'426'078	0
Part du résultat revenant aux minoritaires	-3	1
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires	12'684'754	9'963'387
Variation des créances résultant de prestations de services	-185'075	448'455
Variation des autres actifs circulants	-245'264	1'423'330
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-381'125	-165'142
Variation des autres engagements à court terme	-742'180	-312'316
Variation du fonds de roulement	-1'553'644	1'394'327
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	11'131'110	11'357'714
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-13'948'844	-10'582'681
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-18'947	-2'713
Variation de parts sociales / participations	-191'564	75'000
Variation des prêts accordés à des tiers	0	30'000
Variation des actifs financiers affectés	76	-139
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-14'159'279	-10'480'533
Activités de financement		
Variation des emprunts	-2'570'000	-775'000
Variation des retenues de garantie	-5'000	-175'000
Variation du capital de dotation LUP	7'931'105	12'239'799
Flux de liquidités affectés aux activités de financement	5'356'105	11'289'799
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	2'327'936	12'166'980
Liquidités au début de l'exercice	56'293'737	44'126'757
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	58'621'673	56'293'737

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 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
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2025	232'794'494	10'047'786	1'270'000	260'070'886	133	504'183'298
Dotations LUP nettes	15'802'686					
Dissolution Réserve LGL			-20'000	20'000		
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				-122'531'890		
Part des intérêts minoritaires				3	-3	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés				-122'531'887		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2025	248'597'180	10'047'786	1'250'000	137'558'999	130	397'454'094

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

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	7
11	Dettes portant intérêts	8
12	Autres engagements à court terme.....	8
13	Revenus liés à l'aménagement et au logement.....	8
14	Produits d'exploitation divers.....	9
15	Frais de personnel et jetons de présence	9
16	Honoraires et prestations de service.....	9
17	Autres frais d'exploitation.....	9
18	Entretien des immeubles	9
19	Autres charges d'exploitation diverses	9
20	Subventions non monétaires accordées.....	10
21	Relations avec les parties liées	10
22	Instruments financiers	12
23	Engagements de prévoyance	12
24	Engagements conditionnels.....	12
25	Organe de révision.....	12
26	Gestion des risques	12
27	Événements postérieurs à la date de clôture	13

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

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 2025

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% (2024 : 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 abattement 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 2025

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 contrepartie 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.

En date du 19 janvier 2026, la FPLC a cédé à la Fondation HBM Camille Martin, à la Fondation HBM Emma Kammacher et à la Fondation HBM Jean-Dutoit 18 immeubles provenant du transfert de patrimoine réalisé le 31 mai 2023. Les cessions ont été consenties moyennant la reprise des dettes hypothécaires et des dotations LUP (→ note 7). Le solde du prix de cession a d'ores et déjà été comptabilisé en perte sur cession d'actifs immobilisés (→ note 21).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

5 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Caisses	1'356	2'049
Caisse centralisée Canton	56'577'541	53'069'195
Comptes courants bancaires	1'803'136	3'173'757
Comptes courants régies	239'640	48'736
Total des liquidités et équivalents de liquidités	58'621'673	56'293'737

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	31.12.2025	31.12.2024
Indemnisation bâtiment Acacias 70-74	0	4'000'000
Droits de superficie - rentes	305'617	108'608
Autres prestations	9'576	94'835
Créances locataires	364'626	269'492
./. Correction de valeur pour créances douteuses	-270'429	-188'572
Frais de construction Adret Pont-Rouge refacturés	3'966	25'775
Créances résultant de prestations de services	413'356	4'310'138

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

7 Immeubles destinés à la vente

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Reprise dettes hypothécaires	119'105'828	0
Reprise dotations LUP	17'972'900	0
Total des immeubles destinés à la vente (→note 4)	137'078'728	0

8 Autres actifs circulants

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Refinancement bancaire à recevoir	22'000'000	0
Honoraires d'architecte	1'287'674	1'184'236
Autres actifs circulants et actifs de régularisation	1'498'834	1'455'843
Total des autres actifs circulants	24'786'508	2'640'079

La FPLC a signé en date du 31 octobre 2025 quatre contrats de financement hypothécaire crédités le 1^{er} janvier 2026. Ces dettes hypothécaires seront reprises par les trois Fondations Immobilières de Droit Public dans le cadre de la cession de 18 immeubles. (→note 4)

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

9 Immobilisations corporelles

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
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 21)	-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		-1'0078'126		-1'0078'126
Amortissements		-3'998'673		-3'998'673
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
Valeurs brutes au 01.01.2025	306'540'309	199'420'081	2'037'146	507'997'536
Acquisitions et dépenses postérieures	18'540'525		356'979	18'897'504
Dotation LUP du Canton	2'071'581			2'071'581
Cessions d'actifs immobilisés(→ note 21)	-129'298'661	-150'500'000		-279'798'661
Transferts internes	-1'800'000			-1'800'000
Frais à refacturer	-4'576			-4'576
Valeurs brutes au 31.12.2025	196'049'178	48'920'081	2'394'125	247'363'384
Fonds d'amortissement au 01.01.2025		-14'076'799		-14'076'799
Amortissements		-3'998'673		-3'998'673
Cessions d'actifs immobilisés		7'395'193		7'395'193
Fonds d'amortissement au 31.12.2025		-10'680'279		-10'680'279
Valeurs nettes au 31.12.2025	196'049'178	38'239'802	2'394'125	236'683'105

- Acquisition de 7 parcelles en 2025 (2024 : 10 parcelles), dont 1 sous forme d'échange. Ces acquisitions ont été financées à hauteur de CHF 4'073'105 par le Canton sous forme de dotations LUP.
- Cession 18 immeubles aux trois Fondations Immobilières de Droit Public provenant du transfert de patrimoine réalisé en date du 31 mai 2023 (→ note 4).
- Les immeubles en cours d'acquisition pour un montant de CHF 2'394'125 correspondent aux acomptes effectués pour 4 promesses d'achat dont les échéances sont comprises entre les années 2027 à 2035.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

10 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 01.01.2024	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
Valeurs brutes au 01.01.2025	68'589'965	7'550'000	0	76'139'965
Dotation LUP du Canton	5'800'000			5'800'000
Plus-value nette terrains DDP	378'311			378'311
Transferts internes (→note 8)	1'800'000			1'800'000
Moins-value nette immeuble placement		-900'000		-900'000
Valeurs brutes au 31.12.2025	76'568'276	6'650'000	0	83'218'276

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).

Les valeurs de marché au 31 décembre 2025 ont été déterminées par des expertises externes effectuées durant l'exercice sous revue. Les conclusions de ces dernières ont donné lieu à la comptabilisation d'une moins-value de CHF 900'000.

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

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Cédules remises en gage	154'866'900	153'994'400
Cédules à libre disposition	105'241'498	104'243'998
Total des cédules hypothécaires	260'108'398	258'238'398

11 Prêts

Au 31 décembre 2025, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2025	Produits intérêts 2025	Cédules reçues en gage
Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE)	800'000	320'000	320	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	1'090	877'000

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

12 Dettes portant intérêts

En CHF

Échéance	Taux variables	Taux fixes					Total au 31.12.2025
	Diverses	2026	2027-2028	2029-2030	2031-2032	2033-2040	
BCGE Helvetia	74'325'828		6'000'000 18'425'000	18'475'000	1'880'000	11'600'000	112'280'828 18'425'000
Total	74'325'828	0	24'425'000	18'475'000	1'880'000	11'600'000	130'705'828
Taux maximum	2.50 %		1.40 %	1.83%	1.85%	2.15 %	
Taux minimum	0.90 %		0.91 %	0.90%	1.85%	1.45 %	

La part à court terme représente les dettes hypothécaires reprises au 1^{er} janvier 2026 par les trois Fondations Immobilières de Droit Public suite à la cession de 18 immeubles (→note 4).

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Part à court terme des dettes à long terme	119'105'828	6'655'000
Total des autres engagements à court terme	119'105'828	6'655'000

13 Autres engagements à court terme

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Provision charge fiscale RISA	10'792'124	10'792'124
Provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 2 ^{ème} étape	310'000	330'000
Provision participation réalisation logements LUP HBM/HM	1'412'000	1'412'000
Loyers reçus d'avance	71'239	56'464
Charges à payer et provisions	452'042	1'203'209
Retenues de garantie Pont-Rouge	0	5'000
Total des autres engagements à court terme	13'037'405	13'798'797

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.

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^{ème} 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)

14 Revenus liés à l'aménagement et au logement

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Loyers logements	17'001'444	16'614'812
Loyers surfaces commerciales	2'710'986	2'558'998
Total des revenus liés à l'aménagement et au logement	19'712'430	19'173'810

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

15 Produits d'exploitation divers

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Rentes foncières	2'360'808	2'263'832
Autres recettes	768'983	1'560'935
Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	0	0
Total des produits d'exploitation divers	3'129'791	3'824'767

16 Frais de personnel et jetons de présence

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Traitements et charges sociales	1'244'296	1'161'461
Jetons de présence et honoraires d'administrateur	169'326	172'468
Total des frais de personnel	1'413'622	1'333'929

Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 9 en 2025 (2024: 8).

17 Honoraires et prestations de service

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Honoraires de régies	839'559	834'712
Honoraires audit et consultants externes	168'459	214'890
Frais divers de régie	0	0
Total des honoraires et prestations de service	1'008'018	1'049'602

18 Autres frais d'exploitation

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Impôts courants RISA	6'500	53'000
Total des autres frais d'exploitation	6'500	53'000

19 Entretien des immeubles

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Entretien des immeubles	1'438'762	1'069'316
Entretien des appartements	1'665'477	1'898'285
Contrats d'entretien	383'014	365'478
Total entretien des immeubles	3'487'253	3'333'079

20 Autres charges d'exploitation diverses

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Attribution aux provisions	362'790	129'476
Autres charges divers	663'274	766'155
Charge exceptionnelle	0	1'047'548
Total d'autres charges d'exploitation divers	1'026'064	1'943'179

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

21 Résultat sur cessions d'actifs immobilisés

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Cession hypothèques selon actes notariés du 19 janvier 2026	119'105'828	0
Cession dotations LUP selon actes notariés du 19 janvier 2026	17'972'900	0
Immeubles, valeurs comptables nettes	267'504'806	0
Résultat cessions 18 immeubles (abandon de créances)	-130'426'078	0
Prix d'échange selon acte notarié du 23 juin 2025	4'898'661	0
Immeuble, valeur comptable nette	4'898'661	0
Résultat échange parcelle n° 3529 de Carouge	0	0
Prix d'échange selon acte notarié du 17 février 2020	0	580'000
Immeuble, valeur comptable nette	0	580'000
Résultat échange parcelle n° 1458 de Genève Petit-Saconnex	0	0
Total résultat sur cessions d'actifs immobilisés	-130'426'078	0

22 Subventions non monétaires accordées

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Mise à disposition gratuite de logements	45'340	45'340
Rentes de droits de superficie à taux zéro ¹	58'879	82'982
Intérêts tacites sur capitaux de dotation ²	3'200'925	3'026'687
Intérêts tacites sur prêts accordés	4'369	4'545
Total des subventions non monétaires accordées	3'309'513	3'159'554

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 2025 (2024 : 1.375 %).

23 Relations avec les parties liées

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Services Industriels Genève		
Eau, électricité, combustibles	470'766	479'151
Département du territoire (DT)		
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	3'200'925	3'026'687
Capital dotation LUP (passif)	182'972'051	167'169'365
Dotation parcelle n° 505 de Genève-Plainpalais	2'071'581	0
Dotation DDP 4060 de la parcelle n° 505 de Genève-Plainpalais	5'800'000	0
Echange parcelle n° 3529 de Carouge	4'898'661	0
Rachat DDP 2984 de la parcelle n° 2936 de Genève -Plainpalais	4'302'893	0
Rachat DDP 4099 de la parcelle n° 4098 de Genève-Plainpalais	1'400'061	0
Participation réalisation logements LUP HBM	1'260'000	1'260'000
Indemnité forfaitaire parcelle n° 1267 du Grand-Saconnex	737'770	737'770
Indemnisation bâtiment parcelle n° 3529 de Carouge	0	4'000'000
Dotation parcelle n° 3346 de Genève-Petit-Saconnex	0	432'064

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

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

En date du 19 janvier 2026, la FPLC a cédé à la Fondation HBM Camille Martin, à la Fondation HBM Emma Kammacher et à la Fondation HBM Jean-Dutoit 18 immeubles provenant du transfert de patrimoine réalisé le 31 mai 2023 (→ note 4).

En date du 2 octobre 2025, la FPLC a reçu sous forme de dotation la parcelle n°505 de la commune de Genève-Plainpalais pour un montant de CHF 2'071'581 ainsi que le DDP n°4060 de la commune de Genève-Plainpalais reposant sur la parcelle n°505 de la même commune pour un montant de CHF 5'800'000.

En date du 23 juin 2025, la FPLC a échangé avec la Fondation Praille-Acacias-Vernets la parcelle n°3529 de la commune de Carouge pour un montant de 4'898'661 contre la copropriété pour 6'784/30'767 de la parcelle n°2936 de la commune de Genève-Plainpalais et la copropriété pour 2'254/10'225 de la parcelle n°4098 de la même commune pour le prix total de CHF 4'898'661.

La parcelle n°2936 de la commune de Genève-Plainpalais étant grevé du droit de superficie DDP 2984 et la parcelle n°4098 étant grevé du droit de superficie DDP 4099, la FPLC a participé à hauteur de respectivement CHF 4'302'893 et CHF 1'400'061 pour le rachat des DDP respectifs.

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. Un acompte de CHF 2'500'000 a déjà été versé. 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.

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 a été remboursé le 8 octobre 2025.

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.

Les membres des organes de la FPLC sont les suivants :

Conseil de fondation au 31 décembre 2025

Chobaz Pascal	Président	Signature collective à deux*
Amos Ulrike Miriam	Vice-présidente	Signature collective à deux*
Barazzone Guillaume	Secrétaire	Signature collective à deux*
Aubert Nicolas	Membre	Signature collective à deux**
Bertinat 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 169'326 (2024 : CHF 172'468).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2025

24 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.

25 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 2025 (idem 2024).

26 Engagements conditionnels

La FPLC a signé en date du 9 décembre 2025, un acte d'achat à terme pour l'acquisition de la parcelle n° 3984 de la commune de Thônex pour un montant de CHF 3'480'000. Un acompte de CHF 348'000 a été payé durant l'exercice sous revue.

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.

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.

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.

27 Organe de révision

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

En CHF	31.12.2025	31.12.2024
Montant des honoraires versés pour les prestations de révision	42'364	53'734

28 Gestion des risques

La surveillance des activités est exercée par l'organe faitier 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 2025

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.

29 Evénements postérieurs à la date de clôture

S'agissant de l'exercice 2025, aucun événement postérieur à la date de clôture n'est à mentionner dans l'annexe aux comptes annuels.