

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 13 avril 2022

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 2021

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre i, 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 2021;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 10 mars 2022,
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 2021;
- 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 2021 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté 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 2021.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les « états financiers consolidés 2021 »; et
- le « rapport de l'organe de révision du 21 février 2022 ».

Les états financiers de la FPLC pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 642 929 939 francs. Les investissements se sont élevés à plus de 21 millions de francs dont 10 millions de francs d'investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge (promotions en cours); 4 appartements et 3 parcelles ont été échangés pour un prix de vente de 5,8 millions de francs;
- le résultat d'exploitation se monte à 8 229 244 francs, soit une diminution de 5 911 205 francs par rapport à 2020 résultant principalement du retraitements des impôts différés, pour 3 millions de francs, et du résultat de la promotion de la 1^{re} étape de l'opération Adret Pont-Rouge enregistré en 2020, pour 2,5 millions de francs;
- le résultat net présente un bénéfice de 27 027 597 francs résultant principalement de l'activité opérationnelle et de la réévaluation de 21 millions de francs des immeubles de placement locatif de la Rente immobilière SA (RISA);
- la variation nette des liquidités est de -10 743 168 francs qui s'explique principalement par les investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge;
- le total des fonds propres est de 451 981 645 francs, soit une augmentation de 30 773 607 francs par rapport à l'exercice précédent, qui s'explique par le bénéfice de l'exercice de 27 027 597 francs et de dotations LUP nettes de 3 714 056 francs.

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

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

Rapport de l'organe de révision du 21 février 2022 comprenant les états financiers consolidés de l'année 2021

Berney Associés

Genève, le 21 février 2022

Rapport de l'organe de révision sur l'exercice 2021 au Conseil de Fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, Lancy

Audit

Comptabilité

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

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 2021.

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).

Expertise & Conseil

Responsabilité du Conseil de Fondation

La responsabilité 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), à la loi suisse, aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de Fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Berney Associés

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 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).

Autres information

Les comptes consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 ont été audités par un autre organe de révision, qui a exprimé une opinion non modifiée sur ces comptes consolidés dans son rapport daté du 23 février 2021.

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Berney Associés

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des Obligations et à la Norme d'audit suisse 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 451'981'645.

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique authentifiée



Sébastien BRON
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA Signature électronique authentifiée



Marina CHRISTE
Expert-réviseur agréée

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

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

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

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

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

1003 Lausanne
Rue Étraz 4
+41 58 234 91 00

1896 Vouvry
Rue Arthur Parchet 1
+41 58 234 90 20

En ligne
berneyassociés.com
info@berneyassociés.com

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



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2020-2021

Bilan consolidé au 31 décembre	Page/Note	2 0 2 1	2 0 2 0
En CHF			
A c t i f			
Liquidités et équivalents de liquidités	5/4	38'638'443	49'381'610
Créances résultant de ventes et de prestations de service	5/5	1'042'720	2'813'594
Autres actifs circulants	5/6	6'924'234	6'490'667
Total de l'actif circulant		46'605'397	58'685'871
Terrains et bâtiments	6/7	162'262'882	155'155'256
Terrains en droits de superficie	7/8	63'619'608	63'632'016
Immeubles de placement	7/8	331'350'000	308'850'000
Promotions en cours	7/8	37'576'505	28'063'471
Autres immobilisations corporelles		819'000	807'000
Prêts	8/9	487'000	816'599
Parts sociales		75'000	0
Participations		12'598	12'598
Actifs financiers affectés		121'949	152'938
Total de l'actif immobilisé		596'324'542	557'489'878
Total de l'actif		642'929'939	616'175'749
P a s s i f			
Fournisseurs et autres créanciers		165'220	344'080
Dettes à court terme portant intérêts	9/10	4'933'853	6'889'545
Intérêts courus sur emprunts		0	49'547
Autres engagements à court terme	9/11	8'119'317	13'584'593
Acomptes et créances acquéreurs	10/13	8'688'422	0
Total des capitaux étrangers à court terme		21'906'812	20'867'765
Dettes à long terme portant intérêts	9/10	147'719'718	148'671'680
Acomptes et créances acquéreurs	10/13	0	6'881'202
Dettes à long terme		0	590'000
Provision pour impôts différés	10/12	212'199'200	17'855'220
Réserves travaux HLM affectées		101'844	101'844
Total des capitaux étrangers à long terme		169'041'482	174'099'946
Capital		203'620'450	199'906'394
Fonds propres affectés		1'000'000	560'000
Fonds propres libres		220'003'129	209'933'904
Résultat net de l'exercice		27'027'597	10'509'225
		451'651'176	420'909'523
Intérêts minoritaires		330'469	298'515
Total des capitaux propres		451'981'645	421'208'038
Total du passif		642'929'939	616'175'749

Compte de résultat consolidé	Page/Note	Réalisé	Budget	Réalisé
		2 0 2 1	2 0 2 1	2 0 2 0
En CHF				
Revenus liés à l'aménagement et au logement	10/14	19'150'006	19'237'084	19'204'068
Subventions reçues		100'768	97'775	124'083
Produits d'exploitation divers	10/15	4'481'165	4'289'760	6'392'039
Total des produits d'exploitation		23'731'939	23'624'619	25'720'190
Frais de personnel et jetons de présence	11/16	1'771'560	1'726'000	1'833'189
Honoraires et prestations de service	11/17	1'107'693	1'119'975	1'133'012
Entretien des biens mobiliers		9'246	10'000	7'468
Loyers		136'481	200'100	133'398
Fournitures et prestations diverses		187'212	285'900	235'617
Eau, énergie et combustibles		522'824	603'500	613'603
Assurances et taxes		226'908	260'600	228'015
Autres frais d'exploitation	12/18	4'808'768	1'553'400	1'559'839
Conciergerie		727'462	723'000	708'588
Entretien des immeubles	12/19	4'385'848	6'014'400	3'528'079
Amortissements		962'082	942'000	948'366
Autres charges d'exploitation diverses	12/20	605'604	86'000	615'626
Pertes de valeur sur créances		51'007	150'000	34'941
Total des charges d'exploitation		15'502'695	13'674'875	11'579'741
Résultat opérationnel		8'229'244	9'949'744	14'140'449
Produits d'intérêts divers		3'714	25'250	111'421
Plus value non réalisée immeubles de placement	7/8	21'094'752	0	0
Plus value non réalisée terrains en droit de superficie	7/8	0	0	20'940
Autres produits financiers		40'961	50'000	108'415
Total des produits financiers		21'139'427	75'250	240'776
Charges d'intérêts sur emprunts		2'289'279	2'410'000	2'640'027
Charges d'intérêts divers		3'033	2'000	42'008
Moins value non réalisée immeubles de placement		0	0	1'182'067
Moins value non réalisée terrains en droit de superficie	7/8	12'408	0	0
Total des charges financières		2'304'720	2'412'000	3'864'102
RESULTAT DE L'EXERCICE		27'063'951	7'612'994	10'517'123
Dont part des minoritaires		36'354	8'104	7'898
Dont part du groupe		27'027'597	7'604'890	10'509'225

Tableau de flux de trésorerie consolidé	2 0 2 1	2 0 2 0
En CHF		
Activités opérationnelles		
Résultat net de l'exercice	27'027'597	10'509'225
Amortissements des immobilisations corporelles	962'082	948'366
Part du résultat revenant aux minoritaires	36'354	7'898
Variation des provisions à court terme	-46'330	-134'997
Variation des réserves travaux HLM affectés	0	-424'075
Variation des impôts différés	3'364'700	120'000
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	12'408	-20'940
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	-21'094'752	1'182'067
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-808'137	-3'992'491
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires	9'453'921	8'195'052
Variation des créances résultant de prestations de service	1'817'204	21'953'875
Variation des autres actifs circulants	-433'567	-1'561'307
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-1'788'860	-1'307'940
Variation des intérêts courus sur emprunts	-49'547	-207
Variation des autres engagements à court terme	-5'465'276	6'443'189
Variation du fonds de roulement	-4'310'046	25'527'610
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	5'143'875	33'722'662
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-21'794'414	-34'641'243
Cessions d'immobilisations corporelles	3'717'590	76'009'167
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-115'029	-825'192
Acquisitions de parts sociales	-75'000	0
Variation des prêts accordés à des tiers	329'599	1'045'000
Variation des actifs financiers affectés	30'989	402'320
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-17'906'265	41'990'052
Activités de financement		
Variation des emprunts à court terme	-1'955'692	-13'397'856
Variation des emprunts à long terme	-951'962	-28'551'567
Variation acomptes et créances acquéreurs	1'807'220	-7'429'356
Variation des dettes à long terme	-590'000	30'000
Variation dotations LUP	3'714'056	-426'670
Dividende aux minoritaires	-4'400	-4'400
Flux de liquidités provenant des activités de financement	2'019'222	-49'779'849
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-10'743'168	25'932'865
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	49'381'610	23'448'745
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	38'638'443	49'381'610

Tableau de variation des capitaux propres

En CHF	Capital consolidé	Ecart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2020	200'333'064	10'828'178	0	199'665'727	295'017	411'121'986
Dotations LUP nettes	-426'670					
Attribution réserve LGL			560'000	-560'000	-4'400	
Part des minoritaires - dividende RISA				10'517'123	7'898	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				-7'898		
Part des intérêts minoritaires					10'509'225	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés						
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2020	199'906'394	10'828'178	560'000	209'614'952	298'515	421'208'038
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2021	199'906'394	10'828'178	560'000	209'614'952	298'515	421'208'038
Dotations LUP nettes	371'4056					
Attribution réserve LGL			440'000	-440'000	-4'400	
Part des minoritaires - dividende RISA				27'063'951	36'354	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				-36'354		
Part des intérêts minoritaires					27'027'597	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés						
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2021	203'620'450	10'828'178	1'000'000	236'202'549	330'469	451'981'645

Conformément au plan financier approuvé par l'OCPLF et vu le surplus de rendement obtenu, la FPLC a attribué un montant de CHF 440'000 à la réserve LGL pour les immeubles Acacias 70-74 par le biais des fonds propres, principe admis pour les fondations immobilières de droit public. Les liquidités affectées à cette réserve seront versées sur un compte dédié courant 2022.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

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 service.....	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	Liquidités et équivalents de liquidités.....	5
5	Créances résultant de ventes et de prestations de service.....	5
6	Autres actifs circulants.....	5
7	Immobilisations corporelles.....	6
8	Terrains en droits de superficie, immeubles de placement et promotions en cours.....	7
9	Prêts.....	8
10	Emprunts hypothécaires.....	9
11	Autres engagements à court terme.....	9
12	Provision pour impôts différés.....	10
13	Acomptes et créances acquéreurs.....	10
14	Revenus liés au logement.....	10
15	Produits d'exploitation divers.....	10
16	Frais de personnel et jetons de présence.....	11
17	Honoraires et prestations de service.....	11
18	Autres frais d'exploitation.....	12
19	Entretien des immeubles.....	12
20	Autres charges d'exploitation diverses.....	12
21	Subventions non monétaires accordées.....	12
22	Relations avec les parties liées.....	13
23	Instruments financiers.....	14
24	Engagements de prévoyance.....	14
25	Engagements conditionnels.....	14
26	Organe de révision.....	14
27	Gestion des risques.....	15
28	Événements postérieurs à la date de clôture.....	15

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

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) dont la dernière version a été adoptée le 8 décembre 2021 par le Conseil d'Etat.

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 2021

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 99.85% (2020 : 99.85%), sont consolidés selon le principe de l'intégration globale. Afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la RISA ont été retraités.

2.3 Liquidités et équivalents de liquidités

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

2.4 Créances résultant de ventes et de prestations de service

Les créances résultant de ventes et de prestations de service 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 service 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.

Berney Associés

Genève, le 21 février 2022

Rapport de l'organe de révision sur l'exercice 2021 au Conseil de Fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, Lancy

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

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 2021.

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).

Responsabilité du Conseil de Fondation

La responsabilité 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), à la loi suisse, aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de Fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

4 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Caisses	3'970	6'793
Caisse centralisée Canton	22'069'218	18'026'688
Comptes courants bancaires	16'465'573	31'148'107
Comptes courants régies	99'682	200'022
Total des liquidités et équivalents de liquidités	38'638'443	49'381'610

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.

5 Créances résultant de ventes et de prestations de service

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Débiteur vente 30% % droits à bâtir parcelle n°552 de Lancy	511'800	0
Débiteur échange parcelles	197'000	0
Droits de superficie - rentes	34'860	671'027
Frais de construction Adret Pont-Rouge refacturés	16'803	1'159'597
Débiteur acompte sur vente Adret Pont-Rouge	0	716'317
Autres prestations	125'276	86'979
Créances locataires	472'728	449'091
./. Correction de valeur pour créances douteuses	-315'747	-269'417
Créances résultant de prestations de service	1'042'720	2'813'594

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

6 Autres actifs circulants

En CHF	31.12.2020	31.12.2020
Honoraires de promotions	1'725'000	1'505'000
Honoraires d'architecte	841'372	1'044'452
Autres actifs circulants et actifs de régularisation	4'357'862	3'941'215
Total des autres actifs circulants	6'924'234	6'490'667

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

7 Immobilisations corporelles

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
Valeurs brutes au 01.01.2020	117'178'444	38'872'579	2'117'146	158'168'169
Acquisitions et dépenses postérieures	7'207'532	94'613	1'014'350	8'316'495
Cessions d'actifs immobilisés	-1'413'191	-1'989'538		-3'402'729
Cessions terrains par transfert LUP	-2'217'469			-2'217'469
Transferts internes (→note 8)	1'504'000	3'821'753	-840'000	4'485'753
Valeurs brutes au 31.12.2020	122'259'316	40'799'407	2'291'496	165'350'219
Fonds d'amortissement au 01.01.2020		-9'778'488		-9'778'488
Amortissements		-901'695		-901'695
Cessions d'actifs immobilisés		485'220		485'220
Fonds d'amortissement au 31.12.2020		-10'194'963		10'194'963
Valeurs nettes au 31.12.2020	122'259'316	30'604'444	2'291'496	155'155'256
Valeurs brutes au 01.01.2021	122'259'316	40'799'407	2'291'496	165'350'219
Acquisitions et dépenses postérieures	9'129'493	805'056	574'030	10'508'579
Dotation LUP du Canton	249'056			249'056
Cessions d'actifs immobilisés (→note 15)	-745'334	-2'110'549		-2'855'883
Valeurs brutes au 31.12.2021	130'892'531	39'493'913	2'865'526	173'251'970
Fonds d'amortissement au 01.01.2021		-10'194'963		-10'194'963
Amortissements		-859'052		-859'052
Cessions d'actifs immobilisés		64'926		64'926
Fonds d'amortissement au 31.12.2021		-10'989'089		-10'989'089
Valeurs nettes au 31.12.2021	130'892'531	28'504'825	2'865'526	162'262'882

- Acquisition de 9 parcelles en 2021 (2020 : 6 parcelles), dont 5 sous forme d'échange. Ces acquisitions ont été financées à hauteur de CHF 1'640'000 par le Canton sous forme de dotations LUP.
- Vente des droits à bâtir relatifs à 2 parcelles pour un montant total de CHF 805'334 ; en outre, échange de 4 appartements et 3 parcelles pour un montant total de CHF 5'811'934
- Signature d'un acte d'achat à terme de la parcelle n° 5294 avec de la commune de Versoix pour un montant de CHF 3'200'000. Un acompte de CHF 320'000 a été payé durant l'exercice sous revue.
- Signature d'un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 30 % de la parcelle n° 883 de la commune de Chêne-Bougeries pour un montant de CHF 1'017'000, dont un acompte de CHF 45'000 a été versé.
- Signature d'un acte d'échange à terme en 2020 de la parcelle de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 580'000 contre la parcelle n° 1568 de la commune de Genève Petit-Saconnex d'un montant de CHF 1'080'000. Un acompte de CHF 250'000 sur la soule a été versé en 2020 et de CHF 200'000 en 2021.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

8 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 01.01.2020	57'421'382	309'800'000	79'527'935	446'749'317
Acquisitions et dépenses postérieures		232'067	25'955'551	26'187'618
Produit net sur promotions en cours(POC)			3'610'000	3'610'000
Retour fonds propres et acpte s/bén.			-425'806	-425'806
Frais de construction refacturés			-1'707'272	-1'707'272
Transferts internes (→note 7)	6'189'694		-10'675'447	-4'485'753
Cession d'actifs immobilisés			-68'221'490	-68'221'490
Moins-value nette immeuble placement		-1'182'067		-1'182'067
Plus-value nette terrains DDP	20'940			20'940
Valeurs brutes au 31.12.2020	63'632'016	308'850'000	28'063'471	400'545'487
Valeurs brutes au 01.01.2021	63'632'016	308'850'000	28'063'471	400'545'487
Acquisitions et dépenses postérieures		1'405'248	9'631'532	11'036'780
Produit net sur promotions en cours(POC)			646'775	646'775
Retour fonds propres et acpte s/bén.			-533'005	-533'005
Frais de construction refacturés			-232'268	-232'268
Moins-value nette terrains DDP	-12'408			-12'408
Plus-value nette immeuble placement		21'094'752		21'094'752
Valeurs brutes au 31.12.2021	63'619'608	331'350'000	37'576'505	432'546'113

Les valeurs de marché au 31 décembre 2021 des immeubles de placements locatifs de la RISA ont été déterminées par une expertise effectuée durant l'exercice sous revue. Les conclusions cette dernière ont abouti à une valeur de CHF 324'100'000 et donné lieu à l'enregistrement d'une réévaluation comptable de CHF 21'094'752. Les hypothèses et les variables de base retenues lors de cette expertise sont en continuité avec celle effectuée en 2016. Pour le surplus, les conditions du marché de l'immobilier à Genève font également l'objet d'une surveillance particulière dans le cadre du système de contrôle en place.

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	31.12.2021	31.12.2020
Promotion Adret Pont-Rouge 2 ^{ème} étape	35'241'929	25'713'220
Promotion Route de Meyrin	146'905	233'134
Promotion Val d'Aire	2'187'671	2'117'117
Total des promotions en cours	37'576'505	28'063'471

La construction relative à la promotion Adret Pont-Rouge de la 1^{ère} étape a débuté durant l'exercice 2017 et s'est terminée durant l'exercice 2020 avec la livraison de 96 appartements pour un prix de vente de CHF 68'221'490.

Le résultat comptable de l'opération comptabilisé durant l'exercice tient compte du solde estimé des factures restant à payer établi par le bureau d'architecte en charge du suivi de la construction (→ note 11).

Le résultat de l'opération ne tient cependant pas compte de l'engagement que la FPLC a conclu avec la fondation HBM Camille Martin ainsi qu'avec la Coopérative d'habitation Cité Derrière détaillé à la note n°25.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

La construction relative à la promotion Adret Pont-Rouge de la 2ème étape a débuté durant l'exercice 2019. Dans le cadre de l'opération, la FPLC a remis en droit de superficie la parcelle n°5179 de la commune de Lancy à la Société Coopérative Cité Derrière pour un montant de CHF 3'199'613.

Le montant au 31 décembre de la promotion Adret Pont-Rouge 2ème étape représente les fonds propres investis ainsi que le résultat net cumulé déterminé selon l'avancement du chantier à la date de clôture (60%). Le résultat prévisionnel est basé sur les plans financiers approuvés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. L'état d'avancement a été déterminé selon le rapport émis par le bureau d'architecte en charge de la phase construction.

Le montant au 31 décembre 2021 de la promotion Route de Meyrin représente les liquidités à recevoir du solde de l'opération toujours en cours en raison de la problématique engendrée par les nuisances sonores du centre de détention de la police.

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

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net Promotion Adret Pont-Rouge - 1 ^{er} étape	0	2'460'000
Résultat net Promotion Adret Pont-Rouge - 2 ^{ème} étape	200'000	500'000
Résultat net Promotion " Route de Meyrin	446'775	650'000
Total produits nets sur promotions en cours	646'775	3'610'000

La FPLC a enregistré au passif du bilan les retenues de garantie d'un montant de CHF 1'946'037 sur les travaux facturés au 31 décembre pour la promotion Adret Pont-Rouge.

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

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Cédules remises en gage	173'480'900	187'117'400
Cédules à libre disposition	131'390'500	202'085'100
Total des cédules hypothécaires	304'871'400	389'202'500

9 Prêts

Au 31 décembre 2021, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2021	Produits intérêts 2021	Cédules reçues en gage
Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE)	800'000	410'000	440	800'000
Société Coopérative de construction et d'habitation B22	77'000	77'000	770	77'000
La Ciguë, coopérative de logements pour personnes en formation	269'599	0	2'247	0
Total des créances et prêts	1'146'599	487'000	3'457	877'000

La Ciguë a remboursé son prêt durant l'exercice sous revue.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

10 Emprunts hypothécaires

En CHF

Échéance	Taux variables	Taux fixes					Total au 31.12.2021
	Diverses	2022	2023-2024	2025-2026	2027-2028	2029-2036	
BCGE	35'117'743		26'195'828	7'725'000	6'000'000	53'915'000	128'953'571
Helvetia					18'575'000		18'575'000
Raiffeisen	515'000						515'000
UBS	610'000						610'000
Pictet & Cie			4'000'000				4'000'000
Total	36'242'743		30'195'828	7'725'000	24'575'000	53'915'000	152'653'571
Taux maximum	1.08 %		3.62 %	1.65 %	1.66%	2.33 %	
Taux minimum	0.50 %		0.50 %	1.65 %	0.91%	0.60 %	

Le Groupe prévoit de rembourser des dettes hypothécaires arrivant à l'échéance en courant 2022 pour un montant total de CHF 4'933'853.

Les autres emprunts dont l'échéance est en 2022 ont été considérés comme des dettes à long terme, dans la mesure où le Groupe a l'intention de les reconduire. La FPLC a conclu un crédit cadre "Crédit de construction", dans le cadre de la promotion Adret Pont-Rouge pour un montant maximum de CHF 33'006'918.

Les amortissements contractuels exigibles en 2022 ne sont pas inclus dans la colonne indiquant l'échéance 2022.

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Part à court terme des dettes à long terme	4'933'853	6'889'545
Total des autres engagements à court terme	4'933'853	6'889'545

11 Autres engagements à court terme

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 1 ^{ère} étape	3'642'558	8'116'358
Indemnités compensation LUP négociées	828'867	828'867
Loyers reçus d'avance	104'474	73'578
Produits reçus d'avance	52'324	0
Charges à payer et provisions diverses	1'545'057	1'675'790
Provision pour impôts courants	0	0
Retenues de garantie Adret-Pont Rouge	1'946'037	2'890'000
Total des autres engagements à court terme	8'119'317	13'584'593

La provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 1^{ère} étape se compose du solde à payer des plus-values commandées par les propriétaires et de l'estimation du bureau d'architecte du solde des factures fournisseurs à payer (→ note 8).

La FPLC détient des indemnités correspondant à des opérations de nature financière relatives à des promotions immobilières menées par des promoteurs privés, lesquelles ont suppléé à l'obligation légale de réaliser des logements d'utilité publique (LUP) par une compensation financière. Elles seront reversées, en accord avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, à des maîtres d'ouvrage qui réaliseront des LUP pour leur permettre d'abaisser leurs loyers.

Dans le cadre de la promotion de la route de Meyrin, une provision pour honoraires d'experts a été constituée.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

12 Provision pour impôts différés

En CHF	Provision pour impôts différés	
Provision au 01.01.2020		17735'220
Attribution		120'000
Provision au 31.12.2020		17'855'220
Provision au 01.01.2021		17'855'220
Attribution		3'364'700
Provision au 31.12.2021		21'219'920

La FPLC étant d'utilité publique, elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital, ainsi que sur l'impôt immobilier complémentaire, l'impôt sur les gains immobiliers, les droits d'enregistrement et la taxe professionnelle communale. En conséquence, les impôts différés découlent uniquement des retraitements IPSAS des comptes statutaires de la RISA.

Les impôts différés ont été calculés au taux ordinaire en tenant compte de la déductibilité de l'impôt.

13 Acomptes et créances acquéreurs

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Acomptes sur prix de vente	7'442'058	6'881'202
Plus-values acquéreurs	1'246'364	0
Total du compte créances acquéreurs	8'688'422	6'881'202

Dans le cadre de la promotion Adret Pont-Rouge, la FPLC a signé des promesses de vente et a encaissé les acomptes ainsi que les éventuelles plus-values commandées par les futurs acquéreurs.

14 Revenus liés au logement

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Loyers logements	17'944'884	18'055'819
Loyers surfaces commerciales et parkings	1'205'122	1'148'249
Total des revenus liés au logement	19'150'006	19'204'068

15 Produits d'exploitation divers

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Rentes foncières	1'634'105	1'227'312
Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	161'362	382'491
Autres recettes	1'818'923	712'236
Honoraires de promotions	220'000	460'000
Produit net sur promotion en cours (→ note 8)	646'775	3'610'000
Total des produits d'exploitation divers	4'481'165	6'392'039

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Prix d'échange selon acte notarié du 6 mars 2021	695'508	0
Immeuble, valeur comptable nette	644'019	0
Résultat échange appartement parcelle n°5126 - lot 8.02	51'489	0
Prix d'échange selon acte notarié du 6 mars 2021	582'142	0
Immeuble, valeur comptable nette	558'141	0
Résultat échange appartement parcelle n°5126 - lot 9.02	24'001	0
Prix d'échange selon acte notarié du 2 décembre 2021	401'847	0
Immeuble, valeur comptable nette	373'727	0
Résultat échange appartement parcelle n°5126 - lot 7.01	28'120	0
Prix d'échange selon acte notarié du 10 décembre 2021	580'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	522'248	0
Résultat échange appartement parcelle n°5126 - lot 4.03	57'752	0
Prix de vente selon acte notarié du 10 décembre 2021	511'800	0
Immeuble, valeur comptable nette	451'800	0
Résultat 30% parcelle n°552 - Lancy	60'000	0
Prix d'échange selon acte notarié du 10 décembre 2021	1'123'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	1'183'000	0
Résultat échange parcelle n°5811 de Genève Petit-Saconnex	-60'000	0
Prix de vente selon acte notarié du 24 novembre 2020	0	3'500'000
Immeuble, valeur comptable nette	0	3'117'509
Résultat parcelle n°2343 de Genève-Cité	0	382'491
Total des produits sur cession d'actifs immobilisés	161'362	382'491

16 Frais de personnel et jetons de présence

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Traitements et charges sociales	1'577'576	1'604'823
Jetons de présence et honoraires d'administrateur	193'984	228'366
Total des frais de personnel	1'771'560	1'833'189

Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 10 en 2021 (2020: 11).

17 Honoraires et prestations de service

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Honoraires de régies	799'482	877'103
Honoraires audit et consultants externes	212'847	169'372
Frais divers de régie	95'364	86'537
Total des honoraires et prestations de service	1'107'693	1'133'012

La gestion des immeubles du Groupe est confiée à plusieurs régies de la place.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

18 Autres frais d'exploitation

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Impôt immobilier complémentaire	688'515	595'512
Impôts courants RISA	755'553	844'327
Impôts différés (→note 12)	3'364'700	120'000
Total des autres frais d'exploitation	4'808'768	1'559'839

19 Entretien des immeubles

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Entretien des immeubles	2'459'070	1'456'960
Entretien des appartements	1'374'321	1'529'951
Contrats d'entretien	552'457	541'168
Total entretien des immeubles	4'385'848	3'528'079

Durant l'exercice 2021, la RISA a procédé à la réfection d'appartements pour près de CHF 866'000 ainsi qu'à la réfection de l'isolation des dalles et de la toiture dans 3 immeubles pour un montant total de CHF 462'000.

20 Autres charges d'exploitation diverses

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Attribution provision perte sur débiteurs	81'279	278'821
Autres charges divers	524'325	336'805
Total d'autres charges d'exploitation divers	605'604	615'626

21 Subventions non monétaires accordées

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Mise à disposition gratuite de logements	45'340	45'340
Rentes de droits de superficie à taux zéro ¹	83'073	71'044
Intérêts tacites sur capitaux de dotation ²	2'998'596	3'505'829
Intérêts tacites sur prêts accordés	7'668	17'610
Total des subventions non monétaires accordées	3'134'677	3'639'823

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

² Le capital de dotation porte intérêt annuellement au taux équivalent de la dette moyenne du Canton soit 1.50 % pour 2021 (2020 : 1.75 %).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

22 Relations avec les parties liées

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Services Industriels Genève		
Eau, électricité, combustibles	193'360	262'439
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)		
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	2'998'596	3'505'829
Capital dotation LUP (passif)	137'995'321	134'281'265
Acquisition parcelle n° 5811 de Genève Petit-Saconnex	1'183'000	0
Dotation parcelle n° 5605 de Genève Petit-Saconnex	249'056	0
Cession parcelle n° 2527 de Genève Petit-Saconnex	0	1'140'000
Cession parcelle n° 2533 de Genève Petit-Saconnex	0	999'000
Cession parcelle n° 2343 de Genève-Cité	0	3'500'000

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

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

En date du 21 octobre 2021, la FPLC a acquis de la Fondation HBM Emile Dupont la parcelle n° 5811 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 1'183'000.

En date du 22 avril 2021, la FPLC a reçu du Canton sous forme de dotation la parcelle n° 5605 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 249'056.

En date du 20 janvier 2020, la FPLC a cédé les parcelles n° 2527 et n° 2533 de la commune de Genève Petit-Saconnex à la Fondation René et Kate Block (FRKB) sans versement de prix, mais par transfert des dotations liées à celles-ci pour un montant de respectivement CHF 1'140'000 et CHF 999'000.

La FPLC a signé en date du 16 mai 2019 une vente à terme de la parcelle n° 2343 de la commune de Genève-Cité en faveur de l'Hospice Général pour un montant de CHF 3'500'000, dont l'échéance est intervenue durant l'exercice sous revue.

Les membres des organes du Groupe sont les suivants :

Conseil de fondation

De Coulon Yves	Président	Signature collective à deux*
Chappuis Jean-Pierre	Vice-président	Signature collective à deux*
Käser Guillaume	Secrétaire	Signature collective à deux*
Barro Florian	Membre	Signature collective à deux**
Bertinat Marie-Agnès	Membre	Signature collective à deux**
Oudin Remy	Membre	Signature collective à deux**
Putallaz Thomas	Membre	Signature collective à deux**
Valiquer Grecuccio Nicole	Membre	Signature collective à deux**
Martenot Aude	Membre	Signature collective à deux**
Perrella Francesco	Membre	Signature collective à deux**
Pelpel Stanislas Louis Paul Marie	Membre	Signature collective à deux**

Direction

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

* ne signent pas entre eux

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

23 Instruments financiers

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

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

Juste valeur

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

24 Engagements de prévoyance

Conformément aux dispositions de l'article 7 du REEF relatives aux dérogations aux normes IPSAS, les engagements de prévoyance relatifs aux 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 2021 (idem 2020).

Le personnel de la RISA est affilié à la CIEPP qui présente un taux de couverture supérieur à 100% au 31 décembre 2021 (idem 2020).

25 Engagements conditionnels

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

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

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

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

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 maximum de CHF 3'085'000 et de CHF 1'735'000. Ces montants seraient à verser une fois toutes les autres mesures prises et proviendraient du résultat escompté de l'opération des logements en propriété par étages de la 1ère étape.

26 Organe de révision

Dès l'exercice 2021, la société Berney Associés Audit SA à Genève et l'organe de révision externe de la FPLC. La société Unifid SA à Genève est toujours l'organe de révision externe de la RISA et jusqu'en 2020, était également l'organe de révision externe de toutes les entités du Groupe.

En CHF	31.12.2021	31.12.2020
Montant des honoraires versés pour les prestations de révision	45294	45294

Notes relatives aux états financiers consolidés 2021

27 Gestion des risques

La surveillance des activités est exercée par l'organe faîtière 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 approuvée 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 des besoins, l'évaluation des biens immobiliers est confiée à des experts indépendants.

28 Evénements postérieurs à la date de clôture

S'agissant de l'exercice 2021, aucun événement postérieur à la date de clôture n'est à mentionner dans l'annexe aux comptes annuels.
