



Tableau de bord – Immobilier 2019

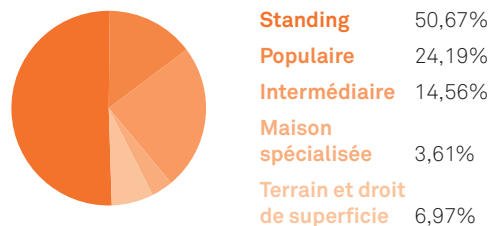


Cours des Bastions 16

Rénovation complète de l'enveloppe et des communs et aménagement des surcombles pour créer un nouveau logement de 4 pièces

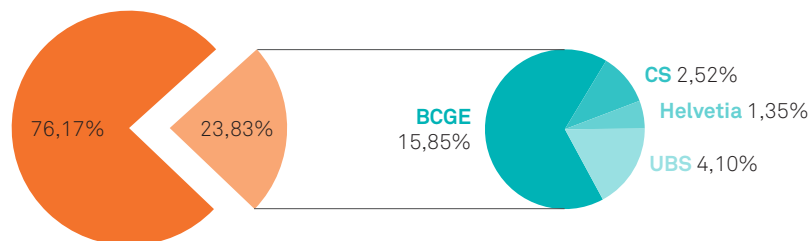
DONNÉES DE BASE

Valeur au bilan du parc de rapport par catégories au 31.12



Valeur totale KCHF 984'955

Répartition du financement pour les immeubles de rapport au 31.12



Fonds propres (KCHF)
698'193 / 76,17%

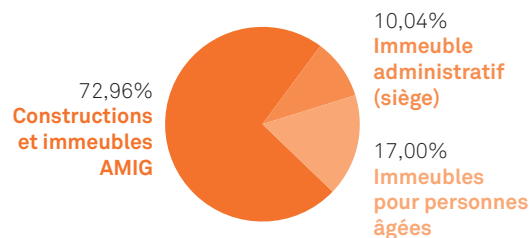
Fonds étrangers (KCHF)
218'377 / 23,83%

Résultat et bilan

	2018	2019
Résultat (en KCHF)		
Résultat net 1	29'271	29'035
Réévaluation immobilisations	2'194	17'135
Résultat net 2	31'465	46'170

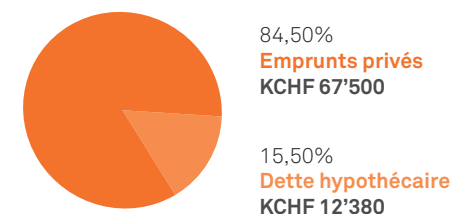
	2018	2019
Bilan (en KCHF)		
Actifs totaux	1'023'854	1'079'858
Emprunts totaux	257'775	285'877

Valeur au bilan du parc d'exploitation par catégories au 31.12



Valeur totale KCHF 94'903

Répartition du financement pour les CHC au 31.12



Emprunts totaux KCHF 79'880



DONNÉES DE BASE

Descriptif des immeubles du parc de rapport

	2019		
	en nombre	pièce / m2	état locatif /CHF
Immeubles de rendement	84		
Etablissements spécialisés	8		
Immeubles parc de rapport	92		

Logements populaires	671	2'297	8'940'401
Logements intermédiaires	313	1'106	5'193'850
Logements standing	438	1'780	11'940'343
Total logements	1'422	5'182	26'074'594

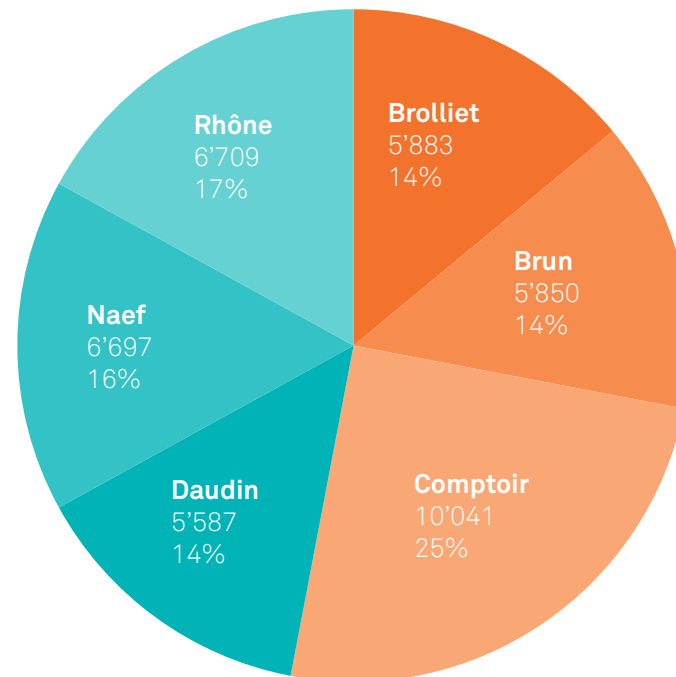
Commerces et bureaux	215	33'748
----------------------	-----	--------

Dépôt	96	5'146
-------	----	-------

Parkings	570
----------	-----

Autres (antennes, enseignes...)	19
---------------------------------	----

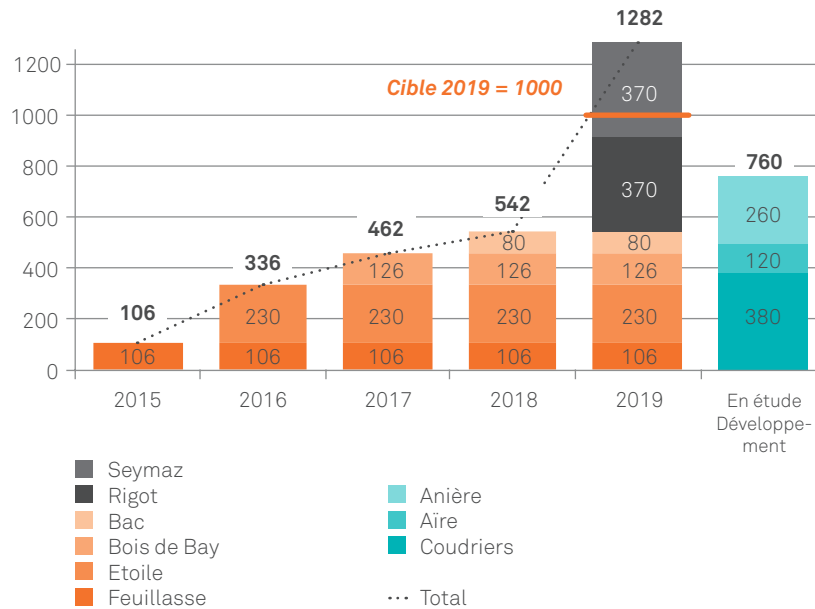
Répartition des immeubles de rendement par régie selon l'état locatif en KCHF



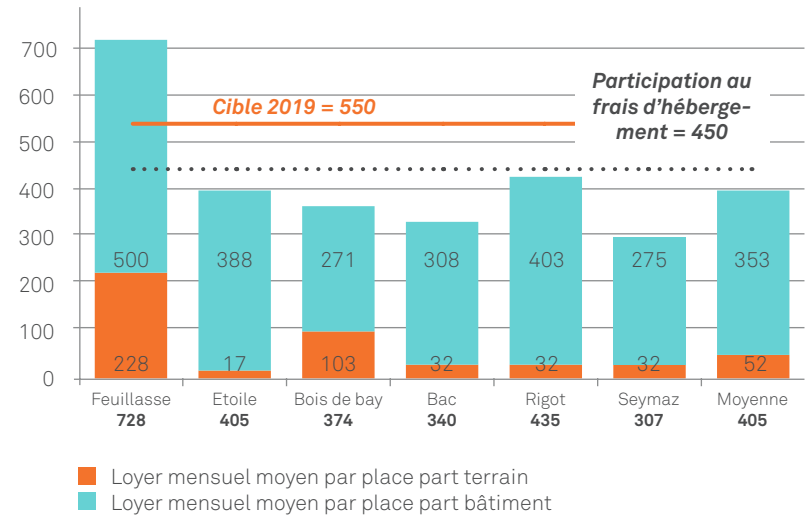
ENJEU USAGERS 1

Hébergement collectif

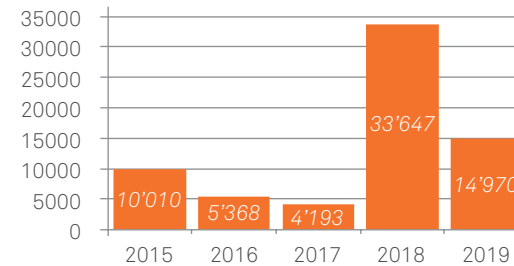
Nombre de places construites en CHC



Loyer mensuel moyen (en CHF) par place en CHC construits (base capacité théorique)



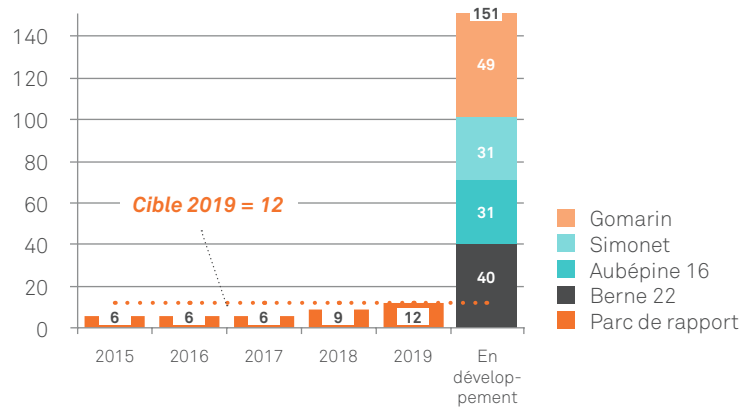
Investissement (en KCHF) du parc d'exploitation (AMIG)



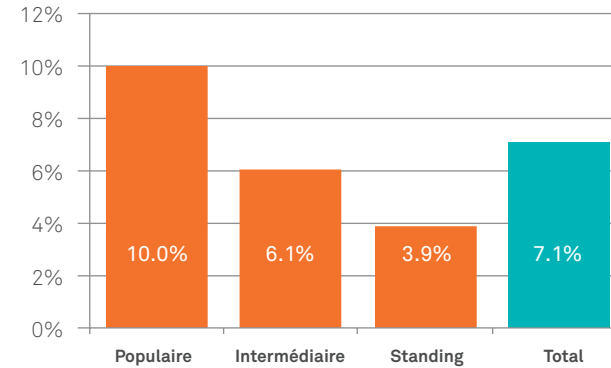
ENJEU USAGERS 2

Hébergement individuel

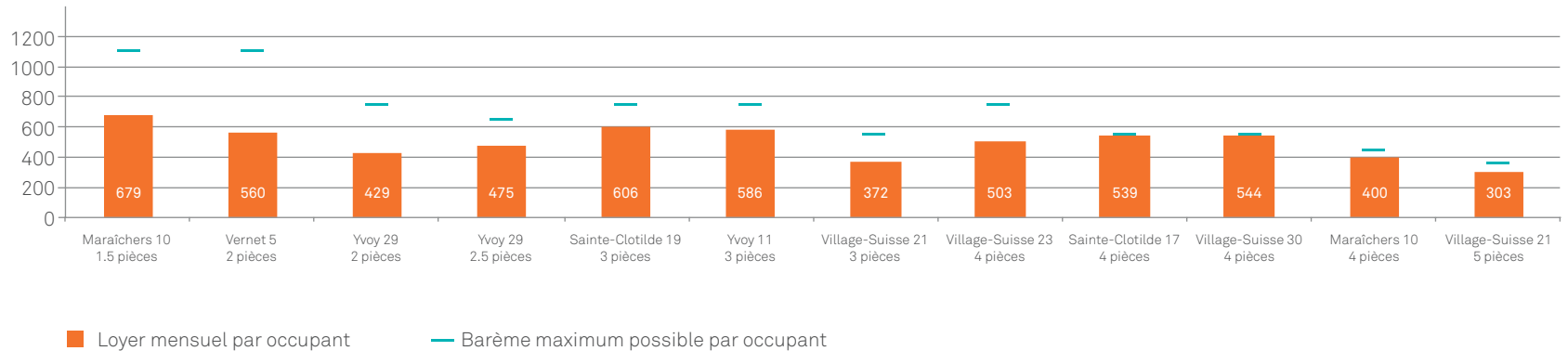
Nombre d'appartements relais (yc fondations)



Taux d'usagers dans le parc de rapport

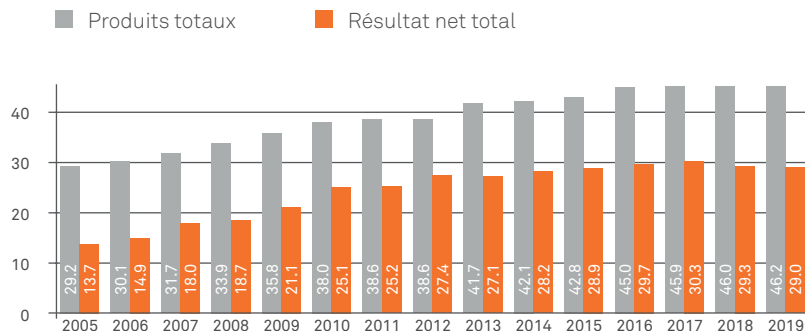


Loyer mensuel par occupant des appartements relais en CHF

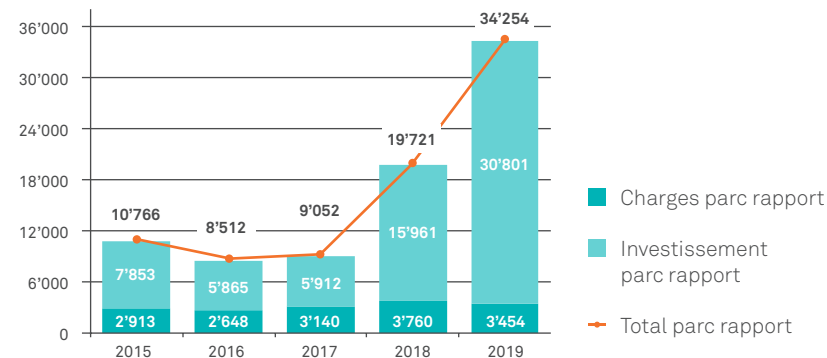


ENJEU RESSOURCES

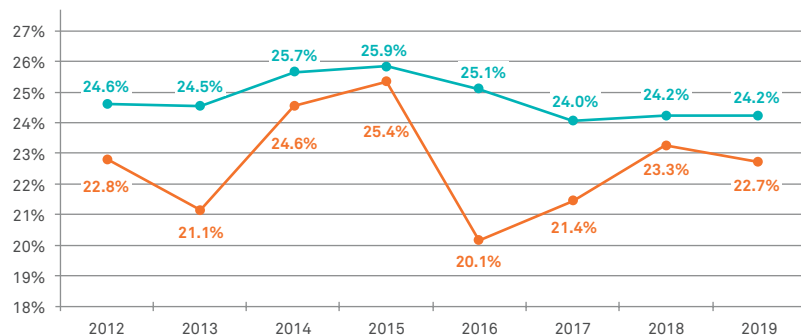
Evolution du résultat du parc immobilier en MCHF



Evolution du volume total des travaux du parc de rapport (charges et investissements) en KCHF

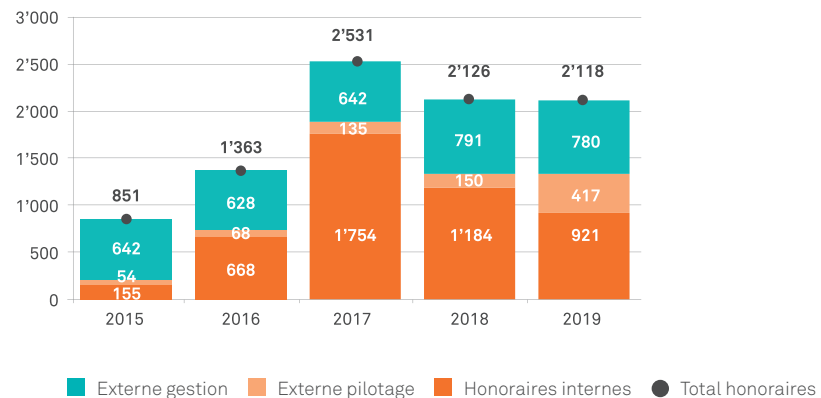


Taux de charges moyen



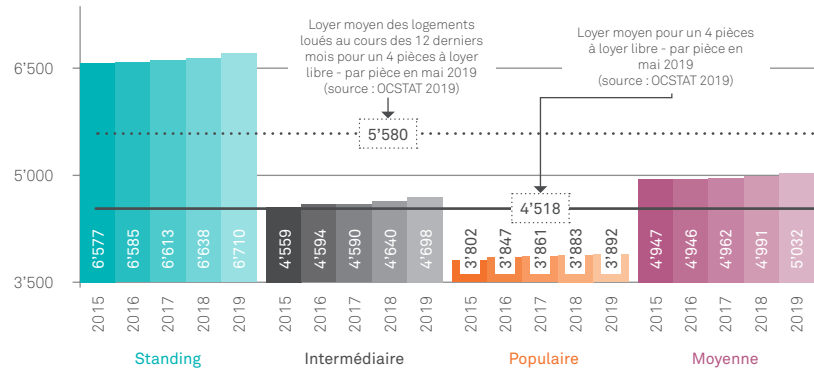
- Taux de charges moyen des immeubles de rendement (charges sur revenus - hors charges financières)
- Taux de charges moyen des experts externes (Acanthe)

Total des honoraires du service immobilier en KCHF

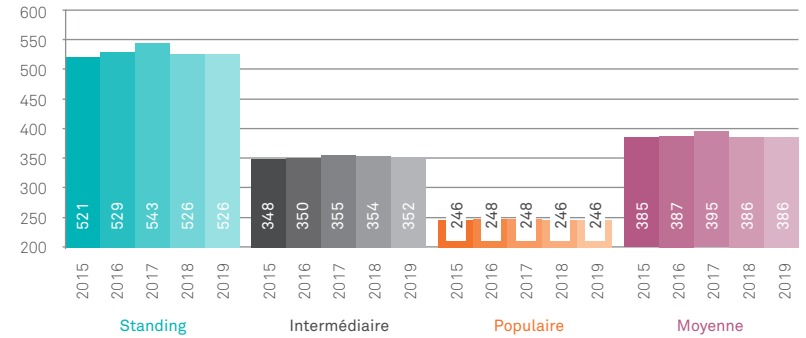


ENJEU OPÉRATIONNEL

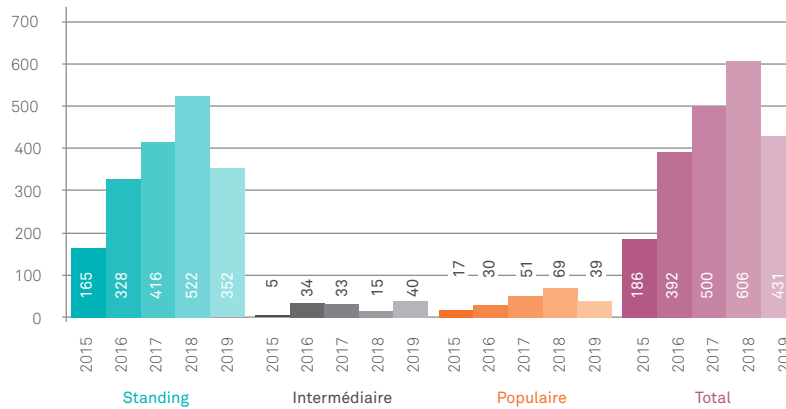
Loyer moyen des logements par pièce en CHF



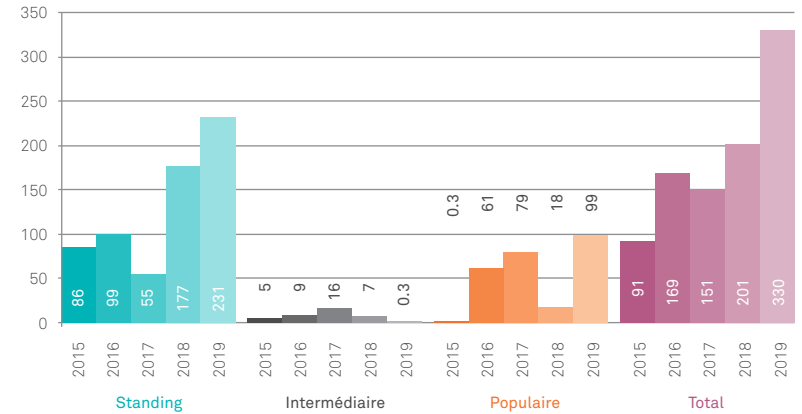
Loyer moyen des commerces par m2 en CHF



Charges de vacants en relocation des logements en KCHF



Charges de vacants en relocation des commerces en KCHF



ENJEU OPÉRATIONNEL

Evolution du taux de rotation et du nombre de mutations

	2015	2016	2017	2018	2019
Logements					
Taux de rotation	6,99%	7,61%	8,88%	8,23%	7,17%
Nb de mutations	96	108	126	117	102
Commerces					
Taux de rotation	4,33%	10,19%	4,17%	3,26%	3,26%
Nb de mutations	9	22	9	7	7

Durée moyenne de vacances en relocation en 2019

Catégorie	Logements	Commerces
Standing	3 mois	6 mois
Intermédiaire	1 mois	3 mois
Populaire	1 mois	0
Moyenne	2 mois	5 mois

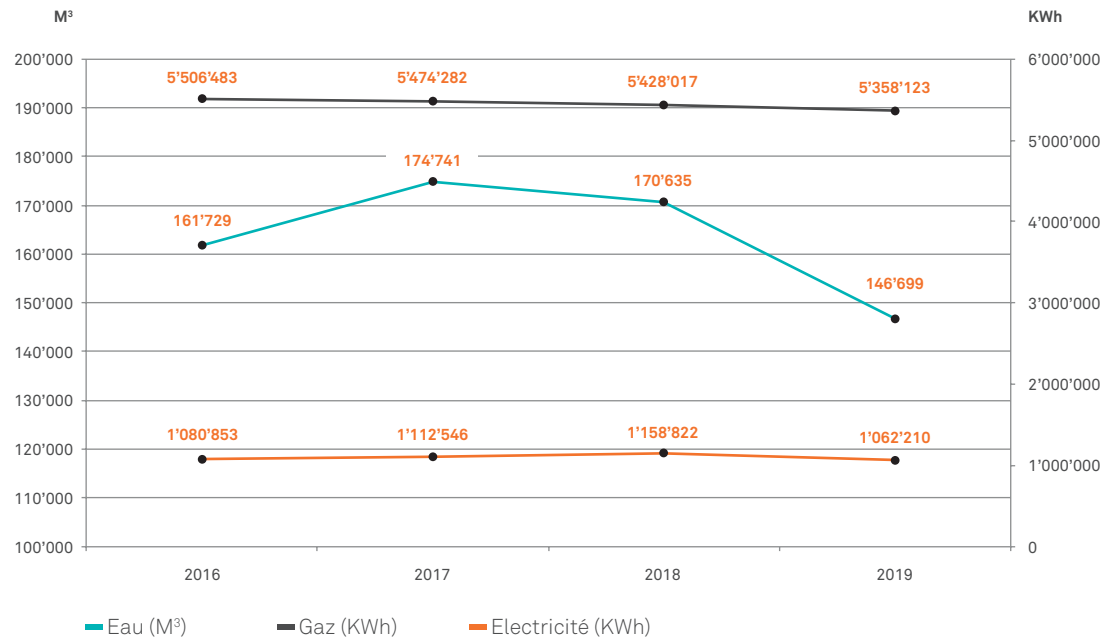
Détail des coûts et des plus-values locatives des rénovations logements concernant les mutations 2019

	Avec plus-value locative				Sans variation de loyer		Avec moins-value locative				Total			
	Nbre	Plus-value locative (CHF)	Coût des travaux (CHF)	Rendement	Nbre	Coût des travaux (CHF)	Nbre	Moins-value locative (CHF)	Coût des travaux (CHF)	Rendement	Nbre	plus-value locative nette (CHF)	Coût des travaux (CHF)	Rendement
Logements de standing	14	175'284	2'455'868	7,1%	4	453'685	2	-5'076	168'172	-3,0%	20	170'208	3'077'725	5,5%
Logements intermédiaires	15	94'608	1'232'799	7,7%	0	-	1	-204	46'202	-0,4%	16	94'404	1'279'001	7,4%
Logements populaires	6	36'540	382'635	9,5%	0	-	0	-	-	0,0%	6	36'540	382'635	9,5%
Total	35	306'432	4'071'302	7,5%	4	453'685	3	-5'280	214'374	-2,5%	42	301'152	4'739'360	6,4%

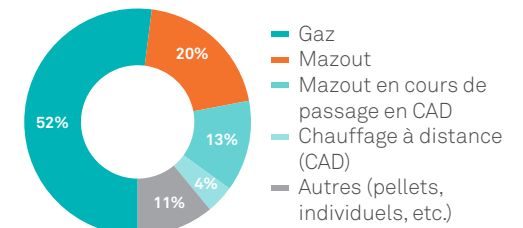


ENJEU DÉVELOPPEMENT DURABLE

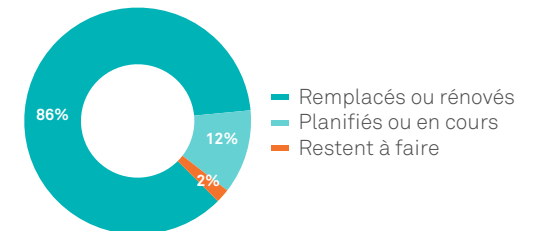
Consommation du parc Hg (hors AMIG)



Type de production de chaleur par montée



Etat de renouvellement des vitrages par montée



INDICATEURS IMMOBILIERS

Enjeu opérationnel

Indicateurs	2015	2016	2017	2018	2019
Taux d'effort des logements à l'attribution					20,1%
Nb de pièces en plus par rapport au nb d'occupants (occupation des logements) à l'attribution					1,5
Loyer cible moyen par pièce (logement)	6'237	6'134	6'133	6'453	6'453
Charges des vacants en travaux (en KCHF)	477	450	536	648	1 191**
Durée moyenne des vacants logements en mois (travaux et en relocation)					3,19
% d'arriéré de loyer sur l'état locatif	1,64%	1,61%	1,63%	1,79%	1,50%
Arriéré (en KCHF)	641	650	661	725	610
Taux de provision	32,08%	41,47%	60,14%	44,41%	40,44%
Nb de contentieux en cours					55
Nb de dérogations aux règles d'attributions					8*

* yc dérogations pour reloger les habitants des Maraîchers 2-4-6

** dont 477 liées à la démolition des Maraîchers 2-4-6

Enjeu ressources

Indicateurs	2015	2016	2017	2018	2019
Taux d'endettement moyen du parc de rapport	21,68%	22,76%	22,28%	22,69%	23,83%
Échéance moyenne des emprunts hypothécaires à long terme (en années)	10,67	10,85	10,22	9,83	10,04
Taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires à long terme	2,18%	2,16%	2,17%	2,18%	2,03%
Taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires à court terme (hors amortissements)	0,90%	0,90%	0,90%	0,85%	0,10%
% gardés à court terme sur le total de la dette hypothécaire	10,75%	11,77%	11,91%	11,44%	13,76%
% d'emprunts privés par rapport au financement total du parc d'exploitation	0%	0%	53,64%	81,11%	84,50%

Enjeu image / développement durable

Indicateurs	2015	2016	2017	2018	2019
Nb d'évacuations					1
Indice de dépense de chaleur moyen des immeubles de rapport	469,07	442,43	439,99	439,28	433,65
Nb de baux à des collaborateurs Hg dans le parc de rapport					9,00