

Contrat de prestations [2024 - 2028]

entre

- **La République et canton de Genève (l'Etat de Genève)**

représentée par

Monsieur Antonio HODGERS, conseiller d'Etat chargé du
département du territoire (le département),

d'une part

et

- **La Fondation de la Cité Universitaire de Genève**

ci-après désignée **la Fondation**

représentée par

Monsieur Stéphane BERTHET, président et Madame Nathalie
BOHLER, trésorière

d'autre part

TITRE I - Préambule

Introduction

1. Conformément à la loi sur les indemnités et les aides financières du 15 décembre 2005 (LIAF), le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève, par voie du département du territoire, entend mettre en place des processus de collaboration dynamiques, dont les contrats de prestations sont les garants. Le présent contrat de prestations est établi conformément aux articles 11 et 21 de la LIAF.

But des contrats

2. Les contrats de prestations ont pour but de :

- déterminer les objectifs visés par l'indemnité;
- préciser le montant et l'affectation de l'indemnité consentie par l'Etat ainsi que le nombre et l'échéance des versements;
- définir les prestations offertes par la Fondation ainsi que les conditions de modification éventuelles de celles-ci;
- fixer les obligations contractuelles et les indicateurs de performance relatifs aux prestations.

Principe de proportionnalité

3. Les parties tiennent compte du principe de proportionnalité dans l'élaboration du contrat en appréciant notamment :

- le niveau de financement de l'Etat par rapport aux différentes sources de financement de la Fondation;
- l'importance de l'indemnité octroyée par l'Etat;
- les relations avec les autres instances publiques.

Principe de bonne foi

4. Les parties s'engagent à appliquer et à respecter le présent contrat et les accords qui en découlent avec rigueur et selon le principe de la bonne foi.

TITRE II - Dispositions générales

Article 1

Bases légales et réglementaires

Les bases légales et réglementaires relatives au présent contrat de prestations sont :

- la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD) et son règlement d'application du 20 décembre 1978;
- la loi sur la gestion administrative et financière de l'État (LGAF), du 4 octobre 2013 (D 1 05);
- la loi sur la surveillance de l'État (LSurv), du 13 mars 2014 (D 1 09);
- la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), du 15 décembre 2005 (D 1 11);
- le règlement d'application de la loi sur les indemnités et les aides financières (RIAF), du 20 juin 2012 (D 1 11 01).

Article 2

Cadre du contrat

Le présent contrat s'inscrit dans le cadre du programme G01 Logement et planification foncière.

Article 3

Bénéficiaire

Forme juridique : Fondation de droit privé

Buts statutaires :

- Construire et assurer l'exploitation d'une cité universitaire

Titre III - Engagement des parties

Article 4

Prestations attendues du bénéficiaire

1. La Fondation s'engage à fournir les prestations suivantes :

- La mise à disposition de logements pour personnes en formation dans les immeubles 46 avenue de Miremont, 4 et 6 avenue Louis-Aubert, 5 et 9 chemin Edouard-Tavan.

Article 5

Engagements financiers de l'Etat

1. L'Etat de Genève, par l'intermédiaire du département du territoire, s'engage à verser à la Fondation une indemnité monétaire, sous réserve de l'accord du Grand Conseil dans le cadre de l'approbation annuelle du budget. Cette indemnité recouvre tous les éléments de charge en lien avec l'exécution de la prestation prévue par le présent contrat.
2. l'indemnité monétaire n'est accordée qu'à titre conditionnel (article 25 LIAF). Les montants peuvent être modifiés par décision du Conseil d'Etat si, dans le cadre du vote du budget annuel, l'autorisation de dépense n'est pas octroyée ou ne l'est que partiellement.
3. Les montants engagés sur 5 ans sont les suivants :

Indemnité monétaire

Année 2024 : 319 943 francs
Année 2025 : 319 943 francs
Année 2026 : 319 943 francs
Année 2027 : 319 943 francs
Année 2028 : 319 943 francs

La part monétaire permet de couvrir une partie du déficit de l'activité logement.

Indemnité non monétaire

Année 2024 : 375 288 francs
Année 2025 : 375 288 francs
Année 2026 : 375 288 francs
Année 2027 : 375 288 francs
Année 2028 : 375 288 francs

La part non monétaire de l'indemnité de l'Etat de Genève correspond à une gratuité relative à la rente de superficie à l'Etat.

4. Le versement des montants ci-dessus n'intervient que lorsque la loi de ratification est exécutoire.

Article 6

Plan financier pluriannuel

Un plan financier de 2024 à 2028 pour l'ensemble des activités/prestations de la Fondation figure à l'annexe 3. Ce document fait ressortir avec clarté l'intégralité des sources de financement espérées, qu'elles soient publiques ou privées, ainsi que la totalité des dépenses prévisibles par type d'activités/prestations.

Article 7

Rythme de versement de l'indemnité

1. L'indemnité est versée selon les échéances et les conditions suivantes :
 - 1^{er} versement : 31 mars
 - 2^{ème} versement : 30 juin
 - 3^{ème} versement : 30 septembre
 - 4^{ème} versement : 31 décembre
2. En cas de refus du budget annuel par le Grand Conseil, les paiements sont effectués selon le principe des douzièmes provisoires, conformément à l'article 42 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Article 8

Conditions de travail

1. La Fondation est tenue d'observer les lois et règlements applicables en matière notamment de salaire, d'horaire de travail, d'assurance et de prestations sociales et s'engage à respecter l'égalité salariale entre femmes et hommes.
2. La Fondation tient à disposition du département son organigramme, le cahier des charges du personnel ainsi qu'une description de ses conditions salariales et de travail, conformément à l'article 12 de la LIAF et à la LEg.

Article 9

Développement durable

La Fondation s'engage à ce que les objectifs qu'elle poursuit et les actions qu'elle entreprend s'inscrivent dans une perspective de développement durable, conformément à la loi sur l'action publique en vue du développement durable (Agenda 21) (LDD), du 12 mai 2016 (A 2 60).

Article 10

Système de contrôle interne

La Fondation s'engage à mettre en place ou à maintenir un système de contrôle interne adapté à ses missions et à sa structure dans le respect de l'article 3, alinéa 4 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF).

Contrôle des loyers

Une fois le bâtiment B de la Fondation, sis avenue Louis-Aubert 4,6, aura été démolé et reconstruit, toute modification de son état locatif est soumise à l'accord préalable du département.
Le département peut modifier l'état locatif agréé du bâtiment B sis avenue Louis-Aubert 4,6, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres

supérieur à celui fixé par le Conseil d'Etat, en appliquant par analogie l'article 5 alinéa 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957.

Article 11

Suivi des recommandations du service d'audit interne de l'Etat

La Fondation s'engage à respecter les recommandations figurant dans les rapports du service d'audit interne et à mettre en œuvre dans le délai indiqué par le département les mesures correctrices qui ne sont pas contestées ou qui ont fait l'objet d'une décision au sens de l'article 17 de la loi sur la surveillance de l'Etat (LSurv), du 13 mars 2014.

Article 12

Reddition des comptes et rapports

La Fondation, en fin d'exercice comptable mais au plus tard 6 mois après la date de clôture du dernier exercice, fournit au département du territoire:

- ses états financiers établis et révisés conformément aux exigences de son statut juridique, aux dispositions légales et au référentiel comptable applicable (IPSAS). Les états financiers comprennent un bilan, un compte de résultat, un tableau des flux de trésorerie, un tableau de mouvement des fonds propres ainsi que l'annexe explicative;
- le rapport de l'organe de révision;
- un rapport d'exécution du contrat reprenant les objectifs et les indicateurs figurant dans le tableau de bord;
- son rapport d'activité;
- le procès-verbal de l'organe approuvant les comptes.

Dans ce cadre, l'entité s'engage à respecter les directives et règlements qui lui sont applicables :

- règlement d'application de la loi sur les indemnités et les aides financières (RIAF), du 20 juin 2012;
- directive transversale de l'État EGE-02-04 relative à la présentation et à la révision des états financiers des entités subventionnées;
- directive transversale de l'État EGE-02-07 relative au traitement des bénéficiaires et des pertes des entités subventionnées;

Article 13

Traitement des bénéficiaires et des pertes

1. Au terme de l'exercice comptable, pour autant que les prestations financées aient été fournies conformément au contrat, le résultat annuel établi conformément à l'article

12 est réparti entre l'Etat de Genève et la Fondation selon la clé figurant à l'alinéa 4 du présent article.

2. Une créance reflétant la part restituable à l'Etat est constituée dans les fonds étrangers de la Fondation. Elle s'intitule « Subventions non dépensées à restituer à l'échéance du contrat ». La part conservée par la Fondation est comptabilisée dans un compte de réserve spécifique intitulé « Part de subvention non dépensée » figurant dans ses fonds propres.
3. Pendant la durée du contrat, les éventuelles pertes annuelles sont également réparties selon la clé figurant à l'alinéa 4 du présent article et sont déduites de la créance jusqu'à concurrence du solde disponible et du compte de réserve spécifique.
4. La Fondation conserve 80 % de son résultat annuel. Le solde revient à l'Etat.
5. A l'échéance du contrat, la Fondation conserve définitivement l'éventuel solde du compte de réserve spécifique, tandis que l'éventuel solde de la créance est restitué à l'Etat.
6. A l'échéance du contrat, la Fondation assume ses éventuelles pertes reportées.

Article 14

Bénéficiaire direct

Conformément à l'article 14 al. 3 de la LIAF la Fondation s'engage à être le bénéficiaire direct de l'indemnité. Elle ne procédera à aucune redistribution sous forme de subvention à des organismes tiers.

Article 15

Communication

1. Toute publication, campagne d'information ou de communication lancée par la Fondation auprès du public ou des médias en relation avec les prestations définies à l'article 4, doit faire mention de la République et canton de Genève en tant que subventionneur.

Titre IV - Suivi et évaluation du contrat

Article 16

*Objectifs, indicateurs,
tableau de bord*

1. Les prestations définies à l'article 4 du présent contrat sont évaluées par le biais d'objectifs et d'indicateurs.
2. Ces indicateurs mesurent le nombre de prestations rendues, leur qualité (satisfaction des destinataires), leur efficacité (impact sur le public-cible) ou leur efficience (amélioration de la productivité).
3. Dans le respect du principe de proportionnalité, les indicateurs définis sont utiles, facilement mesurables et établis en lien avec la pratique de terrain.
4. Le tableau de bord, établissant la synthèse des objectifs et indicateurs, figure en annexe 1 du présent contrat. Il est réactualisé chaque année.

Article 17

Modifications

1. Toute modification au présent contrat doit être négociée entre les parties, sous réserve des dispositions de l'article 5 "Engagements financiers de l'Etat", et sous réserve des dispositions de la loi de ratification qui ne peuvent être modifiées.
2. En cas d'événements exceptionnels et préteritant la poursuite des activités de la Fondation ou la réalisation du présent contrat, les parties s'accordent sur les actions à entreprendre.
3. Ces événements doivent être signalés dans les plus brefs délais au département.

Article 18

Suivi du contrat

1. Les parties au présent contrat mettent en place un dispositif de suivi du contrat afin de :
 - veiller à l'application du contrat;
 - évaluer les engagements par le biais du tableau de bord et du rapport d'exécution annuel établi par la Fondation;
 - permettre l'adaptation, la réorientation ou la redéfinition des conditions du contrat et de son tableau de bord.
2. Ce dispositif est indépendant du processus de contrôle périodique prévu à l'article 22 de la LIAF.

Titre V - Dispositions finales

Article 19

Règlement des litiges

1. Les parties s'efforcent de régler à l'amiable les différends qui peuvent surgir dans l'application et l'interprétation du présent contrat.
2. En cas d'échec, elles peuvent recourir d'un commun accord à la médiation.
3. A défaut d'un accord, le litige peut être porté devant la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève.

Article 20

Résiliation du contrat

1. Le Conseil d'Etat peut résilier le contrat et exiger la restitution de tout ou partie de l'indemnité lorsque :
 - l'indemnité n'est pas utilisée conformément à l'affectation prévue;
 - la Fondation n'accomplit pas ou accomplit incorrectement sa tâche malgré une mise en demeure;
 - l'indemnité a été indûment promise ou versée, soit en violation du droit, soit sur la base d'un état de fait inexact ou incomplet.
2. Dans ce cas, la résiliation s'effectue dans un délai de deux mois, pour la fin d'un mois.
3. Dans les autres cas, le contrat peut être résilié par chacune des parties moyennant un préavis de 6 mois pour la fin d'une année.
4. Dans tous les cas, la résiliation s'effectue par écrit.

Article 21

Entrée en vigueur, durée du contrat et renouvellement

1. Le contrat entre en vigueur au 1^{er} janvier 2024, dès que la loi qui l'approuve devient exécutoire. Il est valable jusqu'au 31.12.2028.
2. Les parties conviennent d'étudier les conditions de renouvellement éventuel du contrat au moins douze mois avant son échéance.

Pour la République et canton de Genève :

représentée par

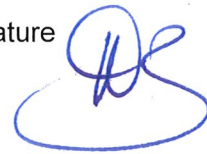
Antonio HODGERS

conseiller d'Etat chargé du département du territoire

Date :

27.11.24

Signature



Pour la Fondation de la Cité Universitaire de Genève

représentée par

Stéphane BERTHET
Président

Nathalie BOHLER
Trésorière

Date :

Signature

10/10/2024



Date :

Signature

10/10/24



Annexes au présent contrat :

- 1 - Tableau de bord des objectifs et des indicateurs
- 2 - Statuts de la Fondation, organigramme et liste des membres de l'organe supérieur de décision (conseil d'administration, conseil de fondation, comité, etc.)
- 3 - Plan financier pluriannuel 2024-2028
- 4 - Liste d'adresses des personnes de contact
- 5 - Utilisation des armoiries de l'État de Genève
- 6 - Directives du Conseil d'Etat disponibles sur le site du département :
 - EGE-02-04 Présentation et révision des états financiers des entités subventionnées
 - EGE-02-07 Traitement des bénéfices et des pertes des entités subventionnées

Annexe 1

**Tableaux de bord des objectifs et indicateurs
pour le suivi des prestations 2024-2028**

Indicateurs de performance		
Objectif	Indicateur d'efficacité	Valeur cible
Maximiser le taux d'occupation des chambres durant l'année	- Taux d'occupation moyen	<i>par année 90 %</i>
Maximiser l'occupation des chambres par des personnes en formation durant l'année académique (du 1 ^{er} septembre au 30 juin).	- Taux d'occupation moyen	<i>par année académique 90 %</i>
Objectif	Indicateur de qualité	Valeur cible
Adéquation de la mission	Taux de satisfaction des résident-e-s séjournant plus de 6 mois*	<i>Valeur cible à atteindre en fin de contrat (2028) 80%</i>
Objectif	Indicateur d'efficience	Valeur cible
Allocation de ressources à la mission	Marge de bénéfice d'exploitation** : bénéfice d'exploitation en pourcentage du revenu locatif net	<i>Valeur cible moyenne sur la période 2024-2028 : minimum 30%</i>

*Les enquêtes de satisfactions seront réalisées une fois par semestre

**Formule marge de bénéfice d'exploitation :

$$\text{Marge de bénéfice d'exploitation \%} = \frac{\text{Bénéfice d'exploitation}}{\text{Revenu locatif net}} \times 100$$

Bénéfice d'exploitation = Séjours et loyers + Affermages + Recettes diverses - Frais de personnel - Frais d'exploitation - Frais d'administration
Revenu locatif net = Séjours et loyers + Affermages + Recettes diverses

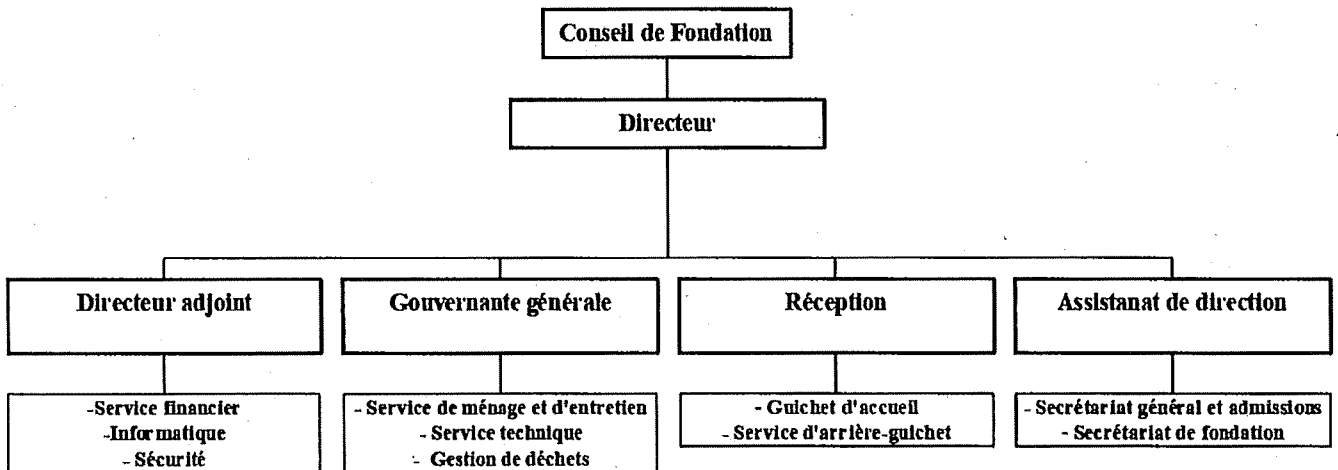
Annexe 2

Statuts de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève, organigramme et liste des membres de l'organe supérieur de décision (Conseil de Fondation)

Organigramme 2024



FONDATION DE LA CITE UNIVERSITAIRE DE GENEVE



Autres annexes 2 voir documents joints

Annexe 3

Plan financier pluriannuel 2024-2028

Plan financier (PF) 2024-2028 (francs)	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
Produits opérationnels	6 991 243	6 071 048	5 414 373	5 406 373	7 533 007
Séjours et loyers	6 271 300	5 410 105	4 821 430	4 820 430	6 763 097
Affermages	130 000	103 000	67 000	60 000	55 000
Subvention à la pierre Indemnités de l'Etat de Genève	319 943	319 943	319 943	319 943	319 943
Recettes diverses	270 000	238 000	206 000	206 000	250 800
Charges opérationnelles	4 493 964	3 987 253	3 778 614	3 760 072	4 222 675
Frais de personnel	2 586 964	2 470 753	2 425 614	2 407 072	2 420 208
Frais d'exploitation	1 672 000	1 322 500	1 173 000	1 173 000	1 527 783
Frais d'administration	155 000	149 000	140 000	140 000	234 683
Frais socio-culturels	80 000	45 000	40 000	40 000	40 000
Marge brute opérationnelle	2 497 279	2 083 795	1 635 759	1 646 301	3 310 331
Produits différés des dons affectés	129 788	96 037	62 288	62 288	159 510
Amortissements	1 160 355	1 122 408	1 122 408	1 122 408	1 706 702
Résultat opérationnel	1 466 712	1 057 425	575 639	586 180	1 763 139
Charges financières nettes	531 123	515 656	512 277	512 277	1 295 103
Impôts et TVA	45 826	34 900	32 850	32 850	32 850
Résultat avant éléments non récurrents	889 763	506 869	30 513	41 054	435 186
Eléments non récurrents	-830 568	-493 765	-104 981	-104 981	-319 930
Résultat net de l'exercice	59 195	13 104	-74 468	-63 927	115 256

Annexe 4

Liste d'adresses des personnes de contact

Présidence et secrétariat général du département du territoire (DT)	Antonio HODGERS, conseiller d'Etat Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 Case postale 3880 1211 Genève 3 Tél : 022 327 94 00
Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)	Marie Christine DULON, directrice Rue du Stand 26 Case postale 3840 1211 Genève 3 Tél : 022 546 65 09
Direction des finances DT	Frédéric DEKONINCK, directeur Rue David Dufour 5 Case postale 224 1211 Genève 8 Tél : 022 388 07 88
Service d'audit interne de l'Etat (SAI)	Service d'audit interne Route de Meyrin 49 Case postale 3937 Tél : 022 388 66 00
Fondation de la Cité Universitaire de Genève (FCUG)	Stéphane BERTHET, Président Nathalie BOHLER, Trésorière Avenue de Miremont 46 1206 Genève Tél : 022 839 22 22 Fax: 022 839 22 23

Annexe 5

Utilisation des armoiries de l'Etat de Genève par les entités subventionnées par le département

Principes généraux

- Les départements n'ont pas de logo propre. Ils utilisent tous les armoiries de l'Etat.



- L'écusson et le texte sont indivisibles.

Utilisation des armoiries par des entités subventionnées par le département du territoire

Sous réserve de l'interdiction faite de l'utilisation des armoiries publiques par l'article 31, alinéa 3 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982 (LEDP ; A 5 05)¹, les supports de communication (affiches, affichettes, flyers, rapports d'activité et autres brochures) des entités subventionnées doivent nécessairement faire référence au soutien qui leur est apporté.

Cette référence peut se faire de 2 manières:

1. armoiries de l'Etat avec la mention "Avec le soutien de :"
2. texte seul: "Avec le soutien de la République et canton de Genève"

De préférence, on optera pour la solution 1 (armoiries).

Emplacement des armoiries ou du texte:

- pour les affiches, affichettes, flyers : en bas à droite
- pour les brochures, rapports et autres: 4^e de couverture, en bas à droite. Pour des raisons graphiques, il est possible de faire l'insertion en 2^e de de couverture, en bas à droite.

La cellule communication du secrétariat général du département fournit les fichiers électroniques des armoiries et valide les bons à tirer des documents sur lesquels elles sont insérées.

Pour toute question ou renseignement complémentaire, s'adresser à la cellule communication du secrétariat général : Jérôme Savary (+41 (22) 327 94 18)

¹ Pour tout imprimé, illustré ou non, relatif à une opération électorale et destiné à être diffusé ou exposé à la vue du public, l'article 31, alinéa 3 LEDP stipule que « l'utilisation des armoiries publiques, y compris sur des supports électroniques, est interdite sauf pour les communications officielles » (i.e. les supports de communication émanant du Conseil d'Etat, de la chancellerie d'Etat et de leurs services).



société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.
genève

**Fondation de la Cité Universitaire de Genève
Genève**

Rapport de l'organe de révision
sur les comptes annuels de l'exercice 2023



**Rapport de l'organe de révision
au Conseil de fondation de la**

Fondation de la Cité Universitaire de Genève

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la *Fondation de la Cité Universitaire de Genève* comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des fonds propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.

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

En outre, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux dispositions légales et directives du Canton de Genève et aux statuts.

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 annuels » 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.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de Fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.



Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

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 annuels 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 société.
- 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 l'entité 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 annuels 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 l'entité à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de fondation, 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.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des Obligations, applicable par analogie, et à la Norme suisse d'audit 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Ce rapport annule et remplace celui émis en date du 30 mai 2024.

Genève, le 12 juin 2024

Société fiduciaire d'expertise
et de révision s.a.

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Pascal Rivollet
Expert-réviser agréé

Annexe : états financiers 2023 (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie, tableau de mouvement des fonds propres et annexe).



RAPPORT DES COMPTES

EXERCICE 2023
NORMES IPSAS



BUDGET 2024

Cité universitaire de Genève

Avenue de Miremont 46

1206 Genève

Téléphone

+ 41 22 839 22 22

Internet

<https://www.cite-uni-geneve.ch/>

Courriel

cite-uni@unige.ch



[citeuniversitairedeneve](https://www.citeuniversitairedeneve.ch/)

Table des matières

AVANT-PROPOS	4
QUELQUES DONNÉES SUR LES ÉTUDIANT·E·S	4
QUELQUES FAITS ET ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS EN 2023.....	4
INFORMATIONS FINANCIÈRES	6
COMPTES 2023.....	6
CORRECTION DU RÉSULTAT 2022.....	7
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS	7
BUDGET 2024	8
COMPTE DE RÉSULTAT	10
BILAN	11
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	12
TABLEAU DE MOUVEMENT DES FONDS PROPRES	13
ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS	14
1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	14
2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES	14
2.1. <i>Base de préparation des états financiers</i>	14
2.2. <i>Budget</i>	15
2.3. <i>Estimations et jugement comptables déterminants</i>	15
2.4. <i>Identification & évaluation des risques et objectifs</i>	15
2.5. <i>Risques financiers</i>	16
RISQUE DE CRÉDIT	16
RISQUE DE LIQUIDITÉ.....	16
RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊTS	16
RISQUE DE PRIX.....	16
2.6. <i>Immobilisations corporelles</i>	16
2.7. <i>Instruments financiers</i>	17
2.8. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	18
2.9. <i>Créances</i>	18
2.10. <i>Immobilisations financières</i>	18
Fonds de placement.....	18
Livrets d'épargne et de dépôt	19
2.11. <i>Emprunts hypothécaires</i>	19
2.12. <i>Indemnités et aides financières de l'Etat de Genève</i>	19
2.13. <i>Reconnaissance des produits</i>	19
Séjours et locations.....	19
Autres prestations.....	20
Produits d'intérêts.....	20
Commissions	20
2.14. <i>Avantages du personnel</i>	20
2.15. <i>Informations sur le système salarial et les conditions de travail</i>	20
2.16. <i>Impôts et taxes</i>	21
3. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS	22
3.1. <i>Informations sectorielles</i>	22
COMPTE DE RÉSULTAT	23
3.2. <i>Recettes séjours des résident·e·s et loyers</i>	23
Recettes séjour résident·e·s	23
Autres recettes des séjours des résident·e·s.....	24
Recettes et nuitées hôtes de passage et dortoirs.....	24
Recettes locations de salles.....	25
Loyers arcades commerciales y compris restaurant.....	25
Recettes chauffage logements résident·e·s, de service, arcades	25
3.3. <i>Affermages</i>	27
3.4. <i>Indemnités et aides financières de l'Etat de Genève</i>	29

Taux d'occupation	30
3.5. Recettes diverses	32
3.6. Frais de personnel	35
3.7. Frais d'exploitation et d'entretien	39
Chauffage	40
Indice de dépense de chaleur (IDC).....	41
Produits de buanderie/nettoyage.....	43
Levée des déchets et recyclage.....	43
Eau.....	43
Electricité	44
Installation Wi-Fi	44
Bâtiments.....	45
Communs	46
Chaufferies	47
Entretien, réparations et remplacements Arcade 46.....	47
Entretien bâtiments divers, extérieurs et jardins	48
Literie	49
Assurance pour dommages.....	49
Réparations et interventions du service technique.....	49
3.8. Frais d'administration	52
3.9. Frais socio-culturels	54
Enquête de satisfaction Immocrush	55
3.10. Amortissements	58
3.11. Charges financières nettes	59
3.12. Impôts et taxes	61
BILAN	62
3.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie	62
3.14. Débiteurs résultant de prestations	62
3.15. Stocks et comptes de régularisation	63
3.16. Immobilisations corporelles nettes	64
Travaux salle de spectacles Cité Bleue.....	64
Travaux et études en cours Cité I	65
Travaux en cours bâtiment D.....	66
Projet de démolition et reconstruction du bâtiment B.....	66
Bâtiment D	67
Autres immobilisations.....	69
3.17. Immobilisations financières	69
3.18. Fournisseurs	70
3.19. Comptes de régularisation	70
3.20. Fonds à usage déterminé Fonds social et d'animation culturelle	71
3.21. Dons affectés	74
3.22. Autres engagements	75
3.23. Attribution à la subvention non dépensée à restituer	75
3.24. Relations avec les parties liées	76
Principaux-aes dirigeant-e-s	76
Etat de Genève – Département du territoire (DT).....	76
Université de Genève	77
3.25. Suivi du rapport d'audit SAI / Cour des Comptes	77
3.26. Suivi des audits informatiques	77
3.27. Evénements postérieurs à la clôture	78
ANNEXE 1 : LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL DE FONDATION ET DE LA DIRECTION AU 31.12.2023	79
ANNEXE 2 : MOUVEMENT DES IMMOBILISATIONS 2023	80
ANNEXE 3 : AMORTISSEMENTS 2023 (BÂTIMENT A)	81
ANNEXE 4 : AMORTISSEMENTS 2023 (BÂTIMENT B)	82
ANNEXE 5 : AMORTISSEMENTS 2023 (BÂTIMENT C)	83
ANNEXE 6 : AMORTISSEMENTS 2023 (BÂTIMENT DE LIAISON ET RESTAURANT)	84
ANNEXE 7 : AMORTISSEMENTS 2023 (SALLE DE SPECTACLES)	85
ANNEXE 8 : AMORTISSEMENTS 2023 (BÂTIMENT D)	86

AVANT-PROPOS

A Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil,

Quelques données sur les étudiant·e·s

Durant l'année 2023, la Cité universitaire a pu attribuer un logement à 433 nouvelles résidentes et à 240 nouveaux résidents, soit à 673 nouvelles personnes au total (540 en 2022). L'administration a traité 1'855 demandes d'admission (1'397 en 2022), pour un taux d'acceptation de 51.6% (55.5% en 2022). Le taux de rotation a été de 79.1%, soit une nette hausse par rapport à l'année précédente (63.5% en 2022).

Le taux moyen annuel d'occupation (résident·e·s, hôtes de passage et personnel) en 2023 a été de 94.36% variant de -0.02 points par rapport à l'année précédente (94.38% en 2022)¹.

Quelques faits et événements importants survenus en 2023

12 janvier. Séance de travail avec Mme Nathalie BOHLER, trésorière de la fondation, au sujet du courrier reçu du Département de l'économie et de l'emploi (DEE) début décembre 2022, sollicitant la restitution de l'aide financière « cas de rigueur » de CHF 125'822.-. Le Bureau a validé la conclusion de l'analyse qui ne parvenait pas à justifier que l'aide puisse être conservée sur la base des critères exigés par la loi et le DEE.

20 janvier. Mise en service de la nouvelle buanderie transférée du bâtiment A au bâtiment D. L'investissement a atteint CHF 362'450.- et est immobilisé à l'actif du bilan. Présentation à l'Office cantonal des transports (OCT) avec notre mandataire architecte du projet La Maison d'Albert et notre mandataire mobilité spécialisé, du plan d'aménagement de 2 quais au terminus TPG de la ligne de bus 3, afin d'obtenir l'un des derniers préavis favorables à notre demande d'autorisation de construire.

23 janvier. Les comptes de l'exercice 2022 (résultat et bilan) ont été clôturés, préaudités par l'organe de révision SPER SA et transmis à la division financière de l'UNIGE.

9 février. Lors de sa séance, le Bureau constatant la présence d'antennes de technologie 5G depuis novembre 2019 au bâtiment A, accepte la requête de modernisation par l'opérateur exploitant les installations de télécommunication du bâtiment C.

Pour la célébration des 60 ans de la Cité universitaire, le Bureau confirme que le contenu historique doit avoir une forme digitale (site Internet, plateforme).

23 mars. La période de législature pour les membres du Conseil de fondation se terminera le 14 juillet 2023. Le secrétariat adressera un courrier au Département du territoire avec la liste des membres proposés pour la nouvelle période (15.07.2023-14.07.2027). M. François ABBÉ-DECARROUX quittera sa fonction de directeur général de la HES-SO le 31 octobre 2023 et le Conseil de fondation de la Cité universitaire à cette même échéance.

5 avril. Envoi à la Direction financière (DF) du Département du Territoire (DT) du projet de loi pour le contrat de prestations 2024-2027 rédigé par la Cité universitaire.

12 mai. Décès de M. Jean-Jacques Monney, directeur de la Cité universitaire pendant 33 ans, de février 1974 à octobre 2006. Il a contribué à l'essor du site résidentiel étudiantin de Champel avec la construction du bâtiment C et la mise en route du projet pilote pour le bâtiment D.

23 mai. La Direction financière (DF) du Département du Territoire (DT) informe la direction de la Cité universitaire que le Grand Conseil vient d'adopter une modification de la LIAF² dont la conséquence est qu'il faudra désormais préparer un arrêté du Conseil d'Etat (ACE) à la place d'un projet de loi (PL) pour le contrat de prestations à venir. L'ACE sera rédigé par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) sur la base du PL qui leur a été transmis précédemment par la Cité universitaire.

30 mai. Présentation aux membres du Conseil de fondation des résultats de l'enquête de satisfaction réalisée en partenariat avec Immocrush auprès des résident·e·s de la Cité universitaire.

¹ Le détail du taux d'occupation est traité à la note 3.4. Indemnités et aides financières de l'Etat de Genève.

² Loi modifiant la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF) (Allégeons la charge administrative des entités subventionnées) (13127) du 24 mars 2023.



Jean-Jacques Monney

La Vie de
JEAN-JACQUES
ROUSSEAU
en cartes postales
ÉDITIONS DE TEGENENSBACH

Il n'y a point de bonheur sans courage, ni de vertu sans combat.

Jean-Jacques Rousseau

Illustration : couverture de La Vie de Jean-Jacques Rousseau en cartes postales, Jean-Jacques Monney, Éditions Slatkine, Genève, 2012

Une analyse des charges et prestations hôtelières des séjours des résident·e·s sur la période 2020-2024 conclut à la nécessité de couvrir le déficit prévisionnel de CHF -10.- par lit et par mois jusqu'à fin 2024, aussi le Conseil de fondation valide l'adaptation partielle du forfait des charges de CHF +5.- par mois et par personne dès la rentrée de septembre 2023, le solde restera à la charge de la fondation en attendant la prochaine évaluation. Le Conseil de fondation accueille favorablement les résultats de l'analyse menée par le cabinet Christian Dupraz Architecte qui présente 2 variantes de transformation du bâtiment A : dans l'enveloppe actuelle et avec une extension (2 ajouts volumétriques aux extrémités nord et sud du bâtiment et/ou une surélévation de 1 ou 2 niveaux).

13 juin. La nouvelle LIAF permet de fixer la durée du contrat de prestations à 5 ans, cette durée correspond à la durée de la législature du Conseil d'Etat : la Direction financière (DF) du Département du Territoire (DT) informe la direction de la Cité universitaire que le prochain contrat de prestations portera sur les années 2024 à 2028³.

28 juin. Arrêté du Conseil d'Etat nommant les membres librement choisis pour la période du 15.07.2023 au 14.07.2027, soit M. François ABBÉ-DECARROUX (jusqu'à son départ), M. Steeves EMMENEGGER, Mme Sabine ESTIER THÉVENOZ, Mme Alexandra RYS, Mme Nicole VALIQUER GRECUCCIO et M. Arnaud TCHÉRAZ ainsi que deux membres sur proposition du rectorat, soit Dr. Stéphane BERTHET et M. Marco GIRANI.

3 juillet. Préavis favorable de l'OCLPF au sujet du projet La Maison d'Albert, sous réserve de la signature de l'accord de principe (HLM 1310 LUP) du 3 juillet 2023 et du plan financier du 11 mai 2023 par la fondation. Une divergence de points de vue au sein du Département du territoire (DT) entre la Direction immobilière qui s'occupe du préavis et la Direction financière qui s'occupe du contrat de prestations, aboutit à la suppression du subventionnement annuel de CHF 173'000.- pour le nouvel immeuble, ce qui pour effet mécaniquement d'augmenter le prix des chambres de CHF +52.- par lit/mois, sans examen par le Conseil de fondation. Ce dernier avait en effet validé le 26 mars 2020 le principe d'un état locatif pour ce nouvel immeuble de CHF 550.- par lit/mois, pour tenir compte de la capacité financière de nos étudiant·e·s-locataires.

20 juillet. Après concertation au sein du Bureau, un courrier est adressé à M. Antonio HODGERS, Conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT), au sujet de la suppression de CHF 173'000.- pour le projet La Maison d'Albert.

14 septembre. Sur proposition de la direction, le Bureau du Conseil de fondation valide le budget de CHF 296'811.- (subventions comprises) pour l'installation de 204 panneaux solaires sur les toitures du bâtiment D et de la salle de spectacles Cité Bleue. Il a également validé la reprise de la phase 41 du projet La Maison d'Albert (établissement des cahiers des charges, analyse technique et financière et rapports et propositions d'adjudication).

12 octobre. Rencontre d'une délégation du Conseil de fondation (Mme Nathalie BOHLER et Dr. Stéphane BERTHET), de la Direction (MM. Stanislas PELPEL et Diego CABEZA) avec des représentant·e·s de la CUAE⁴ (Mme Elisabetta MARCHESINI et Jules STASSEN) au sujet de leurs revendications pour la Cité universitaire.

7 novembre. Courrier de M. Antonio HODGERS, Conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT), informant que l'OCLPF accordera, « [afin] de [nous] permettre de conserver le loyer des chambres des étudiants initialement fixé par [notre] fondation [...] une subvention à la pierre LGL non dégressive d'un montant annuel de 173 000 francs. »

6 décembre. Tenue d'un apéritif-discussion organisé par le CUAE à la Cité universitaire au sujet des conditions d'hébergement. M. Benoît FIARD, représentant des résident·e·s au Conseil de fondation, participe à la séance avec une vingtaine d'autres résident·e·s.

7 décembre. Le Conseil de fondation a choisi de valider la stratégie d'organisation d'un concours d'architectes pour réaliser les travaux de rénovation du bâtiment A.

Le budget et l'analyse des risques 2024 sont également validés à cette occasion.

M. Benoît FIARD fait part aux membres de la liste des revendications de la séance de la veille. Le Conseil de fondation souhaite que les deux représentant·e·s étudiant·e·s puissent continuer à fonctionner comme intermédiaires dans ces discussions.

22 décembre. Rencontre entre la direction et la CUAE avec la participation de M. Benoît FIARD et d'une résidente du bâtiment D au sujet du cahier de 19 revendications rédigé à la suite de la séance du 6 décembre 2023 et adressé à la direction de la Cité universitaire.

³ Des discussions internes à la Direction financière (DF) du Département de territoire (DT) auront lieu au-delà de l'année 2023, aboutissant à cette information le 19 mars 2024 : la DF maintient sa position sur la nécessité du dépôt d'un projet de loi pour octroyer les subventions liées au contrat de prestations 2024-2028. Le travail de rédaction doit être repris après 11 mois de discussions.

⁴ CUAE : Conférence Universitaire des Associations d'Etudiant·e·s, association faïtière et syndicat des étudiant·e·s de l'Université de Genève.

Informations financières

L'activité financière de la Cité universitaire est soumise au contrôle ordinaire et ce rapport présente le résultat comptable de l'exercice 2023 ainsi que le budget pour l'année 2024.

Le bilan comprend la totalité des biens de la Cité universitaire, immeubles, installations et biens immatériels dont elle est propriétaire.

Les comptes des activités du restaurant Cité Jardin, géré par RestoFirme SA et de la Fondation Cité Bleue (exploitation de la salle de spectacles), font l'objet de rapports distincts, du fait de l'indépendance de leurs statuts et de leur autonomie par rapport à la Cité universitaire.

Comptes 2023

Le résultat net de l'exercice 2023 est une perte de CHF -109'222.-, avant restitution à l'Etat de Genève, sur une perte estimée à CHF -1'178'626.-, soit une variation de CHF +1'069'404.-.

Voici le tableau qui synthétise les écarts réels par rapport au résultat prévisionnel :

Compte de résultat - variations par rapport au budget	2023 Budget CHF	2023 Réel CHF	2023 Ecart CHF
Produits opérationnels	6'766'671	7'050'168	283'497
Charges opérationnelles	-4'592'200	-4'749'072	-156'872
Marge brute opérationnelle	2'174'471	2'301'096	126'625
Produits différés des dons affectés	77'977	140'232	62'255
Amortissements	-1'570'000	-1'304'635	265'365
Résultat opérationnel	682'448	1'136'693	454'245
Charges financières nettes	-524'027	-530'522	-6'495
Impôts et TVA	-48'100	-49'023	-923
Résultat avant éléments non récurrents	110'321	557'148	446'827
Eléments non récurrents	-1'288'947	-666'370	622'577
Moins-value sur résultat budgété	-1'178'626	-109'222	1'069'404
Résultat budgété			-1'178'626
Résultat net de l'exercice			-109'222

Les produits opérationnels ont été supérieurs à la prévision (CHF +283'497.-), mais sont atténués par une variation des charges opérationnelles plus élevées que prévues (CHF -156'872.-). La marge brute opérationnelle demeure toutefois meilleure (CHF +126'625.-).

Les produits différés enregistrent une variation à la hausse (CHF +62'255.-), contrairement aux amortissements qui sont moins importants que la prévision (CHF +265'365.-) et qui conduisent à une variation du résultat opérationnel qui s'améliore à hauteur de CHF +454'245.- par rapport au budget.

Une légère variation à la hausse des charges financières (CHF -6'495.-), s'additionne à la variation des impôts et taxes (CHF -923.-) et aboutissent à une variation du résultat avant éléments non récurrents qui reste importante (CHF +446'827.-).

Cette dernière se cumule à la variation à la baisse des éléments non récurrents (CHF +622'577.-), aboutissant à une plus-value du résultat de CHF +1'069'404.- Enfin, en additionnant le résultat prévisionnel de CHF -1'178'626.-, l'exercice se termine avec une perte nette de CHF -109'222.-.

Cette perte impactera la restitution à l'Etat, à hauteur de 20%, soit CHF -21'844.- qui sera déduit de la part de subvention non dépensée à restituer sur la période contractuelle.

Correction du résultat 2022

Un audit du Service d'audit interne de l'Etat de Genève (SAI), débuté le 5 mars 2024, a relevé l'existence d'un montant de CHF 34'515.- reconnu en charge dans l'exercice 2022, alors qu'il aurait dû être reconnu comme un investissement. Considérant qu'avec la clôture de l'exercice 2023, la fondation arrivait au terme de la période du contrat de prestations 2020-2023, le Conseil de fondation⁵ a souhaité examiner les charges versus les investissements activables sur la période et procéder aux corrections nécessaires⁶.

Les comptes de l'année 2022 ayant été validés, révisés, approuvés et transmis à l'Université de Genève et à l'Etat de Genève, la correction selon la méthode rétrospective n'a pas été employée. La correction relative résultat 2022 a été la suivante dans l'exercice 2023 :

	Résultat 2022	Bilan 2022
Résultat	-87'219	
Investissement activé en CFC 4 bâtiment C	11'500	
Amortissement 2022	-135	
Investissement activé en mobilier et agencement divers	23'015	
Amortissement 2022	-2'302	
Total corrections	32'079	
Résultat 2022 corrigé	-55'140	
Attribution à la subvention non dépensée à restituer	-11'028	21'846 Subvention non dépensée à restituer
Résultat net de l'exercice après restitution	-44'112	-44'112 Résultat net de l'exercice après restitution

Après corrections, au 1^{er} janvier 2023, la part de subvention non dépensée à restituer était ainsi de CHF 21'846.-. Etant donné le 20% déductible de part de perte de l'exercice 2023, soit le montant CHF -21'844.-, le solde en faveur de l'Etat de Genève est de CHF 2.- sur la période 2020-2023.

Également à la suite des corrections, au 1^{er} janvier 2023, le résultat après restitution était lui de CHF -44'112.- au passif du bilan. Ce montant sera soustrait à CHF 131'498.- de la part de subvention non dépensée, tout comme le 80% résiduel de l'exercice 2023, soit CHF -87'378.-. Finalement, sur la période quadriennale 2020-2023, la fondation devra enregistrer le montant de CHF +8.- au bilan de ses fonds propres.

Éléments non récurrents

Au cours de l'année 2023, les éléments non récurrents se sont présentés comme suit :

Éléments non récurrents	
	2023 Réal CHF
Produits exceptionnels	125'988
Charges exceptionnelles	-792'358
Total éléments non récurrents	-666'370

⁵ Lors de la séance de validation finale des comptes de l'exercice 2023, le 6 juin 2024.

⁶ Résumé de corrections : 2 activations en 2022 et 2 désactivations en 2023.

Les produits exceptionnels (CHF 125'988.-) de l'année ont été les suivants :

- Produits des sinistres indemnisés par notre assurance de CHF 5'299.- : réparation du dégât d'eau au moteur du monte-charge dans la fosse inondée dans la nuit du 17-18 décembre 2022 et début d'incendie d'une batterie externe dans une chambre du bâtiment A ;
- Participation aux excédents de notre assurance collective indemnité journalière maladie pour la période du 01.01.2020 au 31.12.2022 : CHF 19'917.- ;
- Redistribution de la taxe CO₂ de CHF 1'421.- ;
- Facturation rétroactive, selon avenant du 12.12.2018 au contrat de prêt à usage, de la mise à disposition d'un bureau à la fondation de la Cité Bleue pour les années 2018 à 2021 : CHF 33'600.- ;
- Paiement rétroactif par l'assurance chômage de l'indemnité RHT pour les parts du salaire mensuel correspondant aux droits pour jours de vacances et jours fériés entre avril 2020 et juin 2021 (période Covid-19) : CHF 38'988.- ;
- Ecritures comptables correctives débiteurs pour les années 2020 et 2021 : CHF 26'763.-.

Les charges exceptionnelles de l'exercice (CHF -792'358.-) ont été de deux natures :

- Amortissement extraordinaire du bâtiment B : puisque les autorisations de démolir (M/321879/1) et de construire (DD/319762/1) ont été publiées dans la feuille officielle le 19 décembre 2023 et considérant le planning prévisionnel des travaux débutant le 1^{er} juillet 2025, un amortissement extraordinaire du bâtiment B a été calculé sur 30 mois, du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2025 : la valeur au prorata est de CHF -777'568.- (valeur nette de l'immeuble au 31.12.2022 : CHF 1'943'920.-) ;
- Charges hors exercice de CHF -14'790.- concernant l'année 2022.

Budget 2024

Le budget pour l'année 2024 a été adopté lors de la séance du Conseil de fondation du 7 décembre 2023. Sur la base de la situation au 30.09.2023 et en fonction des informations connues à ce moment-là, la prévision a été validée comme suit (la colonne « Réel » 2023 est mentionnée pour chiffrer les écarts) :

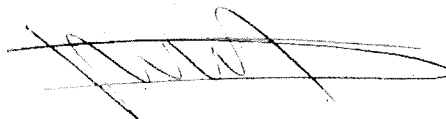
Les hypothèses suivantes ont permis de construire la prévision budgétaire pour l'année 2024 :

Note	30.09.2023	2023	2024	2024/2023
	Réel CHF	Réel CHF	Budget CHF	Ecarts CHF
	5'156'499	7'050'168	6'991'243	-58'925
Produits opérationnels				
Séjours et loyers	3.2 4'642'533	6'347'856	6'271'300	-76'556
Affermages	3.3 98'572	113'679	130'000	16'321
Indemnités de l'Etat de Genève	3.4 239'957	319'943	319'943	0
Recettes diverses	3.5 175'437	268'690	270'000	1'310
Charges opérationnelles	3'399'115	4'749'072	4'493'964	-255'108
Frais de personnel	3.6 2'039'408	2'737'051	2'586'964	-150'087
Frais d'exploitation	3.7 1'152'413	1'812'276	1'672'000	-140'276
Frais d'administration	3.8 194'265	156'122	155'000	-1'122
Frais socio-culturels	3.9 13'029	43'624	80'000	36'376
Marge brute opérationnelle	1'757'384	2'301'096	2'497'279	196'183
Produits différés des dons affectés	3.21 109'143	140'232	129'788	-10'444
Amortissements	3.10 973'987	1'304'635	1'160'355	-144'280
Résultat opérationnel	892'541	1'136'693	1'466'712	330'019
Charges financières nettes	3.11 393'320	530'522	531'123	601
Impôts et TVA	3.12 35'509	49'023	45'826	-3'197
Résultat avant éléments non récurrents	463'712	557'148	889'763	332'615
Eléments non récurrents	-556'539	-666'370	-830'568	-164'198
Résultat net de l'exercice	-92'827	-109'222	59'195	168'417

- Produits opérationnels (CHF 6'991'243.-) :
 - La tendance déjà observée en 2022 et 2023 devrait se poursuivre avec une bonne occupation par les résidents et les hôtes de passage (étant par ailleurs la dernière année d'un accueil sur 12 mois dans le bâtiment B) ;
 - Les Sports universitaires ont résilié la convention relative à la location des squashes pour le 31 mars 2024, ce qui engendrera une diminution des recettes des loyers ;
 - Comparativement au résultat de l'exercice 2023, la variation est de CHF -58'925.-.
- Charges opérationnelles (CHF 4'493'964.-) :
 - Frais de personnel : depuis les deux départs à la retraite (au service comptable et à l'entretien) en 2023 et en vue de l'arrêt définitif de l'exploitation du bâtiment B en juin 2025, il a été fait appel à des embauches temporaires partielles ce qui aura un impact à la baisse de ces charges ;
 - Frais d'exploitation : des frais d'entretien contenus (CHF 600'000.-) et des charges d'exploitation (notamment la fourniture en fluides et énergie) stabilisées (CHF 1'072'000.-) après les hausses de 2023 ;
 - Frais socio-culturels : en hausse en raison de la programmation de la célébration des 60 ans de la Cité universitaire au printemps 2024 ;
 - Par rapport au résultat de l'exercice 2023, la variation est de CHF -232'111.-.
- Eléments non récurrents (CHF-830'568.-) :
 - Produits exceptionnels dont indemnités d'assurances pour CHF 7'000.- ;
 - Charges pour des travaux complémentaires et extraordinaires à la salle de spectacles dont le chantier s'achève début 2024 : CHF -50'000.- ;
 - Amortissement accéléré du bâtiment B : comme pour l'année 2023, 12/30^e de charges complémentaires, soit CHF -777'568.-.
 - Charges hors exercice d'un montant estimé à CHF -10'000.- ;
 - En comparaison du résultat de l'année 2023, il y a une charge complémentaire de CHF -164'198.-.
- Le résultat net de l'exercice 2024 est un bénéfice de CHF 59'195.-, soit une variation positive de CHF +143'716.- par rapport au réel 2023.

Les investissements pour l'année 2024 seront principalement les suivants :

- Poursuite de la préparation de l'ouverture du chantier du bâtiment B ;
- Fin des travaux et immobilisation des installations photovoltaïques situées sur les toits de la salle de spectacles et du bâtiment D ;
- Réfection des peintures (murs et plafonds) des locaux communs du bâtiment A ;
- Migration du système téléphonique vers de la technologie IP.



Stanislas PELPEL
Directeur

Genève, le 10 juin 2024

Compte de résultat

	Note	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF
Produits opérationnels		6'854'215	6'766'671	7'050'168	6'991'243
Séjours et loyers	3.2	6'141'960	6'076'728	6'347'856	6'271'300
Affermages	3.3	109'969	105'000	113'679	130'000
Indemnités de l'Etat de Genève	3.4	319'943	319'943	319'943	319'943
Recettes diverses	3.5	282'342	265'000	268'690	270'000
Charges opérationnelles		4'392'044	4'592'200	4'749'072	4'493'964
Frais de personnel	3.6	2'673'334	2'695'200	2'737'051	2'586'964
Frais d'exploitation et d'entretien	3.7	1'509'454	1'672'000	1'812'276	1'672'000
Frais d'administration	3.8	154'261	165'000	156'122	155'000
Frais socio-culturels	3.9	54'995	60'000	43'624	80'000
Marge brute opérationnelle		2'462'171	2'174'471	2'301'096	2'497'279
Produits différés des dons affectés	3.21	77'977	77'977	140'232	129'788
Amortissements	3.10	1'518'309	1'570'000	1'304'635	1'160'355
Résultat opérationnel		1'021'839	682'448	1'136'693	1'466'712
Charges financières nettes	3.11	522'903	524'027	530'522	531'123
Impôts et taxes	3.12	44'132	48'100	49'023	45'826
Résultat avant éléments non récurrents		454'803	110'322	557'148	889'763
Eléments non récurrents		-542'022	-1'288'947	-666'370	-830'568
Bénéfice/ perte net(te) de l'exercice avant restitution	3.23	-87'219	-1'178'625	-109'222	59'195
Attribution à la subvention non dépensée à restituer	3.23	-17'444		-21'844	
Résultat net de l'exercice après restitution	3.23	-69'775		-87'378	

Bilan

	Note	31.12.2022	31.12.2023
Actif		CHF	CHF
Actif courant		2'639'841	2'966'545
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.13	2'082'128	2'433'602
Débiteurs résultant de prestations	3.14	93'622	128'622
Autres créances			
Autres créances à court terme	3.17	84'026	42'956
Stocks	3.15	71'950	67'921
Comptes de régularisation	3.15	308'116	293'443
Actif non courant		42'338'082	41'369'989
Immobilisations corporelles nettes	3.16	42'336'282	41'369'989
Immobilisations financières	3.17	1'800	0
Total des actifs		44'977'924	44'336'533
Passif			
Passif courant		1'626'136	1'110'649
Fournisseurs	3.18	363'454	146'993
Part à court terme des dettes à long terme	3.11	767'000	767'000
Comptes de régularisation	3.19	495'682	196'656
Passif non courant		33'957'231	34'048'052
Emprunts hypothécaires	3.11	33'940'000	34'048'050
Autres engagements	3.22	1'800	0
Subvention non dépensée à restituer	3.23	15'431	2
Fonds affectés		3'042'488	2'887'479
Fonds à usage déterminé	3.20	84'104	69'326
Dons affectés	3.21	2'958'385	2'818'153
Fonds propres		6'352'068	6'290'353
Capital de dotation	3.24	26'500	26'500
Capital lié - dotation Etat de Genève bâtiment D		5'200'000	5'200'000
Fonds libres		1'063'845	1'063'845
Part de subvention non dépensée (2020-2023)	3.23	131'498	87'386
Résultat net de l'exercice après restitution	3.23	-69'775	-87'378
Total des passifs		44'977'924	44'336'533

Montants en francs suisses, toutes taxes comprises et arrondis

Tableau des flux de trésorerie

	31.12.2022	31.12.2023
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	CHF	CHF
Perte nette de l'exercice avant restitution	-87'219	-109'222
Mouvements sans effet de trésorerie	1'568'605	1'661'646
Amortissements	1'518'309	2'082'203
Produits différés des dons affectés	-77'977	-140'232
Variation des comptes de régularisation	128'273	-280'325
Comptes de régularisation (actif y compris Stocks)	-161'667	18'701
Comptes de régularisation (passif)	289'940	-299'026
Reclassification des mouvements de fonds		
Charges financières nettes	522'903	530'522
Fonds à usage déterminé	6'708	-14'779
Variation de l'actif opérationnel net	309'640	-210'390
Débiteurs résultant de prestations (y compris Autres créances à court terme)	81'718	6'071
Fournisseurs	227'922	-216'461
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	2'320'637	1'857'777
Flux de trésorerie des activités d'investissement	CHF	CHF
Acquisition d'immobilisations corporelles	-632'607	-1'083'830
Acquisition d'immobilisations corporelles	-762'684	-1'083'830
Sorties d'immobilisations corporelles/transferts	128'503	1'287'760
Fonds d'amortissement complètement amorties (Ventes ou sorties)	1'574	-1'287'760
Diminution nette de la cession d'autres actifs et passifs financiers	84'026	0
Immobilisations financières	84'026	1'800
Autres engagements	0	-1'800
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-548'581	-1'083'830
Flux de trésorerie des activités de financement	CHF	CHF
Remboursement/acquisition d'emprunts hypothécaires	-667'000	108'050
Remboursement d'emprunts hypothécaires		-767'000
Acquisition d'emprunts hypothécaires		875'050
Charges financières nettes	-522'903	-530'522
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	-1'189'903	-422'472
Augmentation / diminution nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	582'153	351'474
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	1'499'974	2'082'128
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2'082'128	2'433'602

Montants en francs suisses, toutes taxes comprises et arrondis

TABLEAU DE MOUVEMENT DES FONDS PROPRES

Fonds propres

	Capital de dotation	Capital lié dotation État de Genève	Fonds libres	Part de subvention non dépensée	Résultat de l'exercice	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Solde au 1er janvier 2023	26'500	5'200'000	1'063'845	131'498	-69'775	6'352'068
Correction					25'663	25'663
Résultat net de l'exercice après restitution					-87'378	-87'378
Part de subvention non dépensée (2020-2023)				-69'775	69'775	0
Correction				25'663	-25'663	0
Solde au 31 décembre 2023	26'500	5'200'000	1'063'845	87'386	-87'378	6'290'353

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

1. Informations générales

La Fondation de la Cité universitaire de Genève est une personne morale de droit privé qui a pour mission principale la construction, le développement et l'exploitation d'une cité réservée prioritairement aux étudiantes et étudiants de l'Université de Genève, mais également ouverte aux personnes en formation selon l'article 4 du contrat de prestations 2020-2023, telles celles et ceux inscrits dans les HES-SO ou autres.

Son activité ne se limite pas à l'offre d'hébergement. En effet, la Cité universitaire a pour souci de créer et de maintenir des conditions optimales favorisant le climat d'accueil d'une communauté internationale et multiculturelle.

Le rapport des comptes, le budget et le rapport annuel de gestion, de même que la fixation du prix des locations sont soumis à l'approbation des autorités compétentes (DT et ASFIP⁷), conformément à la teneur des statuts en vigueur. Depuis 2008, les indemnités allouées par l'Etat de Genève à la Cité universitaire sont versées en vertu d'un contrat de prestations d'une durée de quatre ans (années 2008-2011, années 2012-2015 et années 2020-2023) ou de 2 ans (2016-2017 et 2018-2019) qui est soumis et approuvé par le Grand Conseil. Voici un résumé des différentes lois :

Période	Loi	Indemnité monétaire	Indemnité non-monétaire
2008-2011	9974	457 000 francs	539 000 francs
2012-2015	10974	256 000 francs	430 000 francs
	10975	350 000 francs	539 000 francs
2016-2017	11809	587 942 francs	813 000 francs
2018-2019	12182	319 943 francs	545 868 francs
2020-2023	12596	319 943 francs	477 636 francs

2. Principales méthodes comptables

2.1. Base de préparation des états financiers

Les états financiers sont établis conformément aux normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS) éditées par l'International Federation of Accountants (IFAC). Ils tiennent compte des directives de l'Etat de Genève en la matière (Règlement sur l'établissement des états financiers du 10 décembre 2014 (REEF) - D 1 05.15) entrées en vigueur le 17 décembre 2014.

Ce référentiel est exigé par la « Loi sur les indemnités et les aides financières » (D1 11) et la « Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève » (D1 05) de la République et canton de Genève.

La conséquence de la modification de l'article 8 du REEF du 10 décembre 2014, a été l'abandon de la comptabilisation dans les états financiers des subventions publiques non monétaires. Dès lors, la mise à disposition par le biais d'un droit de superficie du terrain des immeubles (rente de superficie) ainsi que la rémunération fixe annuelle sur le capital de dotation du bâtiment D, ne font l'objet que d'une note (3.24.).

⁷ Département du territoire et Autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance.

Les comptes ont été préparés selon le principe des coûts historiques. Ainsi, la valeur attribuée aux postes des états financiers reflète les coûts à la date d'origine des opérations ou des faits visés.

2.2. Budget

Le budget 2024 est présenté dans ces états financiers et a été approuvé par le Conseil de fondation lors de sa séance du 7 décembre 2023. Pour les détails, se référer à la page 8.

2.3. Estimations et jugement comptables déterminants

La préparation des états financiers en conformité avec les principes comptables généralement admis nécessite l'utilisation d'hypothèses et d'estimations. Ces estimations sont basées sur des informations récentes. Cependant, il se peut que les résultats effectifs ultérieurs diffèrent de ces dernières.

Il est rare que les jugements et estimations faits par la Direction en application des méthodes comptables puissent avoir une influence significative sur les montants comptabilisés dans les états financiers.

Actuellement, aucun indice ne nous amène à déceler, pour la période suivante, un risque d'ajustement important de la valeur comptable des actifs et passifs.

2.4. Identification & évaluation des risques et objectifs

Le Conseil de fondation a procédé à une nouvelle identification et évaluation des risques le 7 décembre 2023. Le document porte sur l'année 2024.

La Cité universitaire, dans le cadre de son activité, a défini une cartographie synoptique de 30 risques et une matrice avec leurs descriptions, des moyens de maîtrise et d'amélioration.

Elle a également associé les différents risques à des objectifs, résumés ci-après :

Résumé des objectifs 2024 :

- Créer les conditions optimales d'accueil et d'hébergement d'une communauté multiculturelle de plus de 90 nationalités ;
- Mettre en place une gestion optimale de l'institution dans le respect des diverses sensibilités culturelles ;
- Assurer la bonne gestion financière de la Cité universitaire afin d'en garantir sa pérennité ;
- Assurer le suivi et le bon déroulement des projets de développement (salle de spectacles Cité Bleue, la Maison d'Albert, autres).

N°	Liste des objectifs	Risques
1	Positionner la Cité universitaire dans l'ère digitale	14
2	Diminuer les impacts écologiques de la Cité universitaire	27
3	Garantir la qualité des prestations délivrées par les différents services de la Cité universitaire par le biais d'indicateurs	1, 4, 5, 9, 10, 12, 17, 26
4	Atteindre et dépasser les CHF 6'971'000 de chiffre d'affaires en 2024	4, 6, 7, 30
5	Maintenir les charges opérationnelles à hauteur de CHF 4'484'000 en 2024	6, 7, 30
6	Développer les connaissances et les compétences dans les secteurs clés des projets de développement (secteur logement étudiant-e-s)	31
7	Utilisation des projets de développement (Cité Bleue et Maison d'Albert) pour améliorer les conditions d'accueil des résident-e-s	2, 14
8	Mise en place d'une politique de formation continue accessible à tous les collaborateur-trice-s (bureautique, management, parler en public, gestion technique des bâtiments, etc.)	1, 17, 20, 25, 29
9	Création d'une politique favorisant la mobilité douce ⁸	27

⁸ En faveur du personnel et/ou des résident-e-s.

2.5. Risques financiers

Risque de crédit

La Cité universitaire est confrontée à la possibilité de défaut ou de retard dans l'encaissement de ses créances.

Pour les créances des séjours des résident·e·s, la Cité universitaire prend les mesures adéquates pour conseiller et aider les étudiant·e·s ayant du retard dans leurs paiements. De plus, l'exposition au risque de crédit auprès de chaque étudiant·e est plafonnée à deux mois, dans la mesure du possible.

Pour toutes les autres créances la Cité universitaire analyse le risque de crédit de ses contreparties.

Risque de liquidité

La Cité universitaire conserve un niveau suffisant de liquidités ou, cas échéant, de titres négociables afin de couvrir ses besoins prévisionnels en liquidités.

Risque de taux d'intérêts

Le risque de taux d'intérêts auquel la Cité universitaire est exposée provient des emprunts hypothécaires à long terme. Ces emprunts sont émis principalement à taux fixe et dans une faible mesure à taux variable pour ceux à court terme, ce qui engendre un risque de perte d'opportunité sur taux d'intérêts. La Cité universitaire a pour politique de ne pas couvrir ce risque.

Risque de prix

La Cité universitaire pourrait être confrontée au risque de variation de valeur de ses éventuels fonds de placement. La Cité universitaire a décidé de ne pas couvrir spécifiquement ce risque. Il n'y a pas eu de fonds de placements pendant la période écoulée.

2.6. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique, celui-ci étant diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, selon la durée de vie des composants (immeubles).

Les coûts d'intérêts découlant d'un crédit de construction sont incorporés dans le coût de l'actif concerné.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'actif ou, le cas échéant, comptabilisés comme un actif séparé s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à l'actif iront à la Cité universitaire et que le coût de l'actif peut être mesuré de manière fiable.

Toutes les autres dépenses sont comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Les immobilisations corporelles (immeubles) sont amorties selon la durée de vie des composants (définis selon le Code des Frais de Construction, ci-après CFC). Une expertise immobilière menée fin 2007 a permis de définir les durées de vie suivantes :

- Bâtiments : de 5 (honoraires) à 85 (gros œuvre) ans selon le CFC ;
- Installations techniques : de 25 à 40 ans selon le CFC.

Les frais d'honoraires relatifs au bâtiment D, ouvert en septembre 2013, sont amortis sur une période plus étendue (60 ans) qu'actuellement (5 ans), correspondant à une recommandation du Service d'audit interne (SAI) de l'Etat de Genève, lors de son rapport de 2013.

Le droit de superficie actuel échéant en 2071, l'hypothèse vraisemblable d'une demande de reconduction de ce droit auprès de l'Etat de Genève justifie l'amortissement actuel au-delà de cette échéance. Dans le cadre de la reconstruction du bâtiment B, des démarches dans ce sens ont été entreprises auprès des services de l'Etat concernés.

Les amortissements des autres immobilisations corporelles sont calculés selon la méthode linéaire, à des taux tenant compte des durées d'utilisation et de l'obsolescence technique des différents biens, soit :

- Mobilier et agencement : 5 à 12 ans ;
- Literie, rideaux, lingerie : 6 ans ;
- Machines de bureau et appareils d'entretien : 5 à 10 ans ;
- Matériel informatique ou réseau et logiciels : 5 ans.

La Cité universitaire apprécie à chaque date de clôture des comptes s'il existe un indice qu'un actif pourrait avoir subi une dépréciation. Si un tel indice existe, la Cité universitaire estime la valeur recouvrable de l'actif et, en cas de valeur inférieure à la valeur comptable, elle enregistre l'écart comme une perte de valeur.

Cas échéant, les contrats de location d'immobilisations corporelles remplissant les critères de présentation en leasing financier sont activés dans les immobilisations corporelles avec l'engagement correspondant présenté dans les autres engagements.

Le 10 février 2022, le Bureau du Conseil de fondation a validé de nouveaux seuils pour l'activation des immobilisations au bilan, si elles correspondent à une prolongation de la durée de vie du bien :

- Pour un bien immobilier : CHF 75'000.- ;
- Pour un bien mobilier : CHF 10'000.-.

2.7. Instruments financiers

Ces instruments financiers comprennent les comptes courants bancaires et de chèques postaux, les créances et dettes issues d'opérations, les livrets d'épargne et de dépôts, les fonds de placement et les emprunts hypothécaires.

La Cité universitaire n'utilise pas d'instruments financiers dérivés dans le cadre de sa gestion opérationnelle.

Les instruments financiers sont initialement comptabilisés à leur juste valeur qui correspond à leur coût d'acquisition. Par la suite, ils sont maintenus à leur juste valeur, à l'exception des emprunts hypothécaires qui sont évalués au coût historique amorti. Les écarts de juste valeur des instruments financiers mentionnés ci-dessus ainsi que les variations du coût amorti provenant des emprunts, sont enregistrés dans le compte de résultat.

2.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les fonds en caisse, les avoirs en comptes courants postal et bancaire. Les équivalents de trésorerie seraient des placements à court terme très liquides qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui seraient soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à leur valeur de transaction. Cette valeur comptable est proche de leur juste valeur.

2.9. Créances

Les créances clients sont comptabilisées pour le montant d'origine de la facture et diminuées d'une estimation des créances douteuses basée sur un examen de tous les autres montants dus à la clôture de l'exercice. Les créances douteuses sont dépréciées intégralement un an après avoir été identifiées, à l'exception des clients au bénéfice d'un acte de défaut de bien ou d'une reconnaissance de dette signée pour laquelle il existe une possibilité réaliste de recouvrement. Une correction de valeur peut alors être constituée.

2.10. Immobilisations financières

Dépôts de garantie des résident·e·s

Les dépôts de garantie des résident·e·s sont les montants versés par les personnes résidant à la Cité universitaire au titre de caution. Ils sont comptabilisés à leur valeur de transaction qui est proche de leur juste valeur. Depuis le 1er septembre 2016, les résident·e·s doivent fournir un certificat de dépôt de loyer fait dans une banque genevoise. Dans certaines circonstances, quelques dépôts demeurent cependant encore déposés en espèces à la Cité universitaire (nationalité ou durée de séjour des résident·e·s qui les rendent inéligibles à l'ouverture d'un compte de consignation bancaire).

Dès la rentrée de septembre 2021, un partenariat à l'essai de 2 ans a été convenu avec Firstcaution afin de faciliter le processus (digitalisé) pour les résident·e·s ainsi que pour l'administration de la Cité universitaire (accès documentaire sur une plateforme numérique dédiée, facilitation du processus de libération, ...). Le période d'essai a été prolongée d'un an en 2023 en raison d'importants travaux informatiques en cours chez le prestataire.

Fonds de placement

Les fonds de placement sont comptabilisés à leur coût d'acquisition puis réévalués à leur valeur de marché déterminée par les banques. Il n'y pas de fonds de placement en 2023.

Livrets d'épargne et de dépôt

Les livrets d'épargne et de dépôt sont comptabilisés à leur valeur de transaction qui est proche de leur juste valeur.

2.11. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont initialement comptabilisés au coût correspondant à la juste valeur, hors coûts des transactions encourus, puis figurent au bilan selon la méthode du coût amorti.

Le coût historique amorti déterminé pour chaque emprunt est basé sur le cash flow actualisé. Le taux d'actualisation utilisé correspond aux taux d'intérêts effectifs d'origine de l'instrument financier.

2.12. Indemnités et aides financières de l'Etat de Genève

Conformément à la loi sur les indemnités et les aides financières du 15 décembre 2005 (LIAF), l'Etat de Genève et la Cité universitaire ont mis en place un processus de collaboration dynamique qui s'est concrétisé par la conclusion d'un contrat de prestations, précisant les prestations respectives de chaque partie.

C'est ainsi que l'Etat de Genève s'engage à octroyer des indemnités, dont les caractéristiques principales et le traitement comptable préconisé sont décrits ci-dessous.

La subvention d'investissement publique accordée pour la construction ou l'acquisition d'immobilisations corporelles est enregistrée dans l'exercice au cours duquel elle est reçue.

La subvention de fonctionnement, affectée aux frais d'exploitation, est comptabilisée en produits sur la période concernée pour la rattacher aux coûts qu'elle est censée financer.

Enfin, la subvention publique non monétaire, soit la mise à disposition par l'Etat du terrain des immeubles (droit de superficie) est estimée par l'Etat à sa juste valeur. Depuis la modification de l'article 8 du REEF en vigueur depuis le 17 décembre 2014, le montant correspondant n'est plus comptabilisé dans les états financiers, mais indiqué dans l'annexe aux comptes. La rémunération annuelle fixe sur le capital de dotation du bâtiment D est traitée de la même manière.

2.13. Reconnaissance des produits

Séjours et locations

Les produits des activités ordinaires correspondent à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir au titre de mise à disposition de logements meublés aux étudiants et aux hôtes de passage ainsi qu'au titre de mise à disposition des arcades.

Ils sont enregistrés au cours de la période durant laquelle les prestations sont fournies.

Autres prestations

Les autres services fournis (principalement gestion de parkings, droits de site pour les antennes des opérateurs en télécommunications) font l'objet de contrats à forfait ou de contrats, dont les prestations sont facturées sur la base du temps et des ressources utilisées.

Ils sont comptabilisés au cours de la période durant laquelle les prestations sont fournies.

Produits d'intérêts

Les produits d'intérêts sont comptabilisés prorata temporis.

Commissions

Diverses commissions sont perçues pour la vente d'abonnements TPG ou pour d'autres prestations (gestion des parkings de l'Etat de Genève, des terrains de squashes pour les Sports universitaires, perception de l'impôt à la source, ...).

2.14. Avantages du personnel

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les employé-e-s de la Cité universitaire sont affilié-e-s à une institution de prévoyance publique, la CPEG (Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève), ex-CIA ayant fusionnée avec la CEH et dont le régime est celui des prestations définies. Auparavant la Cité universitaire était affiliée à la CIA dont la convention d'affiliation date du 3 mars 1975.

Selon la norme IPSAS 25, il s'agit d'un régime multi-employeurs à prestations définies. Conformément aux dérogations aux normes IPSAS admises par l'Etat de Genève et applicables à la Cité universitaire, les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi des institutions de prévoyance ne doivent pas être comptabilisés dans les états financiers (dérogation à IPSAS 25, art. 8 al. 1 let. a).

Ainsi, la Cité universitaire comptabilise ce régime comme un régime à cotisations définies.

Les cotisations de l'exercice sont enregistrées en charges.

L'estimation du déficit technique afférent aux employé-e-s et aux pensionné-e-s de l'institution est le suivant au 31.12.2023 :

Engagements de prévoyance afférents à la Fondation de la Cité universitaire de Genève		
	2022	2023
	CHF	CHF
Estimation du degré de couverture de la CPEG selon art. 44 OPP2	72.60%	75.1%
Capitaux de prévoyance des assurés actifs y compris provisions	6'705'771	5'616'007
Capitaux de prévoyance des pensionnés y compris provisions	8'487'376	9'257'014
Montant du déficit technique afférent à la CUG	4'162'922	3'703'382

Le montant du déficit technique ne figure pas dans les comptes de l'institution.

2.15. Informations sur le système salarial et les conditions de travail

Dans un souci de cohérence, du fait de l'affiliation à la CPEG, la fondation applique l'échelle des traitements de l'Etat de Genève pour la rémunération de son personnel fixe.

En ce qui concerne le personnel temporaire étudiant, elle applique le salaire minimum légal genevois depuis son entrée en vigueur dans le canton, le 1^{er} novembre 2020.

Conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 décembre 1997 (numéro 3887-1997), la Cité universitaire ne pratique pas une rémunération supérieure à celle de l'administration cantonale.

Le Conseil de fondation suit les décisions des autorités cantonales en ce qui concerne l'octroi de l'annuité à l'issue du vote du budget annuel par le Grand Conseil.

En ce qui concerne les fonctions et les cahiers des charges, la Cité universitaire se réfère au catalogue de fonctions de l'Etat de Genève, mais a établi son propre référentiel qui tient compte des spécificités des tâches exercées au sein de l'institution.

Elle ne fait pas appel au Service des Evaluations, Système de Rémunération et Expertise Métiers de l'Office du personnel de l'Etat (SESREM-OPE) pour évaluer les fonctions de l'entité.

Le personnel de la Cité universitaire dispose d'un règlement qui définit les vacances, les congés et le traitement des heures supplémentaires. Par ailleurs, le Bureau édicte son propre règlement sur les gratifications pour années de service.

Enfin, l'institution applique sur une base volontaire les articles listés ci-dessous de la Loi concernant le traitement et les diverses prestations alloués aux membres du personnel de l'Etat, du pouvoir judiciaire et des établissements hospitaliers (LTrait - B 5 15) :

- Art. 2 Echelle des traitements
- Art. 10 Droit au traitement
- Art. 14 (Adaptation au coût de la vie) Principe
- Art. 16 Versement du 13e salaire
- Art. 18 Montant déterminant

2.16. Impôts et taxes

Selon l'arrêté du Conseil d'Etat relatif à l'exonération d'impôts sur le revenu et la fortune à la Cité universitaire du 22 octobre 1980, cette dernière est exonérée d'impôts cantonaux et communaux.

La Cité universitaire était également soumise à l'impôt immobilier complémentaire cantonal (IIC) jusqu'en 2008.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les personnes morales exonérés d'impôt au sens de l'article 9, alinéa 1, lettre f LIPM (D 3 15), ce qui est le cas de notre fondation, le sont également de l'IIC, selon la nouvelle teneur de l'article 76, alinéa 1, lettre b LCP (D 3 05).

Cependant, la Cité universitaire est soumise à la TVA, mais aux taux forfaitaires.

Elle s'acquitte également d'une taxe touristique annuelle et prélève des taxes de séjour sur les nuitées des hôtes de passage (chambres et dortoirs) qu'elle rétrocède à l'Administration fiscale cantonale.

3. Notes aux états financiers

3.1. Informations sectorielles

Secteur de service

Le but principal de la Cité universitaire est la location de logements destinés aux étudiant·e·s universitaires ou en formation (dans les HES-SO ou autres).

Cette activité se réalise actuellement par :

- La location de logements meublés avec contrat de résident régulier (contrat d'hébergement), notamment à des étudiant·e·s immatriculé·e·s à l'Université de Genève ;
- La location pendant les vacances universitaires et en cas d'absence prolongée, à des hôtes de passage de chambres libérées par les étudiant·e·s. Cela permet aux résident·e·s, s'il·elle·s le souhaitent, d'être dispensé·e·s du paiement du séjour pendant leurs vacances ou absences. Cette possibilité est uniquement accordée aux locataires des bâtiments A et B depuis le 1^{er} septembre 2013.

Les actifs et passifs de la Cité universitaire sont utilisés conjointement pour l'ensemble de ces prestations. Ils ne peuvent pas être présentés séparément.

Pour créer des conditions optimales d'accueil et pour utiliser efficacement son potentiel, la Cité universitaire fournit d'autres prestations, notamment la mise à disposition de places/macarons de stationnement, un service de réception/accueil et de garde de nuit, le nettoyage, l'accès à une salle de musique, à des espaces de détente, de lecture, de jeux, d'études, de projection, sauna, etc.

Elle gère aussi des garages sis dans le sous-sol de l'un des immeubles et loue à des tiers des arcades commerciales. Trois logements étaient loués au personnel sur le site au 31 décembre 2023.

Le restaurant Cité Jardin est exploité par une société anonyme (RestoFirme SA) depuis le 1er septembre 2013. Son contrat de bail renouvelé en 2018 était en cours jusqu'au 31 août 2023. Il a été prolongé tacitement d'une année, mais résilié formellement pour le 31 août 2024, en vue de discussions sur les modalités d'un prochain contrat.

Le site dispose également au bâtiment B d'une épicerie (entreprise individuelle, Epicerie de la Cité, FARDIN DJAAFARI) et d'un salon-lavoir (société à responsabilité limitée, MULTIWASHER Sàrl dit le lavator) exploités par des tiers. Les baux ont été résiliés respectivement pour le 30 et le 14 septembre 2024, en prévision des travaux à venir.

Quant à la salle de spectacles Cité Bleue, dont la Cité universitaire est propriétaire, elle est gérée par la fondation Cité Bleue depuis le 1^{er} janvier 2018. La salle est en travaux depuis janvier 2022 et se sont poursuivis au-delà du 31 décembre 2023.

Secteur géographique

Etant localisée sur un seul et unique site, la Cité universitaire a un seul secteur géographique : la Ville de Genève.

COMPTE DE RÉSULTAT

3.2. Recettes séjours des résident·e·s et loyers

Recettes séjours résident·e·s et loyers	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF
Recettes séjour résident·e·s	4'603'431	4'542'790	4'548'154	4'604'000
Recettes hôtes de passage	307'297	320'000	544'449	450'000
Recettes locations des dortoirs	4'452	2'500	11'396	3'500
Recettes locations de salles	15'430	10'000	21'993	10'000
Loyers logements de service	49'380	49'380	49'380	49'400
Loyers arcades commerciales y compris restaurant	292'618	290'658	296'538	292'000
Loyers crèche	180'000	180'000	180'000	180'000
Loyers squashes	26'400	26'400	26'400	4'400
Recettes chauffage logements résident·e·s, de service, arcades	643'932	635'000	648'966	645'000
Recettes chauffage + eau chaude halle sport	19'021	20'000	20'581	33'000
Total recettes séjours résident·e·s et loyers	6'141'960	6'076'728	6'347'856	6'271'300

Comptes 2023

Par rapport à l'année 2022, les recettes relatives au séjour des résident·e·s ont baissé de CHF -55'277.- et le taux d'occupation des chambres de -1.91%.

Recettes séjour résident·e·s

Le tableau ci-après détaille la répartition par bâtiment des recettes des séjours des résident·e·s :

Recettes séjour résident·e·s	2022 Tx occ. rés. %	2023 Tx occ. rés. %	2022 Réal CHF	2023 Réal CHF	Ecart Réal CHF	2022 Taux/ nombre	2023 Taux/ nombre	Ecart Taux/ nombre
Bâtiment A	80.89%	76.83%	1'000'521	944'079	-56'442	22.19%	21.31%	-0.89%
Bâtiment B	86.99%	83.55%	935'266	891'086	-44'180	20.75%	20.11%	-0.63%
Bâtiment C	98.28%	98.26%	862'370	858'712	-3'658	19.13%	19.38%	0.25%
Bâtiment D	98.52%	98.54%	1'709'986	1'736'791	26'805	37.93%	39.20%	1.27%
Recettes séjour résident·e·s	91.09%	89.18%	4'508'143	4'430'668	-77'475	100%	100%	
Lits supplémentaires			28'980	39'690	10'710	1932	2646	714
Changement de chambre			5'775	3'825	-1'950	77	51	-26
Divers			148		-148			
Produits des rappels			1'440	1'090	-350	144	109	-35
Produits des frais de dossier			59'300	72'800	13'500	593	728	135
Escomptes/pertes résident·e·s			-355	81	437			
Totaux			4'603'431	4'548'154	-55'277			

Les reculs les plus importants de l'occupation et du chiffre d'affaires se situent dans les bâtiments A (-4.06% et CHF -56'442.-) et B (-3.44% et CHF -44'180.-).

Au bâtiment C, la variation a été de -0.02% et CHF -3'658.-.

Pour le bâtiment D, l'occupation a varié de +0.02 et CHF +26'805.-.

Cette baisse de l'occupation par les résident·e·s a été compensée par une meilleure occupation des hôtes de passage durant les mois de l'été (juillet et août).

Détail juillet-août	2022	2023
Résident·e·s	73.1%	66.5%
Hôtes de passage	7.7%	12.3%

Autres recettes des séjours des résident·e·s

Parmi les autres recettes liées aux séjours des résident·e·s on notera en particulier :

- Lits supplémentaires : comme en 2022, l'accueil d'hôtes et invité·e·s externes a continué à progresser pour atteindre 2'646 nuitées (+714 par rapport à 2022) ;
- Par rapport à 2022, moins de changement de chambre (-26) ont été enregistrés en 2023 : 51 au total ;
- Il en va de même pour les produits des rappels qui ont diminués : -35 rappels en moins en 2023 ;
- Produits des frais de dossier : 728 dossiers ont fait l'objet d'une facturation en 2023, soit +135 en plus par rapport à 2022.

Recettes et nuitées hôtes de passage et dortoirs

L'année de la bascule en termes de nuitées des hôtes de passage (et des recettes liées) a été 2020 en raison de la crise sanitaire mondiale.

Depuis l'évolution et la prise de cette activité est lente dont le détail figure ci-dessous en pourcentage : en 2023, un chiffre d'affaires global de CHF 544'449.- représente une évolution de 83.73% par rapport à 2020 où le seuil se situait à CHF 296'334.-.

Par ailleurs, comparativement à l'année (2019) qui a précédé la pandémie, le chiffre d'affaires de 2023 équivaut à un ratio de 0.88.

Recettes et nuitées hôtes de passage						Evolution depuis 2020 en %		
	2019 Réal Nb/CHF	2020 Réal Nb/CHF	2021 Réal Nb/CHF	2022 Réal Nb/CHF	2023 Réal Nb/CHF	2021 Réal %	2022 Réal %	2023 Réal %
Nombre de nuitées	17'274	4'943	3'904	6'374	11'309	-21.02%	28.95%	128.79%
Groupes	360'336	118'868	42'192	114'743	295'018	-64.51%	-3.47%	148.19%
Individuels*	256'327	177'466	133'188	192'554	249'431	-24.95%	8.50%	40.55%
Totaux séjours hôtes de passage	616'663	296'334	175'380	307'297	544'449	-40.82%	3.70%	83.73%
Evolution depuis 2019 (ratio)	1.00	0.48	0.28	0.50	0.88			

* Dont résident·e·s hors contrat

L'occupation des dortoirs a également progressé en 2023 avec 444 nuitées au total, soit 220 de plus que pendant l'année 2022, pour des recettes totalisant CHF 11'396.-.

Recettes et nuitées dortoirs		
	2022 Réal Nb/CHF	2023 Réal Nb/CHF
Nombre de nuitées	224	444
Groupes	4'452	11'396

Recettes locations de salles

La progression la plus importante dans la location des salles est liée à la présence des groupes (réunions, cours) pour CHF +4'577.-. L'ensemble des locations (Arcade 46 pour les cours de salsa ou des fêtes), ou autres salles totalise une augmentation de CHF +6'563.-.

Location de salles	2022 Réal CHF	2023 Réal CHF	Ecart Réal CHF
Type locataire/local			
Arcade 46	6'361	7'857	1'496
Externes	1'520	2'715	1'195
Groupes	4'942	9'519	4'577
Résident·e·s - locataires arcades	150	695	545
Saisons Bleues	2'457	1'207	-1'250
Total location de salles	15'430	21'993	6'563

Loyers arcades commerciales y compris restaurant

Tout comme en 2022, la variation du réel 2023 par rapport au budget provient de la reprise de l'application de la convention/bail avec RestoFirme relative à la progression annuelle, marquant la fin de la pandémie (CHF +5'880.-).

Loyers arcades commerciales y compris restaurant		2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF
Local/locataire	Bâtiment			
CINECURSUS	A	4'200	4'200	4'200
Epicerie de la Cité	B	27'600	27'600	27'600
Salon-lavoir/Multiwasher Sàrl	B	28'800	28'800	28'800
Espace Quartier Champel	C	76'896	76'896	76'896
Cabinets/EPFa	C	41'580	41'580	41'580
Institut/IINS	C	3'912	3'912	3'912
Cabinet médical	D	24'240	24'240	24'240
Cité Jardin/RestoFirme SA	Rest. + annexe	85'390	83'430	89'310
Total arcades commerciales y compris restaurant		292'618	290'658	296'538

Recettes chauffage logements résident·e·s, de service, arcades

Pour tenir compte de l'analyse des charges et prestations hôtelières des séjours résident·e·s sur la période 2020-2024, présentée lors de la séance du Conseil de fondation du 30 mai 2023, ce dernier a validé l'adaptation du forfait des charges de CHF +5.- par mois et par personne dès la rentrée de septembre 2023. Ce montant servira à couvrir le déficit prévisionnel de CHF 10.- par lit et par mois jusqu'à fin 2024.

Cet élément permet d'expliquer la rentrée supplémentaire de CHF +5'034.- au niveau des recettes de chauffage résident·e·s, malgré la baisse de l'occupation en 2023.

Recettes chauffage résident·e·s, logements de service, arcades	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	Ecart Réal CHF
Recettes chauffage résidents	605'472	596'540	610'506	5'034
Recettes chauffage loges de service	7'320	7'320	7'320	0
Recettes charges arcades	11'220	11'220	11'220	0
Recettes charges restaurant	5'520	5'520	5'520	0
Recettes chauffage ventilation crèche	14'400	14'400	14'400	0
Total recettes chauffage résident·e·s, logements de service, arcades	643'932	635'000	648'966	5'034

Budget 2024

En 2024, les produits pour le séjour des résident·e·s devraient rester au même niveau que 2023, une légère projection optimiste, les situe à hauteur de CHF 4'548'154.-, pour un taux d'occupation de 90.5%, selon détail ci-dessous :

Recettes séjour résident·e·s			
	2024 Tx occ. rés. %	2024 Budget CHF	Taux
Bâtiment A	78.6%	966'446	21.5%
Bâtiment B	86.4%	921'496	20.5%
Bâtiment C	97.7%	854'069	19.0%
Bâtiment D	99.5%	1'753'089	39.0%
Recettes séjour résident·e·s	90.5%	4'495'100	100%
Lits supplémentaires		39'000	
Changement de chambre		4'000	
Divers		50	
Produits des rappels		1'000	
Produits des frais de dossier		65'000	
Escomptes/pertes résident·e·s		-150	
Total séjour résident·e·s		4'604'000	

En ce qui concerne les hôtes de passage, les recettes ont été arrêtées à CHF 450'000.-.

Une nouvelle convention avec RestoFirme SA devrait être établie au sujet de la cafétéria et pizzeria Cité Jardin dès le 1^{er} septembre 2024. Un premier budget prévisionnel de CHF 84'772.- sur CHF 292'000.- pour les arcades commerciales a été estimé.

Comme il a déjà été procédé à un ajustement des forfaits pour charges de chauffage, eau, électricité et gestion des déchets, dès septembre 2023 pour couvrir également l'année 2024, l'estimation est restée similaire au réel 2023 avec CHF 645'000.-.

En 2024, le budget pour les recettes des séjours et des loyers atteindra CHF 6'271'300.-.

3.3. Affermages

Affermages	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF
Redevances droit de site antennes	50'592	50'500	50'592	52'983
Redevances diverses	2'876	2'880	722	1'000
Cartes et abonnements TPG	457	450	432	450
Macarons et parkings	56'044	51'170	61'933	75'567
Total affermages	109'969	105'000	113'679	130'000

Comptes 2023

Partenaires/opérateurs	Bâtiment	Fin de validité de contrat*	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF
Confédération - OFDF	A	31.12.2024	6'559	6'559
Etat de Genève - DT	A	indéterminé	3'107	3'184
Sunrise/Cellnex	A	01.01.2029	12'924	12'972
Swisscom	B	31.12.2024	11'847	11'891
Salt/Cellnex	C	31.12.2033	16'155	18'377
Total			50'592	52'983

* Hors clauses de renouvellement tacites

Les redevances liées aux antennes et aux opérateurs en télécommunications, se basent sur des contrats de longue durée et génèrent des produits financiers stable.

Le contrat avec Salt a été prolongé du 01.01.2024 au 31.12.2033 et le montant de redevance modifié.

Les ventes de cartes et d'abonnements TPG restent une activité marginale : par rapport à 2022, les ventes de cartes pour les -25 ans ont baissé à 76 unités (105 en 2022).

Les achats compensant les ventes, c'est uniquement la

commission de 3% sur les achats qui constitue la source de revenu (CHF 342.-).

Types cartes et abonnements TPG	2022 Réal Qté	2022 Réal CHF	2023 Réal Qté	2023 Réal CHF
Abo TPG Tout Genève Junior 45	105	4'725	76	3'420
Abo TPG Tout Genève Adulte 70	84	5'880	71	4'970
Abo TPG Tout Genève Senior 45	53	2'385	39	1'755
Autres cartes et abonnements	111	4'346	131	4'249
Total unités vendues	353	17'336	317	14'394
Total unités achetées	357	-17'401	317	-14'394
Commissions 3% sur les achats		522		342
Total cartes et abonnements TPG		457		342

Les recettes pour les macarons et parkings de l'année 2023 ont été les suivantes :

Macarons et parkings	2022 Réal Qté	2022 Réal CHF	2023 Réal Qté	2023 Réal CHF	Ecart Réal Qté	Ecart Réal CHF
Macaron parking 6 mois (externe)	4	1'100	4	1'100	0	0
Macaron parking 6 mois (résident·e·s)	55	11'000	65	13'000	10	2'000
Macaron parking 1 mois (externe)	25	3'160	36	3'000	11	-160
Macaron parking 1 mois (résident·e·s)	57	2'280	121	4'840	64	2'560
Macaron parking 1 jour (externe)	2	60	0	0	-2	-60
Macaron parking 1 jour (résident·e·s)	119	1'190	158	1'585	39	395
Ticket stationnement 30 minutes	77	106	84	116	7	10
Macaron Mobility 1 mois	37	5'920	36	5'760	-1	-160
Macaron personnel 1 mois	120	3'782	120	3'782	0	0
Place de parc extérieure - Ed.-Tavan 9	36	7'200	36	7'200	0	0
Macaron 1 jour food-truck	91	4'550	90	4'500	-1	-50
Sous-totaux macarons	623	40'348	750	44'883	127	4'535
Horodateurs		8'722		5'447		-3'275
Sous-totaux parking		49'070		50'330		1'260
Dénonciations		4'290		9'237		4'947
Gestion box*		2'684		2'366		-318
Total macarons et parkings		56'044		61'933		5'889

*Commission de gestion des garages souterrains pour le compte du DT (Etat de Genève)

Malgré l'imputation d'une partie des places de stationnement en raison du chantier pour la rénovation de la salle de spectacles Cité Bleue, l'année 2023 a enregistré une augmentation de +127 macarons pour un total de CHF +4'535.-.

Pour mémoire, en 2021, le total macarons et parkings, hors dénonciations et gestion box, était de CHF 100'376.-.

Le rôtisseur *Monsieur Poulet* a également maintenu sa présence sur le site (CHF 4'500.- pour 90 jours, les mercredi et samedi).

Les recettes des horodateurs ont diminué (CHF -3'275.-), mais ont été compensées par les dénonciations à la suite de contrôles de stationnement (CHF +4'947.-).

En 2023, en termes réels, les affermages sont restés stables avec une légère hausse de CHF +3'710.- par rapport à l'année précédente.

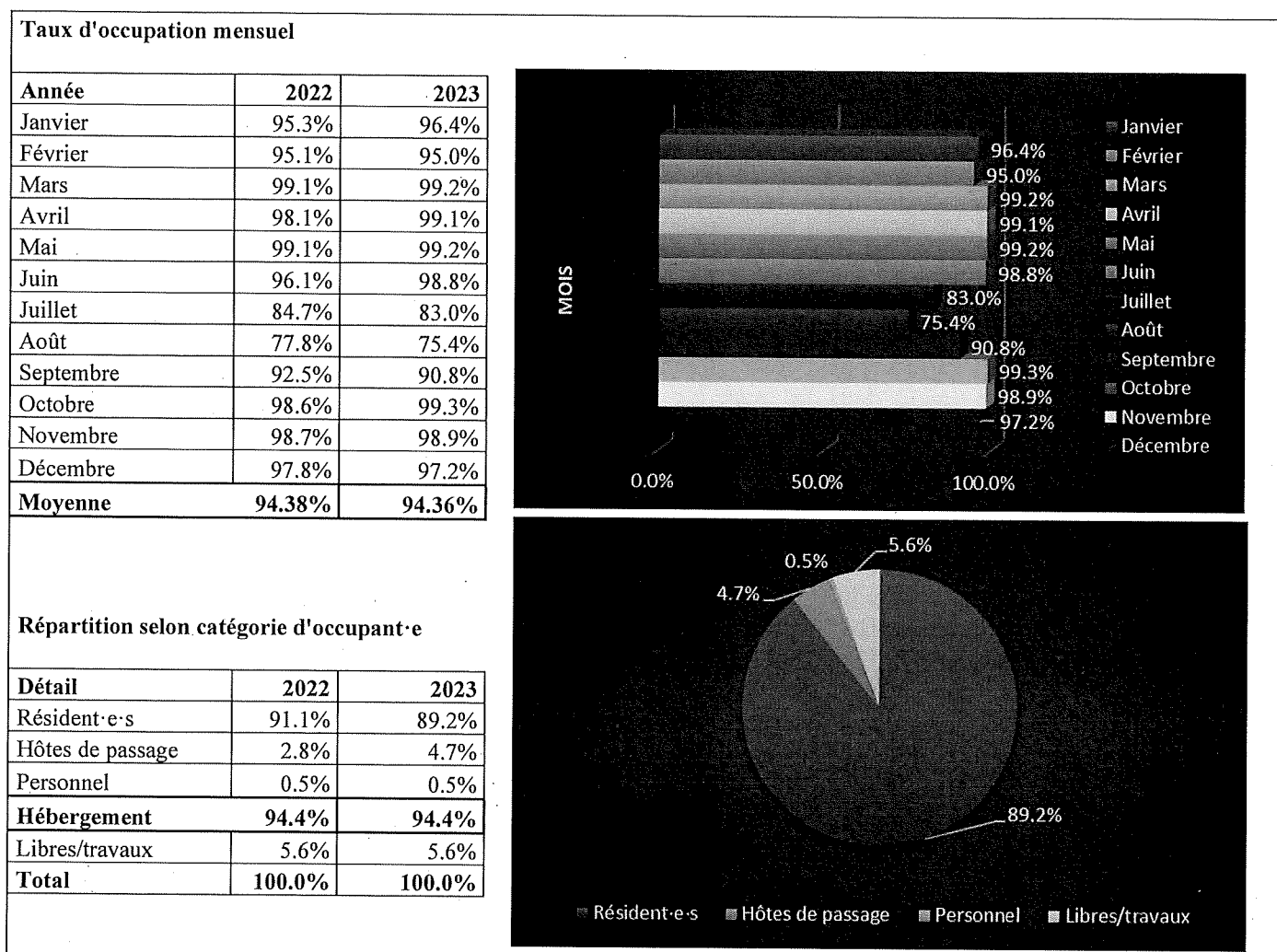
Budget 2024

Début 2024, avec la fin du chantier à la salle de spectacles Cité Bleue, le stationnement devrait générer des revenus plus importants (CHF 75'567.-). La modification de la redevance pour l'installation de télécommunications de Salt aura également un petit impact sur les revenus de cette rubrique (CHF 52'983.-).

L'estimation globale pour l'année 2024 a été arrêtée à CHF 130'000.-.

Taux d'occupation

En ce qui concerne ces taux d'occupation, pour l'année 2023, les performances de la Cité universitaire ont été les suivantes :



En 2023, le taux d'occupation des chambres (taux annuel moyen) a été de 94.36% (valeur cible établie à 90%), avec un écart de -0.02 points par rapport à 2022 (94.38%).

Par catégorie d'occupant·e, la présence de résident·e·s a légèrement baissé passant à 89.2% en moyenne annuelle (91.1% en 2022), mais la part des hôtes de passage a augmenté avec 4.7% par rapport à 2.8% en 2022.

Ci-contre se trouve le détail du calcul du taux d'occupation annuel⁹ :

Catégorie affectation	Nuitées	
Résident·e·s	282'003	
Hôtes de passage	14'907	
Personnel	1'460	298'370
Travaux	745	
Inoccupées	17'836	
Total	316'951	
%		
occupation =	$\frac{298'370}{316'951 - 745}$	94.36%

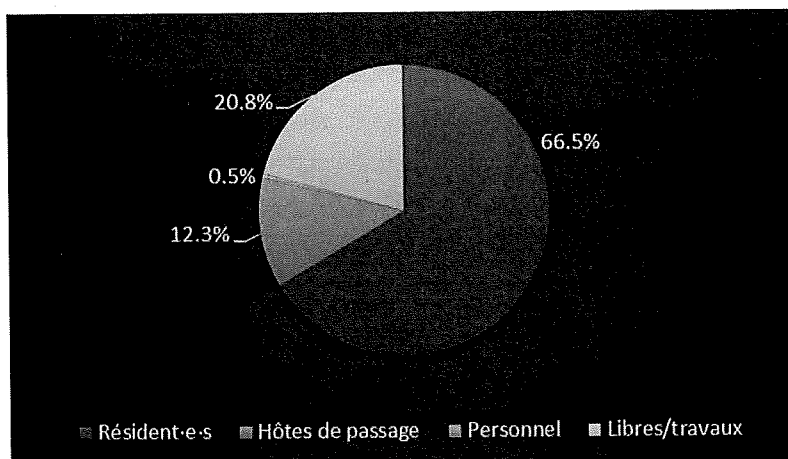
⁹ Pour le calcul du taux d'occupation, il n'est pas tenu compte des chambres en travaux.

En 2023, le taux d'occupation en fonction de la saison (selon la dénomination Office fédéral de la statistique (OFS), saison touristique) a été le suivant :

Répartition selon saison

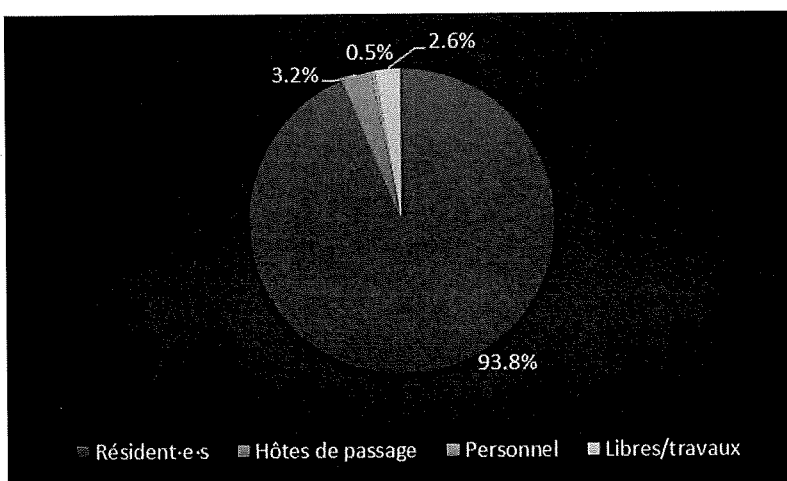
Haute saison (du 1er juillet au 31 août)

Détail	2022	2023
Résident·e·s	73.1%	66.5%
Hôtes de passage	7.7%	12.3%
Personnel	0.5%	0.5%
Hébergement	81.2%	79.2%
Libres/travaux	18.8%	20.8%
Total	100.0%	100.0%



Basse saison (du 1er janvier au 30 juin et du 1er septembre au 31 décembre)

Détail	2022	2023
Résident·e·s	94.8%	93.8%
Hôtes de passage	1.8%	3.2%
Personnel	0.5%	0.5%
Hébergement	97.1%	97.4%
Libres/travaux	2.9%	2.6%
Total	100.0%	100.0%



HS :

Haute saison (du 1er juillet au 31 août) : vacances universitaires

BS

Basse saison (du 1er janvier au 30 juin et du 1er septembre au 31 décembre) : semestres académiques ordinaires

Le taux d'occupation des chambres par des personnes en formation durant l'année académique (du 1^{er} septembre au 30 juin 2023) a dépassé la valeur cible établie à 85%, avec 93,8, bien qu'en recul de -1.0 par rapport à 2022 (94,8%).

Pendant la période de juillet et août, les hôtes de passage ont augmenté leur présence culminant à 12,3%, en augmentation par rapport à 2022 (7,7%).

Budget 2024

Le contrat de prestations couvrant le période 2024-2028 était encore en discussion au 31.12.2023, à la Direction financière (DF) du Département du territoire (DT).

L'indemnité monétaire prévue dans le nouveau contrat est de CHF 319'943.- et l'indemnité non monétaire de CHF 375'288.-. Cette dernière valeur, calculée par l'Office cantonal des bâtiments (OCBA), à la baisse par rapport au précédent contrat, tient compte de la diminution du taux d'intérêt de refinancement de l'Etat de Genève qui est passé de 1.75% à 1.375% ces dernières années.

3.5. Recettes diverses

Recettes diverses	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF
Commission de perception impôt à la source	981	900	1'058	1'000
Machine à laver bâtiment A	144	150	144	140
Recettes photocopieuses	165	200	110	150
Recettes clés de chambre et autre, literie, linge et Internet *	160'931	152'700	153'094	154'500
Recettes service immeuble, conciergerie et entretien*	98'103	98'000	94'035	95'200
Recettes sauna	4'220	0	-224	4'000
Recettes squash	43	50	44	10
Autres prestations	17'755	13'000	20'431	15'000
Total recettes diverses	282'342	265'000	268'690	270'000

* Dont prestations hôtelières soumises à TVA 3.7% et 7.7%

Comptes 2023

Du fait d'une légère diminution de l'occupation par les résident·e·s, les produits des prestations accessoires au séjour (notamment les prestations hôtelières imposables) suivent la même courbe : en 2023, le total a été de CHF 247'129.- contre CHF 259'034.- en 2022.

Le tableau ci-après détaille les recettes pour clés de chambre et autre, literie, linge et Internet :

Recettes clés de chambre et autre, literie, linge et Internet *	2022 Réal CHF	2023 Réal CHF	Ecart Réal CHF
Cadenas lit gigogne	0	144	144
Set de literie 5 pièces	1'545	625	-920
Recettes prestations hôtelières accès WIFI EDIFICOM	149'622	143'194	-6'428
Recettes clés et badges	1'970	1'924	-46
Matelas	3'740	3'520	-220
Recettes remplacement de literie et linge endommagé et divers	4'054	3'687	-367
Total recettes clés de chambre et autre, literie, linge et Internet *	160'931	153'094	-7'837

* Dont prestations hôtelières soumises à TVA 3.7% et 7.7%

La variation principale à la baisse sont les recettes d'accès Wi-Fi (CHF -6'428.-) car en lien avec l'occupation.

Il y a eu 1 matelas en moins remplacé en 2023 : 15 unités contre 16 en 2022 (CHF -220.-) et moins de literie ou de linge à facturer (CHF -367.-).

Enfin, faisant suite à une campagne de tractage menée par la CUAÉ en novembre 2023, une série de 9 cadenas ont été endommagés au bâtiment D et ont été facturés aux résident·e·s (CHF 144.-).

Relativement au service d'immeuble, la conciergerie et l'entretien, les recettes ont été les suivantes dans le détail :

Recettes service immeuble, conciergerie et entretien*			
	2022	2023	Ecart
	Réel	Réel	Réel
	CHF	CHF	CHF
Recettes prestations hôtelières nettoyage chambres A et B	82'340	80'617	-1'723
Installations et travaux de manutention location salles	320	400	80
Nettoyage supplémentaire des chambres facturé aux résident·e·s	7'525	6'675	-850
Divers résident·e·s (technicien, conciergerie) et travaux de peinture	2'675	1'886	-789
Nettoyage pour des tiers	5'244	4'457	-787
Total recettes service immeuble, conciergerie et entretien*	98'103	94'035	-4'068

* Dont prestations hôtelières soumises à TVA 3.7% et 7.7%

Avec une légère baisse de l'occupation, les recettes pour les nettoyages des chambres à baissé (CHF -1'723.-).

La refacturation du nettoyage supplémentaire dans les chambres (lors des états des lieux de sortie) a aussi diminué avec CHF 6'675.- en 2023 dont 50% au bâtiment D (CHF 3'325.-).

Nettoyage supplémentaire des chambres facturé aux résident·e·s						
	2022	2023	2023		2022	2023
	Réel	Réel	Minutes		Min.	Min.
	CHF	CHF	60'	Lits	par lit	par lit
Bâtiment A	1'545	925	1'110	216	9	5
Bâtiment B	520	775	930	208	3	4
Bâtiment C	1'170	1'650	1'980	134	10	15
Bâtiment D	4'290	3'325	3'990	294	18	14
Total nettoyage suppl. chambres facturé aux résident·e·s	7'525	6'675	8'010			

Comme déjà relevé en 2022, si l'on essaye une comparaison par rapport au nombre de lits, on constate que le nombre de minutes pour le nettoyage des chambres est triplé aux bâtiments C et D (14-15 minutes) par rapport aux bâtiments A ou B (4-5 minutes), les deux premiers immeubles (les plus récents) étant des colocations et les 2 suivants (les plus anciens) ayant des locaux communs partagés (cuisines, douches et WC). C'est ainsi que :

- Les chambres au bâtiment D intègrent une salle de bain privative qui est la pièce la moins entretenue pendant le séjour et notre personnel doit y consacrer plus de temps que d'ordinaire au moment de la sortie. Au bâtiment C, également, le nettoyage des salles de bains et des WC sont à la charge des occupant·e·s ;
- Contrairement aux chambres des bâtiment A et B qui sont nettoyées tous les 15 jours et dont l'entretien des espaces communs est à la charge de notre personnel.

Le sauna a été fermé en 2023 pour contribuer à la sobriété énergétique induite par la conjoncture et a donné lieu à des remboursements partiels d'abonnements en cours de validité pour CHF -224.-.

Parmi les autres prestations (CHF 20'431.-) se trouvent la refacturation à la Fondation Cité Bleue de 87 heures de travail comptable et administratif (CHF 5'622.-) effectué par notre personnel en heures supplémentaires.

Budget 2024

La situation internationale sur le marché de l’approvisionnement électrique s’étant stabilisée, une réouverture du sauna est prévue en 2024 avec une prévision budgétaire de CHF 4'000.-.

Les recettes diverses totales ont été estimées à CHF 270'000.- en 2024.

3.6. Frais de personnel

Frais de personnel	2022	2023	2023	2024
	Réel	Budget	Réel	Budget
	CHF	CHF	CHF	CHF
Salaires personnel administratif, de sécurité et d'exploitation	2'107'659	2'075'000	2'169'559	1'974'450
Employé·e·s temporaires	35'358	36'000	29'193	100'000
AVS/ AI/ APG/ AC/ AMat/ Caisse compensation familiale	196'509	245'200	199'154	189'947
Assurance maladie / accident personnel	36'291	41'000	37'252	33'568
Prévoyance professionnelle	278'585	274'000	279'468	265'000
Autres frais du personnel (annonces, formation, indemnités, etc.)	18'932	24'000	22'424	24'000
Total frais de personnel	2'673'334	2'695'200	2'737'051	2'586'964

Comptes 2023

Frais de personnel	2023	2022/2023
	Ecart Budget/Réel	Ecart Réel/Réel
	CHF	CHF
Salaires personnel administratif, de sécurité et d'exploitation	94'559	61'900
Employés temporaires	-6'807	-6'165
AVS/ AI/ APG/ AC/ AMat/ Caisse compensation familiale	-46'046	2'645
Assurance maladie / accident personnel	-3'748	961
Prévoyance professionnelle	5'468	883
Autres frais du personnel (annonces, formation, indemnités, etc.)	-1'576	3'492
Total frais de personnel	41'851	63'717

Les écarts entre le budget et le réel 2023 (CHF +41'851.-) ainsi qu'entre les réels 2022/2023 (CHF +63'717.-) sont tous deux positifs.

L'écart entre les réels des années 2022 et 2023 est de CHF +16'980.- pour le personnel de l'exploitation (il faut tenir compte des salaires indemnisés non soumis dans le calcul comparatif) et de CHF +44'920.- pour le personnel administratif et de sécurité.

Salaires personnel administratif, de sécurité et d'exploitation	2022	2023	2023	2024	2022/2023
	Réel	Budget	Réel	Budget	Ecart Réel/Réel
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Salaires du personnel d'exploitation	905'136	870'000	891'632	809'813	16'980
Salaires indemnisés non soumis aux cotisations sociales exploitation	-32'381	-5'000	-1'898	-5'000	
Salaires du personnel administratif et de sécurité	1'234'904	1'210'000	1'279'825	1'169'637	44'920
Total salaires du personnel admin., de sécurité et d'exploitation	2'107'659	2'075'000	2'169'559	1'974'450	61'900

Le nombre de postes en équivalent plein temps (EPT) a évolué en 2023 en raison des circonstances suivantes :

- Exploitation (-0.90) : un départ à la retraite accompagné d'une réorganisation (réévaluation des fonctions de lingère et de gouvernante adjointe), mais avec une externalisation de la charge (nettoyage), soit CHF 25'176.- qui ne figurent pas dans les frais de personnel ;
- Finances et comptabilité (-0.20) : également un départ à la retraite accompagné d'une réorganisation ;
- Temporaire Arcade 46 (+0.28) : depuis septembre 2023, la salle des fêtes Arcade 46 ouvre régulièrement le vendredi soir (Pub Night) avec du personnel temporaire salarié. La charge salariale est compensée par le fonds social et d'animation culturelle ;
- Temporaire tri (-0.34) : la dotation horaire a baissé en fonction du travail effectif.

Voici le tableau récapitulatif des EPT :

Evolution des EPT par service en 2023			
	4/2022	4/2023	Ecart 2023
Direction	3.00	3.00	0.00
Exploitation	11.70	10.80	-0.90
Finances/comptabilité	2.10	1.90	-0.20
Informatique	0.50	0.50	0.00
Réception	2.20	2.20	0.00
Secrétariat	1.10	1.10	0.00
Sécurité	3.00	3.00	0.00
Personnel fixe	23.60	22.50	-1.10
Temporaires Arcade 46	0.00	0.28	0.28
Temporaires tri	0.72	0.38	-0.34
Personnel temporaire	0.72	0.65	-0.07
Totaux	24.32	23.15	-1.17
Total évolution des EPT en 2023		-1.17	

Les variations en termes réels par rapport à 2022 sont détaillées ci-dessous :

Variations par département		
	2023	2023
Détail par département	Réel	Réel
	EPT	CHF
Réorganisation finances/comptabilité	-0.20	-15'399
Prime de fidélité		4'366
Allocation vie chère		6'778
Indexation 2.44%, annuité et heures supplémentaires		49'176
Total personnel administratif et de sécurité		44'920
Réorganisation exploitation (hors externalisation nettoyage)	-0.90	-18'131
Prime de fidélité		2'183
Allocation vie chère		12'765
Indexation 2.44%, annuité et heures supplémentaires		20'163
Total personnel d'exploitation		16'980

L'allocation vie chère versée en janvier 2023 a été plus importante pour le personnel d'exploitation (CHF 12'765.-) car il est colloqué dans des classes salariales plus basses que le personnel administratif (hors personnel de sécurité).

La fondation comptait 33 collaboratrices et collaborateurs au 31 décembre 2023 :

Effectif par genre et nombre de personnes			
	2023 Réel Femmes	2023 Réel Hommes	2023 Réel Totaux
Personnel administratif et de sécurité	5	10	15
Personnel d'exploitation	8	3	11
Employé·e·s temporaires	2	5	7
Totaux	15	18	33
EPT	12.19	10.96	23.15

Autres frais du personnel

Les autres frais de personnel ont culminé à CHF 22'424.- dont CHF 13'399.- pour la formation.

Autres frais du personnel	2022 Réel CHF	2023 Budget CHF	2023 Réel CHF	2024 Budget CHF
Formation	5'750	10'000	13'399	13'000
Frais de déplacements	155	186	126	186
Frais de logement	1'014	1'014	1'014	1'014
Manifestations en faveur du personnel	3'104	3'000	2'405	3'000
Autres charges de personnel divers	8'909	9'800	5'480	6'800
Total autres frais du personnel	18'932	24'000	22'424	24'000

Voici le détail des formations suivies en 2023 par le personnel (les chiffres intègrent les frais pour la formation dispensée, les déplacements en transports publics et les éventuels frais de repas) :

Frais de formation	Service Nb pers.	2023 Réel CHF
Formation Ecole Genevoise de la Propreté	9 exploitation	3'618
Formation Techniques de travail	1 exploitation	600
Formation Communication et relations	3 réception	1'800
Formation Informatique	2 réception	2'413
Formation Communication et relations	1 secrétariat	600
Formation Informatique	2 secrétariat	3'000
Formation CPEG	1 fin/compta	6
Formation Informatique	1 direction	606
Formation Santé et sécurité	1 direction	150
Formation Techniques de travail	1 direction	606
Total frais de formation	16 personnes*	13'399

* Une même personne peut avoir suivi plusieurs formations.

Dans les autres charges de personnel divers, se retrouvent notamment : les frais de cafétéria (par rapport à 2022, plus d'eau a été mise à disposition pendant l'été en raison des canicules), les bons d'achat-cadeau offerts au personnel pour les fêtes de fin d'année (CHF 2'900.-) ou encore pour les départs à la retraite (CHF 650.-).

Autres charges de personnel divers	2022 Réal CHF	2023 Réal CHF
Fournitures administratives (cartes anniversaire, photos)	191	9
Frais cafétéria (eau, capsules café)	571	1'083
Habillement et vêtements professionnels	4'760	809
Bons d'achat Noël	2'974	2'900
Fournitures trousse de premier secours	339	29
Places offertes Théâtre du Loup / Cadeau départ retraite	75	650
Total autres charges de personnel divers	8'909	5'480

Budget 2024

En 2024, la masse salariale devrait fléchir du fait de l'annualisation des 2 départs à la retraite intervenus courant du 2^{ème} semestre 2023.

Pour le département de l'exploitation (CHF -84'922.-), en prévision des travaux au bâtiment B, le nettoyage des espaces communs (entrées, zones récréatives communes, ...) a été externalisé à une entreprise dont la charge ne figure pas dans les frais de personnel¹⁰.

Pour le service finance/comptabilité, un engagement avec contrat à durée déterminée sera en cours jusqu'à l'arrivée du premier-ère apprenti-e « Employé-e de commerce CFC – branche Administration publique », à la rentrée scolaire de l'automne 2024. Il faut additionner la rubrique « Employé·e·s temporaires » pour la vue d'ensemble des charges du département administratif et de sécurité (CHF -39'381.-).

Frais de personnel	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF	2023/2024 Ecart Réal/Budget CHF
Salaires du personnel d'exploitation	891'632	809'813	-84'922
Salaires indemnités non soumis aux cotisations sociales exploitation	-1'898	-5'000	
Salaires du personnel administratif et de sécurité	1'279'825	1'169'637	-110'188
Employé·e·s temporaires	29'193	100'000	70'807
AVS/ AI/ APG/ AC/ AMat/ Caisse compensation familiale	199'154	189'947	-9'207
Assurance maladie / accident personnel	37'252	33'568	-3'685
Prévoyance professionnelle	279'468	265'000	-14'468
Autres frais du personnel (annonces, formation, indemnités, etc.)	22'424	24'000	1'576
Total frais de personnel	2'737'051	2'586'964	-150'086

Le total des frais de personnel prévu au budget 2024 est de CHF 2'586'964.-.

¹⁰ Pour plus de détails se référer à la rubrique « Produits de buanderie/nettoyage » de la note 3.7.

3.7. Frais d'exploitation et d'entretien

Frais d'exploitation et d'entretien	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF	Ecart 2022/2023 Réal/Réal CHF
Combustible (gaz et mazout)	330'281	370'000	433'832	442'000	103'551
Produits buanderie/nettoyage	65'262	45'000	103'478	110'000	38'217
Levée des déchets et recyclage	17'302	10'000	8'462	10'000	-8'840
Eau	148'582	140'000	138'840	140'000	-9'742
Electricité	150'262	285'000	257'045	260'000	106'784
Charges installation Wi-Fi	117'431	122'000	107'502	110'000	-9'930
Frais d'exploitation	829'119	972'000	1'049'158	1'072'000	220'039
Bâtiment A	72'860	90'000	88'405	80'000	15'545
Bâtiment B	55'248	60'000	89'468	50'000	34'221
Bâtiment C	73'486	30'000	39'713	30'000	-33'774
Bâtiment D	134'190	100'000	133'972	100'000	-218
Communs	6'384	10'000	19'834	10'000	13'450
Crèche	6'649	6'000	2'432	3'000	-4'217
Sauna		600	1'384	600	1'384
Squashs	3'543	5'000	0	1'000	-3'543
Locaux administratifs	779	3'000	4'638	3'000	3'859
Logements de service		1'000	1'205	1'000	1'205
Arcades commerciales	1'107	10'000	5'549	5'000	4'442
Chaufferie Cité I - Bâtiments A et B	35'779	30'000	43'727	30'000	7'948
Chaufferie Cité II - Bâtiment C	2'247	5'400	3'902	5'400	1'656
Sous-station chauffage - Bâtiment D	28'100	28'000	42'766	28'000	14'667
Travaux extraordinaires		60'000	0	5'000	0
ERR Arcade 46	1'465	400	10'064	2'000	8'599
Salle Cité Bleue - Installations		1'000	0	1'000	0
Entretien bâtiments divers, extérieurs et jardins	35'217	35'000	37'596	35'000	2'379
ERR agencement et installation cuisine	5'139	10'000	5'701	4'400	561
ERR agencement et installation restaurant + annexe	3'724	5'000	4'951	5'000	1'227
ERR buanderie et lingerie de production	7'441	5'000	307	5'000	-7'134
Literie	30'644	32'000	55'334	40'000	24'691
Entretien machines et installations	59'103	50'000	65'949	50'000	6'846
Assurance pour dommages	96'910	93'000	83'588	83'000	-13'322
Assurance commerce	13'866	17'000	13'060	13'000	-807
Assurances responsabilité civile + accidents client·e·s et visiteur·e·use·s	2'477	2'600	2'543	2'600	66
Frais de réparation et divers	3'978	10'000	7'029	7'000	3'052
Entretien, réparations et divers	680'335	700'000	763'117	600'000	82'782
Total frais d'exploitation et d'entretien	1'509'454	1'672'000	1'812'276	1'672'000	302'821

Note : les rubriques hachurées en gris font l'objet d'un commentaire

Le budget prévu de CHF 1'672'000.- a été dépassé de CHF +140'276.- et les charges réelles sont supérieures de CHF +302'821.- par rapport à l'année précédente.

Comptes 2023 : frais d'exploitation

Par rapport à 2022, les frais d'exploitation ont augmenté de CHF +220'039.-. A elles seules des charges de combustible ont contribué à une hausse de CHF +103'551.- et l'électricité à une augmentation de CHF +106'784.-, soit un total de CHF +210'335.-.

Chauffage

Les charges de combustible (gaz et mazout) sont détaillées ci-dessous :

Combustible (gaz et mazout)	Réel	Réel	Réel	Réel	Variation	Variation	Ecart %
	2022	2022	2023	2023	2022/2023	2022/2023	
	kWh	CHF	kWh	CHF	kWh	CHF	
Mazout		2'429		4'029		1'600	
Cité I (bâtiments A et B)	2'092'573	197'754	1'990'707	255'413	-101'866	57'659	
Cité II (bâtiment C)	527'118	59'435	511'865	75'296	-15'253	15'862	
Bâtiment D	740'508	70'663	773'068	99'093	32'560	28'430	
Totaux CHF	3'360'199	330'281	3'275'640	433'832	-84'559	103'551	
CHF/kWh		0.098		0.131		0.034	34.48%

Les kWh consommés ont baissé entre 2022 et 2023 (-84'559 kWh) mais le coût a progressé de CHF +103'551.-. Le prix au kWh a augmenté en moyenne de 34.48%, confirmant mais dépassant l'anticipation prévue au budget, en raison de la situation conjoncturelle sur le marché du gaz.

Les tableaux qui suivent ci-après, résument la consommation en CHF et en kWh par bâtiment et par catégorie d'espace :

Cité I	Part	Volumes chauffés (SRE)* m3	2023	2023	2023	Ecart %
			CHF	kWh	Par lit/kWh	
Bâtiment A : administration	2.59%	311	6'622	51'614		
Bâtiment A : hall entrée	1.88%	226	4'812	37'507		
Bâtiment A : logements	44.37%	5'322	113'323	883'247	4'089	
Restaurant et cuisine	3.82%	458	9'752	76'010		
Bâtiment B : logements	40.13%	4'813	102'485	798'772	3'840	
Bâtiment B : dortoirs	1.52%	182	3'875	30'205		
Bâtiment B : commerces	4.14%	496	10'561	82'317		
Bâtiment B : logements service	1.56%	187	3'982	31'035	CHF/kWh	
Totaux (arrondis)	100.00%	11'996	255'413	1'990'707	0.128	35.77%
Année 2022			197'754	2'092'573	0.095	

*SRE : Surface de Référence Énergétique

En 2023, la consommation moyenne poursuit une baisse en ce qui concerne la Cité I (bâtiments A & B) : elle a été de 4'089 kWh par lit pour le bâtiment A (2022 : 4'298 kWh) et de 3'840 kWh par lit au bâtiment B (2022 : 4'037 kWh).

Cité II	Part	Volumes chauffés (SRE)* m3	2023	2023	2023	Ecart %
			CHF	kWh	Par lit/kWh	
Bâtiment C : commerces	9.21%	494	6'935	47'143		
Bâtiment C : logements	83.26%	4'464	62'692	426'179	3180	
Bâtiment C : attique	7.53%	404	5'670	38'543	CHF/kWh	
Totaux (arrondis)	100.00%	5'361	75'296	511'865	0.147	30.46%
Année 2022			59'435	527'118	0.113	

La même tendance peut être observée en 2023 pour la Cité II (bâtiment C) : la consommation moyenne a été de 3'180 kWh par lit (2022 : 3'275 kWh).

Chauffage bâtiment D	Part	Volumes chauffés (SRE) m3	2023 CHF	2023 kWh	2023 Par lit/kWh		
		38'899	99'093	773'068			
Logements	82.20%	31'975	81'454	635'462	2'161		
Crèche	5.40%	2'101	5'351	41'746			
Communs	8.60%	3'345	8'522	66'484			
Squash	2.80%	1'089	2'775	21'646			
Sauna	1.00%	389	991	7'731	CHF/kWh	Ecart %	
Totaux (arrondis)	100.00%	38'899	99'093	773'068	0.128	34.33%	
Année 2022			70'663	740'508	0.095		

Enfin, en 2023, la consommation du bâtiment D, a été très légèrement plus élevée avec 2'161 kWh par lit (2022 : 2'070 kWh).

Le tableau ci-dessous indique l'évolution des 4 dernières années de la consommation en kWh par bâtiment et par lit¹¹ :

Bâtiment	2020 Par lit/kWh	2021 Par lit/kWh	2022 Par lit/kWh	2023 Par lit/kWh	Date de mise en service
Logements					Lits
Bâtiment A	4'500	5'113	4'298	↓4'089	216
Bâtiment B	4'227	4'802	4'037	↓3'840	208
Bâtiment C	2'808	3'665	3'275	↓3'180	134
Bâtiment D	2'209	2'282	2'070	↑2'161	294
Totaux par lit/kWh	13'744	15'862	13'680	↓13'271	852

Indice de dépense de chaleur (IDC)

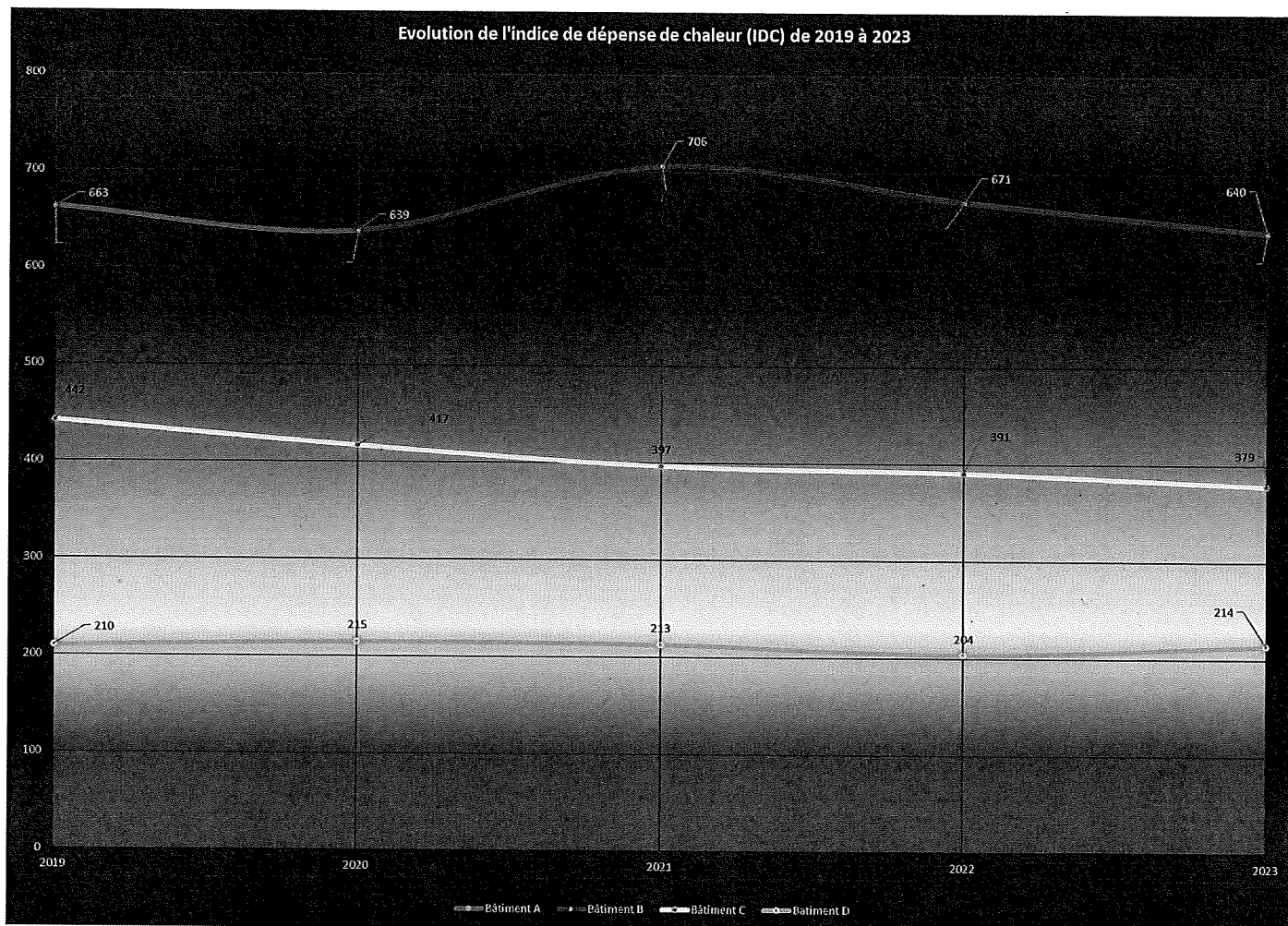
L'indice de dépense de chaleur (IDC) est un indicateur de la consommation d'énergie d'un bâtiment pour couvrir ses besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire). La loi cantonale sur l'énergie impose le calcul de l'IDC à tous les bâtiments chauffés.

Exprimé en mégajoules par mètre carré et par an (MJ/m2a), il représente la quantité annuelle d'énergie finale consommée pour la production de chaleur, ramenée à un mètre carré de plancher chauffé et corrigée en fonction des données climatiques de l'année considérée.

Voici un tableau et un graphique qui récapitulent les IDC par bâtiment (2019-2023) :

Indice de dépense de chaleur (IDC)	MJ/m2a	MJ/m2a	MJ/m2a	MJ/m2a	MJ/m2a
	2019	2020	2021	2022	2023
Bâtiment A	663	639	706	671	640
Bâtiment B	662	638	706	670	639
Bâtiment de liaison/restaurant	661	635	706	666	634
Salle de spectacles	665	642	0	0	0
Bâtiment C	442	417	397	391	379
Bâtiment D	210	215	213	204	214

¹¹ Mais sans tenir compte d'autres facteurs nécessaires au calcul du coût intégral du chauffage comme les contrats d'entretien de la chaufferie, l'électricité, les réparations, ...



La situation est la suivante par rapport aux seuils admis par la loi cantonale (450 MJ/m²a) :

- Bâtiment A (y compris le bâtiment de liaison) : le Conseil de fondation a choisi de valider le 7 décembre 2023 la stratégie d'organisation d'un concours d'architectes pour réaliser les travaux de rénovation (dès 2027, en 36 mois, selon la loi)¹² ;
- Bâtiment B (les autorisations de démolition et de construction ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle le 19 décembre 2023) : le nouveau bâtiment sera conforme pour son ouverture prévue en février 2028 ;
- Salle de spectacles : les travaux de rénovation sont en cours jusqu'au premier trimestre 2024, elle sera conforme lors de sa réouverture à l'exploitation ;
- Cité II (bâtiment C) : l'IDC est en dessous de 450 MJ/m²a, le bâtiment est conforme selon la loi en vigueur ;
- Bâtiment D : l'indice est légèrement au-dessus de 200 MJ/m²a, soit un indice correspondant à un IDC Minergie rénovation (220 MJ/m²a), le bâtiment est conforme.

¹² Une modification législative (L 12593) et réglementaire sont en cours, à la suite à l'accord signé le lundi 5 février 2024, entre le Département du territoire (DT) et quinze organisations partenaires, pour engager le canton de Genève dans l'assainissement du parc bâti avec des conditions cadres et des financements exceptionnels.

Produits de buanderie/nettoyage

Tout comme en 2022, le nettoyage des cuisines des bâtiments C et D pour la rentrée d'automne 2023 a été sous-traité (CHF 23'118.- pour 93 cuisines), car notre personnel, occupé par les hôtes de passage pendant la période estivale, n'a pas pu s'en charger.

L'externalisation des nettoyages des zones communes (à la suite d'un départ à la retraite) a totalisé CHF 25'176.- pour 4 mois et explique la variation (CHF +30'490.-) entre les deux années 2022 et 2023 (rubrique « Nettoyage effectué par des tiers »).

Produits buanderie/nettoyage			Ecart
	Réel 2022 CHF	Réel 2023 CHF	2022/2023 Réel/Réel CHF
Matériel et produits de nettoyage	35'336	34'254	-1'082
Nettoyage effectué par des tiers	23'360	53'850	30'490
Location et entretien de linge	6'566	15'374	8'809
Total produits de buanderie/nettoyage	65'262	103'478	38'217

La progression dans la location du linge sous-traité (CHF +8'809.-) est en lien avec l'occupation des hôtes de passage qui a été importante en 2023.

Levée des déchets et recyclage

Pour mémoire, depuis le 1^{er} avril 2022, le Service Voirie - Ville propre (VVP) de la Ville de Genève collecte des déchets urbains de la Cité universitaire (logements).

Le traitement des déchets pendant l'année a concerné les éléments suivants :

- Location de bennes (en attendant la transformation de l'écopoint 108 qui servira à la gestion de l'ensemble des déchets du site) : 7 bennes aériennes de 5-6 m³ pour CHF 4'523.- ;
- Déchets encombrants : 5.03 tonnes pour CHF 3'235.- ;
- Récupération de vélos abandonnés : 35 vélos pour CHF 366.- ;
- Destruction d'archives : CHF 338.-.

Eau

Les charges d'approvisionnement en eau ainsi que la consommation en m³, ont été plus basses pendant l'année écoulée (CHF -9'742.- pour -2'619 m³), dont voici le détail :

Eau	Consommation 2022	Consommation 2023	Variation 2022/2023	Par lit 2022	Par lit 2023
Eau Cité I (Bâtiments A et B)*	79'117	71'815	-7'302	187	169
Eau Cité II (Bâtiment C)	27'429	26'624	-805	205	199
Eau bâtiment D**	42'036	40'401	-1'635	143	137
Totaux CHF	148'582	138'840	-9'742		
Eau Cité I (Bâtiments A et B)*	20'147	18'194	-1'953	48	43
Eau Cité II (Bâtiment C)	6'745	7'217	472	50	54
Eau bâtiment D**	10'877	9'739	-1'138	37	33
Nombre de m3 consommés	37'769	35'150	-2'619		
Coût du m3 en CHF	3.934	3.950	0.016		

* Y compris restaurant, HSU (eau chaude), salon-lavoir et commerces ** Y compris crèche, Communs et sauna

Electricité

Le nouveau contrat de 3 ans (2023-2025) avec SIG fixant le coût de la fourniture de l'énergie électrique à 23.87 centimes le kWh (hors transport) a eu un impact sur les frais enregistrés pendant l'année (avec une hausse moyenne de +86.27% du centime, soit 0.368 cts/kWh) dont le détail se trouve ci-dessous :

Electricité	Consommation 2022	Consommation 2023	Ecart	
			2022/2023	
Cité I (bâtiments A et B) CHF	69'603	117'347	47'744	
Cité II (bâtiment C) CHF	19'314	23'496	4'182	
Bâtiment D CHF	55'361	115'233	59'872	
Sauna CHF	5'985	970	-5'015	
Totaux CHF	150'262	257'045	106'784	
Cité I (bâtiments A et B) kWh	358'056	319'437	-38'620	
Cité II (bâtiment C) kWh	93'993	88'620	-5'373	
Sous-total Cité I et II kWh	452'049	408'057	-43'993	
Bâtiment D kWh	281'643	287'168	5'525	
Sauna kWh ***	25'899	2'357	-23'542	
Sous-total Bâtiment D et Sauna kWh	307'542	289'525	-18'017	
Nombre de kWh consommés	759'591	697'582	-62'010	Ecart %
Coût du kWh en cts	0.198	0.368	0.171	86.27%

*** y compris squashes

Installation Wi-Fi

Le contrat de maintenance étant valable jusqu'au 31.08.2024, il n'y a pas de variation majeure dans cette rubrique. Voici le détail :

Charges installation Wi-Fi	2022	2023	Variation
	Réel	Réel	2022/2023
	CHF	CHF	Réel/Réel
			CHF
Réparations diverses	862	879	17
Frais de maintenance et de hotline/support Edificom	106'623	106'623	0
Remplacement de 6 UPS bâtiments B et C	8'740		-8'740
Licences support Ruckus 3 ans	1'207		-1'207
Total charges d'installation Wi-Fi	117'431	107'502	-9'930

Comptes 2023 : frais d'entretien, réparations et divers

Comparativement à l'année 2022, les frais d'entretien, réparations et divers ont augmenté d'un montant de CHF +82'782.- et dépassé le budget prévu de CHF +63'117.-.

Bâtiments

Voici le détail des charges d'entretien par bâtiment et par type :

Frais d'entretien par bâtiment	BATIMENT									
	A	%	B	%	C	%	D	%	Totaux	%
Sanitaire	3'451	3.9%	730	0.8%	387	1.0%	409	0.3%	4'977	1.4%
Mobilier	1'281	1.4%	1'281	1.4%	273	0.7%	273	0.2%	3'107	0.9%
Instal. et contrôle de sécurité	9'113	10.3%	5'383	6.0%	3'943	9.9%	66'303	49.5%	84'743	24.1%
Stores	682	0.8%	212	0.2%	11'730	29.5%	397	0.3%	13'020	3.7%
Fenêtres	791	0.9%		0.0%	1'845	4.6%	4'369	3.3%	7'006	2.0%
Chauffage, ventilation	11'971	13.5%		0.0%		0.0%	33'603	25.1%	45'574	13.0%
Portes et serrures	4'573	5.2%	1'897	2.1%	1'505	3.8%	3'636	2.7%	11'611	3.3%
Cuisines collectives	5'223	5.9%	1'534	1.7%	554	1.4%	6'406	4.8%	13'717	3.9%
Construction, carrelage	7'620	8.6%	3'366	3.8%		0.0%		0.0%	10'985	3.1%
Menuiserie		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
Electricité	6'850	7.7%	4'138	4.6%		0.0%	673	0.5%	11'662	3.3%
Sols et parois	16'150	18.3%	55'663	62.2%		0.0%	808	0.6%	72'621	20.7%
Buanderies collectives		0.0%	826	0.9%		0.0%		0.0%	826	0.2%
Ascenseurs	9'092	10.3%	7'011	7.8%	6'238	15.7%	6'344	4.7%	28'685	8.2%
Eau et canalisations		0.0%	959	1.1%	808	2.0%	646	0.5%	2'413	0.7%
Façades et menuiseries extérieures		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%
Toiture, étanchéité	11'608	13.1%	6'469	7.2%	12'430	31.3%	10'104	7.5%	40'611	11.6%
Totaux CHF	88'405	100%	89'468	100%	39'713	100%	133'972	100%	351'558	100%

Note : les rubriques hachurées en gris font l'objet d'un commentaire

Pendant l'année 2023, les travaux d'entretien de l'ensemble des bâtiments de logement ont atteint le montant de CHF 351'558.- dont le 77.6% (CHF 272'234.-) étaient relatifs à, par ordre d'importance (**position**) :

1. Installations et contrôles de sécurité (24.1%)	84'743.-
2. Sols et parois (20.7%)	72'621.-
3. Chauffage, ventilation (13.0%)	45'574.-
4. Toiture, étanchéité (11.6%)	40'611.-
5. Ascenseurs (8.2%)	28'685.-
Total CHF	272'234.-

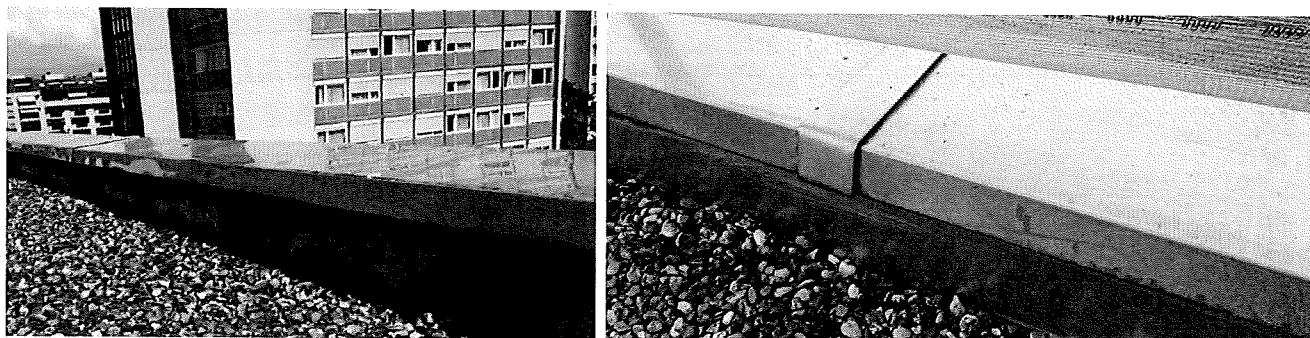
Hormis les contrôles annuels usuels dans tous les bâtiments (installations de détection incendie, éclairages de secours, extincteurs, verrière, ...), nous avons dû réaliser le contrôle périodique des installations électriques du bâtiment D (tous les 5 ans) selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) dont le surcoût s'est élevé à CHF 14'001.- (**position 1**).

Le détail concernant la **position 2** est ci-contre et concerne principalement des travaux de peinture.

Sols et parois				2023
Type	Bâtiment	Nombre		Réel
Peinture chambre	A	17	16'150	
Peinture chambre	B	34	32'341	
Peinture douche commune	B	32	20'000	
Peinture salle de bain studio	B	1	1'039	
Changement linoléum chambre	B	1	2'284	
Changement linoléum chambre	D	1	808	
Total sols et parois				72'621

Au bâtiment D, des travaux de nettoyage des circuits de chauffage ont été conduits en 2023 pour un montant extraordinaire de CHF 29'984.- (**position 3**). Également, le ventilateur de gaine pour l'extraction de la cuisine du restaurant a été remplacé en toiture du bâtiment A (CHF 10'568.-).

Outre l'entretien annuel des toitures (**position 4**), il a été nécessaire en 2023 de réparer une infiltration dans les couloirs du sous-sol du bâtiment A (CHF 7'500.-) et de poser des plinthes en inox plié sur les acrotères du bâtiment D (CHF 9'188.-), car l'isolation s'était détériorée avec le temps.



Photos : couverture en ferblanterie avant travaux (endommagée) et après travaux (avec plinthe en inox plié) acrotères en toiture du bâtiment D

Par ailleurs, il a été procédé à la réfection des sous-faces de toit en cuivre¹³ au niveau des terrasses des logements en attique du bâtiment C (CHF 12'430.-).



Photo : sous-faces de toit en cuivre – attique bâtiment C

Enfin, en ce qui concerne les ascenseurs (**position 5**), il s'agit uniquement des frais liés aux contrats d'entretien pour un total de CHF 28'685.- pour l'ensemble des installations.

Communs



En 2023, trois interventions ont été menées dans les Communs (CHF 19'834.-, selon détail ci-après) : la fixation sur des tôles en alu de 42 sièges récupérés du chantier de la salle Cité Bleue dans la salle de projection afin de rendre l'assise plus confortable pendant les projections ; la pose d'un film sur les vitres de la salle de musique dans le but de donner plus de privacité aux musicien-ne-s en répétition et la révision complète du monte-personne endommagé à la suite d'une inondation de la fosse dans laquelle se trouvait son moteur.



Photos : salle de projection avec fauteuils de la Cité Bleue

¹³ **Erratum** : le rapport des comptes 2022 mentionnait de manière erronée cette information en page 45, alors qu'il s'agissait de travaux de nettoyage des dalles en terrasse des attiques au laveur haute pression et de l'entretien des toitures de 7 bow-windows.

Communs				
	salle de projection	Salle de musique	Monte-personne	2023 Réel CHF
Description / Salles	X			
Tôles en alu thermolaquées gris anthracite pour base fixation de fauteuils				9'774
Pose film dépoli design "Elektro" sur vitres 152x191cm		X		670
Révision complète, réparation et test fonctionnement suite inondation			X	9'390
Total communs				19'834

Chaufferies

Durant l'année écoulée, les charges pour les chaufferies ont été les suivantes :

Chaufferies				
	2023 Réel CHF	2023 Réel CHF	2023 Réel CHF	2023 Réel CHF
Description / Bâtiment	A et B	C	D	Totaux
Contrat de maintenance	7'944	765	25'982	34'691
Entretien de l'adoucisseur		658	1'052	1'710
Entretien des bouilleurs	9'384			9'384
Ramonage des chaudières et cheminées	6'413	955		7'368
Travaux de remplacement d'installations	14'343		12'255	26'599
Travaux d'entretien	5'643	113	3'477	9'233
Travaux d'entretien locaux chaufferie		1'411		1'411
Total charges chaufferies	43'727	3'902	42'766	90'395
Total charges chaufferies 2022	35'779	2'247	28'100	66'126
Ecart 2022/2023 Réel	7'948	1'655	14'666	24'269

Il a été procédé à plusieurs travaux de remplacement d'installations techniques pour un total de CHF 26'599.- dont voici le détail :

- Cité I (bâtiments A et B) :
 - Remplacement d'une pompe pour l'installation solaire (CHF 6'686.-) ;
 - Remplacement des armoires de commande des chauffe-eaux (CHF 7'657.-) ;
- Sous-station bâtiment D :
 - Remplacement d'une pompe primaire (CHF 5'163.-) ;
 - Remplacement d'une pompe de charge eau chaude sanitaire (CHF 7'092.-).

Entretien, réparations et remplacements Arcade 46

Parallèlement aux travaux entrepris et financés par le fonds social et d'animation culturelle¹⁴, la Cité universitaire a procédé aux travaux suivants pour la mise à disposition d'un local rénové pour la rentrée d'automne 2023 :

¹⁴ Pour plus d'informations, se référer à la note 3.20. Fonds à usage déterminé.

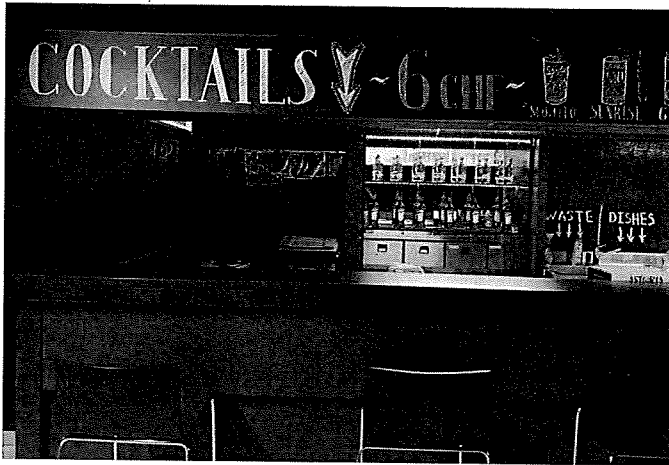


Photo : nouveau rayonnage rétroéclairé bar

Entretien, réparations et remplacements Arcade 46		2023
		Réel
		CHF
Installation d'une détection incendie	5'639	
Travaux électriques	1'304	
Révision du matériel de sonorisation	720	
Construction d'un rayonnage bar	687	
Révision des meubles réfrigérés	622	
Taille de doubles de clés	411	
Pose film dépoli design "Blue Ocean" sur vitres 100.4x126.7cm	391	
Révision de la ventilation	291	
Total entretien, réparations et remplacements Arcade 46		10'064

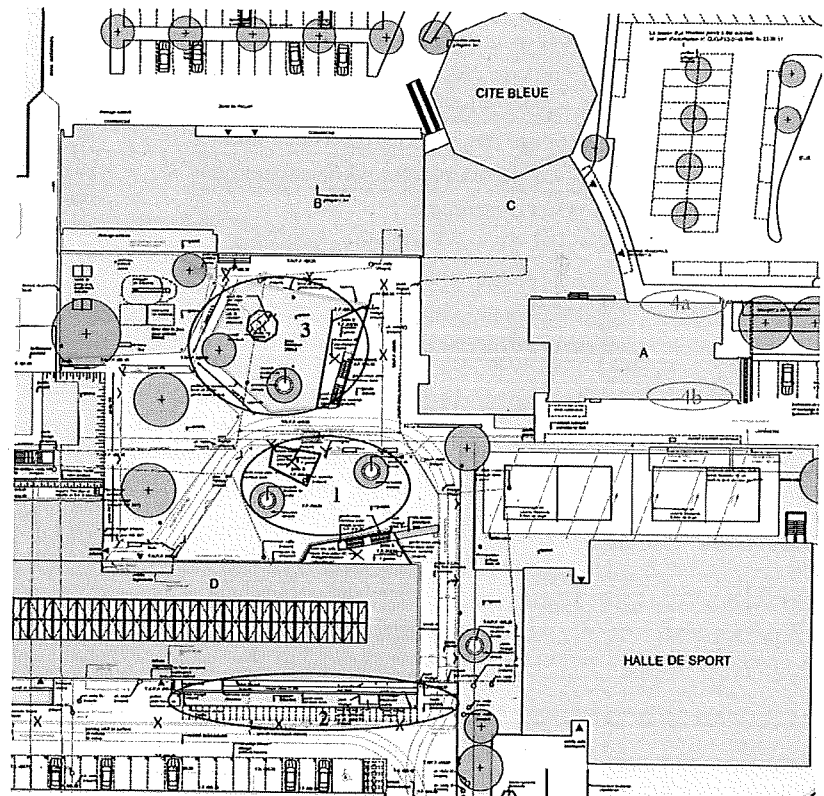
Entretien bâtiments divers, extérieurs et jardins

Il a été réalisé 4 zones d'arrosage des extérieurs afin de mieux gérer la consommation en eau et de rationaliser le travail des équipes techniques dans l'accomplissement de cette tâche pendant la période estivale. Le coût a été de CHF 11'402.-.

Une partie des installations seront récupérées (électrovannes) lorsque le chantier du nouveau bâtiment B débutera prévisionnellement en 2025.

Les autres rubriques n'ont pas engendré de variation majeure par rapport à l'année précédente.

Plan : 4 zones d'arrosage



Entretien bâtiments divers, extérieurs et jardins	Ecart		
	2022 Réel CHF	2023 Réel CHF	2022/2023 Réel/Réel CHF
Entretien du jardin et végétation	18'504	17'977	-527
Entretien et contrôle parking/stationnement	7'997	6'696	-1'301
Réparation panier de basket & tables ping-pong /grills	512	678	166
Nouvelle signalisation parc / barrière parking Tavan 9	1'904	843	-1'061
Nouveau cheminement parc / système arrosage	6'300	11'402	5'102
Total entretien bâtiments divers, extérieurs et jardins	35'217	37'596	2'379

Literie

Durant l'année 2023, le service de la gouvernante générale a fait l'acquisition des éléments de literie détaillés ci-après.

Il est à noter la forte variation du prix unitaire (PU) des matelas, soit +37% pour la dimension 200x90x16 (bâtiments C et D) et +31% pour la dimension 190x90x16 (bâtiments A et B). A cet égard, il a été décidé de faire l'acquisition de housses pour matelas afin de pouvoir prolonger la durée de vie des matelas fortement usés ou tachés, en procédant au changement de la housse de protection.

Literie						Ecart
	2022	2022	2023	2023	2023	2022/2023
	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Article	Qté	Total	Dimension	Qté	Total	PU
Contenu de duvet Legera light 0.9kg fibres creuses	50	2'617	160/210	50	2'714	3.70%
Contenu oreiller Legera 580gr polyester	50	1'091	60/60	30	683	4.44%
Matelas Objecta-Foam 16	30	8'879	200x90x16	50	20'265	36.94%
Matelas Objecta-Foam 16	40	12'226	190x90x16	50	19'964	30.63%
Protège-matelas Polyfix 100% coton éponge	200	4'707	90/200	250	5'573	-5.26%
Rideau de douche Shower mint 100% polyester hydrofuge	20	1'124	120/200	50	2'569	-8.62%
Housse matelas			200x90x16	10	1'783	
Housse matelas			190x90x16	10	1'783	
Total literie	390	30'644		500	55'334	

Assurance pour dommages

Dès le 1^{er} janvier 2023, le taux de prime de la couverture d'assurance bâtiments contre les dommages dus à des événements naturels a baissé de 0.46 à 0.31 pour mille de la somme d'assurance. La loi fédérale régit l'assurance des dommages naturels et les conditions de couverture modifiées ainsi que la fixation du tarif a été communiquée aux assureurs par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). La baisse sur les charges est détaillée ci-après :

Assurance pour dommages			Ecart
	2022	2023	2022/2023
	Réel	Réel	Réel/Réel
	CHF	CHF	CHF
Cité I (bâtiments A, B, Cité Bleue et liaison)	53'041	47'637	-5'404
Cité II (bâtiment C)	13'207	10'872	-2'335
Bâtiment D	30'662	25'079	-5'583
Total assurance pour dommages	96'910	83'588	-13'322

Réparations et interventions du service technique

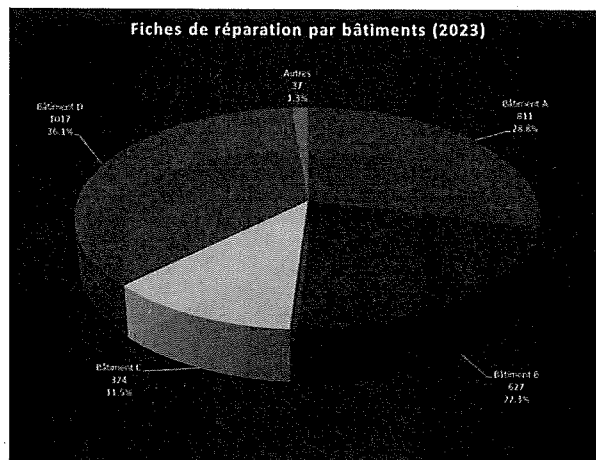
Le personnel du service technique délivre des prestations sous forme de réparations et d'interventions ponctuelles qui ne sont pas valorisées en termes financiers dans les frais d'exploitation et d'entretien, mais qui sont indiquées ici à titre de complément d'information.

Lorsqu'un défaut est constaté (une panne ou un dommage au mobilier ou aux installations), une fiche de réparation peut être saisie informatiquement par le personnel de la Cité (réception, garde, gouvernante ou service technique) ainsi que par les résident·e·s depuis leur compte sur l'interface CUG-Booking.

Au cours de l'année, hormis les tâches quotidiennes et ordinaires (contrôle des installations techniques et maintenance), le personnel du service technique a traité 2'816 fiches de réparation (2022 : 2'807).

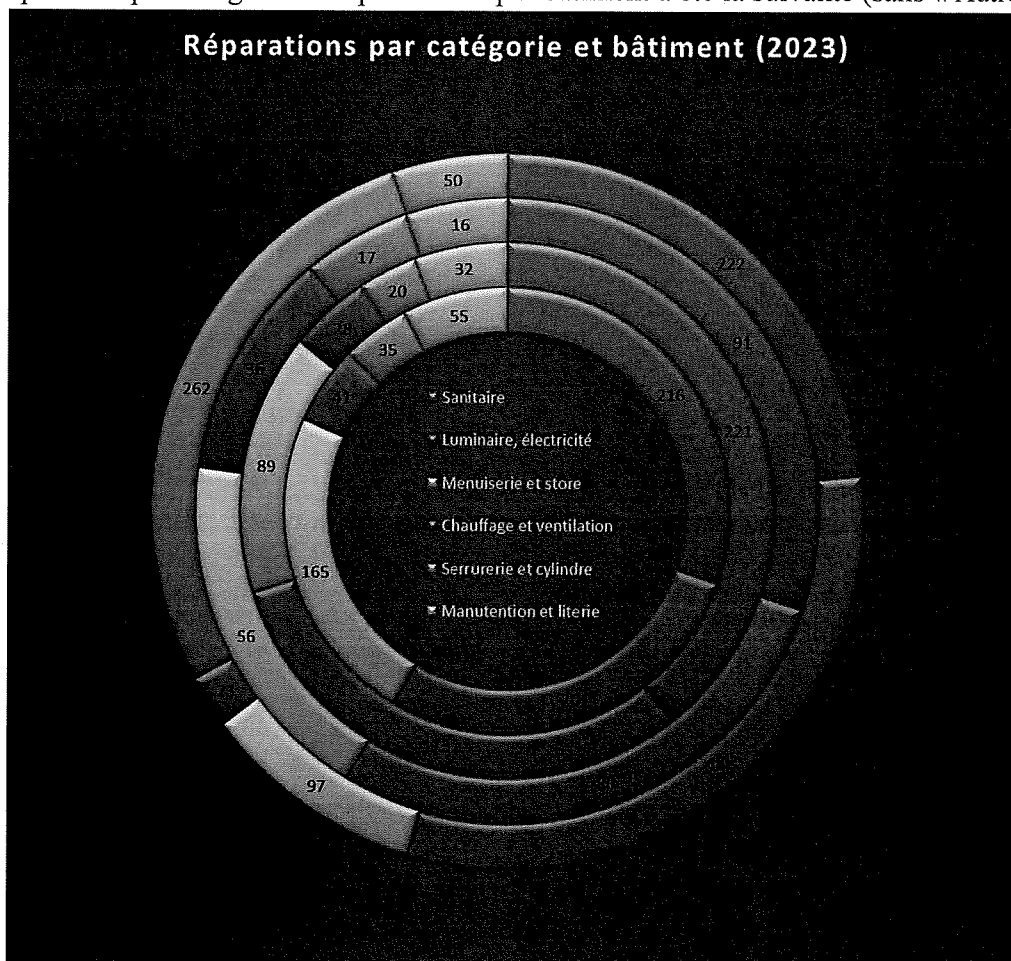
Les interventions ont été les suivantes, par bâtiments :

Bâtiment	2022	2023	Lits	Par lit
Bâtiment A	774	811	216	4
Bâtiment B	645	627	208	3
Bâtiment C	331	324	134	2
Bâtiment D	1'019	1'017	294	3
Rest. Cité Jardin	4	6		
Salle Cité Bleue	1	1		
Extérieur	9	9		
Autre lieu	24	21		
Total	2'807	2'816		



Comme en 2022, le nombre d'interventions représente environ, par année et par chambre : 4 fiches pour le bâtiment A, 3 fiches pour les bâtiments B et D et 2 fiches pour le bâtiment C.

La répartition par catégorie de réparation et par bâtiment a été la suivante (sans « Autres ») :



Anneaux : intérieur bâtiment A, puis B, C et extérieur bâtiment D

Les constats sont les suivants (similaires à ceux de l'année 2022) pour l'année en revue :

- Bâtiments A et B : entre 72% et 77% des interventions concernent le sanitaire, luminaire, électricité ou encore de la menuiserie et store ;
- Bâtiment C : 83% des interventions similaires aux bâtiments A et B, plus le chauffage et ventilation ;
- Bâtiment D : 86% des interventions similaires aux bâtiments A et B, plus la serrurerie et cylindre ;
- Pour tous les bâtiments, il y a une part comprise entre 7% et 12% d'autres interventions.

Type d'intervention/bâtiment	A	B	C	D	Autre	Total
Sanitaire	216 (27%)	221 (35%)	91 (28%)	222 (22%)	7	757
Luminaire, électricité	201 (25%)	173 (28%)	86 (27%)	295 (29%)	2	757
Menuiserie et store	165 (20%)	89 (14%)	56 (17%)	97 (10%)	3	410
Chauffage et ventilation	41	28	36 (11%)	23	0	128
Serrurerie et cylindre	35	20	17	262 (26%)	1	335
Manutention et literie	55	32	16	50	15	168
Autres	98 (12%)	64 (10%)	22 (7%)	68 (7%)	9	261
Total	811	627	324	1'017	37	2'816

Budget 2024

Comme pour l'année précédente, le total des frais d'exploitation et d'entretien a été maintenu globalement à CHF 1'672'000.-, mais la répartition entre les frais d'exploitation (CHF 1'072'000.-) et l'entretien, réparations et divers (CHF 600'000.-) a été corrigée pour tenir compte du renchérissement des premiers, selon le détail ci-après :

Frais d'exploitation et d'entretien	2023 Budget CHF	2024 Budget CHF
Combustible (gaz et mazout)	370'000	442'000
Produits buanderie/nettoyage	45'000	110'000
Levée des déchets et recyclage	10'000	10'000
Eau	140'000	140'000
Electricité	285'000	260'000
Charges installation Wi-Fi	122'000	110'000
Frais d'exploitation	972'000	1'072'000
Entretien, réparations et divers	700'000	600'000
Total frais d'exploitation et d'entretien	1'672'000	1'672'000

3.8. Frais d'administration

Frais d'administration	2022	2023	2023	2024	Variation
	Réel	Budget	Réel	Budget	2022/2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	Réel/Réel
					CHF
Frais de port, affranchissements	1'216	2'000	1'785	1'500	569
Frais de téléphone exploitation & Internet	32'463	30'000	28'361	28'000	-4'102
Fournitures de bureau & informatique	19'995	25'000	19'621	20'000	-373
Photocopies	2'531	2'500	2'684	2'000	153
Publicité dans journaux, annonces, matériel publicité		500		500	0
Frais banque / PostFinance / commissions cartes de crédit	71'326	70'000	69'304	69'000	-2'022
Sécurité	3'111	3'000	3'227	3'000	115
Frais de transport / voyage		500		500	0
Frais de repas	72	500	399	500	328
Honoraires pour conseil juridique et autres	840	9'000	7'780	7'000	6'940
Charges pour conseil de fondation	2'783	2'000	3'035	3'000	252
Charges pour organe de révision	19'925	20'000	19'925	20'000	0
Total frais d'administration	154'261	165'000	156'122	155'000	1'861

Note : les rubriques hachurées en gris font l'objet d'un commentaire

Comptes 2023

Par rapport à l'exercice antérieur, les frais d'administration ont légèrement augmenté en 2023 de CHF +1861.- pour total de CHF 156'122.-.

Au sujet des frais de téléphone exploitation & Internet, les variations observées ont été les suivantes :

Frais téléphone exploitation & Internet	2022	2023	Variation
	Réel	Réel	2022/2023
	CHF	CHF	Réel/Réel
			CHF
Hébergement Cloud https://app.cite-uni-geneve.ch/	717	911	194
Matériel électronique	1'447	306	-1'141
Projet tablette état des lieux digitaux	1'457	2'226	769
Site internet https://cite-uni-geneve.ch/		46	46
Abonnement téléphones mobiles	843	1'175	332
Abonnement centrale téléphonique	19'484	15'169	-4'316
Prestataire maintenance télécom	1'984	2'233	250
Abonnements terminaux de paiement physiques et virtuels	3'560	2'231	-1'329
Application Winbizcloud	2'972	4'065	1'093
Total frais téléphone exploitation & Internet	32'463	28'361	-4'102

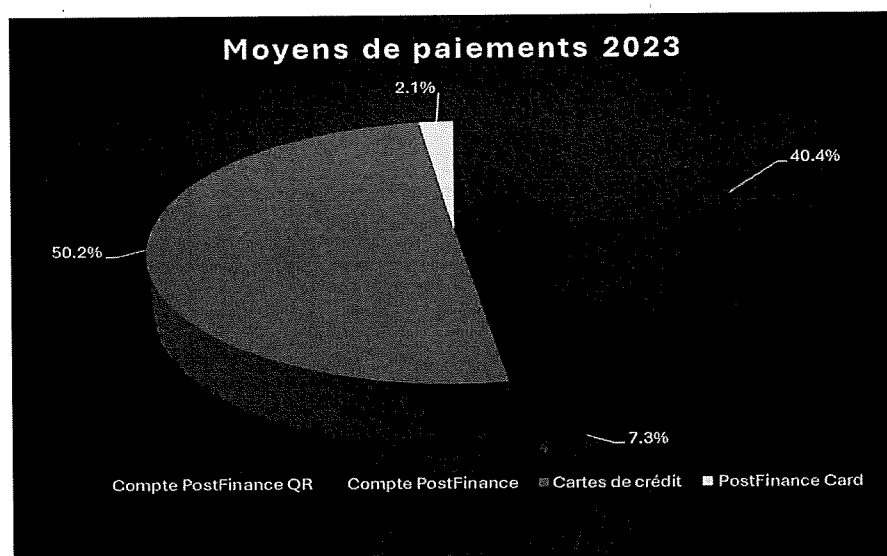
En 2023, le projet de tablette destinée aux états de lieux digitaux (CHF 2'226.-) était en cours.

Nous avons procédé avec notre prestataire télécom à la diminution de 20 à 10 canaux sur le faisceau « trunk » de notre centrale téléphonique Swisscom, se soldant par une variation de CHF -4'316.- en 2023.

De manière récurrente, le poste le plus important reste celui des frais de banque / PostFinance / commissions cartes de crédit détaillé ci-dessous :

Frais banque / PostFinance / commissions cartes de crédit	2022 Réal CHF	2022 Réal Part en %	2022 Transactions Nb en %	2023 Réal CHF	2023 Réal Part en %	2023 Transactions Nb en %
Commission PostFinance Card	1'817	2.5%	2.7%	1'440	2.1%	2.1%
Frais de banque et PostFinance	1'571	2.2%	41.9%	1'906	2.8%	47.7%
<i>Compte PostFinance QR</i>			32.4%			40.4%
<i>Compte PostFinance IBAN</i>			9.5%			7.3%
Commission cartes de crédit	67'938	95.3%	55.4%	65'958	95.2%	50.2%
Total frais banque / PostFinance / commissions cartes de crédit	71'326	100%	100%	69'304	100%	100%

Le paiement en ligne reste privilégié (50.2%, mais -5.2% par rapport à 2022) pour les transactions avec une légère progression des paiements QR (+5.8% par rapport à 2022), cependant, proportionnellement, les commissions des institutions de crédit constituent 95% des coûts (comme en 2022).



Parmi les honoraires pour conseil juridique et autres se trouvent des prestations pour la mise à jour de l'analyse des risques sur la base d'un logiciel ad hoc (CHF 6'272.-).

En 2023, les charges pour l'organe de révision (CHF 19'925.-) concernent exclusivement des prestations d'audit.

Budget 2024

Le budget 2024 a été arrêté à CHF 155'000.-.

3.9. Frais socio-culturels

Frais socio-culturels					Variation
	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF	2022/2023 Réal CHF
Téléréseau et redevance télévision	6'527	6'500	6'527	6'500	0
Manifestations socio-culturelles	44'073	50'000	33'016	69'000	-11'057
Expositions, œuvres d'art, plantes et décorations	1'621	500		500	-1'621
Cotisations	440	400	400	400	-40
Dons et cadeaux	100	100		100	-100
Autres charges résident·e·s	144	300	1'373	1'150	1'229
Informations économiques, journaux, abonnements	2'090	2'000	2'308	2'150	218
Littérature technique, économique et livres		200		200	0
Total frais socio-culturels	54'995	60'000	43'624	80'000	-11'371

Comptes 2023

Le réel 2023 est inférieur au budget (CHF -16'376.-) et aux charges effectives de l'année précédente (CHF -11'371.-) car la célébration de l'anniversaire des 60 ans de la Cité universitaire a été différée au 1^{er} semestre 2024, afin qu'elle puisse être en partie organisée dans la salle de spectacle Cité Bleue rénovée.

Trois événements majeurs ont été organisés par la Cité universitaire en faveur des résident·e·s, en collaboration avec Cité Jardin :

- Apéritif dinatoire musical du 30.03.2023 pour les arrivant·e·s du semestre d'été ;
- Apéritif de bienvenue du 28.09.2023 pour les arrivant·e·s du semestre d'automne ;
- Fête (en musique) des résident·e·s du 07.12.2023.

Le détail des manifestations socio-culturelles est le suivant :

Manifestations socio-culturelles	2023 Réal CHF
Apéritif dinatoire musical du 30.03.2023	4'168
Apéritif de bienvenue du 28.09.2023	7'041
Fête (en musique) des résident·e·s du 07.12.2023	12'971
Préparation célébration 60 ans	7'830
Chocolats offerts comptoir réception fêtes fin d'année	205
Marchandises Arcade 46	687
Cadeaux enquête satisfaction Immocrush	113
Total manifestations socio-culturelles	33'016

Enquête de satisfaction Immocrush



Immocrush

Début 2023, la Cité universitaire a concrétisé une collaboration avec la jeune startup Immocrush¹⁵ qui avait pour objectif d'améliorer la synergie au sein des colocations. Nous étions convenus de réaliser une enquête auprès de résident·e·s de la Cité universitaire qui serait à la fois utile pour leur projet de plateforme et pour connaître l'état de satisfaction des habitant·e·s au sujet des prestations fournies par l'institution. L'équipe d'Immocrush avait besoin d'un minimum de 274 réponses et afin d'obtenir davantage de participation, elle a proposé de tirer au sort 10 répondant·e·s et de leur offrir des cadeaux de leurs sponsors, auxquels nous avons ajouté les nôtres (CHF 113.-) sous forme d'accessoires de la boutique UNIGE (casquettes, pin's, stylos, ...).

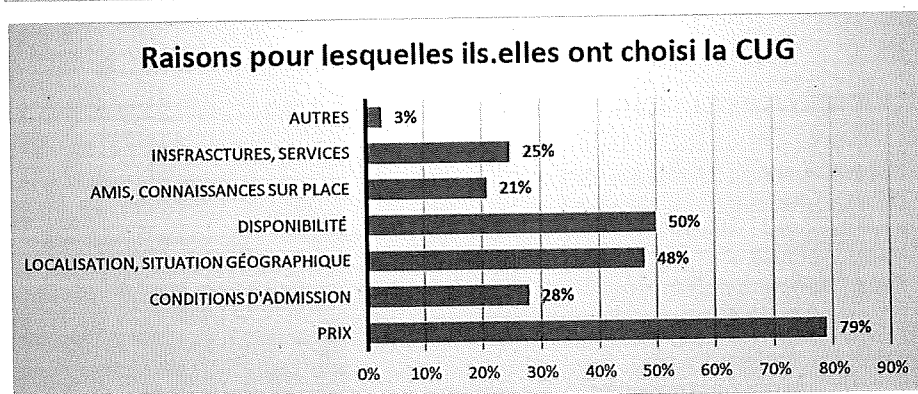
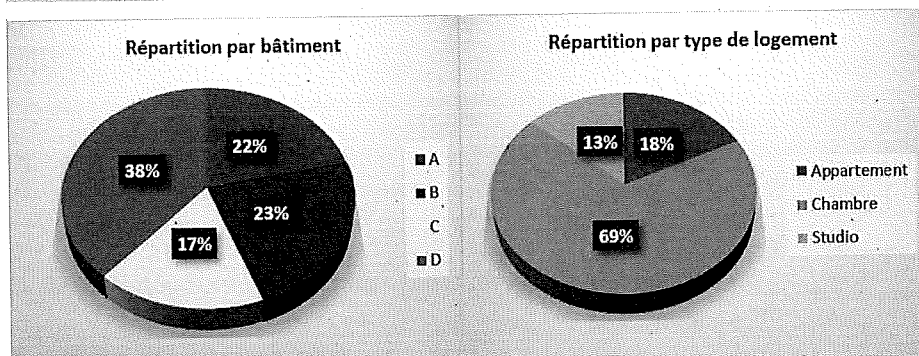
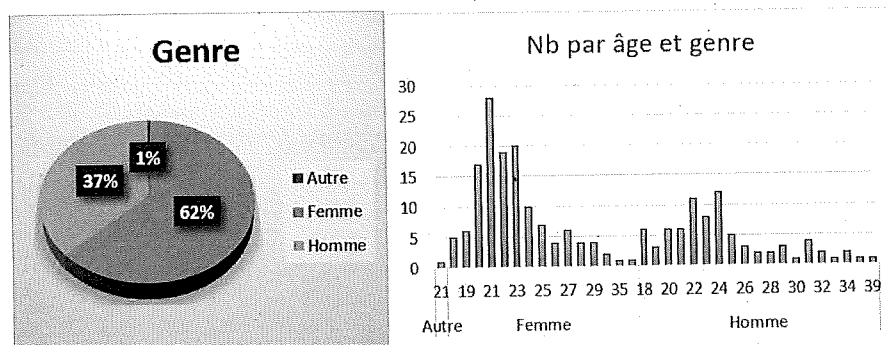
L'enquête¹⁶ s'est déroulée en avril 2023 et malgré une participation légèrement inférieure aux besoins d'Immocrush, 214 personnes y ont répondu avec les caractéristiques ci-après :

Pour la Cité universitaire, les enseignements ont été les suivants en rapport avec le choix de la venue dans notre institution :

- 1) 79% en raison du prix ;
- 2) 50% pour la disponibilité ;
- 3) 48% pour la localisation et la situation géographique.

Ces réponses ont confirmé ce que nous savions d'expérience : avec une forte rotation des effectifs, ouvrant à une offre constamment renouvelée sur le marché et des prix concurrentiels, notre attractivité est reconnue. Pour ce qui concerne la

localisation géographique, nous avons les échos d'une situation plutôt excentrée par rapport aux bâtiments d'enseignement de l'Université ou des HES...



¹⁵ Dont le slogan était : « plateforme de matchmaking qui met en relation des personnes voulant vivre en colocation sur la base de caractéristiques déterminées » (octobre 2022).

¹⁶ Etude sur l'habitat à la Cité universitaire de Genève.

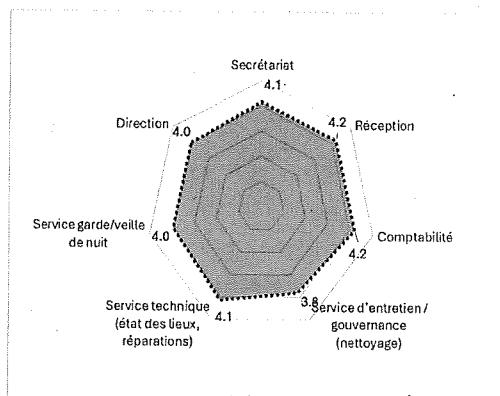
Voici quelques tableaux et graphiques complémentaires issus des réponses à plusieurs questions posées :

Quel est votre avis sur les propositions suivantes (0 = Pas du tout d'accord et 5 = Tout à fait d'accord) ?

Score	1	2	3	4	5	Totaux
J'ai trouvé le processus de postulation pour le logement simple	11	22	50	74	51	214
J'ai été accueilli chaleureusement par les employé·e·s de la résidence	17	17	39	67	70	214
Je trouve que la relation avec les employé·e·s de la résidence est bonne	17	19	36	70	67	214
Moyenne	15	19	42	70	63	214
Moyennes en %	7%	9%	19%	33%	29%	100%
Taux cumulés score entre 0 et 2		18%				18%
Taux score 3			19%			19%
Taux cumulés score entre 4 et 5					62%	62%

Si vous deviez attribuer un score (étoiles) aux différents services, lequel serait-il ? (0 = Mauvais et 5 = Excellent)

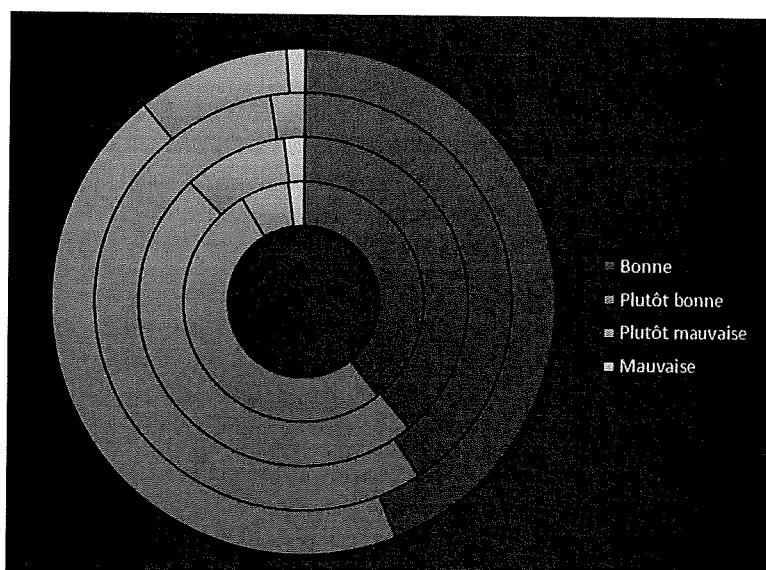
Les réponses se situent entre 3.8 et 4.2 sur 5.



Comment décririez-vous votre expérience générale de la vie dans cette résidence étudiante ?

Bâtiment/Avis	A	B	C	D	Totaux	%
Bonne	18	19	15	36	88	41%
Plutôt bonne	24	24	21	37	106	50%
Plutôt mauvaise	3	5	1	8	17	8%
Mauvaise	1	1	0	1	3	1%
Totaux	46	49	37	82	214	100%

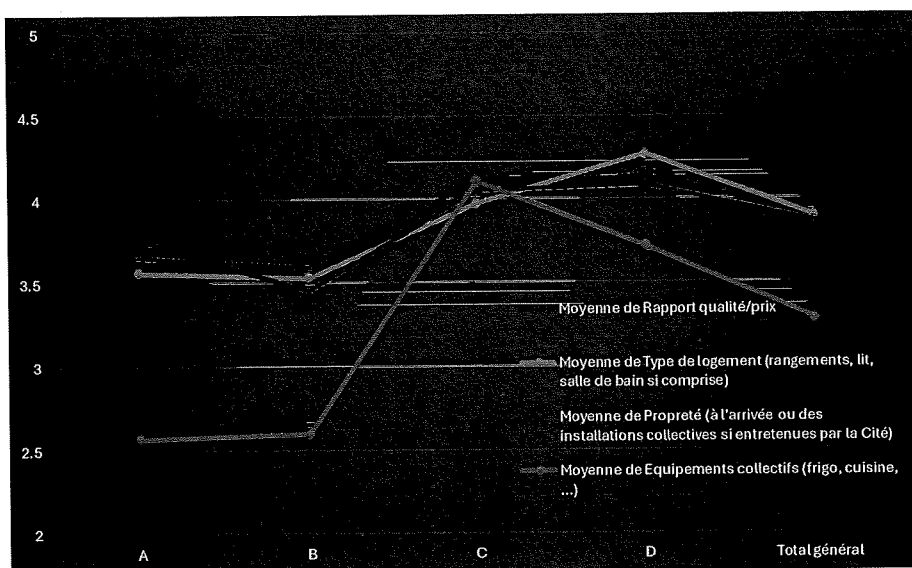
Pour 91% des sondé·e·s, l'expérience générale est bonne et plutôt bonne.



Anneaux : intérieur bâtiment A, puis B, C et extérieur bâtiment D

Etes-vous satisfait-e de votre logement ? (0 = Mauvais et 5 = Excellent)

Bâtiment/Critères	Moyenne de Rapport qualité/prix	Moyenne de Type de logement (rangements, lit, salle de bain si comprise)	Moyenne de Propreté (à l'arrivée ou des installations collectives si entretenues par la Cité)	Moyenne de Equipements collectifs (frigo, cuisine, ...)
A	3.7	3.6	3.8	2.6
B	3.6	3.5	3.4	2.6
C	4.1	4.0	4.1	4.1
D	4.2	4.3	4.1	3.7
Moyenne	3.9	3.9	3.9	3.3



La moyenne des réponses atteint presque 4 sur 5 (3.9) excepté pour les équipement collectifs (3.3) avec des taux particulièrement bas aux bâtiments A et B (légèrement au-dessus de 2.5).

Budget 2024

Avec la tenue des festivités du 60^{ème} anniversaire de l'ouverture de la Cité universitaire au printemps 2024, le budget a été arrêté à CHF 80'000.-.

3.10. Amortissements

Pour l'année 2023, les amortissements ont été les suivants :

Amortissements	2022 Réel CHF	2023 Budget CHF	2023 Réel CHF	2024 Budget CHF
Amortissements bâtiment A	155'574	160'000	138'847	118'220
Amortissements bâtiment B	111'034	120'000		
Amortissements bâtiment C	195'500	205'000	146'676	145'386
Amortissements bâtiment liaison et restaurant	31'366	33'000	30'936	30'936
Amortissements salle de spectacles	20'141	22'000	10'061	10'060
Amortissements bâtiment D	774'125	776'000	800'109	793'758
Amortissements sur bâtiments	1'287'740	1'316'000	1'126'628	1'098'360
Amortissements agencement A + B	1'010	2'000	500	873
Amortissements agencement bâtiment C	71'451	73'000	71'451	33'754
Amortissements matériel de buanderie et cuisine	724	1'000	721	
Amortissements literie et rideaux bâtiment A + B	3'012	5'000	2'074	
Amortissements app. d'entretien et mach. nettoyage	1'845	2'000	273	
Amortissements s/machines de bureau, informatique		0	1'445	
Amortissements logiciels	9'263	10'000	6'614	1'681
Amortissements Wifi - Internet	50'810	55'000	22'269	669
Amortissements installation sécurité	3'640	5'000	1'278	
Amortissements agencement et mobilier bâtiment D	58'984	60'000	42'433	
Amortissements literie et rideaux bâtiment D	2'028	4'000	1'153	
Amortissements mobilier de bureau et atelier	2'310	4'000	2'311	196
Amortissements agencement et mobilier Communs	19'320	25'000	19'316	19'320
Amortissements infrastructures informatiques	669	2'000	670	
Amortissements appareils et installations TV/vidéo DVD	5'501	6'000	5'501	5'501
Amortissements sur autres immobilisations	230'569	254'000	178'006	61'995
Total amortissements	1'518'309	1'570'000	1'304'635	1'160'355

L'amortissement des biens immobiliers est calculé sur la durée de vie des éléments qui composent les bâtiments (répartition selon CFC, Code de Frais de Construction). Les tableaux en annexe détaillent les montants (annexes 3 à 8). Actuellement, la Cité universitaire est divisée en 6 bâtiments distincts :

1. Bâtiment A (y compris installations techniques et capteurs solaires)
2. Bâtiment B (y compris arcades commerciales)
3. Bâtiment C (y compris arcades commerciales)
4. Bâtiment de liaison, restaurant et annexe
5. Salle de spectacles
6. Bâtiment D (composé des logements, crèche, communs, sauna et squash)

Les mouvements des immobilisations corporelles nettes sont détaillés à la note 3.16. et à l'annexe 2.

3.11. Charges financières nettes

Le tableau ci-dessous donne le détail des crédits et prêts hypothécaires ainsi que des intérêts payés pendant l'année écoulée :

Crédits et prêts hypothécaires	Solde 01.01.2023	Intérêts 2023 bruts	Taux d'intérêt annuel	Remb. annuel	Tirage suppl.	Solde 31.12.2023	Échéance
Crédit hypothécaire BCGE R 2005.50.81 - 10 ans	3'290'000	42'770	1.30%	255'000		3'035'000	30.12.2028
Crédit hypothécaire UBS 279-HU118274.3 - 6 mois *	1'266'000	34'198	2.60%		875'050	2'141'050	19.03.2024
Crédit hypothécaire UBS 279-C0291276.H1 - 10 ans	2'773'000	54'078	1.95%	100'000		2'673'000	13.11.2025
Crédit hypothécaire BCGE 5041.72.94 - 10 ans	7'500'000	61'500	0.82%			7'500'000	07.01.2031
Crédit hypothécaire BCGE 5041.72.94 - 15 ans	7'500'000	114'750	1.53%			7'500'000	08.01.2036
Crédit hypothécaire BCGE 5041.72.94 - 10 ans	7'500'000	97'500	1.30%			7'500'000	09.01.2029
Crédit hypothécaire BCGE 5041.72.94 - 15 ans	4'878'000	127'612	2.61%	412'000		4'466'000	09.01.2029
Crédits et prêts hypothécaires CHF	34'707'000	532'408	1.53%	767'000	875'050	34'815'050	
Part à court terme - remboursement contractuel	767'000					767'000	
Part à long terme CHF	33'940'000					34'048'050	

* Taux variable

Le coût historique amorti des emprunts hypothécaires correspond à leur valeur nominale.

En 2023, le taux moyen pondéré de la dette a été de 1.53% (2022 : 1.49%).

Les garanties mises en gage pour ces emprunts sont les suivantes :

Liste des garanties remises au 31.12.2023							
	Nb	Cédule hypothécaire 1er rang CHF	Nb	Cédule hypothécaire 2e rang CHF	Nb	Cédule hypothécaire 4e rang CHF	TOTAUX CHF
Cité II	1	5'500'000					5'500'000
Cité I et bâtiment D	1	28'717'000	1	6'013'000	1	1'500'000	36'230'000
Totaux	2	34'217'000	1	6'013'000	1	1'500'000	41'730'000

Les actifs mis en gage à leur valeur comptable sont les suivants au 31.12.2023 :

Immobilisations corporelles nettes	2022 Réal CHF	2023 Réal CHF
Bâtiments Cité I	7'209'231	6'875'414
Bâtiment Cité II	4'152'015	4'016'704
Bâtiment D	30'488'093	30'311'686
Sous-total bâtiments	41'849'339	41'203'805
Autres immobilisations	486'943	166'184
Total immobilisations corporelles nettes	42'336'282	41'369'989

Le tableau ci-après détaille les charges financières nettes liées aux emprunts pour l'année 2023 :

Charges financières nettes	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF
<i>Intérêts hypothécaires Cité I (BCGE)</i>	46'085	42'770	42'770	39'455
<i>Intérêts hypothécaires Cité II (UBS SA)</i>	69'654	78'418	88'276	100'888
<i>Intérêts hypothécaires bâtiment D (BCGE)</i>	412'373	404'725	401'362	390'780
Sous-total intérêts hypothécaires	528'112	525'913	532'408	531'123
Part. VdG int. crédit hypothécaire crèche	-5'209	-1'886	-1'886	0
Total charges financières nettes	522'903	524'027	530'522	531'123

Sur la base du disponible existant sur la cédule mise en gage à l'UBS, nous avons tiré CHF 875'050.- le 31.08.2023. Cette opération nous permettra de disposer d'une marge de trésorerie (utilisée ces dernières années pour des travaux au bâtiment C) pour les besoins à court terme, en lien avec le bâtiment B principalement.

Pour mémoire, la Ville de Genève s'acquitte, sur une période de 10 ans, jusqu'en 2023, d'une participation au paiement des intérêts relatifs au crédit d'investissement dont le montant définitif a été arrêté à CHF 1'480'096.- lors de la comptabilisation finale du bâtiment D faite en 2015.

Ce montant couvre le coût des agencements spécifiques à l'activité de puériculture et d'éducation de la petite enfance (mobilier, appareillage, sanitaires, etc.) de la crèche Beau-Soleil.

De même, la Ville de Genève amortit et rembourse la Cité universitaire du montant des investissements, sur la même durée.

La Ville de Genève est ainsi propriétaire des agencements de la crèche dont elle rembourse le coût (intérêts et amortissements) à la Cité universitaire qui est le détenteur de l'emprunt bancaire y relatif.

Sa participation financière, la dernière en 2023, fait diminuer le montant des charges financières nettes. Le montant de cette participation a été de CHF 1'886.-.

Budget 2024

Il est tenu compte du tirage complémentaire auprès de l'UBS dans le calcul des charges d'intérêts en 2024 (CHF 100'888.-).

3.12. Impôts et taxes

En 2023 les charges fiscales ont été les suivantes :

Impôts et TVA	2022 Réal CHF	2023 Budget CHF	2023 Réal CHF	2024 Budget CHF
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) selon TaF*	40'061	43'000	45'323	40'776
Emoluments administratifs	3'602	4'500	3'360	4'500
Charges taxes touristiques	470	600	340	550
Total impôts et TVA	44'132	48'100	49'023	45'826

*Taux à forfait

Depuis 2021, les prestations d'hôtellerie (taux spécial à 3.7%) concernent nos hôtes de passage, mais également certain·e·s résident·e·s, : celles et ceux qui, confédéré·e·s ou avec un permis d'établissement C, n'ont pas présenté de certificat de séjour hebdomadaire pour bénéficiaire de l'exonération¹⁷.

A défaut de justificatif, le prix du séjour a été imposé en supplément au taux de TVA spécial de 3.7%.

Budget 2024

Le budget 2024 a été arrêté à CHF 45'826.-.

¹⁷ Il y a location exclue du champ de l'impôt conformément à l'art. 21, al. 2, ch. 21 LTVA, lorsque les locaux loués servent de domicile au sens des art. 23 ss CC ou de lieu de séjour hebdomadaire. L'Administration fédérale des contributions (AFC) peut exiger du bailleur qu'il fournisse un justificatif. Sans justificatif, il s'agit de prestations d'hébergement soumises au taux spécial de 3.7% quelle que soit la durée du contrat.

Le but du législateur fiscal est de ne pas créer une concurrence déloyale entre des clients de courte durée (soumis à la TVA, soit les hôtes de passage ordinaires) et des clients suisses ou avec permis d'établissement qui feraient des courts séjours d'étude à la Cité universitaire, mais sans élire leur domicile à Genève ou sans attester qu'ils-elles ont conservé leur domicile dans leur commune de provenance en Suisse ou à l'étranger.

BILAN

3.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2023, les soldes de trésorerie étaient les suivants :

Trésorerie et équivalents de trésorerie	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Banques et PostFinance	2'067'618	2'421'180
Caisses	14'510	12'422
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	2'082'128	2'433'602

Il résulte de l'année écoulée une augmentation de la trésorerie (CHF +351'474.-) qui s'explique par les flux indiqués ci-dessous (pour le détail, se référer à la page 12) :

Résumé des flux de trésorerie	CHF
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	1'857'777
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-1'083'830
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	-422'472
Augmentation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	351'474
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	2'082'128
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2'433'602

Les activités opérationnelles ont généré un flux positif de CHF +1'857'777.- (résultat, variation des comptes de régularisation, débiteurs, ...), qui est réduit de CHF -1'083'830.- de flux provenant des investissements (acquisitions d'immobilisations, immobilisations financières, ...), ainsi que CHF -422'472.- issus du flux des activités de financement (remboursement d'emprunts, nouveaux emprunts, charges financières...). Cela aboutit à une hausse de CHF +351'474.- qui clôt la trésorerie et les équivalents de trésorerie avec un montant de CHF 2'433'602.- au 31.12.2023.

3.14. Débiteurs résultant de prestations

Voici le tableau récapitulatif par type de débiteurs au 31 décembre 2023 :

Débiteurs résultant de prestations	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Créances envers des tiers suisses (HP)	8'955	9'773
Créances envers des tiers étrangers (HP)	2'500	-1'600
Créances envers tiers suisses divers	14'801	14'995
Créances envers résident·e·s	35'659	33'872
Créances envers personnel	62	169
Créances envers garages	1'800	4'810
Créances envers arcades	11'541	12'155
Créances envers débiteurs douteux résident·e·s	5'805	5'805
Créances envers débiteurs douteux HP	1'821	1'821
Créances envers restaurant Cité Jardin (RestoFirme SA)	3'537	9'882
Créances envers Régie Grange & Cie	8'743	7'023
Créances envers Fondation Cité Bleue	6'024	37'542
Ducroire	-7'626	-7'626
Total débiteurs résultant de prestations	93'622	128'621

3.15. Stocks et comptes de régularisation

Voici le détail des stocks et des comptes de régularisation en fin d'année :

Stocks		
	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Stock de mazout	71'950	67'921
Total stocks	71'950	67'921

Par mesure de précaution, le remplissage de la citerne à mazout a été maintenu à un niveau élevé.

Comptes de régularisation		
	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Créances envers sociétés de cartes de crédit	20'120	15'725
Acomptes aux fournisseurs	9'762	47'749
Créances à court terme envers personnel parti	16'014	14'756
Charges constatées d'avance	135'815	127'246
Produits à recevoir	126'405	87'968
Total comptes de régularisation	308'116	293'443

Nous avons versé un acompte de 60% (CHF 41'357.-) pour la migration de notre système de téléphonie vers un système de technologie IP (serveur et nouveaux postes numériques).

A titre de charges constatées d'avance, nous avons procédé à des paiements anticipés auprès de nos créanciers et fournisseurs pour un montant de CHF 127'246.-, au 31 décembre 2023.

La liste des produits à recevoir au terme de l'année écoulée est la suivante :

Produits à recevoir		
	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Décompte final charges sociales en notre faveur (FER)	40'249	
Décompte final prime assurance LAA Vaudoise	5'949	
Divers remboursements à recevoir	222	7'982
Versement indemnité 4e trimestre Etat de Genève	79'986	79'986
Total comptes de régularisation	126'405	87'968

Les divers remboursements concernent l'activité de location de l'Arcade 46 dont les montants (CHF 7'982.-) restaient encore à recevoir (SalsArcade et autres locations).

3.16. Immobilisations corporelles nettes

Immobilisations corporelles nettes		
	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Bâtiments Cité I	7'209'231	6'875'414
Bâtiment Cité II	4'152'015	4'016'704
Bâtiment D	30'488'093	30'311'686
Sous-total bâtiments	41'849'339	41'203'805
Autres immobilisations	486'943	166'184
Total immobilisations corporelles nettes	42'336'282	41'369'989

Les immobilisations sont détaillées à l'annexe 2.

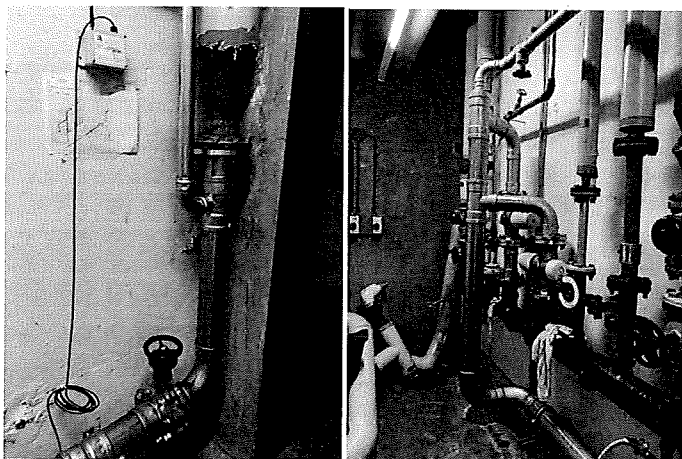
Au 31 décembre 2023, il y avait des travaux en cours dans plusieurs bâtiments.

Travaux salle de spectacles Cité Bleue

Il s'agit de travaux connexes à ceux menés par la fondation de la Cité Bleue :

Travaux rénovation salle Cité Bleue	
	2023
	Réel
	CHF
Travaux électriques (nouvelle introduction)	104'934
Travaux sanitaires (séparation des réseaux)	15'202
Pose de panneaux solaires en toiture	93'490
Total travaux rénovation salle Cité Bleue	213'626

Avec la réalisation de ces travaux, la salle de spectacles disposera de sa propre introduction pour l'électricité (sans passage par la cabine basse tension de la Cité universitaire) ainsi que son propre comptage officiel¹⁸ pour l'eau.



Photos : séparation de l'introduction principale en eau et modification du réseau sanitaire dans le local nourrices du bâtiment A

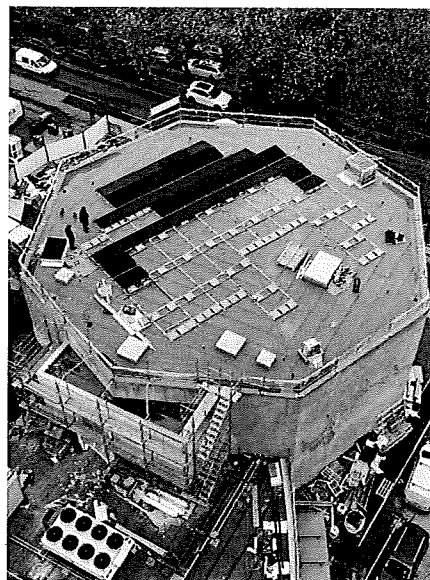


Photo : panneaux solaires en cours d'installation sur toiture de la salle de spectacles

Les travaux sur la toiture de la salle de spectacles prévoient la pose de 68 panneaux Bisol 420 Wc d'une puissance de production photovoltaïque de 32'854 kWh qui sera utilisée pour l'autoconsommation du bâtiment B.

¹⁸ Cette séparation est également valable pour le restaurant.

Travaux et études en cours Cité I

Le mandat d'étude de faisabilité pour la rénovation du bâtiment A, confié au cabinet Christian Dupraz Architecte, a abouti à l'établissement du document intitulé « Etude préalable pour la réhabilitation de la tour A » du 30.05.2023.

Travaux et études en cours Cité I	
	2023
	Réel
	CHF
Honoraires ingénieur civil	58'869
Honoraires étude sécurité	3'770
Honoraires étude CVSE	6'031
Honoraires étude acoustique	2'261
Honoraires architectes	42'278
Frais de reproduction et héliographie	667
Total travaux et études en cours Cité I	113'875

L'étude détaille les 2 phases des analyses menées pendant le premier semestre 2023 :

- Phase I (janvier – mars) : Diagnostic et hypothèses de rénovation - programme et chambres ;
- Phase II (mars – avril) : Hypothèses de rénovation - techniques et enveloppes.

Les conclusions de l'étude sont les suivantes :

« L'étude démontre d'une part l'intérêt et la richesse du bâtiment existant, et, d'autre part, sa capacité à évoluer de manière à répondre aux besoins exprimés par le MO tout comme aux impératifs normatifs et sécuritaires en vigueur.

Le choix de rénover l'existant est à plusieurs égards pertinent, pour des raisons écologiques, économiques et patrimoniales notamment. Quelque soit l'option retenue pour la suite des études, que ce soit une rénovation ou une rénovation avec extension, la direction à privilégier selon nous est celle présentée dans l'étude, à savoir une transformation mesurée qui tient compte des propriétés du bâtiment et qui insère les éléments nécessaires de manière pondérée et adaptée à l'existant.

Pour l'enveloppe, il s'agit à nouveau de retrouver les qualités d'origine tout en offrant une enveloppe thermique performante et en palliant aux défauts de carbonatation des bétons apparents. L'étude ainsi que d'autres exemples réalisés démontrent aussi qu'il est possible d'intégrer à cette nouvelle enveloppe des panneaux solaires de manière qualitative.

Un autre aspect important mis en évidence est celui de la question de l'identité, qui passe par l'enveloppe, mais aussi et surtout par la requalification du rez-de-chaussée. Celui-ci joue un rôle clé dans l'articulation des différents bâtiments et des différents programmes. Sa requalification avec de nouveaux usages et la redéfinition de l'entrée doivent permettre d'apporter un nouveau signalement par rapport à l'espace public et une clarté dans la desserte des différents programmes, notamment par rapport au théâtre. »

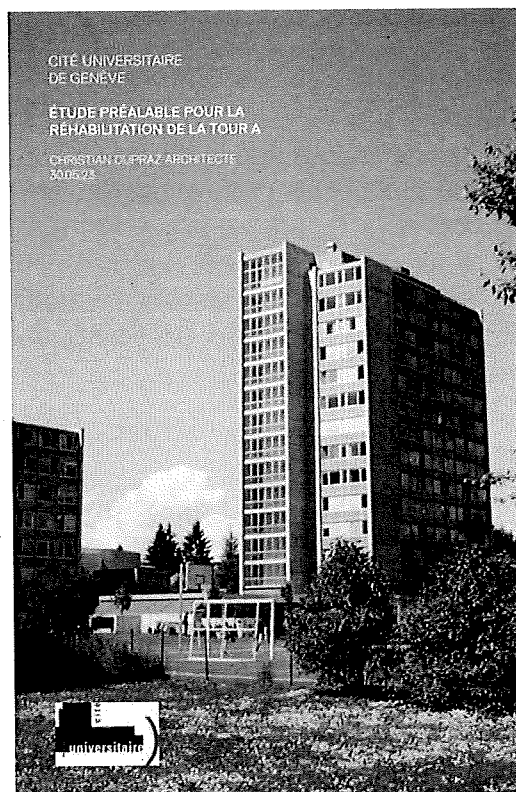


Illustration : page de couverture de l'Etude préalable pour la réhabilitation de la tour A

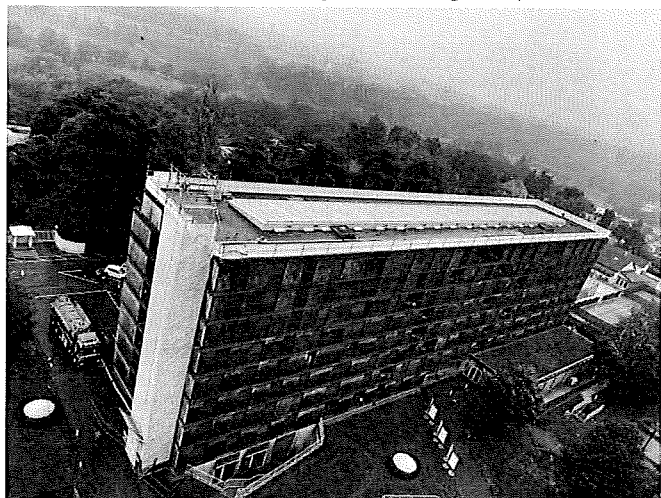
Travaux en cours bâtiment D

Travaux en cours bâtiment D	
	2023
	Réel
	CHF
Echafaudages installation solaire	35'451
Travaux électriques installation solaire	150'780
Total travaux en cours bâtiment D	186'231

Avant la pose des 136 panneaux solaires Bisol 420 Wc (puissance de production photovoltaïque de 72'693 kWh) sur la toiture du bâtiment D, il a été nécessaire d'installer une barrière de sécurité pour la durée des travaux, puis d'aspirer et de déposer temporairement le gravier en toiture sur le parking. Ensuite les structures de support des panneaux ont pu être posées ainsi que le gravier remonté.



Photos : support pour panneaux avec gravier (en haut – décembre 2023) / barrière de sécurité, toiture sans gravier (en bas – novembre 2023)



Projet de démolition et reconstruction du bâtiment B

Durant l'année 2023, le projet La Maison d'Albert a nécessité les études complémentaires et l'engagement des frais ci-dessous (CHF 296'093.-) :

- Frais héliographiques pour CHF 3'248.- ;
- Honoraires mandataire principal LRS pour CHF 161'550.- ;
- Honoraires mandataire ingénieur civil Jundt pour CHF 48'750.- ;
- Honoraires mandataire ingénierie CVS pour CHF 23'457.- ;
- Honoraires mandataire spécialiste mobilité pour l'étude complémentaire concernant la boucle TPG au sujet de la faisabilité de 2 quais pour CHF 5'963.- ;
- Honoraires mandataire spécialiste pour la négociation du contrat pour la fourniture de chauffage à distance (CAD) avec les Services industriels de Genève (SIG) pour un total de CHF 26'925.- ; les discussions ont porté principalement sur :
 - a. La restitution des économies de CO₂ ;
 - b. La possibilité d'utiliser la chaleur de récupération (fatale) ;
 - c. L'arbitrage contrat – tarif plus avantageux ;

d. L'abaissement de la puissance à 1200 kW (au lieu de 1635 kW) ;

e. La valorisation de la servitude et l'indexation.

- Etat de Genève, émoluments divers dont CHF 26'000.- pour l'accord de principe n° 2 du 8 novembre 2023 avec l'OCLPF au sujet du plan financier préavisé et du rétablissement de la subvention à la pierre de CHF 173'000.- (supprimée dans le premier accord de principe du 3 juillet 2023).

Projet rénovation bâtiment B	Phase	2019-2022	2023	Total
		Réel CHF	Réel CHF	Réel CHF
Etude transformation bâtiment B : frais héliographiques	Etude	722	3'248	3'970
Etude transformation bâtiment B : honoraires étude faisabilité PIBO + A&HM Architectes partenaires	Etude	32'000		32'000
Thomas Jundt Ingénieurs Civils SA : Etude de faisabilité succincte	Etude	34'134		34'134
Serafin Architectes Associés SA : Organisation d'un concours d'architecture	Concours	48'007		48'007
Indemnisation membres du jury du concours d'architecture	Concours	16'209		16'209
Prix lauréats du concours d'architecture	Concours	150'000		150'000
PIBO + A&HM Architectes partenaires : Prestations AMO suivi concours d'architecture	Concours	11'805		11'805
Honoraires bureau LRS architectes (mandataire principal)	Appel d'offres projet	25'412		25'412
Honoraires bureau LRS architectes (mandataire principal)	Projet & DD 31-32-33	896'089	161'550	1'057'639
Honoraires mandataire ingénierie acoustique	Projet & DD 31-32-33	6'946		6'946
Thomas Jundt Ingénieurs Civils SA	Projet & DD 31-32-33	144'183	48'750	192'933
Honoraires mandataire ingénierie CVS	Projet & DD 31-32-33	88'268	23'457	111'725
Honoraires mandataire ingénierie électrique	Projet & DD 31-32-33	9'499		9'499
Honoraires mandataire ingénierie physique du bâtiment	Projet & DD 31-32-33	15'266		15'266
Honoraires mandataire ingénierie sécurité feu	Projet & DD 31-32-33	36'080		36'080
Honoraires mandataire géomètre projet	Projet & DD 31-32-33	14'190		14'190
Honoraires mandataire spécialiste mobilité	Projet & DD 31-32-33	25'633	5'963	31'595
Honoraires mandataire spécialiste	Contrat CAD-SIG		26'925	26'925
Honoraires mandataire paysagiste	Projet & DD 31-32-33	93'426		93'426
Honoraires AMO / DMO suivi du projet	Projet & DD 31-32-33	41'231		41'231
Honoraires mandataire géotechnique, dépollution des sols	Projet & DD 31-32-33	35'242		35'242
Diagnostic substances dangereuses	Projet & DD 31-32-33	23'829		23'829
Etat de Genève, émoluments divers	DD	100	26'200	26'300
Total projet rénovation bâtiment B		1'748'269	296'093	2'044'362

Bâtiment D

Les travaux de peinture des cuisines et des chambres du bâtiment D (commencés en mai 2022) ont coûté au total CHF 240'952.- (CFC 28 - Aménagements intérieurs 2). L'adjudication sur la base de 5 soumissions entrées était de CHF 230'000.- (facture finale CHF 229'952.-) et de CHF 11'500.- pour les « Imprévus - Traitement des fissures » (facture finale CHF 11'000.-).

Le transfert des installations de buanderie du bâtiment A au bâtiment D a été terminé le 20 janvier 2023 avec la mise en service des installations. Lors de sa séance du 24 mars 2022, le Conseil de fondation avait validé un budget d'investissement de CHF 266'000.-, confirmé à hauteur de CHF 312'797.- (+ 5% de divers) par le Bureau le 23 mai 2022 :

Equipements d'exploitation : transfert des installations de buanderie	CFC	Variation			
		2022 Budget CHF	2022-2023 Réel CHF	2022-2023 Réel/Budget CHF	
Gros oeuvre 1	31		8'347	8'347	
Installations électriques	33	31'000	38'466	7'466	
Installations ventilation	344	171'782	185'316	13'535	
Installations spéciales	347	91'884	94'490	2'606	
Installations sanitaires	35	4'254	9'402	5'148	
Aménagements intérieurs 1	37		10'991	10'991	
Aménagements intérieurs 2	38		2'346	2'346	
Honoraires	39		2'322	2'322	
Divers 5% montant HT		13'877		-13'877	Ecart %
Sous-total équipements d'exploitation		312'797	351'680	38'883	12.43%
Correction acompte CFC 33			10'770		
Total équipements d'exploitation : transfert des installations de buanderie			362'450		

Les dépassements constatés ont été les suivants (total +12.4%, soit CHF 38'883.-) :

- Gros œuvre 1 : travaux de carottage supplémentaires pour le passage des gaines de ventilation ;
- Installations électriques : adaptations du schéma électrique de la ventilation, tubes pour clapets coupe-feu déportés, câblage informatique jusqu'au tableau MCR, détecteur de mouvement 360°, parafoudre 400V et divers ;
- Installations de ventilation : déplacement du groupe froid du local informatique, métré supplémentaire pour le passage des gaines, remplacement d'un servo-moteur 2'30'' à la place de 7'' et adaptation de la gaine de pulsion pour les utilisateur-trice-s dans le local ;
- Installation spéciales : manutention d'un séchoir électrique ;
- Installations sanitaires : raccordement du ballon d'eau et des condensats de ventilation ;
- Aménagements intérieurs 1 : remplacement des portes EI30 ;
- Aménagements intérieurs 2 : travaux de peinture ;
- Honoraires : d'ingénieur civil pour la validation des carrotages.

Voici l'inventaire des installations principales :

Installations buanderie bât. D	Capacité
Lave-linge Spirit Industrial wmi 220	22 kg
Lave-linge Spirit Industrial wmi 300	30 kg
Séchoir Spirit proLine TRI 9550	22 kg
Séchoir Spirit TSI 750 (2001)	30 kg
Monobloc de pulsion	3200 m ³ /h
Monobloc de reprise	3200 m ³ /h
Ballon eau chaude sanitaire ECS	500 litres
Echangeur	60 kW

Le principe de fonctionnement est le suivant, dans une optique d'optimisation énergétique de la chaleur :

La chaleur des séchoirs est récupérée par le monobloc de reprise d'air qui l'utilise pour le monobloc de pulsion d'air et pour l'échangeur qui

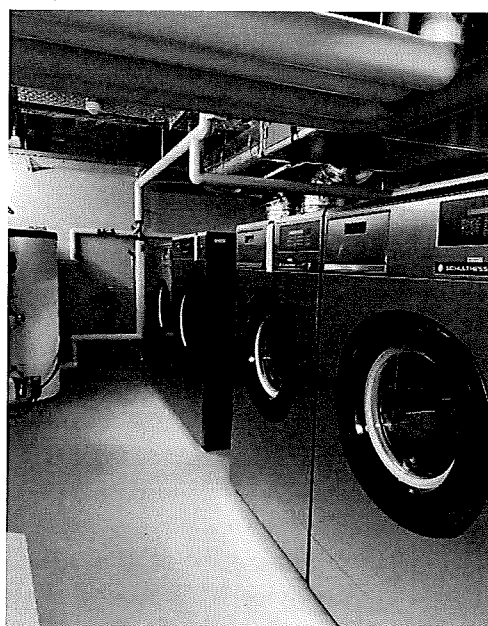


Photo : nouvelle buanderie du bâtiment D

sert à chauffer l'eau du ballon d'eau chaude qui lui-même alimente les machines à laver.

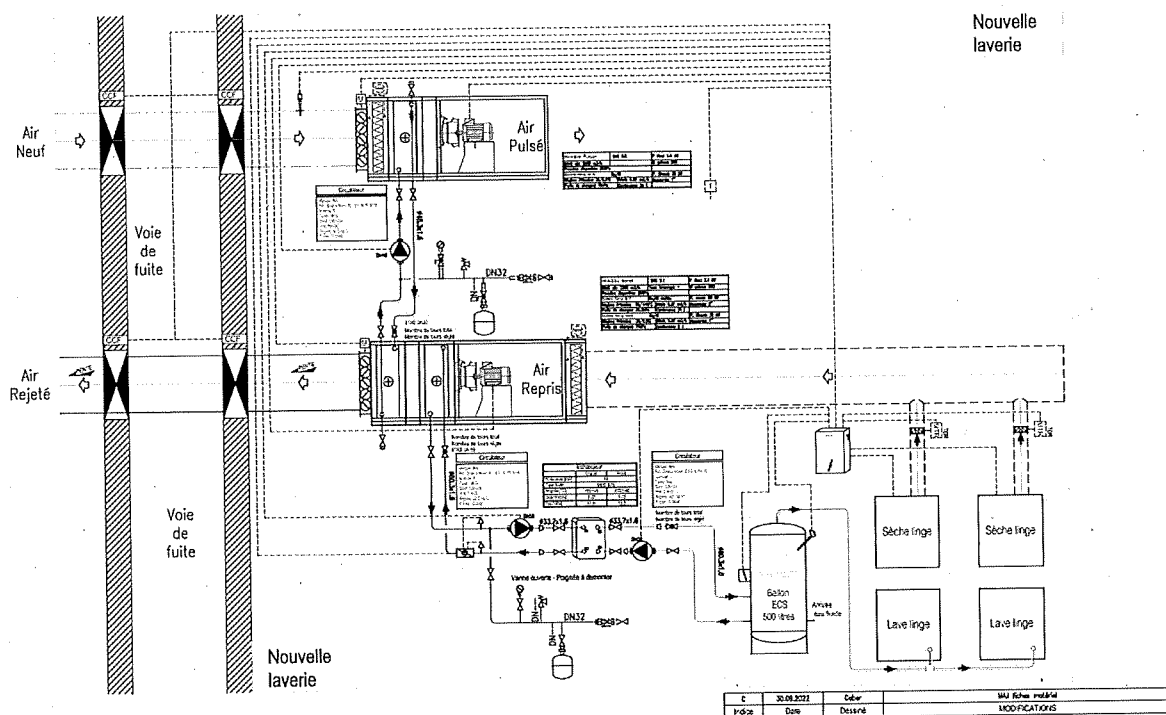


Illustration : schéma de principe nouvelle buanderie du bâtiment D

Autres immobilisations

Une acquisition de CHF 11'556.- concerne les machines de bureau (photocopieur Xerox AltaLink C8055 en remplacement du copieur WorkCentre 7120 en service depuis 2012).

3.17. Immobilisations financières

Immobilisations financières	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
BCGE S 0069.96.15 C/C (DEPOTS GARANTIE ETUDIANTS)	1'800	0
Total immobilisations financières	1'800	0

Des informations complémentaires figurent à la note 3.22 « Autres engagements ». La créance envers la Ville de Genève (voir notre 3.11), encore due pour l'année 2023 (CHF 42'956.-) figure au 31 décembre 2023 dans l'actif courant du bilan, sous « Autres créances à court terme ».

3.18. Fournisseurs

Les fournisseurs et des créanciers à court terme sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Fournisseurs		
	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Dettes c/achats de matières et marchandises	136'219	95
Dettes c/prestations de services envers des tiers	192'313	109'761
Dettes c/charges de personnel	800	427
Dettes c/autres charges d'exploitation	2'879	2'434
Dettes envers DT - gérance box ch. Ed-Tavan 5	31'243	34'277
Total fournisseurs	363'454	146'993

3.19. Comptes de régularisation

Le détail des comptes de régularisation est le suivant :

Comptes de régularisation		
	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Charges à payer	302'441	28'817
Produits constatés d'avance	43'272	23'799
Séjours résident(e)s reçus d'avance	92'412	68'505
Passif à régulariser	30'118	8'483
Charges TVA à régulariser	8'733	13'454
Travaux et honoraires à payer		31'764
Provision heures supplémentaires à payer	18'706	21'834
Total comptes de régularisation	495'682	196'656

La provision pour heures supplémentaires a varié comme suit pendant l'année écoulée :

Provision heures supplémentaires			
	2022	2023	Variation
	Réel	Réel	2022/2023
	CHF	CHF	CHF
Personnel administratif	13'553	15'039	1'486
Personnel d'exploitation	5'153	6'795	1'642
Total provision heures supplémentaires	18'706	21'834	3'128

Par département la situation au 31 décembre est la suivante :

- Le personnel d'administration : + 33 heures, soit CHF +1'486.- ;
- Le personnel d'exploitation : +54 heures, soit CHF 1642.-.

Voici le détail en nombre d'heures par département et par service :

Détail heures supplémentaires			
	2022	2023	Variation 2022/2023
	Heures	Heures	Heures
Personnel administratif	368	401	33
Personnel d'exploitation	152	206	54
Total détail heures supplémentaires	520	607	88

Détail heures supplémentaires par service		
	2023	En %
Direction (hors cadres)	35	6%
Exploitation	206	34%
Finances/comptabilité	91	15%
Informatique	23	4%
Réception	37	6%
Secrétariat	33	6%
Sécurité	182	30%
Total détail heures supplémentaires par service	607	100%

Ce sont le personnel d'exploitation (206 heures), le personnel de la sécurité (permanences de fin d'année, 182 heures) et les finances/comptabilité (91 heures) qui cumulent le 79% des heures supplémentaires.

3.20. Fonds à usage déterminé Fonds social et d'animation culturelle

Fonds à usage déterminé		
	2022	2023
	Réel	Réel
	CHF	CHF
Fonds social et d'animation culturelle	84'104	69'326
Total fonds à usage déterminé	84'104	69'326

Pour mémoire, à la suite de la dissolution de l'Association des résident·e·s, le fonds de l'association a été remis à la Cité universitaire le 16.12.2015.

Le Conseil de fondation a établi par la suite un « Règlement du fonds d'activités sociales, culturelles et d'aide financière de la CUG » qui a été approuvé le 14 avril 2016, puis modifié le 8 décembre 2016. Ce règlement délimite le champ d'application, d'alimentation et d'utilisation du fonds.

Durant l'année écoulée, le fonds a enregistré les mouvements suivants :

Fonds d'activités sociales, culturelles et d'aide financière de la CUG			
		2023 Débit CHF	2023 Crédit CHF
Solde reporté 01.01.2023			84'104
Cotisations d'animation socio-culturelle	709		35'450
Recettes location billard	26.5 heures		133
Recettes baby-foot	509 parties		509
Recettes diverses			8
Fonds de solidarité accordés 2023	1 rés.	819	
Cours Cross Training et Yoga Flow	14 cours	1'400	
Marathon de Genève	29 rés.	1'062	
Course de l'Escalade	27 rés.	778	
Potager		565	
BBQ Jardin Cité universitaire	3	8'183	
Repas de Noël	31 rés.	433	
Fêtes résident·e·s semestre printemps	6	14'849	8'034
Pub Nights & Fêtes résident·e·s semestre automne	16	19'078	9'420
Travaux Arcade 46		18'366	
Achats matériel billard		111	
Achats labo-photo		37	
Frais Arcade 46 (installations, matériel, ...)		1'101	
Frais Cité universitaire à recevoir		1'550	
Totaux		68'332	137'656
Solde à reporter 31.12.2023			69'326

Au cours de l'année 2023, 709 cotisations d'animation socio-culturelles de CHF 50.- (CHF 35'450.-) ont été encaissées au moment des admissions (575 en 2022).

Le fonds a accordé une aide financière à 1 résident traversant des difficultés de paiement de son séjour pour un total de CHF 819.-.

Avec le concours des Sports universitaires, 14 cours alternés de Cross Training et Yoga Flow (CHF 1'400.-) ont été organisés au semestre d'automne (participation non payante).

Le personnel de la réception a organisé la participation de deux équipes de coureuses et coureurs au Marathon de Genève (29 personnes, CHF 1'062.-) et à la Course de l'Escalade (27 personnes, CHF 778.-). Elle a coordonné l'inscription (frais partiellement subventionnés), la logistique et un apéritif pour les participant·e·s après chaque événement.



Coordonné par le représentant des résident·e·s au Conseil de fondation, un groupe de résident·e·s a collaboré au printemps au potager (CHF 565.-).



Photos : 25 juin 2023 (gauche) préparation de la parcelle – 4 août 2023 (droite) les plants de maïs ont poussé



Illustration : bannières d'annonce des soirées du semestre de printemps 2023 à l'Arcade 46

Forts de l'équipe motivée qui a programmé les soirées à l'Arcade 46 pour les résident·e·s, au printemps 2023 (6 fêtes, CHF 14'849.- de charges et CHF 8'034.- de recettes, soit net CHF 6'815.-), il a été convenu, sur la base d'un projet validé par le président du Conseil de fondation, de faire des travaux pendant l'été et de rouvrir l'Arcade 46 rénovée à la rentrée d'automne pour des fêtes (samedi) et des soirées « Pub Night » (vendredi de 20h à minuit). Pour les fêtes du samedi, elles demeureront organisées sur la base du bénévolat et les soirées du vendredi seront tenues par du personnel temporaire indemnisé.

Voici le détail des coûts de la rénovation et de l'activité dès le 15 septembre :

Décompte des travaux Arcade 46 et de l'activité dès le 15.09.2023	2023 Budget CHF	2023 Réel CHF	Ecart Réel/Budget CHF
Travaux Arcade 46			
Pose d'un film ardoise au-dessus du bar		472	472
Achat de mobilier	4'709*	5'864	1'156
Lavage des verres du bar		30	30
Peinture selon design graphique du projet	12'000	12'000	0
Total travaux Arcade 46	16'709	18'366	1'657
Activité dès 15.09.2023			
Recettes bar et entrées		-9'420	
Achats, marchandises, repas personnel		13'590	
Indemnisation personnel temporaire		5'488	
Total activité dès 15.09.2023		9'658	
11 Soirées Pub Night	4'400		
5 Fêtes résident·e·s	10'000		
Totaux budget et résultat soirées dès 15.09.2023	14'400	9'658	-4'742

* hors frais de livraison et montage

Le budget des travaux (qui ne tenait pas compte des frais de livraison et de montage du mobilier) a été dépassé de CHF 1'657.- pour atteindre CHF 18'366.-.

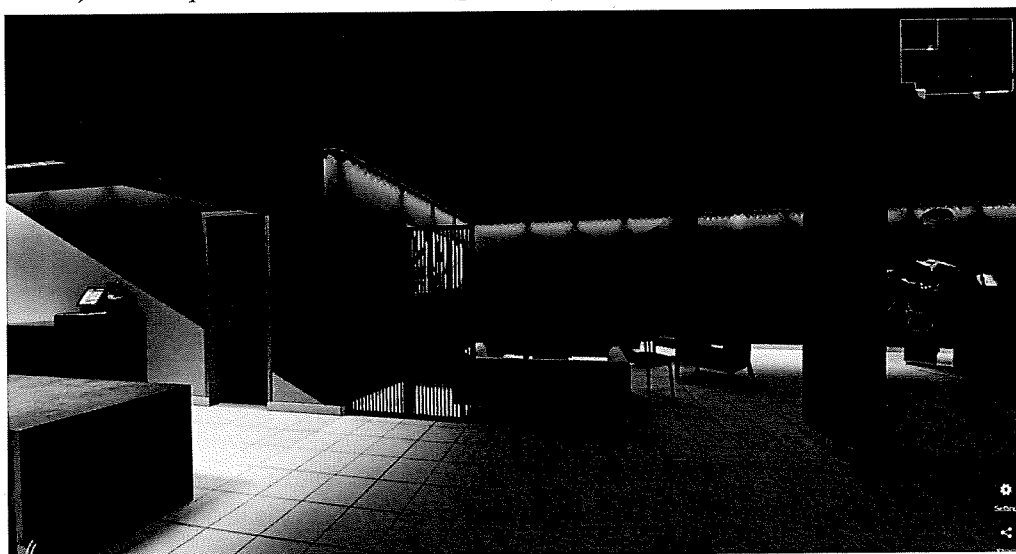


Illustration : projet de d'aménagement de l'Arcade 46, design par Polina Urmanova, résidente et organisatrice de soirées

Le budget pour les soirées du vendredi (net CHF 400.- par soirée) ainsi que du samedi (CHF 2'000.- par soirée) n'a pas été dépassé (CHF -4'742.-) et les soirées thématiques sont très appréciées des participant·e·s.

Par ailleurs, 3 grillades-barbecue ont été organisées dans le jardin de la Cité universitaire (CHF 8'183.-), ainsi qu'un repas de Noël (CHF 433.-) pour les résident·e·s qui étaient resté·e·s sur place pendant les festivités de fin d'année.

Enfin, le solde disponible du fonds d'activités sociales, culturelles et d'aide financière de la CUG est de CHF 69'325.- au 31 décembre 2023.



Illustration : posts Instagram @thegenevaunderground

3.21. Dons affectés

Les dons affectés génèrent un produit tout au long de la durée de vie du bien pour lequel ils ont été accordés. Pour l'exercice 2023, ils totalisaient CHF 140'232.-, selon détail suivant :

Dons affectés	2022	2023	Durée d'amort.	Valeur d'origine	Date d'origine	Prod. Diff.
	Réel	Réel				
	CHF	CHF	Ans	CHF		CHF
Dons Loterie Suisse Romande (cuisines studios bât. B)	168'750	101'250	*	300'000	01.01.2011	67'500
Don Loterie Suisse Romande bâtiment D	1'239'535	1'211'628	53.75	1'500'000	01.09.2013	27'907
Don Fondation Hans Wilsdorf bâtiment D	1'239'535	1'211'628	53.75	1'500'000	01.09.2013	27'907
Campagne Alumni "Meublez un étudiant" et autres donateurs mobilier	2'679	0	10	40'150	01.09.2013	2'679
Campagne Alumni "Meublez un étudiant" et autres donateurs mobilier	0	0	10	30'000	01.09.2013	0
Don Fonds Walthard - Université de Genève - Sports	177'671	164'031	53.75	200'000	01.05.2014	13'640
Don Fonds Helios bâtiment D	130'215	129'616	53.75	147'970	01.05.2017	599
Dons affectés	2'958'385	2'818'153		3'718'120		140'232

* jusqu'au 30.06.2025, soit sur 30 mois dès le 01.01.2023

Il a été tenu compte de l'amortissement extraordinaire du bâtiment B ainsi que d'une correction relative à une erreur de calcul pour les lignes :

- Campagne Alumni "Meublez un étudiant" et autres donateurs mobilier
- Don Fonds Walthard - Université de Genève - Sports
- Don Fonds Helios bâtiment D

3.22. Autres engagements

Autres engagements	2022	2023
	Réel CHF	Réel CHF
Dépôt de garantie résidents Cité	1'800	0
Total autres engagements	1'800	0

Pour rappel, depuis la rentrée de septembre 2016, les résident.e.s doivent verser un dépôt auprès d'une banque genevoise sous la forme d'une garantie de loyer ou encore opter pour Firstcaution avec qui nous menons un partenariat depuis septembre 2021. Dans le cas où il leur est impossible de constituer une telle garantie (séjour trop court ou en raison de leur nationalité), le montant est consigné auprès de la Cité universitaire.

Il n'y avait pas de montant de ce type déposé à la Cité universitaire au 31 décembre 2023.

3.23. Attribution à la subvention non dépensée à restituer

La période conventionnelle pour le contrat de prestations 2020-2023 (loi 12596), a commencé par une perte en 2020 (CHF -126'674.-). L'exercice 2021 étant bénéficiaire, la rubrique nommée « part de subvention non dépensée à restituer » (voir note 3.4.) a été dotée de CHF 32'875.-. L'exercice suivant (2022), étant déficitaire, l'attribution a été de CHF -11'028.- (y compris correction). Enfin, pour clore la période du contrat, en raison du déficit de l'exercice 2023 de CHF -109'222.-, la part retranchée à l'Etat de Genève a été de CHF -21'844.-, pour aboutir à CHF +2.-.

Pour la fondation, le total des 4 ans est de CHF +8.-.

Attribution à la subvention non dépensée à restituer	2020-2023	2020	2021	2022	2022	2022	2023	31.12.2023	2023
	Taux %	Résultat CHF	Résultat CHF	Résultat CHF	Correction CHF	Résultat corrigé CHF	Résultat CHF	Solde CHF	Bilan CHF
Bénéfice/ perte net(te) de l'exercice avant restitution		-126'674	291'047	-87'219	32'079	-55'140	-109'222		
Part Cité universitaire	80%	-101'339	232'837	-69'775	25'663	-44'112	-87'378	8	
Part Etat de Genève	20%	-25'335	58'209	-17'444	6'416	-11'028	-21'844	2	
Passif non courant									
Subvention non dépensée à restituer	3.23								
Exercice 2020									-25'335
Exercice 2021									58'209
Exercice 2022 corrigé				-17'444	6'416				-11'028
Exercice 2023									-21'844
Solde au 31.12.2023									2
Fonds propres	3.23								
Part de subvention non dépensée (2020-2023)									
Exercice 2020		-126'674							-126'674
Exercice 2021			291'047						291'047
Exercice 2022 corrigé				-87'219	32'079				-55'140
Exercice 2023							-109'222		-109'222
Part Etat de Genève 2020-2023			-32'875			11'028	21'844		-2
Solde au 31.12.2023									8

3.24. Relations avec les parties liées

Principaux·ales dirigeant·e·s

La liste des membres du Conseil de fondation et de la Direction figure dans l'annexe 1.

Les 13 membres statutaires du Conseil de fondation ne sont pas rémunéré·e·s. Seul le président reçoit un défraiement annuel pour ses frais de représentation (forfait de CHF 2'400.-). Le président a renoncé à son défraiement forfaitaire dès l'année 2020.

Toute autre rémunération éventuelle des membres du Conseil de fondation est définie dans les directives du règlement d'organisation.

Aucun prêt individuel n'est accordé aux dirigeant·e·s.

Etat de Genève – Département du territoire (DT)

En raison de l'existence d'un contrat de prestations (2020-2023), l'Etat de Genève est considéré comme partie liée par le biais du Département du territoire (DT).

Voici le résumé des principales transactions :

Parties liées - Etat de Genève (DT)		
Charges	2022 Réal CHF	2023 Réal CHF
Droit de superficie*	477'636	477'636
Intérêts sur capital de dotation*	156'000	156'000
Total des charges	633'636	633'636
Produits	2022 Réal CHF	2023 Réal CHF
Indemnité monétaire couverture partielle du déficit de l'activité logement	319'943	319'943
Indemnité non monétaire droit de superficie*	477'636	477'636
Indemnité non monétaire intérêts sur capital de dotation*	156'000	156'000
Total des produits	953'579	953'579

*Pour rappel, en raison de la modification de l'article 8 du REEF en vigueur depuis le 17 décembre 2014, la subvention publique non monétaire pour la rente de superficie ainsi que pour la rémunération du capital de dotation n'est plus comptabilisée dans les états financiers, mais indiquée dans l'annexe aux comptes

Université de Genève

La Fondation Cité universitaire est détenue à 38% par le Fonds général via son capital de dotation initial ; il en possède de fait le contrôle, de telle sorte que le Fonds général étant lui-même détenu à 100% par l'Université de Genève, la Cité universitaire est une entité fille d'une entité fille de l'Université.

En 2023, l'Université de Genève a procédé à une mise en équivalence des fonds propres de la Cité universitaire dans ses comptes annuels.

Pour rappel, voici le détail du capital de dotation initial :

Capital de dotation initial	1954 CHF	Part %
Fonds général de l'Université	10'000	38%
Association générale des étudiant·e·s	1'500	6%
Association des anciens étudiant·e·s de l'Université	4'000	15%
Société académique	5'000	19%
Office d'entraide	2'000	7%
Société sportive universitaire	4'000	15%
Total capital de dotation initial	26'500	100%

3.25. Suivi du rapport d'audit SAI / Cour des Comptes

Le Service d'audit interne (SAI) de l'Etat de Genève n'a pas conduit d'audit en 2023.

Au 31 décembre 2023, il n'y a pas de rapport ouvert ou en cours de la Cour des Comptes.

3.26. Suivi des audits informatiques

Audit informatique de février 2015

Pour mémoire, un audit informatique (norme ISO 17799-27001) a été réalisé en février 2015 et avait comme objectif de passer en revue l'infrastructure informatique et l'environnement bureautique mis en place à la Cité universitaire : 15 des 22 recommandations avaient été traitées.

Les 7 recommandations en suspens nécessitent des investissements complémentaires qui n'ont pas été priorisés et sont encore en suspens en 2023.

Audit informatique de novembre 2018

A la suite des modifications intervenues en octobre 2017 avec la mise en place d'un portail web pour le paiement en ligne des séjours des résident·e·s, puis de l'introduction en mai 2018 du règlement général sur la protection des données (RGPD) de l'Union européenne, la Cité universitaire a voulu effectuer un test de vulnérabilité physique et virtuelle dont l'objectif principal a été :

- D'évaluer la capacité du système d'information à résister aux attaques informatiques ;
- D'identifier les failles ;
- Et d'appliquer les actions correctives nécessaires.

Suivi des recommandations de l'audit informatique de novembre 2018		
Domaine	Nombre	Achevées
OSINT (Informations d'origines ouvertes)	1	1
SERVICES WEB	4	4
INFRASTRUCTURE INTERNE	3	3
INGENIERIE SOCIALE	1	0
WI-FI	1	0
Totaux	10	8

Un 2^e audit de contrôle visant les correctifs suggérés a été effectué en mars 2019 et a soldé les deux 2 failles restantes au niveau des services web.

Au 31 décembre 2023, le correctif pour le Wi-Fi est en suspens ainsi que l'ingénierie sociale.

3.27. Evénements postérieurs à la clôture

Une observation de l'audit du SAI mené dès le 5 mars 2024 a conduit le Conseil de fondation modifier le résultat 2022 reporté en ouverture de l'exercice 2023. Plus de détails au chapitre « Correction du résultat 2022 » en page 7.

Annexe 1 : Liste des membres du Conseil de fondation et de la Direction au 31.12.2023

Nom	Prénom	Adresse	Fonction
BERTHET	Stéphane	Rectorat, Université de Genève, Uni Dufour, rue du Général-Dufour 24, 1211 Genève 4	Président*
RYS	Alexandra	Dynamics Group SA, rue des Caroubiers 21, 1227 Carouge	Vice-présidente*
EMMENEGGER	Steeves	Emmenegger Conseils, route du Grand-Lancy 6a, 1227 Les Acacias	Vice-président*
BOHLER	Nathalie	Direction du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), rue de l'Hôtel-de-Ville 5, 1204 Genève	Trésorière*
GIRANI	Marco	Service des bâtiments Université de Genève, Uni Dufour, rue du Général-Dufour 24, 1211 Genève 4	Secrétaire*
ABBÉ-DECARROUX	François	HES-SO Genève, Campus Battelle – Bâtiment F, rue de la Tambourine 2, 1227 Carouge	Membre**
ABEBE	El Shaddai	Avenue des Grandes-Communes 20G, 1213 Onex	Membre***
BONNET	Pierre	Atelier Bonnet Architectes, avenue Rosemont 6, 1208 Genève	Membre
ESTIER THÉVENOZ	Sabine	Rue Saint Ours 6, 1205 Genève	Membre
FIARD	Benoît	Chemin Edouard-Tavan 5, 1206 Genève	Membre
FLÜCKIGER	Yves	Rectorat, Université de Genève, Uni Dufour, rue du Général-Dufour 24, 1211 Genève 4	Membre
TCHÉRAZ	Arnaud	Bertrand Tournier Agence immobilière, Cours de Rive 4 – CP 3727, 1211 Genève 3	Membre
VALIQUER GRECUCCIO	Nicole	Avenue Trembley 7, 1209 Genève	Membre****

* Membre du Bureau

** Il a quitté ses fonctions le 31 octobre 2023 et sera remplacé par Mme Daniela DI MARE APPERE dès le 15 mai 2024, désignée par le Conseil d'Etat, poste vacant au 31.12.2023

*** Elle a annoncé sa démission le 8 septembre 2023 et sera remplacée par Mme Zora HOLZER dès le 17 janvier 2024, désignée par l'Assemblée de l'Université, poste vacant au 31.12.2023

**** Elle a été nommée par le Conseil d'Etat le 28 juin 2023 pour la période du 15.07.2023 au 14.07.2027 en remplacement de M. Patrick SAUDAN.

Liste des membres de la Direction au 31.12.2023

Nom	Prénom	Adresse	Fonction
PELPEL	Stanislas	CUG, avenue de Miremont 46, 1206 Genève	Directeur
CABEZA	Diego	CUG, avenue de Miremont 46, 1206 Genève	Directeur adjoint

Les membres du Bureau, le directeur et le directeur adjoint disposent de la signature collective à deux, tel que défini dans les règlements et dispositions organisationnelles internes.

MOUVEMENT DES IMMOBILISATIONS

	Valeur brute				Fonds d'amortissement				Valeur comptable nette		
	Au 01.01.2023	Acquisitions 2023	Transferts internes 2023	Ventes ou Sorties ou Corrections 2023	Au 31.12.23	Cumulés au 01.01.2023	Charges 2023	% taux	Ventes ou Sorties ou Corrections 2023	Cumulés au 31.12.2023	Au 31.12.2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF		CHF	CHF	CHF
Bâtiments											
Bâtiment A	7996175				7996175	5535102	138'847	CFC		5673949	2322'226
Bâtiment B	7'408'772				7'408'772	5'464'852	777'568	CFC		6'242'420	1'166'352
Bâtiment liaison et restaurant	2'455'262				2'455'262	1'722'762	30'936	CFC		1'753'698	701'564
Salle de spectacles	2'290'204				2'290'204	1'966'735	10'061	CFC		1'976'796	313'409
Projet rénovation bâtiment B	1'748'269	296'093			2'044'362	0	0			0	2'044'362
Travaux rénovation salle Cité Blene	0	213'626			213'626	0	0			0	213'626
Travaux et études en cours Cité I	0	113'875			113'875	0	0			0	113'875
Total bâtiment Cité I	21'898'682	623'595	0	0	22'522'277	14'689'451	957'412	CFC	0	15'646'863	6'875'414
Bâtiment C - Cité II	11'347'065			11'500	11'358'565	7'195'050	146'676	CFC	-135	7'341'861	4'016'704
Projet rénovation mobilier appart. Bât. C	0				0	0	0			0	0
Travaux en cours bâtiment D	165'930	261'252	-240'952		186'231	0	0			0	186'231
Bâtiment D	37'538'948	0	603'401		38'142'350	7'216'785	800'109	CFC		8'016'894	30'125'456
Total	70'950'625	884'848	362'450	11'500	72'186'423	29'101'286	1'904'190		-135	31'005'618	41'203'805
Autres immobilisations											
	Au 01.01.2023				Au 31.12.2023						Au 31.12.2023
Agencement et mobilier Communs	193'163			66'195	126'968	98'454	19'316	10	66'195	51'575	75'393
Mobilier de bureau et atelier	23'104			21'141	1'963	20'597	2'311	10	21'141	1'767	196
Matériel, buanderie et cuisines	7'210			7'210	0	6'489	721	10	7'210	0	0
Machines à laver d'occasion	4'345				4'345	0	0			0	4'345
Appareils d'entretien et mach. de nettoyage	14'758			14'758	0	14'485	273	12 1/2	14'758	0	0
Machines de bureau	0	11'556			11'556	0	1'445	20	1'445	11'002	10'112
Appareils et installations TV/vidéo DVD	27'506			24'666	27'506	5'501	5'501	20	24'666	17'319	16'504
Logiciels	46'315				21'649	35'371	6'614	20	24'666	6'025	4'330
Infrastructures informatiques	6'694			254'052	6'694	5'355	22'269	20	254'052	0	669
Installation Wifi - Internet	254'052			17'663	10'860	231'784	1'278	10	17'663	9'775	1'086
Installations de sécurité	28'523					26'160					
Cité I											
Mobilier et agencement divers	10'103			5'100	5'003	8'220	500	10	5'100	3'620	1'383
Literie et rideaux	18'074			18'074	0	16'000	2'074	16 2/3	18'074	0	0
Cité II											
Mobilier et agencement divers	324'896			258'863	66'033	219'692	71'451	10 / 5	258'863	32'280	33'754
Bâtiment D											
Buanderie de production en construction	175'023		-362'450		0	0	0			0	0
Mobilier et agencement divers	589'835	187'427		566'819	23'015	549'704	42'433	10	587'533	4'603	18'412
Literie et rideaux	21'719			21'719	0	20'566	1'153	16 2/3	21'719	0	0
Total	1'745'321	198'983	-362'450	1'276'260	305'594	1'258'378	178'006		1'296'974	139'411	166'184
Total	72'695'947	1'083'830	0	1'287'760	72'492'017	30'359'664	2'082'203		1'296'838	31'145'029	41'369'989

Amortissements
Amort. Extraordinaire

1'304'635
777'568

page 80 de 86

Annexe 3

No. CFC	Categorie de frais	%	Montant		Date		Invent.		Date		Invent.		Date		Invent.		Date		Variation des mont. 2013/2012
			CHF	EUR	CHF	EUR	CHF	EUR	CHF	EUR	CHF	EUR	CHF	EUR	CHF	EUR			
20	Exercice	2,36	107381	1903															1103
20	Frais en bloc		107381	1903															1103
21	Grav Grav 1	40,40	1743381	1905	15000	1909	15000	1909	15000	1909	15000	1909	15000	1909	15000	1909	15000	1909	1911
212	Travaux de finition et montage	32,55	139448	1905	3255	13948	1905	3255	13948	1905	3255	13948	1905	3255	13948	1905	3255	13948	1911
213	Construction pédagogique et bilan	7,85	31950	1905	2300	1909	2300	1909	2300	1909	2300	1909	2300	1909	2300	1909	2300	1909	1911
214	Construction en bois	0,21	77828	1905															1911
22	Grav Grav 2	16,26	62765	1905	56200	1909	10700	2011											2190
221	Grav Grav 2 - autres ateliers	0,62	23771	1905															0
222	Fabrication	0,22	8100	1905															0
224	Couverture	2,83	10796	1905															1390
225	Électricité et isolation	0,69	2599	1905	31000	1909													0
226	Isolation extérieure	0,69	2599	1905															0
23	Installations électriques	3,25	124236	1905	12132	2011	2749	2006	2000	2007	17401	2010	17401	2010	17401	2010	17401	2010	1911
231	Installations électriques		124236	1905															1911
24	Chauffage et ventilation	3,08	117272	1905	37205	2005	57206	2006	49000	2010	49000	2010	49000	2010	49000	2010	49000	2010	1911
245	Installation de chauffage	2,35	87829	1905	1111	2005	1199	2009	6045	2012	6045	2012	6045	2012	6045	2012	6045	2012	1911
246	Installation de ventilation	0,60	22321	1905	1111	2005	6426	2006	3200	2017	3200	2017	3200	2017	3200	2017	3200	2017	1911
247	Installations spéciales	0,13	47272	1905	6290	1905	22502	2005	7407	2001	7407	2001	7407	2001	7407	2001	7407	2001	1911
25	Installations audiovisuelles	6,35	237083	1905	5771	2009	35777	2011											1911
251	Appareils sonores courts et spéciaux	2,25	227058	1905															1911
252	Appareils sonores longs	1,08	40025	1905															1911
253	Appareils de lecture		27000	1905															1911
26	Installations de transport	1,35	57421	1905	20002	2011													1911
261	Appareils et accessoires		57421	1905															1911
27	Aménagements intérieurs 1	6,78	250847	1905	41388	2011													1911
271	Aménagements intérieurs	1,19	42939	1905															1911
272	Outillage pédagogique	3,17	114003	1905															1911
273	Meubles	0,11	4079	1905															1911
274	Équipement de restauration		27000	1905															1911
28	Aménagements intérieurs 2	0,25	89244	1905	51000	2011													1911
281	Remplacement de sol	1,25	45000	1905															1911
282	Remplacement de murs	0,60	21000	1905															1911
283	Travaux de peinture	0,40	13000	1905															1911
284	Travaux de plâtrerie	0,20	6000	1905															1911
29	Meubles	54,00	205479	1905															1911
291	Armoires	9,00	33000	1905															1911
292	Tables	3,00	10500	1905															1911
293	Sièges	3,00	10500	1905															1911
294	Équipement de restauration	0,30	10500	1905															1911
295	Travaux de plâtrerie	0,40	13000	1905															1911
296	Travaux de peinture	0,30	10500	1905															1911
297	Travaux de plâtrerie	0,30	10500	1905															1911
TOTAL			1000000	180000															1911

Approuvé par le conseil d'administration de l'Université de Vienne le 15.05.2013. Le présent document est distribué à titre d'information.

AMORTISSEMENTS 2023 BATIMENT DE LIAISON ET RESTAURANT

No CFC	Catégorie de frais	Investissement initial	%		Montant		Date Investis.		Date Investis.		Date Investis.		Investis. brut CHF	Durée Amort. Années	Amortis. inv. post. CHF	Amortis. inv. post. CHF	Amortis. inv. post. CHF	Amortis. inv. post. CHF	Valeur fds. Amort. 31.12.2022	Valeur fds. Amort. 31.12.2023	Variation fds. Amort. 31.12.2023
			100.00	550'054	1965	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF									
20	Excavation	12'981	2.36	12'981	1965								12'981	85	9'011				9'011	153	
201	Fouilles en pleine masse	12'981		12'981	1965																
21	Gros Œuvre 1	222'222	40.40	178'943	1965	142'000	2000						510'905	85	124'277	78'962			244'229	6'011	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	178'943	37.23	141'364	1965			8'463	2015				41'364	80	30'506				30'506	517	
212	Construction préfabriqués en béton	41'364	9.23	18'151	1965								18'151	60	17'851				17'851	30	
214	Construction en bois	222'222	0.33																		
22	Gros Œuvre 2	59'186	10.76	36'469	1965	197'000	2000						528'866	35	36'469	183'100	135'086		383'531	8'837	
221	Fenêtres et portes extérieures	6'631	1.12	3'410	1965			112'397	2015				3'410	40	3'410				3'410	0	
222	Ferblanterie	6'631	0.62	3'410	1965								64'462	40	15'512	20'304	15'200		50'732	1'234	
224	Couverture	2'821	0.52	1'551	1965			2'527	2015				2'527	40	0				505	63	
225	Éanchissements et isolations spéciales	0.69	0.00	37'951	1965					6'120	2018		22'415	25	37'951	12'500			17'764	2'451	
228	Fermetures extérieures mobiles	59'186																			
23	Installations électriques	17'877	3.25	17'877	1965	26'457	2000	70'691	2014				187'126	35	17'877	63'700	18'142		121'535	3'016	
231	Installations électriques	17'877		17'877	1965			2'086	2015	6'316	2018		14'356	35			20'197		3'692	410	
232	Installations de courant fort							14'356	2015												
24	Chauffage et ventilation	19'692	3.58	29'151	1965	12'700	2000	3'140	2011				54'145	25	29'151	35'390	12'192		52'130	634	
242	Production de chaleur	0.53	0.00	12'651	1965								12'651	25	12'651				12'651	0	
243	Distribution de chaleur	0.60	0.00	3'300	1965								92'622	25	3'300	59'700	4'924		12'651	0	
244	Installation de ventilation	0.15	0.00	19'892	1965			8'217	2015	7'950	2018		18'646	40	8'215	6'683	2'939		74'529	1'185	
247	Installations spéciales																		7'508	446	
25	Installations sanitaires	34'928	6.35	29'428	1965	16'800	1987						63'619	30	29'428	16'800			49'126	580	
251	Appareils sanitaires courant et spéciaux	5'301	0.96	5'301	1965			13'000	2017	17'391	2018		26'800	20	5'301				49'126	1'065	
258	Agencements de cuisine	34'928	1.00							8'299	2018				34'928				12'590		
26	Installations de transport	7'426	1.35	7'426	1965	1'300	2000						11'103	20	7'426	1'300	1'783		10'508	119	
261	Ascenseurs et monte-charge																				
27	Aménagements intérieurs 1	47'855	8.70	19'527	1965			1'991	2008				35'097	35	19'527				20'516	165	
271	Plâtrerie	10'286	1.87	10'286	1965								17'377	30	10'286				11'281	66	
272	Couvrages métalliques	3'171	0.58	17'437	1965								33'813	30	17'437	5'954	1'062		23'390	397	
273	Ménisserie	605	0.11	605	1965								605	30	47'855				605	0	
273	Système de verrouillage																				
28	Aménagements intérieurs 2	50'880	9.25	20'627	1965	14'300	1987						144'959	40	20'627	13'228	48'390		86'659	3'108	
281	Revêtement de parois	10'781	2.12	10'781	1965			26'781	2015	2'600	2018		20'774	35	10'781				12'452	271	
282	Revetement de parois	3'630	0.69	3'630	1965			3'670	2015	5'823	2018		64'387	35	3'630	15'051	14'126		12'452	271	
283	Faux-plafond	13'842	2.68	13'842	1965			8'640	2015				97'815	35	15'842	44'497	19'774		39'263	1'306	
285	Traitement des surfaces intérieures												648	35	50'880				82'334	10'71	
287	Nettoyage du bâtiment							648	2015										167	19	
29	Honoraires	77'008	14.00	77'008	1965	79'700	1987						273'760	5	54'455	79'700	139'605		86'659		
291	Architecte	9'900	1.58	9'900	1965								55'114	5	9'900	15'000	21'963		12'723	271	
292	Ingénieur civil	3'300	0.52	18'152	1965								18'152	5	18'152				12'723	271	
293	Ingénieur électricien	0.10	0.00	550	1965			23'565	2014				38'004	5	550				39'263	1'306	
294	Ingénieur en chauffage et ventilation	0.30	0.00	1'650	1965					2'154	2018		38'004	5	1'650				39'263	1'306	
295	Ingénieur en installations sanitaires	0.40	0.00	2'200	1965								2'200	5	2'200				39'263	1'306	
299	Ingénieur spécialisé divers	77'008						26'880	2015				26'880	5					82'334	10'71	
	TOTAUX		100.00	550'054		707'395		104'634		62'423			2'455'282		480'429	651'869	472'277		1'722'762	17'853'698	30'936

Hypothèses:
 La durée d'utilisation des objets va au maximum jusqu'à 85 ans, soit la durée d'utilisation de la maçonnerie/béton.
 Par ailleurs, toute rénovation d'un élément n'a pas pour effet de prolonger la vie de l'ensemble du bâtiment.
 L'excavation est amortie sur 85 ans.

AMORTISSEMENTS 2023 BATIMENT D

No. CFC	Catégorie de frais	%	Montant CHF		Date	Investi. CHF		Date	Investi. CHF		Date	Détails
			LOI	SA		CHF	CHF		CHF	CHF		
Investissement initial												
TOTAL			29'229'078	895'772	5'627'371	458'932	1'180'732	10,000	37'409'944			
0	Terrain		158'623					0,53	147'172			
02	Frais accessoires acquisition terrain au droit superficie		35'266					0,12	49'315			
04	Financement avant le début des travaux		48'802					0,16	69'785			
09	Honoraires		74'555					0,25	92'853			
1 Travaux préparatoires												
10	Relevés, études géotechniques		575'603					2,42	794'698			
11	Déblaiement, préparation du terrain		1'973					0,01	2'458			
12	Protection, aménagements provisoires		17'337					0,05	17'419			
13	Protection, aménagements provisoires		53'052					0,18	66'091			
14	Installation de chantier en commun		95'068					0,25	95'068			
15	Adaptation des bâtiments		227'864					0,94	352'072			
16	Adaptation du réseau de canalisations existantes		19'655					0,09	69'645			
17	Fondations spéciales enterrées		21'943					0,06	21'943			
19	Honoraires		139'108					0,45	169'562			
2 Bâtiment												
20	Décoration		22'890'059					77,82	29'111'544			
21	Gros oeuvre 1		519'167					1,73	646'950			
22	Gros oeuvre 2		5'330'727					33,36	8'590'698			
23	Installation électriques		4'699'408					14,44	5'298'686			
24	Installation CVR		1'410'402					4,71	1'742'203			
25	Installations sanitaires		872'193					3,51	1'215'743			
26	Installations de transport		31'581'151					9,92	37'241'446			
27	Aménagements intérieurs 1		182'800					0,58	188'679			
28	Aménagements intérieurs 2		2'649'741					8,58	3'208'194			
29	Honoraires		1'121'916					4,40	1'648'756			
			2'454'855					7,99	2'889'712			
3 Equipements d'exploitation												
31	Gros oeuvre 1		147'795					0,48	178'445			
34	Installations électriques		147'795					0,48	178'445			
349	Installations ventilation											
35	Installations sanitaires											
37	Aménagements intérieurs 1											
38	Aménagements intérieurs 2											
39	Honoraires											
4 Aménagements extérieurs												
40	Mise en forme du terrain		225'749					1,84	235'001			
43	Réserve		0					0,03	10'711			
			225'749					1,91	245'712			
5 Frais secondaires et comptes d'attente												
50	Frais de concours		357'763					8,35	311'278			
51	Autorisations, taxes		189'236					6,03	174'468			
52	Reproductions, documents		590'344					1,96	723'466			
53	Assurances		118'526					0,34	138'251			
54	Financement avant le début des travaux		21'466					0,06	23'897			
56	Autres frais secondaires		59'227					0,17	70'137			
58	Provisions et réserves		86'522					0,28	143'952			
59	Comptes d'attente pour honoraires		440'844					1,19	469'110			
			572'449					1,91	713'014			
6 Honoraires de tiers												
65	Honoraires de tiers		493'578					1,77	600'560			
			493'578					1,77	600'560			
7 Prestations EG												
78	Marge de projet		2151'472					7,00	2151'472			
79	Prescriptions propres EG (PTA)		1268'268					4,09	1538'349			
			883'204					3,02	1'028'671			
TOTAL			79'229'078	895'772	5'627'371	458'932	1'180'732	100	37'409'944			

Investi. brut CHF	Durée Amort. Années	Amort. inv. post. CHF		Valeur nette CHF	Valeur Mds. Amort. 31.12.2023	
		CHF	CHF		Mds.	Amort.
43925	85	5390	7390	38535	517	
92863	60	15993	7390	76870	715	1548
2458	85	299	209	2159	299	
17419	85	2118	1913	15302	205	
66091	85	8035	7257	58056	8035	
95068	85	11557	10439	83511	11557	1118
352072	85	42923	38769	310150	42923	4154
69685	85	8472	7652	61213	820	
21343	85	2395	2344	18748	2344	
169562	60	29202	26376	140359	29202	2826
646850	85	78612	71005	568237	78612	7608
8590699	85	1043360	943292	7546300	1043360	101067
5390860	40	1392639	127867	3998221	1392639	134771
1798833	35	520811	1929	1272208	526625	51395
1948946	25	542972	4458	793922	555124	53958
3274146	20	1162206	7694	2211941	1162206	112472
188673	20	97481	8847	91192	97481	9434
3208194	35	94781	85518	2261013	94781	91663
1300390	35	465990	441996	1404098	465990	54729
2389717	60	514910	3518	2479827	514910	49829
8347	85	98	8749	8249	98	
22701	25	52690	1407	176605	52690	6506
185216	25	7413	7413	177904	7413	7413
94490	10	9449	9449	85041	9449	9449
9402	30	313	313	9089	313	313
10991	35	314	314	10677	314	314
2346	35	67	67	2279	67	67
2322	60	39	39	2283	39	39
794289	85	87017	3765	663507	87017	8674
10711	85	1302	1302	9409	1302	126
234458	85	28503	25744	205955	28503	2758
726853	85	89045	80841	647344	89045	8669
128251	85	15591	14082	112660	15591	1509
701347	85	85262	77011	626086	85262	8251
446710	85	54233	48885	391877	54233	5248
713014	60	127797	110913	590217	127797	11884
660660	60	117390	102769	546880	117390	11011
1538749	85	185005	15924	1342545	185005	17981
1090671	60	187843	166665	902829	187843	18178
381442350		27685495	11677	381442350	27685495	26964
		3884	7946784		3884	3884
		10152			10152	
		11677			11677	
		3884			3884	
		25984			25984	
		30383527			30383527	
		8069109			8069109	