
FONDATION COMMUNALE

Versoix — Samuel May

Rapport d'activité 2024



La fondation	3
Le fonctionnement de la fondation	4
Projets et réalisations	6
Tour d'horizon 2024	11
États financiers	12

La fondation

La Fondation Communale de Versoix – Samuel May, de droit public, a été créée en 1966. Elle a pour mission de fournir des logements et des locaux à la population locale. Dans le cadre de ses activités, la fondation assure l'entretien et la rénovation de son parc immobilier, acquiert des terrains pour y construire de nouveaux bâtiments ou rachète des immeubles existants lorsque des opportunités se présentent.

Le parc immobilier de la fondation se compose de 18 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire communal, totalisant 199 appartements et 110 locaux commerciaux. Elle détient également un terrain non valorisé, les Buissonnets, ainsi qu'un terrain avec immeuble situé à l'avenue Adrien-Lachenal, intégré à un futur plan localisé de quartier (PLQ). La construction d'un nouvel immeuble a débuté en juin 2023 à l'avenue de Choiseul, avec une livraison prévue en 2025. Enfin, la fondation envisage favorablement l'acquisition de nouveaux biens immobiliers ainsi que le développement de partenariats avec la Commune de Versoix.

But de la fondation

Selon l'article 2 des statuts de la Fondation Communale de Versoix – Samuel May entré en vigueur le 16 juillet 1966, le but de la fondation est le suivant :

« La fondation a pour but de mettre en priorité à disposition de la population de Versoix des logements confortables à des prix correspondant à ses besoins, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux ou d'intérêt général. »

Organisation de la fondation

Le Conseil de fondation pour la législature 2020-2025 est composé de 9 membres :

Président

- Monsieur Daniel RICCI

Vice-président

- Monsieur Marcel CROUBALIAN

Secrétaire

- Monsieur Antoine DROIN

Membres

- Madame Jolanka TCHAMKERTEN
Conseillère Administrative déléguée
- Monsieur David CUINIER
- Monsieur Huseyin ENHAS
- Monsieur Loïc FUHRER
- Madame Lisa MERZ
- Monsieur Alberto SUSINI

Le Bureau est composé du Président, du Vice-président et du Secrétaire.



Le fonctionnement de la fondation

Le Conseil de fondation

Le Conseil de fondation s'est réuni à huit reprises au cours de l'année. En tant qu'organe décisionnel, il a pris des décisions essentielles pour le bon déroulement des travaux en cours, pour la planification des projets futurs, ainsi que pour la mise en place et l'élaboration de stratégies. Lors de ces réunions, le Conseil a également approuvé les comptes annuels de l'exercice 2023, confirmant ainsi la transparence et la bonne gestion financière de la fondation. En outre, il a validé le budget pour l'année 2025, assurant ainsi les ressources nécessaires pour la poursuite des activités et le développement de nouveaux projets. Ces décisions témoignent de l'engagement du Conseil à maintenir, entretenir et améliorer le parc immobilier de la fondation tout en répondant aux besoins de la population locale.

Le Bureau de la fondation

Le Bureau, composé du Président Daniel Ricci, du Vice-Président Marcel Croubalian et du Secrétaire Antoine Droin, se réunit chaque semaine, voire plus fréquemment si nécessaire. Il répond aux exigences opérationnelles et assure le suivi et l'encadrement des collaboratrices de la fondation. Chacun des trois membres assume par ailleurs les responsabilités qui lui incombent.

Chaque mois, le Bureau organise des rencontres avec la régie en charge de la gestion du patrimoine immobilier, afin d'assurer une coordination optimale et une gestion efficace des biens. Par ailleurs, il tient régulièrement des réunions avec divers partenaires, en fonction des

besoins: partenaires financiers (notamment le fiduciaire), acteurs environnementaux, prestataires de services, autorités communales et cantonales, citoyens, administrations publiques, conseillers juridiques, tribunaux, notaires, banques, etc.

Ces rencontres régulières et ces collaborations étroites permettent de maintenir une gestion rigoureuse et proactive du patrimoine immobilier de la fondation. Elles garantissent une communication fluide et une prise de décision rapide pour répondre aux questions et assurer le bon déroulement des projets en cours. Le Bureau est également force de proposition dans l'élaboration et l'application des stratégies au sein de la fondation, contribuant ainsi à son développement et à sa pérennité.

Les collaboratrices de la fondation

Dès 2018, la fondation a entrepris la mise en place d'une équipe opérationnelle pour assurer sa continuité et son fonctionnement. Cette initiative a commencé en mars 2018 avec l'engagement d'une collaboratrice chargée du suivi technique des bâtiments. Ce rôle incluant la supervision des travaux de maintenance, la gestion des réparations nécessaires, et l'assurance que les installations respectent les normes de sécurité et de qualité.

En mars 2020, l'équipe s'est renforcée avec l'arrivée d'une responsable financière et administrative. La responsable financière et administrative assure la gestion des budgets, la préparation des rapports administratifs et financiers, ainsi que la gestion administrative du personnel. Elle est également en charge des relations publiques

et autres nombreuses sollicitations quotidiennes. Son travail contribue à garantir une gestion rigoureuse et transparente des ressources de la fondation.

Enfin, en septembre 2023, l'équipe a intégré une architecte agissant en tant qu'assistante à maître d'ouvrage. Chargée du suivi et du développement des projets immobiliers de la fondation, de la conception à la réalisation, elle veille à ce que chaque initiative soit menée à bien de manière efficace et innovante, dans le respect des délais, des réglementations en vigueur et des budgets.

Cette structuration interne, dotée de 2,3 équivalents temps plein (ETP), permet à la fondation de professionnaliser la gestion quotidienne de ses opérations, d'assurer un entretien optimal de son parc immobilier et de mener à bien des projets de rénovation, notamment énergétique, ainsi que de développement immobilier. Les collaboratrices assurent les contacts opérationnels avec la régie. En renforçant ses compétences techniques,

administratives et architecturales, la fondation peut non seulement maintenir la qualité de ses actifs actuels mais également se positionner de manière proactive pour l'avenir. Cela inclut le développement de projets ambitieux et durables, répondant aux défis contemporains et aux besoins futurs en matière d'infrastructures et de durabilité environnementale.

Le Bureau de la fondation, ainsi que les autres membres du Conseil, les remercient chaleureusement pour le travail accompli avec détermination et professionnalisme.



Projets et réalisations

Critères d'attribution des logements de la fondation

La gestion locative des logements de la Fondation Communale de Versoix – Samuel May est assurée par la régie. Celle-ci tient à jour une liste d'attente des personnes intéressées, inscrites au moyen d'un formulaire accompagné d'une lettre de motivation. Toute attribution de logement fait l'objet d'un examen par la fondation, sur la base de critères clairs et équitables.

Les dossiers sont d'abord analysés par la régie, puis soumis à la fondation pour approbation. L'évaluation prend notamment en compte les éléments suivants :

- lien du demandeur avec la Ville de Versoix ;
- solvabilité ;
- composition du ménage, avec un principe d'attribution limitant le logement à une pièce de plus que le nombre total d'occupants (cuisine comprise).

Les candidatures sont priorisées selon l'ancienneté d'inscription. Dans certains cas particuliers, lorsqu'aucun candidat ne répond aux critères ou ne se montre intéressé par un bien proposé, des dérogations peuvent être envisagées avec l'accord du Conseil de fondation.

Une inscription sur la liste d'attente ne garantit pas l'attribution d'un logement. Un renouvellement annuel de l'inscription est exigé afin de maintenir la liste à jour. Des critères spécifiques peuvent également s'appliquer à l'attribution de surfaces commerciales ou de places de stationnement.

Parc immobilier et suivi de l'entretien et des rénovations

Interventions réalisées en 2024

En 2024, la fondation a poursuivi activement l'entretien et la valorisation de son parc immobilier. Quatre appartements ont été entièrement rénovés pour environ CHF 300 000.–, permettant de moderniser les espaces, d'améliorer leur performance énergétique et d'offrir un meilleur confort aux locataires.

Douze autres logements ont bénéficié de travaux de rafraîchissement – peinture, sols, petits entretiens – pour près de CHF 250 000.–, afin de maintenir leur qualité entre deux rénovations complètes.

En parallèle, l'entretien régulier des immeubles a été assuré avec une attention particulière à la sécurité et à la réactivité face aux besoins techniques.

Ces interventions traduisent la volonté constante de la fondation de proposer des logements confortables, durables et conformes aux exigences légales.

Investissements annuels et appartements rénovés

Année	Montant des rénovations en CHF	Appartements rénovés
2023	575 000.–	15
2024	550 000.–	16

Parc immobilier – IDC et SRE par immeuble

Le tableau en bas de page présente un état des lieux détaillé du parc immobilier de la fondation, en indiquant pour chaque immeuble :

- **IDC** : l'Indice de Dépense de Chaleur représente la consommation de chauffage d'un bâtiment.
- **SRE (m²)** : la Surface de Référence Énergétique comprend toutes les surfaces de plancher qui sont refroidies ou chauffées dans l'isolation thermique d'un bâtiment.

Il permet de visualiser rapidement la taille et l'état des différents immeubles et sert de base pour planifier les interventions de maintenance, de rénovation et d'optimisation des ressources.

Projet de rachat de l'immeuble
« Les Terrasses », sis chemin
Courvoisier

Dans le cadre d'une démarche initiée en 2018, la Fondation Communale de Versoix – Samuel May a été sollicitée par la Ville de Versoix face à la situation financière préoccupante de la Coopérative Les Terrasses, propriétaire de l'immeuble sis au 12-18, chemin Courvoisier à Versoix.

Le modèle de gouvernance particulier de la coopérative – marqué par la prédominance de sociétaires issus d'entreprises – a engendré, au fil du temps, des déséquilibres économiques majeurs. Ceux-ci ont mis en péril la stabilité financière et la continuité de l'exploitation, compromettant ainsi le maintien de ces logements d'utilité publique.

	Immeuble	Adresse	IDC	SRE
1 ^{er} intérêt	VEVI4	Chemin de Versoix-la-Ville 4	606	812
	COIN	Chemin César-Courvoisier 6 / Rue de l'Industrie 8	537	4118
	RAGA	Rampe de la Gare 2-4	610	5421
	SUIS93	Route de Suisse 93	537	2276
	VEVI6-24	Chemin de Versoix-la-Ville 6-24	523	2705
	SUIS74	Route de Suisse 74	576	317
	VEVI5	Chemin de Versoix-la-Ville 5	534	1459
	TERR	Les Terrasses	601	—
2 ^{ème} intérêt	BOUC + SUI25	Rue des Boucheries 10 / Route de Suisse 25	356	702
	CHAR	Place Charles-David 5	343	466
	CHOI	Avenue de Choiseul 19-23A	320	4052
3 ^{ème} intérêt	MOUL10	Rue des Moulins 10	302	752
	SUIS20	Route de Suisse 20	368	997
	MOUL14	Rue des Moulins 14	367	220
	LEVA	Chemin du Levant 7-10A	139	4214
Étude complé- mentaire à mener	FAYA	Route des Fayars 247	549	152
	ADLA	Avenue Adrien-Lachenal 15	0	—
	BUIS	Buissonets	0	—
	PREC	Avenue de Choiseul 17-17A	0	—



Cet ensemble immobilier, construit entre 1998 et 1999, comprend 40 logements subventionnés répartis dans deux bâtiments de type R+4.

Il se compose notamment de 24 appartements de 5 pièces, 8 de 4 pièces, 8 de 3 pièces, ainsi que de 17 boxes fermés, 21 places de parc intérieures et 5 places visiteurs.

Après plusieurs années d'échanges et de concertation entre la fondation, la coopérative, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) ainsi que le Conseil municipal de Versoix, un consensus s'est finalement dégagé. La liquidation de la coopérative et la reprise de l'immeuble par la fondation ont été identifiées comme la seule solution permettant d'assurer la pérennité des logements existants et de préserver leur vocation sociale.

Le plan financier validé par l'OCLPF le 26 mars 2024 prévoit un prix d'acquisition de CHF 14 758 000.–. Cette opération sera financée par la reprise des hypothèques existantes, complétée par des liquidités propres de la fondation et un emprunt supplémentaire.

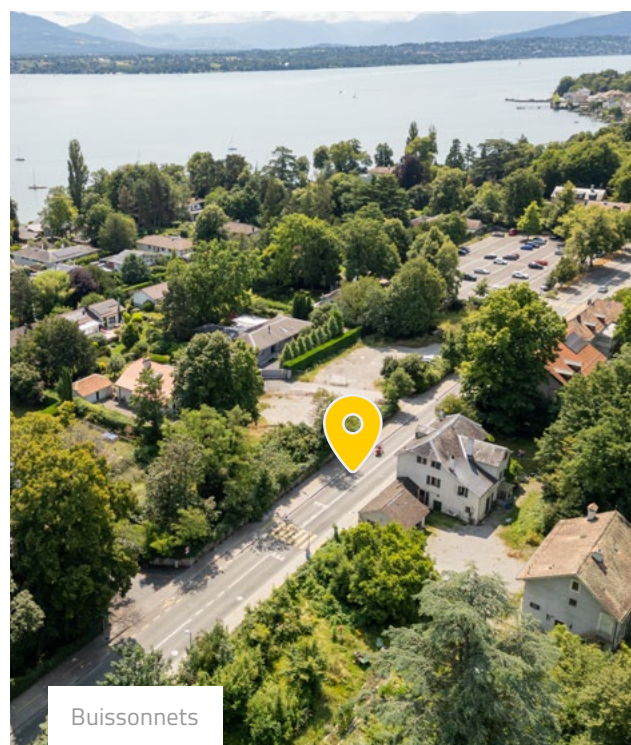
Ce projet de rachat, approuvé en 2024 par l'ensemble des parties concernées – la coopérative, le Conseil de fondation et le Conseil municipal de Versoix – permettra à la fondation de devenir propriétaire de l'immeuble, d'en assurer la gestion à long terme, tout en s'engageant à maintenir les loyers actuels des locataires. Par ailleurs, plus de trois millions de francs seront investis dans un ambitieux programme de rénovation, portant notamment sur l'enveloppe des bâtiments, les installations techniques et les aménagements extérieurs, à réaliser sur les prochaines années.

Le transfert de propriété, prévu courant 2025, s'inscrit pleinement dans la mission statutaire de la fondation : garantir à Versoix une offre durable de logements à vocation sociale et répondre aux besoins croissants de la population en matière d'habitat abordable.

Les Buissonnets et l'association LEAST : un programme artistique et culturel pour repenser l'habitat

Après avoir exploré les possibilités de collaboration avec l'association LEAST, la fondation a décidé de s'intéresser à la parcelle des Buissonnets. Il s'agit d'un terrain dont le contexte est destiné à la construction d'un immeuble de logement et pour lequel la question de l'habitat nécessite une approche large et participative, impliquant des compétences variées, comme celles proposées par l'association LEAST.

Ce terrain présente un potentiel unique en tant qu'« espace interstitiel », servant de zone de transition entre des espaces plus établis. Il offre ainsi une opportunité pour repenser l'habitat, expérimenter de nouvelles pratiques sociales et culturelles, et promouvoir des modèles urbains innovants et durables.



La fondation a trouvé que l'approche créative et participative de l'association LEAST était particulièrement adaptée pour aborder la question de l'habitat sur ce terrain. LEAST, présidée par Madame Véronique Ferrero Delacoste, mobilise des artistes et des équipes pluridisciplinaires pour accompagner collectivités et institutions dans des projets axés sur la durabilité, la circularité et la cohésion sociale. Grâce à sa démarche participative,

l'association permet d'intégrer les communautés locales tout en explorant des solutions novatrices pour des projets complexes, tels que celui des Buissonnets.

Le Conseil de fondation a validé, le 25 avril 2024, un financement de CHF 15 000.– pour permettre à LEAST de développer un programme de recherche et d'expérimentation sur la notion d'habiter. Ce projet, intitulé « Habiter aujourd'hui », vise à interroger les pratiques d'habitat et d'impliquer les habitants ainsi que les institutions dans une réflexion collective.

L'association a proposé une approche en trois volets : une recherche-action située, impliquant des instituts universitaires et des experts ; des pratiques artistiques de cocréation, intégrant des artistes spécialisés dans la relation au territoire ; et des événements culturels, organisés en collaboration avec des partenaires locaux.

Lors de la séance du 29 août 2025, Madame Delacoste a présenté l'avancement du projet, soulignant la nécessité de structurer les collaborations avec les services communaux et d'élargir le cercle des partenaires. Le Conseil de fondation a validé à l'unanimité un mandat permettant d'approfondir le programme et de rechercher des financements complémentaires.

L'engagement de la fondation dans ce projet vise à renforcer son ancrage local, à favoriser l'implication du voisinage et à expérimenter de nouvelles approches pour accompagner les transformations urbaines. En impliquant des artistes et des experts, ce projet propose une réflexion innovante sur l'habitat, contribuant ainsi aux enjeux contemporains de la ville et du territoire.

Construction d'un nouvel immeuble à l'Avenue de Choiseul

Lors du précédent rapport annuel, la fondation avait présenté le projet de construction d'un nouvel immeuble résidentiel à l'Avenue de Choiseul. Ce projet, inscrit dans un plan localisé de quartier (PLQ), vise à offrir 19 logements modernes et durables, répondant aux besoins des habitants de Versoix.

Débutés en septembre 2023 après la démolition de la maison existante, les travaux ont progressé de manière

satisfaisante en 2024. Bien que la pose du chanvre ait été temporairement décalée en raison des fortes chaleurs estivales, le chantier s'est poursuivi dans de bonnes conditions et selon les attentes. En fin d'année 2024, la majeure partie des travaux était achevée, avec la finalisation imminente des finitions à l'attique. Le retrait de l'échafaudage au début 2025 a marqué une nouvelle étape vers l'aboutissement du projet.



Choiseul 17

L'immeuble, conçu pour offrir un cadre de vie optimal, comprend 19 logements répartis comme suit :

- **Rez-de-chaussée** : deux appartements de 3 pièces, un appartement de 4 pièces, un appartement de 5 pièces, ainsi qu'un local pour les vélos et une buanderie.
- **1er et 2e étages** : trois appartements de 3 pièces et trois appartements de 4 pièces à chaque niveau.
- **Attique** : deux appartements de 4 pièces et un appartement de 5 pièces.
- **Sous-sol** : 15 places de parking, 19 caves et des locaux techniques.

Les espaces extérieurs verdoyants comprendront également neuf places de stationnement pour vélos et deux pour motos, favorisant ainsi la mobilité douce.

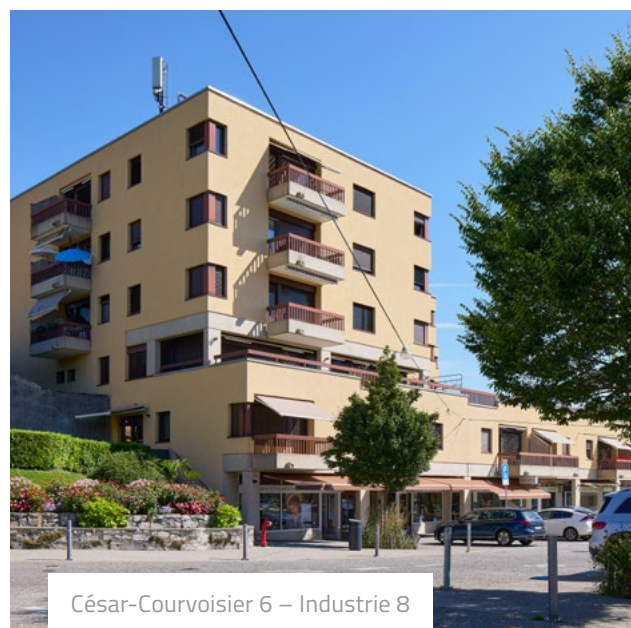
Grâce à cette progression maîtrisée, la réception des travaux est attendue pour l'été 2025, permettant d'envisager la mise en location des appartements dès le mois de septembre.

Réaménagement des extérieurs et travaux d'optimisation énergétique à César-Courvoisier

La fondation a lancé un projet ambitieux de réaménagement des extérieurs et d'optimisation énergétique du bâtiment de César-Courvoisier. Visant la convivialité et la sécurité du quartier, le projet répond à différents constats problématiques, dont les dépôts de déchets inappropriés et les cambriolages facilités par les nombreux accès et par la gestion du stationnement. Un travail préalable mené par le bureau d'architectes LDW a permis de définir les grandes lignes du projet.

Le réaménagement des espaces extérieurs de la parcelle 6932 inclut la suppression des garages et leur transformation en arcades d'activités, ateliers ou espaces communautaires, afin de dynamiser la vie de quartier et encourager de nouvelles interactions sociales. L'accent est également mis sur la gestion des accès, la sécurisation des espaces et la préservation de la biodiversité, avec l'utilisation de matériaux perméables et la création d'une prairie à fauche bisannuelle.

Le bâtiment lui-même verra la transformation de certains espaces en locaux commerciaux pour mieux répondre aux besoins du quartier. Des travaux d'isolation thermique seront également réalisés pour améliorer l'Indice de Dépense de Chaleur (IDC) du bâtiment.



César-Courvoisier 6 – Industrie 8

Avancée du projet en 2024

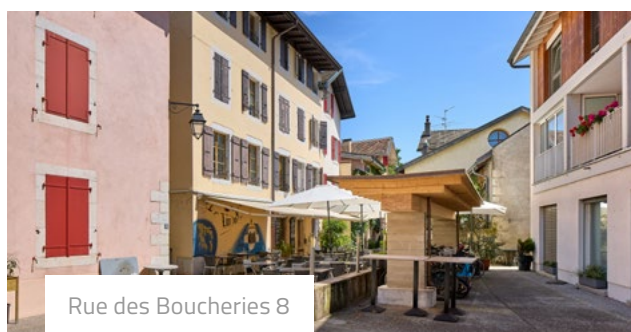
Le projet a reçu l'autorisation de construire fin 2023, et les travaux ont démarré au début de 2025. Dans ce cadre, des ajustements ont été apportés au devis initial pour intégrer des améliorations thermiques et des installations supplémentaires, garantissant ainsi la qualité et la durabilité du projet. Un architecte principal a été désigné pour coordonner l'ensemble du chantier, en collaboration avec les architectes paysagistes, afin de centraliser la gestion du projet et en garantir le bon déroulement.



Rampe de la Gare 2-4

Tour d'horizon 2024

En 2024, la fondation a poursuivi plusieurs actions majeures visant à valoriser son patrimoine et renforcer son ancrage local. Les locaux de la Rue de l'Industrie 8 ont été reloués dès le 15 septembre au boulanger Oberson, qui y a ouvert une boulangerie avec café tea-room. Par ailleurs, les locaux commerciaux de la Route de Suisse 25 et de la Rue des Boucheries 10 ont été regroupés et attribués à l'entreprise versoisienne CSB Cuisines dès le 15 novembre. CSB Cuisines y a installé son showroom et ses bureaux.



Parmi les opérations immobilières importantes, la fondation a obtenu l'autorisation d'acquérir l'immeuble « Les Terrasses » avec un transfert de propriété prévu courant 2025.

Des travaux d'amélioration ont également été menés, avec quatre rénovations complètes et douze rafraîchissements réalisés en faveur du confort des locataires.

Dans l'immeuble de la Rue Adrien-Lachenal 6, au titre d'une démarche sociale, la fondation a loué un troisième appartement de quatre pièces à la Ville de Versoix pour le relogement d'urgence de personnes accompagnées par le service social communal.

Sur le plan environnemental, plusieurs initiatives ont été engagées : à la Rampe de la Gare, remplacement du système de ventilation par un dispositif hygroréglable ; au Levant, audit de la ventilation ; à César-Courvoisier, travaux d'optimisation énergétique de l'enveloppe de l'immeuble et création d'une communauté d'auto-consommation solaire. Un tableau de suivi énergétique a été élaboré afin de fournir une vision stratégique à long terme des besoins du parc immobilier, avec une estimation des investissements nécessaires à l'horizon 2040. Parallèlement, une démarche a été entreprise avec l'OCEN, en contact avec les SIG, en vue d'optimiser la performance énergétique globale du parc immobilier de la fondation.

Côté gouvernance, un nouveau site internet a été mis en ligne le 5 décembre 2024, facilitant la recherche de logement et le traitement des demandes locatives. Le système de contrôle interne a également été révisé pour garantir un cadre adapté à l'évolution de l'organisation.

En fin d'année, le budget 2025 a été approuvé par le Conseil de fondation lors de sa séance du 5 décembre 2024. Par ailleurs, le Conseil a validé le principe d'une indexation annuelle systématique des loyers, visant à simplifier la gestion tout en conservant une certaine souplesse ; en cas de non-application, le Bureau doit en justifier au Conseil.

Le Conseil municipal a également autorisé la souscription de deux emprunts hypothécaires cautionnés par la Commune : CHF 5 000 000.– pour le projet Pré-Colomb, et CHF 1 000 000.– pour le réaménagement et l'optimisation énergétique de César-Courvoisier.

États financiers

La Fondation Communale de Versoix – Samuel May en quelques chiffres

18

IMMEUBLES

199

APPARTEMENTS

2142 m²

EN CONSTRUCTION

19

NOUVEAUX
APPARTEMENTS EN 2025

4,9 Mio

LOYERS PERÇUS

3,1 Mio

CHARGES D'IMMEUBLES

1,87 Mio

RÉSULTAT NET
IMMOBILIER

1,0 Mio

RÉSULTAT D'EXERCICE

Établissement et révision des comptes

Les comptes annuels 2024 de la Fondation Communale de Versoix – Samuel May ont été établis par la Société fiduciaire d'expertise et de révision S.A. (SFER), basée à Genève.

Le mandat de révision des comptes, attribué pour quatre ans à partir de l'exercice 2022, est assuré par la fiduciaire PKF Fiduciaire S.A., également située à Genève.

Système de contrôle interne (SCI)

La fondation a procédé, en 2024, à la révision annuelle de son système de contrôle interne (SCI) ainsi que de son tableau des risques, présentés au Conseil de fondation en date du 7 novembre 2024.

Ces documents répertorient l'ensemble des tâches de la fondation, avec une répartition des responsabilités clairement définie.

Dans son rapport du 24 avril 2025, la fiduciaire PKF a confirmé l'existence d'un SCI efficace, en conformité avec l'article 728a, alinéa 3 du Code des obligations. Le niveau de formalisation des procédures a été jugé approprié pour garantir la fiabilité des états financiers et une gestion transparente des ressources.



Fondation communale Versoix – Samuel May

Avenue Choiseul 23

1290 Versoix

fondation@fondationsamuelmay.ch

Tél. +41 22 755 36 32

FONDATION COMMUNALE
Versoix — Samuel May
