

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la Corrairie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**

**CIGUË Coopérative de logement  
pour personnes en formation  
Genève**

Exercice 2024

Rapport de l'organe de révision  
sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale

Comptes annuels

Le 8 septembre 2025

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint  
à l'Assemblée générale des membres de la

**CIGUË Coopérative de logement  
pour personnes en formation  
Genève**

Genève, le 8 septembre 2025  
66/vac/1



Mesdames, Messieurs,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat, compte de résultat par immeuble et annexe) de la CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2024.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler les comptes annuels. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance. Un collaborateur de notre société a participé à la tenue de la comptabilité de l'exercice sous revue. En revanche, il n'a pas pris part au contrôle restreint.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entité contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas constaté d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice au bilan ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'Assemblée générale n'a pas été tenue dans les délais prévus par l'article 699 al. 2 du code des obligations.

**BfB** Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA



André TINGUELY  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Christophe MASSON  
Expert-réviseur agréé

**Annexes :**

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte de résultat
- annexe

Proposition d'emploi du bénéfice

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**BILAN AU 31 DECEMBRE**

<b>ACTIF</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Actif circulant</u></b>			
Liquidités	(détail 1)	1'690'200.44	2'896'133.13
Comptes courants constructions	(détail 1)	113'242.51	831'475.96
Débiteurs		477'803.76	288'261.72
./. Provision sur débiteurs loyers et cotisations		(434'585.29)	(144'270.00)
Subventions à recevoir	(détail 3)	163'604.00	26'071.00
Actifs transitoires	(détail 4)	961'842.85	670'251.40
<b>Total actif circulant</b>		<b>2'972'108.27</b>	<b>4'567'923.21</b>
<b><u>Actif immobilisé</u></b>			
Immeuble - Montbrillant		3'639'926.93	
Travaux et ameublement - Montbrillant		438'668.93	
./. Fonds d'amortissement travaux		(132'000.00)	
./. Fonds d'amortissement immeuble		(943'400.00)	3'003'195.86
Immeuble - Ouches		1'642'662.19	
./. Subventions et dons		(16'245.00)	
./. Fonds d'amortissement		(316'300.00)	1'310'117.19
Immeuble - Pavillons		4'469'373.90	
./. Subventions et dons		(159'643.00)	
./. Fonds d'amortissement		(651'050.00)	3'658'680.90
Immeuble - Clos Voltaire		2'189'017.72	
./. Subventions et dons		(876'750.00)	
./. Fonds d'amortissement		(257'970.00)	1'054'297.72
Immeuble - Coulouvrenière		6'954'909.58	
Travaux et ameublement - Coulouvrenière		167'312.02	
./. Subventions et dons		(984'620.00)	
./. Fonds d'amortissement		(886'325.00)	5'251'276.60
Immeuble - Pont d'Arve		4'022'638.70	
./. Subventions et dons		(1'239'180.00)	
./. Fonds d'amortissement		(319'942.00)	2'463'516.70
Immeuble - Chaponnière		8'087'385.15	
Travaux et ameublement - Chaponnière		19'426.35	
./. Subventions et dons		(882'001.00)	
./. Fonds d'amortissement		(768'540.00)	6'456'270.50
Immeuble - Vergers		10'791'588.24	
Travaux et ameublement - Vergers		33'115.15	
./. Subventions et dons		(1'707'458.20)	
./. Fonds d'amortissement		(609'020.00)	8'508'225.19
Projet - Caserne des Vernets		9'596'433.99	
./. Subventions et dons		(1'030'000.00)	8'566'433.99
Projet - Les Saules		1'718'123.14	
./. Subventions et dons		(850'000.00)	280'202.00
Projet - Semailles		7'368.00	5'680.50
Travaux Villa Liotard		78'420.36	94'105.36
Mobilier chambres en location		20'460.70	0.00
Projet - Bureaux Ciguë Vernets		14'234.86	9'240.66
Matériel de bureau et informatique		18'658.40	1.00
Parts sociales et prêts	(détail 2)	46'850.00	46'850.00
Dépôts	(détail 2)	80'000.00	80'000.00
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>41'406'130.11</b>	<b>34'918'466.55</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>44'378'238.38</b>	<b>39'486'389.76</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**BILAN AU 31 DECEMBRE**

<b>PASSIF</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Capitaux étrangers à court terme</u></b>		
Loyers et cotisations reçus par avance	94'082.84	105'825.52
Passifs transitoires (détail 7)	295'681.43	184'726.15
<b>Total fonds étrangers à court terme</b>	<b>389'764.27</b>	<b>290'551.67</b>
<b><u>Capitaux étrangers à long terme et provisions</u></b>		
Prêts Montbrillant (détail 5)	2'541'200.00	2'588'000.00
Prêts Ouches (détail 5)	1'027'510.46	1'131'854.10
Prêts Pavillons (détail 5)	3'379'070.00	3'432'190.00
Prêts Clos Voltaire (détail 5)	1'347'000.00	1'365'000.00
Prêts Coulouvrenière (détail 5)	4'930'250.00	5'010'250.00
Prêts Pont d'Arve (détail 5)	2'404'750.00	2'433'250.00
Prêts Chaponnière (détail 5)	6'383'980.00	6'471'280.00
Prêts Vergers (détail 5)	8'502'260.00	8'639'080.00
Prêt Liotard (détail 5)	57'100.00	68'540.00
Prêt Vernets (construction) (détail 5)	6'783'131.49	2'350'000.00
Prêt Saules (construction) (détail 5)	700'000.00	0.00
	38'056'251.95	33'489'444.10
Garanties des loyers reçues	505'721.42	509'047.05
Provision pour litiges	20'000.00	20'000.00
Provision pour travaux	0.00	0.00
<b>Total capitaux étrangers à long terme et provisions</b>	<b>38'581'973.37</b>	<b>34'018'491.15</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>		
Parts sociales	302'133.25	299'976.98
Réserve légale issue du bénéfice	236'180.00	220'000.00
Réserve spéciale issue du bénéfice	229'000.00	229'000.00
Fonds "Solidarité internationale" :	14'500.00	14'500.00
Fonds "Solidarité locale / Politique du logement"	14'550.00	17'050.00
Fonds "Projets des coopérateurs(rices)"	16'500.00	16'500.00
Réserve immeubles - rénovations	1'783'976.08	1'502'582.26
Fonds propres réservés aux immeubles (détail 8)	2'577'603.80	2'501'900.00
Fonds propres réservés au remb.du crédit CCL-Ouches	0.00	50'000.00
Excédent :		
P&P reportés	2'560.08	
Résultat de l'exercice avant répartition	<u>229'497.53</u>	325'837.70
<b>Total fonds propres</b>	<b>5'406'500.74</b>	<b>5'177'346.94</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>44'378'238.38</b>	<b>39'486'389.76</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE  
COMPTE DE RESULTAT**

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Revenus directs des immeubles</u></b>			
Revenus de loyers	(détail 9)	3'541'466.80	3'745'247.84
Locations des salles communes		22'185.00	10'405.00
Subventions annuelles	(détail 10)	192'597.14	187'051.76
		<b>3'756'248.94</b>	<b>3'942'704.60</b>
<b><u>Autres revenus</u></b>			
Cotisations des membres		59'374.49	66'200.00
Ressources diverses		31'185.75	6'370.72
		<b>90'560.24</b>	<b>72'570.72</b>
<b>TOTAL REVENUS</b>		<b>3'846'809.18</b>	<b>4'015'275.32</b>
<b><u>Charges directes</u></b>			
Charges de loyers		(1'406'517.35)	(1'362'427.70)
Pertes chambres vides		(56'379.65)	(43'511.71)
Rentes de superficie	(détail 11)	(220'670.50)	(211'234.75)
Intérêts hypothécaires	(détail 6)	(325'778.10)	(318'748.15)
Assurances		(48'034.43)	(42'849.16)
Frais d'exploitation, entretien, réparation		(315'808.51)	(334'993.54)
Eau électricité chauffage		(232'650.68)	(277'709.33)
Forfait pour charges		413'710.15	197'141.80
Conciergerie-coordination (salaires bruts)		(67'088.88)	(101'916.41)
Indemnités délégués		(16'701.43)	(23'822.90)
Amortissements des immeubles et rénovations		(440'545.00)	(440'085.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période		11'690.23	0.00
		<b>(2'704'774.15)</b>	<b>(2'960'156.85)</b>
<b><u>Frais généraux et indirects</u></b>			
Salaires et charges sociales honoraires gérance	(détail 12)	(542'725.03)	(485'901.01)
Salaires et charges sociales internes	(détail 12)	(69'146.05)	(62'834.81)
Salaires et charges sociales RMO	(détail 12)	(89'700.00)	(46'512.24)
Défraiement CA		(9'947.60)	0.00
Communication et promotion		(14'754.69)	(5'486.53)
Frais de bureau		(47'194.60)	(44'702.82)
Frais d'envoi		(4'178.35)	(6'563.66)
Intérêt et frais bancaires		(7'353.02)	(4'618.73)
Autres frais et honoraires administratifs	(détail 13)	(92'255.12)	(101'042.14)
Pertes sur débiteurs cotisations			(725.00)
Amortissement matériel de bureau et informatique		(8'934.65)	0.00
		<b>(886'189.11)</b>	<b>(758'386.94)</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>(3'590'963.26)</b>	<b>(3'718'543.79)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>255'845.92</b>	<b>296'731.53</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE  
COMPTE DE RESULTAT**

	<b>2024 CHF</b>	<b>2023 CHF</b>
<b>REPORT RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>255'845.92</b>	<b>296'731.53</b>
<b><u>Résultat hors exploitation courante</u></b>		
Autres produits (charges) exercices antérieurs (détail 14)	279'612.15	0.00
Pertes sur débiteurs et variation de la provision	(305'960.54)	(19'846.00)
./ Utilisation provision travaux	0.00	103'404.00
	<b>(26'348.39)</b>	<b>83'558.00</b>
<b>IMPÔTS</b> (détail 14)	<b>0.00</b>	<b>(56'696.60)</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>229'497.53</b>	<b>323'592.93</b>
<i>Proposition attribution du résultat</i>		
à la réserve légale (cf. statuts art. 31)	(11'470.00)	(16'180.00)
à la réserve immeubles - rénovations	(167'662.35)	(181'393.82)
à la réserve immeubles - rénovations (attribution suppl.)	0.00	(100'000.00)
à la réserve "Remboursement Crédit Ouches"	(10'000.00)	(10'000.00)
à la réserve constructions (nouveaux bureaux)	(40'000.00)	(25'000.00)
du fonds "cuisine-électroménager Montbrillant"	0.00	9'296.20
du fonds "Solidarité internationale"	0.00	0.00
<i>Capitaux libres au 1er janvier</i>	2'560.07	2'244.77
<b>FONDS LIBRES A REPORTER AU BILAN POUR 2025</b>	<b>2'925.25</b>	<b>2'560.07</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2024**

**1. Principes comptables utilisés**

Les comptes annuels 2024 ont été établis en conformité avec les principes du droit comptable suisse, en particulier les articles 957 à 962 du Code des Obligations sur la tenue de la comptabilité commerciale et la présentation des comptes.

**Les principes suivants ont été utilisés dans les comptes annuels :**

**a. Créances résultant des prestations de services et autres créances à court terme**

Les créances résultant des prestations de services et les autres créances à court terme sont comptabilisées à leur valeur nominale sous déductions des valeurs individuelles économiquement nécessaires.

**b. Immobilisations corporelles et incorporelles**

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties de manière indirecte. Les amortissements sont effectués selon la méthode linéaire.

L'amortissement des immobilisations est calculé sur la base des durées suivantes :

- immeubles	100 ans	1% linéaire
- Rénovations	15 ans	6.7 % linéaire
- matériel de bureau et informatique	3 ans	33% linéaire

**2. Moyenne annuelle des emplois à plein temps**

Le nombre d'emplois à plein temps ne dépasse pas 10 en moyenne annuelle.

**3. Dettes envers les institutions de prévoyance**

		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dettes envers les institutions de prévoyance	CHF	0.00	0.00

**4. Actifs engagés en garantie des dettes de la coopérative et actifs grevés d'une réserve de propriété**

<u>Cédules hypothécaires remises en nantissement :</u>		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Montbrillant : 1er, 2e, 3e et 4e rang, pour un total de	CHF	3'410'000.00	3'410'000.00
Ouches : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	1'390'000.00	1'390'000.00
Pavillons : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	3'996'000.00	3'996'000.00
Coulouvrenière : pour un total de	CHF	6'120'000.00	6'120'000.00
Clos Voltaire : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	1'623'000.00	1'623'000.00
Pont d'Arve : pour un total de	CHF	2'740'000.00	2'740'000.00
Chaponnière : pour un total de	CHF	7'340'000.00	7'340'000.00
Vergers : pour un total de	CHF	9'385'000.00	9'385'000.00
Saules : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	3'935'669.00	3'935'669.00
Vernets : 1er et 2e rang, pour un total de	CHF	11'728'000.00	11'728'000.00

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2024**

<u>Hypothèques légales :</u>		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Montbrillant, pour un total de	CHF	667'155.00	667'155.00
Ouches, pour un total de	CHF	139'896.00	139'896.00
Pavillons, pour un total de	CHF	102'225.00	102'225.00
Coulouvrenière, pour un total de	CHF	98'700.00	98'700.00
Clos Voltaire, pour un total de	CHF	133'680.00	133'680.00
Chaponnière, pour un total de	CHF	193'200.00	193'200.00
Vergers, pour un total de	CHF	165'714.00	165'714.00
Saules, pour un total de <i>(conjointement et solidairement avec la CODHA)</i>	CHF	699'696.00	0.00
Vernets, pour un total de	CHF	344'232.00	0.00

Selon actes signés, les revenus locatifs découlant de la location des logements et des autres locaux sis dans les immeubles Pavillons, Clos Voltaire, Coulouvrenière, Pont d'Arve, Chaponnière et Vergers sont cédés en garantie.

**6. Engagement envers la Fondation Qualité de Vie de Quartier (FQVQ)**

Selon la convention d'apports du 27.02.2020, et en accord avec l'OCLPF, la CIGUE s'engage à verser à la FQVQ chaque année de 2020 à 2024, un montant déterminé annuellement selon la situation du prêt de CHF 4'700'000.-, à répartir entre les 6 maîtres d'ouvrage, pour améliorer les standards de finition des arcades de la filière alimentation des Vergers.

La participation de la CIGUE en 2024 s'élève à CHF 14'016 (idem années précédentes).

**7. Evènements postérieurs à la date du bilan**

Néant.

**8. Aucune autre information énumérée à l'article 959c CO n'est concernée.**

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**DETAIL DE CERTAINS COMPTES**

<b>ACTIF</b>		<b>Fr.</b>
<b>1) Liquidités</b>		<b>1'690'200.44</b>
Caisse	698.20	
BAS Loyer	77'599.98	
BAS Parts Sociales	252'860.80	
BAS Réserve grands travaux	778'308.70	
BAS Garanties de loyer	54'520.40	
BAS Réserve construction	41'938.33	
BAS Garanties de Loyer des coopérateurs	446'097.22	
BAS Paiements semestriels	(6.50)	
BAS Paiements	7'406.37	
BAS - Reserv. crédit CCL - Ouches	3'540.75	
Postfinance compte courant	27'236.19	
	<u>1'690'200.44</u>	
 <b>Banque Alternative, réserve constructions</b>		 <b>41'938.33</b>
Solde au 1er janvier 2024	112'550.00	
Fonds utilisés aux financements des constructions	(95'611.67)	
Attribution selon répartition du bénéfice 2023	25'000.00	
	<u>41'938.33</u>	
 <b>2) Parts sociales et dépôts</b>		 <b>126'850.00</b>
CODHA	500.00	
La Manivelle	3'000.00	
CCL	5'000.00	
Coopérative Genève	7'750.00	
Supermarché Participatif Paysan	30'900.00	
Divers, à récupérer	(300.00)	
Total parts sociales	<u>46'850.00</u>	
CODHA, dépôt participatif	80'000.00	
 <b>3) Subventions à recevoir</b>		 <b>163'604.00</b>
Etat de Genève :		
- Pont d'Arve 2014 et 2024	45'604.00	
- Vergers 2023 et 2024	118'000.00	
 Pour les immeubles Pont d'Arve (2013) et Vergers (2018), les subventions à recevoir comptabilisées le sont sur la base des plans financiers, les demandes d'arrêtés n'ayant pas été déposées.		
 <b>4) Actifs transitoires</b>		 <b>961'842.85</b>
Loyers janvier 2025 payés d'avance	132'747.60	
Droits de superficie payés par avance	312'529.00	
Assurance immeuble payée d'avance	35'846.05	
Assurance RC payée d'avance	21'702.20	
Assurances sociales payées d'avance / à recevoir	30'342.50	
Subventions 2024 reçues en 2025	53'775.90	
Remboursement ICC IFD 2019 à 2024 suite exonération	349'612.15	
Divers	25'287.45	
	<u>961'842.85</u>	

DETAIL DE CERTAINS COMPTES

PASSIF

5) Prêts

	Montrillant		Ouches		Pavillons		Cios Voitaire		Coulouventre		Pont d'Ave		Chapomire		Verges		Lietard		Vernets		Saules		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Banque Alternative	1'241'200.00	1'280'000.00			3'375'750.00	3'375'750.00	947'000.00	965'000.00	3'346'500.00	3'346'500.00	1'365'500.00	1'364'500.00	6'184'000.00	6'136'000.00	5'250'000.00	5'330'000.00	57'100.00	68'540.00	4'433'131.49				26'014'161.49	21'674'590.00
C.C.L.	1'300'000.00	1'300'000.00			400'000.00	400'000.00			1'200'000.00	1'200'000.00	900'000.00	900'000.00	2'400'000.00	2'400'000.00	2'400'000.00	2'400'000.00			2'350'000.00				7'200'000.00	7'300'000.00
C.H.S. (ex A.S.H.)					42'320.00	56'440.00			146'250.00	178'750.00	146'250.00	168'750.00	299'900.00	335'280.00	852'260.00	909'050.00			2'350'000.00			0.00	4'537'060.00	3'998'300.00
Elet Genève			27'510.46	31'854.10					277'500.00	288'000.00												305'010.46	316'854.10	
<b>Total</b>	<b>2'541'200.00</b>	<b>2'580'000.00</b>	<b>1'027'510.46</b>	<b>1'131'854.10</b>	<b>3'797'070.00</b>	<b>3'432'190.00</b>	<b>1'347'000.00</b>	<b>1'365'000.00</b>	<b>4'930'250.00</b>	<b>5'010'250.00</b>	<b>2'404'750.00</b>	<b>2'433'250.00</b>	<b>6'583'900.00</b>	<b>6'471'280.00</b>	<b>8'502'260.00</b>	<b>8'639'050.00</b>	<b>57'100.00</b>	<b>68'540.00</b>	<b>6'783'131.49</b>	<b>2'330'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30'056'251.95</b>	<b>33'469'444.10</b>

COMPTÉ D'EXPLOITATION

6) Intérêts hypothécaires

	Montrillant		Ouches		Pavillons		Cios Voitaire		Coulouventre		Pont d'Ave		Chapomire		Verges		Lietard		Vernets		Saules		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Banque Alternative	10'772.25	11'207.60			32'505.10	32'760.20	7'262.45	7'162.30	31'480.00	31'760.60	23'494.65	17'886.35	56'391.65	58'785.45	70'903.95	63'708.00	803.15	946.15					233'613.80	219'827.65
C.C.L.	16'250.00	16'250.00	8'609.70	8'250.00			8'500.00	8'500.00	21'000.00	21'000.00	3'375.00	3'375.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00			23'500.00				75'734.70	75'735.00
C.H.S. (ex A.S.H.)					493.80	670.30			17'437.5	2'031.25	1'625.00	1'866.25	3'176.00	3'617.25	8'806.70	9'516.95							39'445.25	19'304.40
FFLC																							0.00	0.00
Elet Genève									1'367.50	1'462.50												1'367.50	1'500.00	
<b>Total</b>	<b>27'022.25</b>	<b>27'457.60</b>	<b>8'609.70</b>	<b>8'250.00</b>	<b>32'998.90</b>	<b>33'430.50</b>	<b>15'762.45</b>	<b>15'662.30</b>	<b>55'611.65</b>	<b>56'254.35</b>	<b>28'494.65</b>	<b>23'119.60</b>	<b>59'567.65</b>	<b>62'402.70</b>	<b>97'710.65</b>	<b>91'224.95</b>	<b>803.15</b>	<b>946.15</b>	<b>23'500.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>350'081.25</b>	<b>316'007.05</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**DETAIL DE CERTAINS COMPTES**

<b>PASSIF</b>		<b>CHF</b>
<b>7) Passif transitoire</b>		<b>295'681.43</b>
Créanciers	103'942.73	
Charges immeubles à payer	43'575.25	
Honoraires	40'000.00	
Frais de bureau et divers	15'492.60	
Provision pour risques et frais sur projets	25'000.00	
SIG	35'028.80	
Divers et compte d'attente	32'642.05	
	<u>295'681.43</u>	

<b>8) Fonds propres réservés</b>		<b>2'577'603.80</b>
----------------------------------	--	---------------------

Les fonds propres réservés correspondent aux excédents des produits réalisés au cours des exercices par la coopérative et qui sont attribués aux fonds pour financer les projets de constructions.

Immeuble Montbrillant	340'000.00	
Immeuble Clos	67'000.00	
Immeuble Montbrillant (cuisine-électroménager)	5'703.80	
Immeuble Ouches	361'652.00	
Immeuble Pavillons	450'000.00	
Immeuble Coulouvrenière	310'000.00	
Immeuble Pont d'Arve	101'000.00	
Immeuble Chaponnière	385'000.00	
Immeubles en construction et projets de constructions	557'248.00	
	<u>2'577'603.80</u>	

Les fonds propres de l'immeuble "Vergers" ont été financés par une soulte, estimée à CHF 490'000 selon le plan financier initial de l'Office du logement.

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**DETAIL DE CERTAINS COMPTES**

**COMPTE D'EXPLOITATION**

**CHF**

**9) Revenus de loyers 3'541'466.80**

Immeubles en propriété	1'763'024.13
Locations avec droit au bail > 3 ans	1'536'806.43
Locations avec droit au bail < 3 ans	241'636.24
	<u>3'541'466.80</u>

**10) Subventions annuelles 192'597.14**

Cantoniales (Ouches Pavillons Clos Coulouvrenière PdA Vergers)	186'229.64
Communales (Vergers)	6'367.50
	<u>192'597.14</u>

**11) Rentes de superficie 220'670.50**

Immeuble	Échéance	Montant
Montbrillant	31.12.2096	22'038.00
Ouches	31.12.2102	15'452.40
Pavillons	31.12.2110	18'370.00
Clos Voltaire	31.12.2069	44'560.00
Coulouvrenière	31.07.2102	32'892.10
Pont d'Arve	31.08.2106	11'140.00
Chaponnière	30.11.2112	16'896.00
Vergers	26.04.2115	59'322.00
Saules	31.12.2122	0.00
		<u>220'670.50</u>

**12) Salaires et charges sociales 701'571.08**

Salaires permanents	521'301.01
Indemnités civilistes	19'470.00
AVS/AC/AF/AMAT	64'890.70
LAA	6'430.85
APG	21'684.40
LPP	63'247.95
Impôt à la source	1'124.17
Frais de formation	3'422.00
<b>Charge totale</b>	<u><b>701'571.08</b></u>
dont salaires internes	69'146.05
dont salaires RMO	89'700.00
dont salaires honoraires gérance	542'725.03

Les salaires permanents étaient comptabilisés nets du 1er janvier au 30 avril puis bruts dès le 1er mai 2024 suite au changement de logiciel métier et comptable. A ce titre, les charges sociales indiquées ci-dessus comprennent la part employé pour les 4 premiers mois.

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**DETAIL DE CERTAINS COMPTES**

**13) Autres frais et honoraires administratifs 92'255.12**

Cotisations	3'060.00
Honoraires juridiques et consultants divers	51'226.50
Honoraires fiduciaires	42'322.80
Assurance RC collective coopérateurs	(17'977.81)
Frais de déplacements	56.48
Frais de réunions	4'786.75
Frais divers	5'415.95
Fêtes	3'364.45
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	<b>92'255.12</b>

**14) Impôts 0.00**

Dans son courrier du 30 avril 2025, l'Administration fiscale cantonal a exonéré la CIGUE a partir de 2019 et pour une durée de 10 ans, à savoir jusqu'à la période fiscale 2028 comprise, des impôts sur le bénéfice et le capital susmentionnés. Ainsi, les acomptes versés pour les années 2019 à 2023 pour un total de **CHF 279'612** ont été remboursés en 2025.

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DE L'EXCEDENT ACTIF  
AU 31 DECEMBRE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
Profits et pertes reportés	2'560.07	2'244.77
Résultat de l'exercice	<u>229'497.53</u>	<u>323'592.93</u>
<b>EXCEDENT A REPARTIR</b>	<b>232'057.60</b>	<b>325'837.70</b>
Attribution à la réserve légale (cf. statuts art. 31)	(11'470.00)	(16'180.00)
Attribution (utilisation) à la réserve immeubles - rénovations		
- Part du disponible des immeubles excédant la limite OCLPF	(203'296.94)	(204'531.70)
- Utilisation du fonds de rénovation	35'634.59	23'137.88
Attribution au fonds réservé au remb.du crédit CCL-Ouches	(10'000.00)	(10'000.00)
Attribution supplémentaire à la réserve immeubles - rénovations	0.00	(100'000.00)
Attribution à la réserve constructions (nouveaux bureaux)	(40'000.00)	(25'000.00)
Attribution/utilisation fonds "cuisine-électroménager Montbrillant"	0.00	9'296.20
<b>A REPORTER</b>	<b>2'925.25</b>	<b>2'560.07</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT DES LOGEMENTS EN LOCATION**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des locations des appartements	1'778'442.67	2'011'912.74
Autres revenus divers	1'597.50	0.00
<b>Total des produits des locations</b>	<b>1'780'040.17</b>	<b>2'011'912.74</b>
<b><u>Charges</u></b>		
Loyers des logements	(1'406'517.35)	(1'362'427.70)
Pertes chambres vides	(45'607.80)	(27'956.29)
Divers frais d'exploitations	(68'494.62)	(66'945.87)
Amortissements rénovations Liotard	(15'685.00)	(15'685.00)
Forfait pour charges	256'050.05	0.00
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(301'080.13)	(397'655.16)
<b>Total des charges</b>	<b>(1'581'334.85)</b>	<b>(1'870'670.02)</b>
Quote-part impôts	0.00	(22'418.24)
<b>RENDEMENT DES LOGEMENTS EN LOCATION</b>	<b>198'705.32</b>	<b>118'824.48</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT MONTBRILLANT**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	194'717.16	179'127.50
Subvention Office Fédéral du Logement	0.00	9'984.00
<b>Total des produits</b>	<b>194'717.16</b>	<b>189'111.50</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(27'022.25)	(27'457.60)
Droit de superficie	(22'038.00)	(22'038.00)
Electricité, eau	(11'005.75)	(12'167.80)
Entretien et réparations	(39'161.40)	(46'192.08)
./. Utilisation provision travaux	0.00	7'504.00
Contrats d'entretien	(2'390.00)	(1'719.35)
	<hr/>	<hr/>
	(52'557.15)	(52'575.23)
Chauffage	(25'497.00)	(28'207.95)
./. Participation des locataires	22'868.76	24'000.00
	<hr/>	<hr/>
	(2'628.24)	(4'207.95)
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	(8'903.48)	(11'575.54)
Assurance	(7'427.90)	(7'151.35)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(27'637.05)	(27'637.05)
Pertes chambres vides	(4'400.00)	(7'485.50)
Indemnités délégués	(200.00)	(706.00)
Amortissement de l'immeuble	(38'300.00)	(38'300.00)
Amortissement rénovations	(22'000.00)	(22'000.00)
	(280.00)	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>(213'394.07)</b>	<b>(221'134.22)</b>
Quote-part impôts	0.00	(411.36)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE MONTBRILLANT</b>	<b>(18'676.91)</b>	<b>(32'434.08)</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	20'535.02	23'137.88
Proposition utilisation réserve électroménager	0.00	9'296.20
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>1'858.11</b>	<b>0.00</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT OUCHES**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	91'762.25	84'030.00
Subvention Etat de Genève	12'916.00	19'374.00
<b>Total des produits</b>	<b>104'678.25</b>	<b>103'404.00</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(8'609.70)	(8'250.00)
Droit de superficie	(15'452.40)	(14'721.00)
Electricité, eau	(3'861.84)	(5'150.54)
Entretien et réparations	(12'785.66)	(11'666.93)
./. Utilisation provision travaux	0.00	11'600.00
Contrats d'entretien	(2'509.85)	(2'161.59)
	<hr/>	<hr/>
	(19'157.35)	(7'379.06)
Chauffage	(5'073.03)	(4'604.75)
./. Participation des locataires	7'476.10	7'170.00
	<hr/>	<hr/>
	2'403.07	2'565.25
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	0.00	(4'572.65)
Assurance	(1'503.08)	(1'539.71)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(11'992.50)	(12'000.00)
Pertes chambres vides	0.00	(203.35)
Indemnités délégués	(1'800.00)	(2'593.25)
Amortissement de l'immeuble	(16'800.00)	(16'800.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	(613.23)	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>(73'525.19)</b>	<b>(65'493.77)</b>
Quote-part impôts	0.00	(2'790.37)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE OUCHES</b>	<b>31'153.06</b>	<b>35'119.86</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	6'634.42	(26'766.86)
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>37'787.48</b>	<b>8'353.00</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT PAVILLONS**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	191'588.60	187'964.00
Subvention Etat de Genève	14'478.00	14'478.00
<b>Total des produits</b>	<b>206'066.60</b>	<b>202'442.00</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(32'998.90)	(33'430.50)
Droit de superficie	(18'370.00)	(18'370.00)
Electricité, eau	(8'541.30)	(10'668.10)
Entretien et réparations	(11'692.06)	(21'340.00)
./ Utilisation provision travaux	0.00	17'900.00
Contrats d'entretien	(2'332.05)	(7'557.25)
	<hr/>	<hr/>
	(22'565.41)	(21'665.35)
Chauffage	(11'899.24)	(11'746.88)
./ Participation des locataires	13'991.30	13'560.00
	<hr/>	<hr/>
	2'092.06	1'813.12
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	(9'314.45)	(10'872.54)
Assurance	(4'672.70)	(4'125.15)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(28'086.00)	(28'086.00)
Pertes chambres vides	(368.50)	0.00
Indemnités délégués	(2'200.00)	(2'200.00)
Amortissement de l'immeuble	(44'500.00)	(44'550.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	(539.00)	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>(161'522.90)</b>	<b>(161'486.42)</b>
Quote-part impôts	0.00	(578.57)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE PAVILLONS</b>	<b>44'543.70</b>	<b>40'377.01</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(35'362.70)	(31'196.01)
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>9'181.00</b>	<b>9'181.00</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT CLOS VOLTAIRE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	121'304.11	112'901.00
Subvention Etat de Genève	43'599.15	43'598.85
<b>Total des produits</b>	<b>164'903.26</b>	<b>156'499.85</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(15'762.45)	(15'662.30)
Droit de superficie	(44'560.00)	(44'560.00)
Eau	(5'453.40)	(6'023.20)
Entretien et réparations	(22'914.60)	(10'135.78)
Contrats d'entretien	(3'879.05)	(7'995.65)
	<hr/>	<hr/>
	(32'247.05)	(24'154.63)
Chauffage et électricité	(17'130.55)	(24'095.47)
./. Participation des locataires	23'738.00	22'206.80
	<hr/>	<hr/>
	6'607.45	(1'888.67)
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	(9'575.75)	(16'753.92)
Assurance	(4'743.00)	(4'058.60)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(18'000.00)	(18'000.00)
Pertes chambres vides	(1'135.80)	(359.60)
Amortissement de l'immeuble	(25'600.00)	(25'600.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	(2'098.00)	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>(147'114.60)</b>	<b>(151'037.72)</b>
Quote-part impôts	0.00	(85.03)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE CLOS VOLTAIRE</b>	<b>17'788.66</b>	<b>5'377.10</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(14'398.66)	(1'987.10)
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>3'390.00</b>	<b>3'390.00</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT COULOUVRENIERE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	250'194.69	254'736.00
Subvention Etat de Genève	36'703.49	34'249.41
<b>Total des produits</b>	<b>286'898.18</b>	<b>288'985.41</b>
<b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(55'611.85)	(56'254.35)
Droit de superficie	(32'892.10)	(32'676.00)
Electricité, eau	(13'369.40)	(15'137.66)
Entretien et réparations	(24'495.40)	(6'518.65)
Contrats d'entretien	(6'133.95)	(4'910.70)
	<hr/>	<hr/>
	(43'998.75)	(26'567.01)
Chauffage	(12'309.49)	(33'198.81)
./.. Participation des locataires	14'066.50	15'840.00
	<hr/>	<hr/>
	1'757.01	(17'358.81)
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	(10'068.40)	(15'730.54)
Assurance	(6'041.95)	(5'193.95)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(32'820.00)	(32'820.00)
Pertes chambres vides	(780.00)	(91.00)
Indemnités délégués	(249.70)	(65.20)
Amortissement de l'immeuble	(61'600.00)	(61'600.00)
Amortissement rénovations	(15'600.00)	(15'600.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	2'190.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>(255'715.74)</b>	<b>(263'956.86)</b>
Quote-part impôts	0.00	(394.74)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE COULOUVRENIERE</b>	<b>31'182.44</b>	<b>24'633.82</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(14'129.44)	(7'580.82)
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>17'053.00</b>	<b>17'053.00</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT PONT D'ARVE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	133'366.02	136'235.00
Subvention Etat de Genève	19'533.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>152'899.02</b>	<b>136'235.00</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(28'494.65)	(23'119.60)
Droit de superficie	(11'140.00)	(7'426.00)
Electricité, eau	(8'776.55)	(7'961.10)
Entretien et réparations	(26'155.41)	(68'430.88)
./ Utilisation provision travaux	0.00	46'800.00
Contrats d'entretien	(8'372.00)	(8'983.40)
	<hr/>	<hr/>
	(43'303.96)	(38'575.38)
Chauffage	(11'404.72)	(9'572.77)
./ Participation des locataires	13'334.51	9'900.00
	<hr/>	<hr/>
	1'929.79	327.23
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	(8'903.60)	(13'148.91)
Assurance	(3'807.77)	(3'333.15)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(17'579.40)	(17'579.40)
Pertes chambres vides	0.00	0.00
Indemnités délégués	(701.50)	(251.55)
Amortissement de l'immeuble	(28'800.00)	(28'800.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	1'062.50	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>(139'738.59)</b>	<b>(131'906.76)</b>
Quote-part impôts	0.00	(893.56)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE PONT D'ARVE</b>	<b>13'160.43</b>	<b>3'434.69</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(5'913.43)	0.00
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>7'247.00</b>	<b>3'434.69</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT CHAPONNIERE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	374'096.00	370'847.50
<b>Total des produits</b>	<b>374'096.00</b>	<b>370'847.50</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(59'567.65)	(62'402.70)
Droit de superficie	(16'896.00)	(16'205.75)
Electricité, eau	(23'619.15)	(28'728.05)
Chauffage	(27'005.80)	(36'150.80)
./. Participation des locataires	15'313.54	41'293.80
	<hr/>	<hr/>
	(35'311.41)	(23'585.05)
Entretien et réparations	(29'389.64)	(19'639.80)
./. Utilisation provision travaux	0.00	19'600.00
Contrats d'entretien	(6'332.85)	(7'659.50)
	<hr/>	<hr/>
	(35'722.49)	(7'699.30)
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	(11'959.20)	(14'615.57)
Assurance	(9'082.08)	(7'766.90)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(54'840.00)	(56'010.00)
Amortissement de l'immeuble	(74'490.00)	(74'350.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	(3'558.50)	16'646.20
<b>Total des charges</b>	<b>(301'427.33)</b>	<b>(245'989.07)</b>
Quote-part impôts de l'exercice	0.00	(16'999.23)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE CHAPONNIERE</b>	<b>72'668.67</b>	<b>107'859.21</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(53'434.67)	(88'625.21)
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>19'234.00</b>	<b>19'234.00</b>

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation  
GENEVE**

**COMPTE DE RESULTAT VERGERS**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b><u>Produits</u></b>		
Loyers	405'995.30	407'494.10
Subvention Ville de Meyrin	6'367.50	6'367.50
Subvention Etat de Genève	59'000.00	59'000.00
<b>Total des produits</b>	<b>471'362.80</b>	<b>472'861.60</b>
<b><u>Charges</u></b>		
Intérêts hypothécaires	(97'710.65)	(91'224.95)
Rente de superficie	(59'322.00)	(55'238.00)
Eau	(12'224.80)	(10'606.15)
Entretien et réparations	(22'508.92)	(18'793.38)
Contrats d'entretien	(7'428.65)	(6'115.25)
	<hr/>	<hr/>
	(42'162.37)	(35'514.78)
Chauffage et electricité	(35'478.66)	(33'689.30)
./. Participation des locataires	46'871.39	46'525.00
	<hr/>	<hr/>
	11'392.73	12'835.70
Conciergerie-coordination (salaires bruts)	(10'664.00)	(14'646.75)
Assurance	(10'755.95)	(9'680.35)
Honoraires gérance + frais bureau + FG Ciguë	(50'682.45)	(53'040.75)
Indemnités délégués	(8'337.00)	(9'175.00)
Versement FQVQ	(14'016.00)	(14'016.00)
Dépendance des Vergers	0.00	(7'031.00)
Charges parking Vergers	(4'816.40)	(6'958.53)
Pertes chambres vides	(4'087.55)	(2'376.20)
Pertes locations parking	0.00	(5'039.77)
Amortissement de l'immeuble et des travaux	(97'170.00)	(96'800.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	13'015.73	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>(375'315.91)</b>	<b>(387'906.38)</b>
Quote-part impôts	0.00	(12'125.51)
<b>RENDEMENT DE L'IMMEUBLE VERGERS</b>	<b>96'046.89</b>	<b>72'829.71</b>
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(71'592.89)	(48'375.71)
<b>FONDS LIBRES DE L'EXERCICE</b>	<b>24'454.00</b>	<b>24'454.00</b>

# BfB

Rue de la Corrairie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)