



**Commune de Céligny**  
Céligny

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT SUR LES ÉTATS FINANCIERS DU PROJET DE  
CONSTRUCTION DES IMMEUBLES LOCATIFS À LA ROUTE DES GRANDS-CHÊNES POUR LA  
PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013 AU 31 DÉCEMBRE 2023

---



## **RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT**

À la Direction financière de la  
**Commune de Céligny**

### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit de l'état financier du projet de construction des immeubles locatifs à la route des Grands-Chênes de la Commune de Céligny pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2023 ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables, nous avons également vérifié le calcul de rendement (l'ensemble désigné ci-après « les états financiers »). Compte tenu du fait que les pièces antérieures à 2015 ont été détruites car plus anciennes que 10 ans, nous n'y avons pas eu accès et n'avons donc pas pu les contrôler. Ceci fait une exception dans nos travaux d'audit. Le montant total (hors subvention reçue de CHF 1'079'662) des années 2013 et 2014 s'élève à CHF 3'507'645. Concernant le calcul de rendement, nous avons vérifié les montants et les formules uniquement.

Selon notre appréciation, les états financiers ci-joint donne, à l'exception du point mentionné ci-dessus, une image fidèle du projet de construction des immeubles locatifs à la route des Grands-Chênes de la Commune de Céligny au 31 décembre 2023 conformément aux principes de présentation des comptes dans la loi suisse ainsi que les exigences cantonales et communales qui sont pertinentes pour l'établissement de ces états financiers.

### *Fondement de l'opinion d'audit*

Nous avons effectué notre audit conformément aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur relatives à l'audit des états financiers ». Nous sommes indépendants de la Commune de Céligny, conformément 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 d'audit.

### *Responsabilités de la direction financière et des responsables de la surveillance relatives aux états financiers*

La direction financière est responsable de l'établissement des états financiers conformément aux principes de présentation des comptes dans la loi suisse ainsi que les exigences cantonales et communales qui sont pertinentes pour l'établissement de ces états financiers donnant une image fidèle. Elle est en outre responsable des contrôles internes qu'elle juge nécessaires pour permettre l'établissement des états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, la direction financière est responsable d'évaluer la capacité de la Commune de Céligny à poursuivre son exploitation. Elle a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la Commune de Céligny à poursuivre ses activités.

Les responsables de la surveillance sont chargés de la surveillance du processus d'élaboration de l'information financière.

### *Responsabilités de l'auditeur relatives à l'audit de l'état financier*

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que, pris dans son ensemble, les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NA-CH permette de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de ces états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des états financiers est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse : <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Carouge, le 17 mars 2025

**GESTOVAL SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE SA**

  
T. Rexhaj  
Expert-réviseur agréé

  
Hp. Buri  
Expert-réviseur agréé

### Annexes :

- État financier du projet de construction des immeubles locatifs à la route des Grands-Chênes pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2023
- Calcul de rendement

N° compte plan principal	Désignation du compte	Solde du compte											
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1		1 340 624,05	2 427 983,00	2 427 983,00	15 091 841,91	25 519 865,11	27 752 551,54	28 050 338,58	28 155 781,48	8 511 551,08	8 532 497,63	9 419 350,85	9 561 154,52
10		1 340 624,05	2 427 983,00	2 427 983,00	15 091 841,91	25 519 865,11	27 752 551,54	28 050 338,58	28 155 781,48	8 511 551,08	8 532 497,63	9 419 350,85	9 561 154,52
108		1 340 624,05	2 427 983,00	2 427 983,00	15 091 841,91	25 519 865,11	27 752 551,54	28 050 338,58	28 155 781,48	8 511 551,08	8 532 497,63	9 419 350,85	9 561 154,52
10840		1 340 624,05	2 427 983,00	2 427 983,00	15 091 841,91	25 519 865,11	27 752 551,54	28 050 338,58	28 155 781,48	8 511 551,08	8 532 497,63	9 419 350,85	9 561 154,52
9630.20.10840.01	Contours architecte Parc.624 -Etude												
9630.20.10840.02	Avant-projet de construction -Etude												
9630.20.10840.10	Bâtiments du PF -Construction voir 10840.12>												
9630.20.10840.11	Accompagnateur du projet	18 455,05	43 074,20	43 074,20	78 883,65	91 959,15	93 760,00	93 760,00	93 760,00	93 760,00	93 760,00	93 760,00	93 760,00
9630.20.10840.12	Bâtiments du PF -Construction	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55	426 349,55
9630.20.10840.20	Subvention: Fonds LUP	895 819,45	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55	1 965 543,55
9630.20.10840.21	Subvention: Energie -Ventilation												
9630.20.10840.22	Subvention: Plantation arbre Rte Coudries GRANDS-CHENES												
9630.20.10840.30	Contribution tiers: FIDU Développement urbain GRANDS-CHENES												
9630.20.10840.31	Ventes encaissées												
9630.20.10840.40	Remboursements de tiers: SOCHAME												
9630.20.10840.41	Remboursements de tiers: BUNQ												
		1 340 624,05	2 427 983,00	2 427 983,00	15 091 841,91	25 519 865,11	27 752 551,54	28 050 338,58	28 155 781,48	8 511 551,08	8 532 497,63	9 419 350,85	9 561 154,52

**RENDEMENT SELON PLAN FINANCIER SUR LES CREDITS D'INVESTISSEMENT**

Désignation 1	Solde du compte		Solde du compte		Solde du compte		Solde du compte	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
<b>Rendement brut sur fonds propre</b>	291 846.50	322 488.33	266 740.08	262 331.70	244 732.55	195 653.10		
<b>Fonds propre</b>	2 808 140.58	2 913 583.48	2 511 551.08	2 532 497.63	2 355 904.48	2 497 708.15		
		<b>10.62%</b>	<b>10.62%</b>	<b>10.36%</b>	<b>10.39%</b>	<b>7.83%</b>		<b>9.80%</b>
<b>Rendement net sur fonds propre</b>	281 046.50	304 059.73	270 661.48	250 458.55	244 824.75	177 113.10		
<b>Fonds propre</b>	2 808 140.58	2 913 583.48	2 511 551.08	2 532 497.63	2 355 904.48	2 497 708.15		
		<b>10.78%</b>	<b>9.89%</b>	<b>10.39%</b>	<b>10.39%</b>	<b>7.09%</b>		<b>9.54%</b>

9630.20.44434.00 Adaptations de bâtiments PF aux valeurs marchandes

Rendement brut : Rendement net avant impôt

Rendement net : Revenus fonction 9630.20 et 9630.22 ./ Total charges

Fonds propre : Solde net au bilan ./ Prêt BCGe

Retrait

1 063 446.37

**RENDEMENT SELON PLAN FINANCIER POUR LES DEUX IMMEUBLES COMMUNAUX**

Pour rappel, les plans financiers OCLPF prévoient les rendements suivants :

État locatif HM : 306'892.-	306 892.00
Charges HM : 64'026.-	64 026.00
Coût de revient HM : 5'476'947.-	5 476 947.00
Rendement brut HM : 5.6 %	5.60%
<b>Rendement net sur FP : 4.43 %</b>	<b>4.43%</b>
cf. plan financier du 30.09.2024	

État locatif HLM-LUP : 269'916.-

Charges HLM : 83'790.-

Coût de revient HM : 7'469'186.-

Rendement brut HM : 3.61 %

**Rendement net sur FP : 5.70 % (vs plafond à 6 %)**

cf. plan financier du 30.09.2024

Remarque : pour le plan financier OCLPF, le bénéfice de la vente PPE et la subvention LUP est incluse dans les Fonds propre