

**Proposition du Conseil administratif du 28 août 2019 en vue de l'approbation des comptes 2018 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).**

**Exposé des motifs**

Par cette proposition, le Conseil administratif soumet à votre approbation les comptes de la FVGLS arrêtés au 31 décembre 2018.

A l'appui de cette demande, le Conseil administratif vous transmet les éléments d'information suivants communiqués par la FVGLS:

- Rapport d'activité 2018
- Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2018
- Compte de pertes et profits 2018
- Bilan au 31 décembre 2018
- Annexe aux comptes 2018

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa i), de la loi sur l'administration des communes du 14 avril 1984;

vu l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2018, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2018, l'annexe aux comptes 2018 et le rapport de l'organe de contrôle du 27 mars 2019 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

*Annexes:* – Rapport d'activité 2018, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2018 et annexe aux comptes  
– Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2018

FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE  
POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FVGLS)

RAPPORT  
D'ACTIVITÉS 2018



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE  
POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FVGLS)

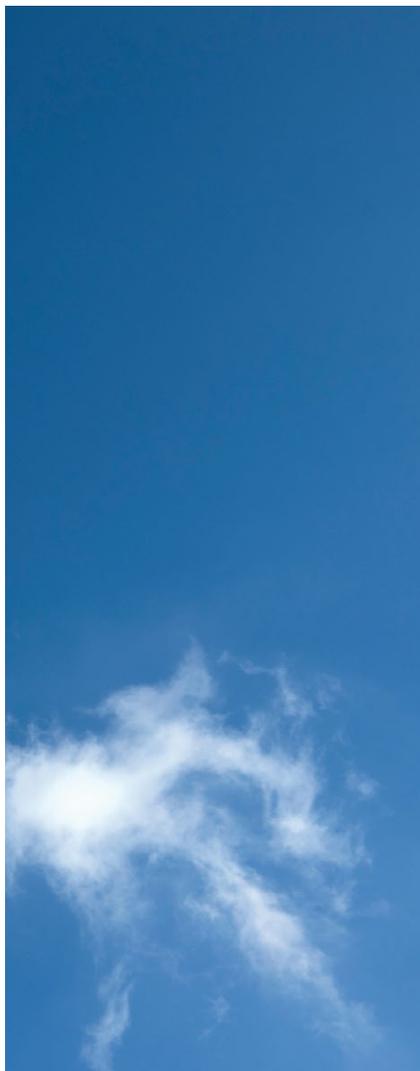
# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2018

# SOMMAIRE

	<b>5</b>	AVANT-PROPOS
<b>9</b>		LE MOT DU PRÉSIDENT
	<b>11</b>	PRÉSENTATION
	<b>14</b>	ORGANISATION
	<b>17</b>	PATRIMOINE
	<b>20</b>	LOCATION
<b>23</b>		CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS
	<b>29</b>	DOTATION
	<b>31</b>	FINANCES
<b>38</b>		COMPTES ANNUELS ET RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION DE L'EXERCICE 2018



# AVANT-PROPOS



## AVANT-PROPOS

Alors que les contraintes liées à l'élaboration d'un projet restent maîtrisables, malgré une complexité grandissante, définir les qualités qui vont permettre le « bien vivre ensemble » dans un immeuble de logements à loyers économiques s'avère une entreprise infiniment plus difficile.

Depuis 2010, la Fondation a quasiment doublé son parc immobilier, mettant en location 345 nouveaux logements dont 298 en catégorie HBM.

Depuis sa création, les critères financiers et sociaux pour habiter dans un logement de la Fondation ont été affinés, de sorte à pouvoir loger une population aux revenus modestes et inclure une partie de la classe moyenne.

La question de l'acceptation sociale de l'architecture et des typologies réalisées est une préoccupation constante pour éviter que ne soit générée une mise à l'écart des personnes vivant dans un « logement social ».

Entre les objectifs qui lui sont assignés - créer du logement économique de qualité - et la réalité quotidienne de la vie dans ses immeubles - risque d'incivilités, conflits de voisinage, gestion technique importante - le pilotage des nouveaux projets s'apparente pour la Fondation à un travail d'arbitrage délicat entre sa mission et les propositions des mandataires.

Comment concrétiser la mixité sociale et quelles sont les réponses architecturales possibles ?

Afin de croiser ces expériences, le secrétariat a saisi l'opportunité de ce rapport annuel pour donner la parole à deux bureaux d'architectes, qui nous parlent de leurs projets.

## JACQUES BUGNA :

*« Le PLQ Rieu Malagnou, comprend 98 logements de type HM, HBM et PPE.*

*La forte volonté de créer une mixité urbaine a conduit à proposer un large choix de logements allant du 2 pièces au 7 pièces avec plus de 70 % d'appartements subventionnés.*

*Une barre formée de 4 allées, le long de la route de Malagnou, un immeuble à plan carré en retrait dans le parc et des bâtiments de la paroisse de l'église protestante de Genève composent le périmètre.*

*Dans l'immeuble-barre composé d'une façade plutôt fermée le long de la route de Malagnou, et de larges loggias « creusées » dans le volume du côté parc, le bâtiment de la Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social occupe une situation de tête privilégiée, à proximité de l'école Le Corbusier.*

*La plupart des appartements sont de type traversant avec de généreux prolongements sur l'extérieur, sous forme de loggia d'une largeur de plus de 2 mètres. Dans les étages courants, 4 appartements sont disposés autour de la cage d'escalier : 1 appartement de 5 pièces traversant, 2 appartements de 4 pièces bidirectionnels et 1 appartement de 2 pièces mono-orienté, côté parc. L'attique est constitué de 3 appartements, soit 2 appartements de 5 pièces et 1 appartement de 2 pièces mono-orienté, côté parc. 3 appartements ont également été aménagés pour des personnes à mobilités réduites.*

*En termes d'habitabilité, l'immeuble propose une réponse intéressante à la problématique d'éclairage des espaces de circulation mais aussi de l'intérieur des appartements avec la création d'un large puits de lumière au centre du bâtiment.*

*Un jardin en pleine terre au centre du périmètre accueille notamment un magnifique cèdre de taille adulte, une zone de jeux, des espaces de rencontre, ainsi que des parcours piétons. »*

**ANDREA BASSI :**

*« Genève est une ville ouverte et cosmopolite depuis des siècles, où cohabitent des personnes d'horizons et de milieux différents. Si cela peut générer des difficultés, c'est aussi une chance pour aborder l'avenir en mettant à profit ces différences.*

*En tant qu'architecte, se sentir responsable des enjeux sociaux fait partie des multiples aspects du métier et de notre savoir-faire. Le logement collectif étant le corps de la ville, il en forge son identité.*

*Le projet des Allières est un exemple où vont habiter sous un même toit un grand nombre de personnes d'origines et de niveaux sociaux variés. Il est composé de deux grands immeubles appartenant à divers acteurs régionaux : fondations d'utilité publique, petits et moyens propriétaires, importants investisseurs privés.*

*La grande forme urbaine mise en place, dépliée et intégrant la présence de la végétation existante, assure ces aspects.*

*L'expression architecturale des édifices est homogène, elle se caractérise par une recherche de calme et de générosité dans ses composantes. Il est pour nous essentiel de produire un langage retenu, permettant une perception individuelle. Plus finement, on remarquera des variations dans la trame de la façade, dans la position des loggias et dans les légères différences des menuiseries extérieures. Cette approche nous semble être un premier pas vers une démocratisation de l'objet architectural, évitant une certaine forme de discrimination par la différence marquée du langage bâti. La variation légère des thèmes architecturaux permet d'imaginer la diversité des logements proposés.*

*Le programme prévoit des HM, des logements locatifs et des PPE avec le nombre de LUP prévu par la loi. C'est dans la typologie de chaque allée qu'apparaît une grande variété de solutions, les différents propriétaires ayant des cahiers des charges propres avec des ratios de m<sup>2</sup> par pièce très variables.*

*Ceci a été pour nous l'occasion de proposer des solutions spécifiques à chaque allée, avec des distributions, tels les halls d'accès et les paliers uniques pour chaque Maître d'Ouvrage.*

*Nous avons aussi poussé la recherche de variété dans la typologie des appartements. Non seulement par leur taille et le nombre de pièces mais aussi par l'organisation intérieure. Du plus petit logement aux très grands duplex, des loggias assurent une relation privilégiée avec le parc environnant.*

*L'usage généralisé de la préfabrication en béton permet des solutions durables, économiques et de haute qualité pour toutes les catégories d'habitat. Nous avons une approche particulière qui consiste à utiliser des matériaux régionaux dans la composition du béton employé qui inscrivent définitivement l'architecture dans son territoire.*

*Le logement collectif n'est pas dans une période d'évolution significative, mais plutôt dans l'adaptation aux contraintes actuelles par un regard critique. Nous avons la conviction qu'il s'agit de travailler avec les multiples échelles du projet, avec assiduité et constance, à la recherche de solutions qui puissent répondre à la variété de modes de la vie urbaine. Construire du logement, c'est faire preuve d'un savoir-faire apparenté à celui de l'artisan. La question des valeurs d'usage produites par le projet est pour nous le cœur de la préoccupation de la cohabitation. »*



## LE MOT DU PRÉSIDENT

### UNE FONDATION MUNICIPALE POUR LE LOGEMENT

Lors de sa création en 1955 par le Conseil municipal, l'objectif de la Fondation était la création de logements économiques pour les personnes à revenus modestes et la classe moyenne.

60 ans plus tard, alors que la FVGLS est en plein essor de construction de nouveaux logements, plus de 600 en cours actuellement, le Conseil de Fondation affine sa stratégie, laquelle au fil du temps s'était axée vers du logement HBM pour les revenus les plus modestes. Aujourd'hui, le souci étant d'éviter la création de ghettos, voire même la stigmatisation du seul fait d'habiter un immeuble « social », une nouvelle orientation quant à la catégorie des logements à construire est souhaitée par le Conseil de Fondation.

C'est pourquoi, la mise en place d'une politique sociale du logement doit se traduire selon la volonté de notre Conseil, par la création de logements économiques de diverses catégories, une politique sociale du logement ne correspond pas forcément à une politique de « logement social » de la catégorie HBM. Il est important d'ouvrir l'offre de logements aussi bien à des personnes à revenus très modestes qu'à la classe moyenne dans une véritable politique municipale du logement et de mixité sociale dans les quartiers.

Il ne s'agit pas de péjorer les possibilités, pour les revenus les plus modestes, d'accéder à un logement de qualité, tout au contraire. Analyses et projections financières à l'appui, la catégorie de logement HM ou le logement libre régi par le règlement de la Fondation permettent, en fonction des opérations, un accès encore plus avantageux que le HBM pour les revenus les plus modestes, valorisant parallèlement toute volonté d'ascension sociale.

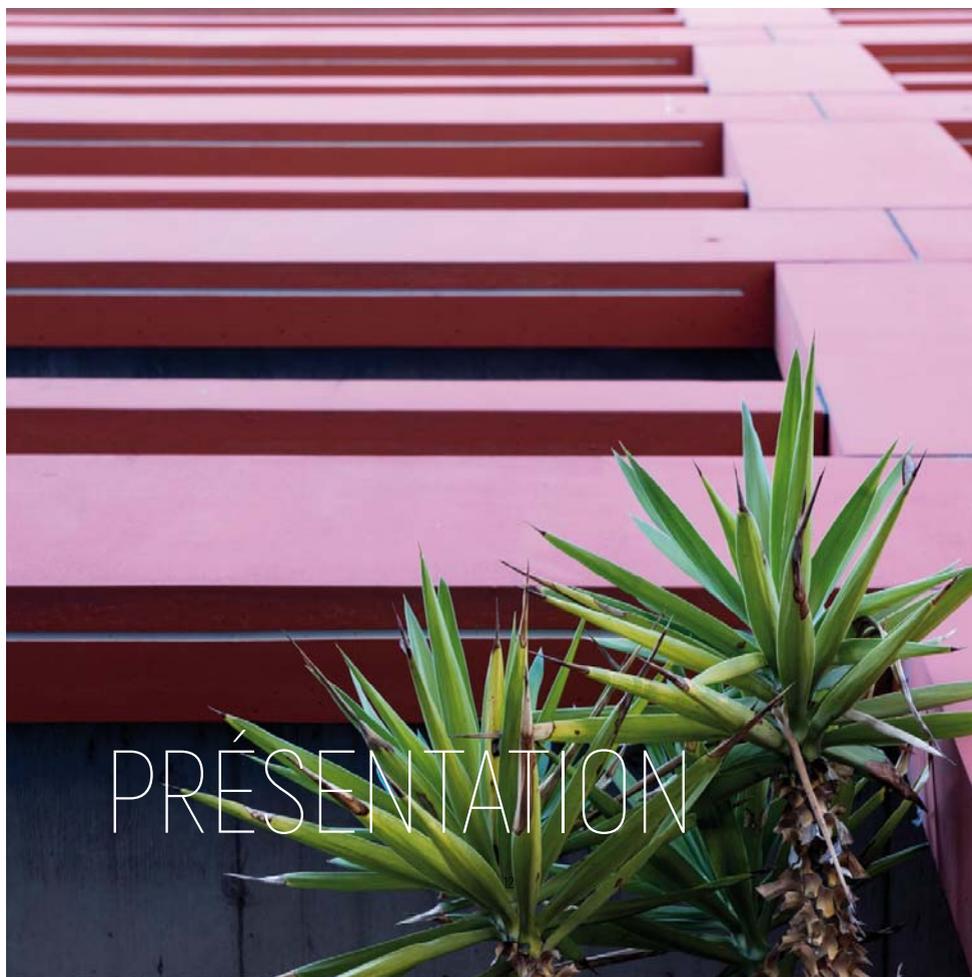
Durant l'année écoulée, le développement des projets a été très réjouissant et fin 2018, la dotation de 35 millions votée par le Conseil municipal en 2014, était complètement engagée dans les projets suivants : Quai Vernets, Gare des Eaux-Vives, Les Allières, Vernier 115, Square Aimée-Rapin, ce qui correspond à un investissement total d'environ 250 millions.

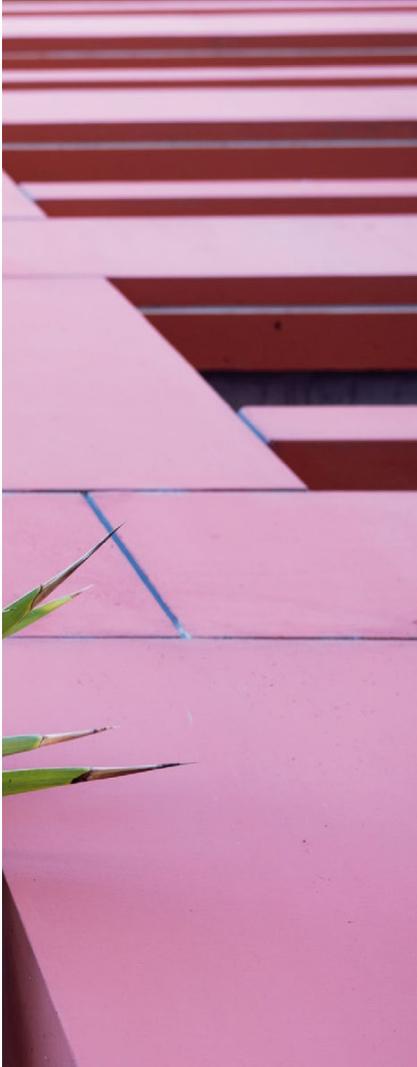
Parmi les 632 nouveaux logements qui seront mis en location d'ici 2025, 286 sont de catégorie HM, et 346 appartiennent à la catégorie HBM.

Cette répartition répond d'une part à la nécessité d'équilibrer les plans financiers des projets en cours, mais aussi à la recherche d'une plus grande mixité sociale. Elle relève de la préoccupation grandissante au sein du Conseil de Fondation de maintenir un équilibre financier et social entre les diverses opérations, de sorte à pérenniser son patrimoine immobilier.

Aujourd'hui, grâce à un environnement économique favorable, de très bonnes conditions de financement et de taux hypothécaires très bas sur du long terme, la Fondation explore toutes les possibilités d'opérations à mettre en place dans les meilleurs délais pour pouvoir en profiter ainsi que ses futurs locataires. Elle compte pour cela sur les compétences de son secrétariat ainsi que sur une bonne collaboration avec les services concernés de la Ville de Genève.

Daniel SORMANNI  
Président de la FVGLS





## PRÉSENTATION

**FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CRÉÉE EN 1955,  
LA MISSION PRINCIPALE DE LA FVGLS EST DE DÉVELOPPER  
LE PARC DE LOGEMENTS ÉCONOMIQUES À CARACTÈRE  
SOCIAL À GENÈVE.**

Pour ce faire, elle construit, rénove ou acquiert des biens immobiliers.

La Fondation agit pour ses opérations, seule ou en partenariat, et collabore avec les institutions cantonales et municipales, les coopératives et les investisseurs privés.

La Fondation a amorcé sa professionnalisation en 2010. Depuis cette date, 345 nouveaux logements économiques ont été réalisés.

Elle est devenue un acteur et un partenaire reconnu dans le marché immobilier genevois et elle est désormais partie prenante de plusieurs opérations urbanistiques d'envergure dans lesquelles elle construit des immeubles de qualité.

Elle a par ailleurs développé un important réseau de partenaires institutionnels et privés qui lui permettent aujourd'hui de jouer pleinement son rôle de fondation municipale de droit public pour le développement du parc de logements économiques à Genève.

Fin 2018, la dotation de 35 millions votée par le Conseil municipal en 2014 a été complètement engagée dans le financement des opérations en cours, dont la réalisation s'échelonne entre 2019 et 2025.

A partir de 2020, le plan d'investissement prévoit la réalisation d'environ 300 logements pour un montant avoisinant 120 millions.

Enfin, en ce qui concerne le volet administratif, les statuts de la Fondation ont été adaptés afin de répondre aux changements législatifs.



## ORGANISATION

La FVGLS est administrée par un Conseil de Fondation de 11 membres - dont un représentant ou une représentante par parti politique et 4 membres nommés par le Conseil administratif - qui sont en place pour une durée de 5 ans, et rééligibles deux fois.

La rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, est calquée sur les traitements attribués aux membres du Conseil municipal.

Les commissions permanentes sont au nombre de trois : finances, location et travaux. Elles sont chargées du suivi régulier des activités.

Le secrétariat effectue la gestion courante de la Fondation. Le Bureau prépare les séances du Conseil de Fondation, traite les dossiers spécifiques délégués par celui-ci et veille à l'exécution des décisions en lien étroit avec la direction.

### 1. MEMBRES DU CONSEIL DE FONDATION

#### **Le Conseil municipal a désigné les membres ci-dessous :**

BENNAIM Gary (PLR)  
BRODBECK Dominique (EàG)  
MORATTI Anne (Les Verts)  
RUDAZ Marc-André (UDC)  
SORMANNI Daniel (MCG)  
TORNARE Guy (PDC)  
VELASCO Alberto (PS)

#### **Le Conseil administratif a désigné les membres ci-dessous :**

BIETENHADER Sylvie  
BÖHLER Nathalie  
CHAROLLAIS Isabelle  
PASQUETTAZ Jean-Daniel

### 2. ELECTION STATUTAIRE \*

SORMANNI Daniel, président  
MORATTI Anne, vice-présidente  
BENNAIM Gary, secrétaire  
BÖHLER Nathalie, trésorière

### 3. COMMISSIONS

#### **> finances**

présidente : BÖHLER Nathalie  
membres :  
BENNAIM Gary  
RUDAZ Marc-André  
VELASCO Alberto

#### **> travaux**

président : BENNAIM Gary  
membres :  
BRODBECK Dominique  
CHAROLLAIS Isabelle  
PASQUETTAZ Jean-Daniel  
TORNARE Guy

#### **> location**

présidente : MORATTI Anne  
membres :  
BIETENHADER Sylvie  
BRODBECK Dominique  
RUDAZ Marc-André  
TORNARE Guy  
VELASCO Alberto

*\* Le président et la vice-présidente siègent dans toutes les commissions.*

#### 4. SECRETARIAT

La FVGLS a son siège au 17 avenue de la Forêt.

##### > direction

THOMAIDES Miltos, codirecteur – responsable des opérations  
FASEL Philippe, codirecteur – responsable administratif et financier

##### > opérations

MORI UBALDINI Martina, architecte  
BOVAY Isabelle, architecte

##### > administration

GODEL Chantal, secrétaire administrative  
RUFFIN Aurélie, secrétaire gestion location  
FERRARI Mauro, responsable communication et systèmes d'informations

Le secrétariat garantit la mise en œuvre des décisions du Conseil de Fondation et des commissions. Il gère les aspects opérationnels et participe à l'élaboration de sa stratégie.

Il prend les décisions nécessaires à la gestion administrative, assure la marche courante, les relations avec l'extérieur, la recherche et la gestion des financements, la prospection pour de nouvelles acquisitions, l'élaboration technique et la mise en œuvre des nouvelles opérations.

Le secrétariat de la Fondation est composé de sept personnes salariées, représentant 5.3 équivalent temps plein.

En 2018, l'accent a été porté plus particulièrement sur le développement des instruments de gestion.

Pour la partie location, un logiciel de gestion des demandes de logements est venu compléter les outils déjà existants. Ce dernier permet désormais d'avoir une vue globale des sources de revenus des locataires par immeuble et d'agir le cas échéant pour les rééquilibrer et maintenir une mixité sociale.

En ce qui concerne la gestion des immeubles, une analyse technique et patrimoniale de tous les immeubles a été initiée et les programmes nécessaires mis en place. Cette démarche sera complétée par le relevé de tous les appartements et la numérisation des plans actualisés.

#### 5. MANDATS EXTERNES

La gestion de l'ensemble du parc locatif de la Fondation a été effectuée par la régie Brolliet.

La FVGLS s'est assurée les services de la société Finance Active pour le suivi de ses emprunts.

La fiduciaire BDO SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2018.

La société Optimiso a participé à la mise à jour annuelle du système de contrôle interne.

La FVGLS a mandaté le Collectif interculturel de médiation (CIM) pour un projet pilote dont le but était principalement de sensibiliser et d'accompagner les locataires en situation conflictuelle.

L'évaluation des installations techniques des immeubles et l'établissement d'un diagnostic exhaustif de ces dernières ont été confiés au bureau Signa-Terre.

Le bureau b2 a établi les premiers relevés d'immeubles et livré les premiers plans actualisés.



PATRIMOINE



## PATRIMOINE

La Fondation maintient la valeur et la substance du patrimoine bâti qui lui appartient par un programme d'entretien et d'assainissement continu.

En 2018, la FVGLS a débuté la digitalisation des données techniques et patrimoniales de tous ses immeubles, en collaboration avec le bureau Signa-Terre, spécialisé dans les outils et logiciels de surveillance et gestion énergétiques. Ce travail devrait être terminé en 2020 et permettre de réaliser un plan d'investissement ainsi qu'un planning précis des rénovations nécessaires.

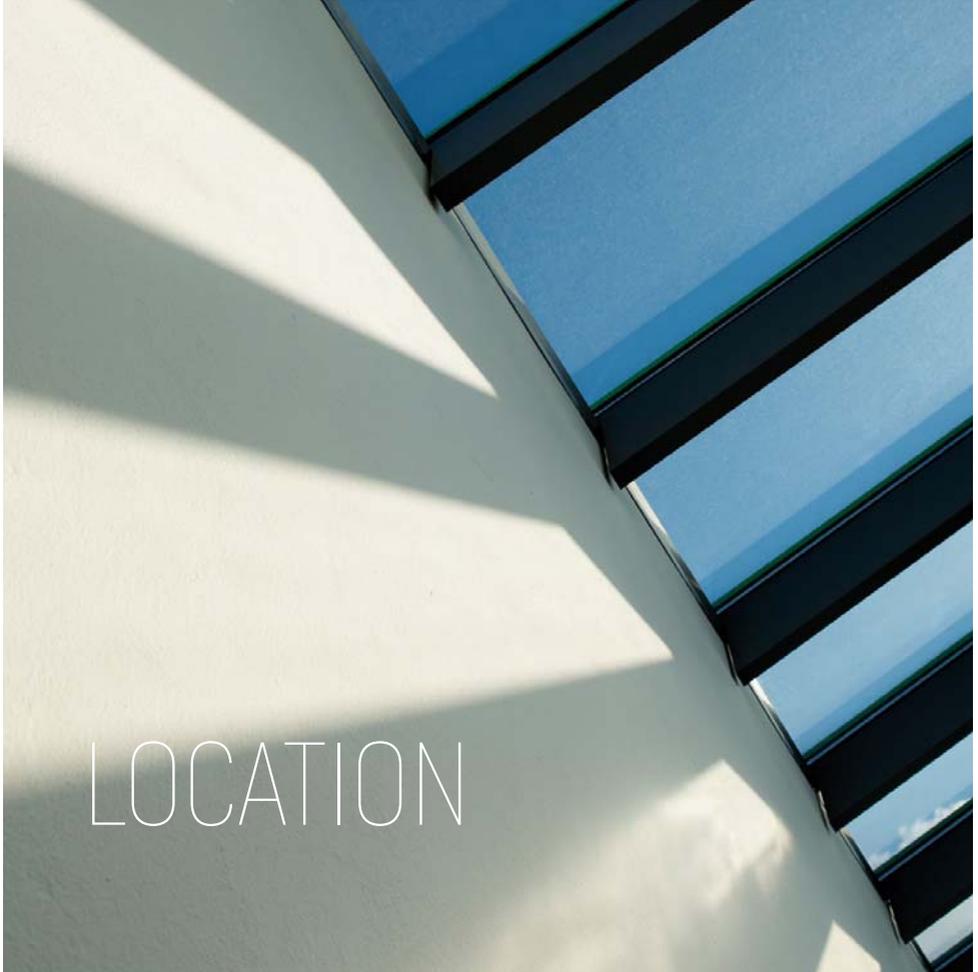
De plus, avec l'outil Immolabel, la FVGLS pourra désormais connaître au plus près les consommations d'eau et d'énergie de ses immeubles.

Durant l'année écoulée, une attention spéciale a été portée à rendre plus conviviaux les espaces communs. Les cages d'escaliers des immeubles Montbrillant et Vollandes ont été rénovées, ainsi que le passage public sous l'immeuble Chemin du 23-Août. Dans la cour et les coursives de ce dernier immeuble, les espaces privatifs et communs ont été définis.

Une étude de faisabilité technique et financière a été effectuée en vue de surélever l'immeuble Caroline 43-45. Validée par le Conseil de Fondation, cette étude se poursuivra en 2019 avec le lancement des phases d'autorisation et d'exécution.

LISTE DES IMMEUBLES DE LA FVGLS

Lieu	Années de construction	Régime	1.5 p	2 p	2.5 p	3 p	3.5 p	4 p	4.5 p	5 p	6 p	7 p	Total	Activités	Parking
Vollandes 24-26	1956-1958	Libre		6	12	8	22						48	•	•
Caroline 43-45	1957-1959	Libre	7			25	7	18	7	7			71	•	•
Guye 2-6	1958-1960	Libre		32		30	22	18		14		1	117		
Grand-Bureau 27-37	1960-1963	Libre		31		38		41		5			115		•
Montbrillant 76-82	1985-1987	HBM		9		18		24		12	1		64	•	•
Carouge 108 B	2009-2010	HBM				6		12		6	2		26	•	•
France 19-19 B / Torcapel 6-10	2009-2011	HBM		3		14		41		27	6		91	•	•
Cendrier 7	2009-2011	HBM				6		3		3	5		17	•	
23 Août 9-15	2012-2015	HBM		21		9		46		31	6		113	•	•
Rieu 1C	2016-2018	HBM		9				16		9			34	•	•
<b>Total</b>			<b>7</b>	<b>111</b>	<b>12</b>	<b>154</b>	<b>51</b>	<b>219</b>	<b>7</b>	<b>114</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>696</b>		



## LOCATION

### 1. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Durant l'exercice écoulé, le nombre de demandes d'inscription à la Fondation s'est accru de plus de 30 %, passant ainsi de 884 à 1191.

Cette situation découle d'une part de la pénurie toujours aiguë de logements économiques ainsi que de l'augmentation du nombre des personnes à bas revenus. La possibilité de faire désormais sa demande de logement en ligne explique également cette croissance.

En vue d'accroître la visibilité de la Fondation, une présentation des constructions en cours et une page d'actualités ont été créées sur son site internet. Un tutoriel vidéo pour les inscriptions en ligne a été élaboré.

Les outils de gestion des demandes de logements mis en place en 2017 ont été complétés. Une nouvelle application permet désormais de répondre aux besoins d'informations nécessaires à la gestion des demandes, des locataires en place ou des immeubles de la Fondation.

Il s'agit également de faciliter le processus d'attribution par la commission location en intégrant divers critères sociaux et économiques en lien avec les immeubles.

Parmi ces outils, et pour chaque attribution, une « vue » de l'immeuble est présentée à la commission location, comprenant un descriptif général de l'immeuble, un plan de l'appartement, une information sur la qualité de vie dans l'immeuble, une analyse de l'équilibre économique de l'immeuble ainsi que de la situation sociale des locataires.

La commission location s'est également attelée à un autre volet d'importance : la cohabitation entre personnes d'horizons très différents.

Tirant les conséquences des médiations mises en place ainsi que de leurs recommandations, notamment sur le sentiment de stigmatisation vécu par certains, le secrétariat a développé un outil d'analyse qui lui permet de mieux maîtriser la mixité sociale.

La nouvelle méthode de codification de l'urgence sociale - basée sur le modèle établi par l'Office cantonal du Logement et de la Planification Foncière - adoptée par la Fondation en 2017 a été utilisée pour la première fois dans la mise en location de l'immeuble 1C chemin Rieu.

## **2. DIMENSION SOCIALE DE LA FVGLS**

Soucieuse de maintenir le « bien vivre ensemble », la FVGLS a mandaté le Collectif interculturel de médiation (CIM) qui a mis à disposition des locataires une équipe spécialement formée pour la résolution de conflits.

Des rencontres ont été organisées avec le concierge et les acteurs sociaux de proximité. Elles ont permis de mieux connaître les problèmes de voisinage et d'imaginer des pistes pour le futur. Elles ont également mis en exergue la volonté de tous les protagonistes de collaborer à rechercher des solutions.

## **3. RAPPORT SUR LA SITUATION LOCATIVE**

La Fondation réserve statutairement la location de ses logements à des personnes à revenus modestes. Les loyers pour les appartements de son parc historique sont fixés entre 12 et 22% du revenu familial du locataire. La Fondation vérifie annuellement, pour ces appartements, que l'évolution du revenu des locataires et le taux d'occupation des logements soient en adéquation avec son règlement.

Pour les autres immeubles, les logements sont régis par la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).



CONSTRUCTION  
DE NOUVEAUX  
LOGEMENTS



## CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

### 1. PROJETS DE LA FVGLS SUR DES TERRAINS EN DROIT DE SUPERFICIE (DDP) ACCORDÉS PAR LA VILLE DE GENÈVE

#### A. *Projet Gare des Eaux-Vives*

Description du projet	6 immeubles de logements LGL dans un quartier d'environ 500 logements
Nombre de logements / arcades	149 logements, diverses arcades de services municipaux
Architectes	Association d'architectes B+W Architecture SA et Tehne SA
Construction	2020-2023
Mise en location	2023
Coût de l'ouvrage	72.2 millions
Propriété	DDP en attente
Label	Minergie

#### B. *Projet Jean-Louis Prevost C1*

Description du projet	1 immeuble de logements HM
Nombre de logements / arcades	47 logements
Architectes	group8
Construction	2017-2019
Mise en location	2019
Coût de l'ouvrage	12 millions
Propriété	DDP octroyé en mars 2018
Label	Minergie

### **C. *Projet Jean-Louis Prevost C2***

---

Description du projet	1 immeuble de logements HBM
Nombre de logements / arcades	16 logements
Architectes	Nomos
Construction	2017-2019
Mise en location	2019
Coût de l'ouvrage	6 millions
Propriété	DDP octroyé en mars 2018
Label	Minergie
Remarque	En partenariat avec le Consortium Pillet-Perret-Martin

### **D. *Projet les Allières***

---

Description du projet	1 immeuble de logements HM dans un parc comprenant 3 autres immeubles
Nombre de logements / arcades	66 logements
Architectes	bassicarellamareello architectes
Construction	2019-2022
Mise en location	2022
Coût de l'ouvrage	21 millions
Propriété	DDP en cours de préparation
Label	THPE

### ***E. Projet Vernier 115***

---

Description du projet	2 immeubles de logements HM et HBM
Nombre de logements / arcades	50 logements, un immeuble comporte 2 niveaux de locaux d'activités
Architectes	DLP architectes
Construction	2019-2022
Mise en location	2022
Coût de l'ouvrage	23 millions
Propriété	DDP en attente

### ***F. Projet La Forêt- Square Aimée-Rapin***

---

Description du projet	1 immeuble de logements HM
Nombre de logements / arcades	35 logements
Architectes	VVR architectes SA
Construction	2019-2022
Mise en location	2022
Coût de l'ouvrage	13.7 millions
Propriété	DDP en attente

## 2. AUTRE PROJET

### **A. Quai Vernets**

<b>Description du projet</b>	Plusieurs allées de logements HBM
<b>Nombre de logements / arcades</b>	Îlot A: 162 logements et 1036 m <sup>2</sup> d'activités prévus Îlot B: 123 logements et 773 m <sup>2</sup> d'activités prévus
<b>Architectes</b>	Îlot A: Bureaux Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA Îlot B: Bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes
<b>Construction</b>	2019-2024
<b>Mise en location</b>	2022-2024
<b>Coût de l'ouvrage</b>	99 millions
<b>Propriété</b>	Un droit de superficie sera octroyé par l'État de Genève
<b>Label</b>	Minergie Eco, Certification Site 2000 watts



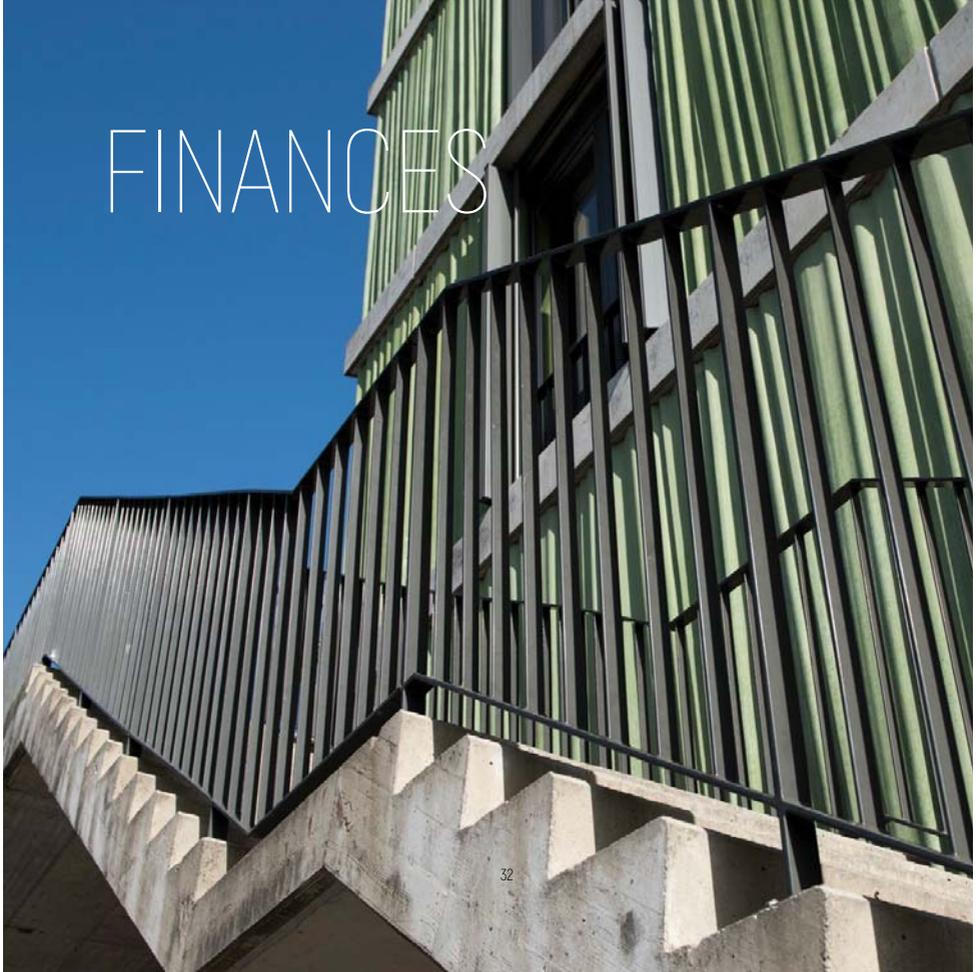
## DOTATION

Fin 2018, la deuxième tranche de 35 millions mise à disposition de la FVGLS par la Ville de Genève en 2014 était complètement engagée dans les projets suivant :

<i>En CHF</i>	<b>Montants déjà reçus</b>	<b>Montant à recevoir</b>
Quai Vernets	2'600'000	14'200'000
Allières	1'500'000	3'730'000
Gare des Eaux-Vives	1'000'000	8'800'000
Vernier 115	500'000	2'670'000
<b>Total</b>	<b>5'600'000</b>	<b>29'400'000</b>
<b>Solde de la dotation</b>	<b>29'400'000</b>	<b>0</b>

Une demande de nouvelle dotation d'un montant de 25 millions sera sollicitée en 2019 afin de couvrir les fonds propres nécessaires aux nouvelles opérations et acquisitions budgétées à 120 millions.

# FINANCES





## FINANCES

La clôture des comptes annuels de la FVGLS a été effectuée pour la première fois en 2018, conformément à la Loi sur l'administration des communes (LAC), selon le référentiel comptable MCH2.

Dans ce cadre, la présentation des comptes a subi une refonte complète nécessitant également la mise en place d'un nouveau logiciel comptable. Le parc immobilier de la Fondation, faisant l'objet précédemment d'un amortissement comptable, est considéré selon ces normes comme du patrimoine financier devant être évalué au coût de remplacement.

Sur la base des expertises effectuées par la société Acanthe, une réévaluation de plus de 90 millions a été comptabilisée au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sans impact sur le compte de résultats. Ainsi la valeur du parc immobilier se monte, en incluant les investissements réalisés durant l'exercice, à 240'900'995 au 31 décembre 2018 contre 139'173'858 au 31 décembre 2017. A la même date, les engagements financiers totalisent 107'516'178 avec un coût moyen de la dette inférieur à 2%.

Ce changement de référentiel, avec la suppression des amortissements sur le parc immobilier représentant 1.8 million en 2017, a eu également un effet significatif sur le compte de résultats, ce dernier présente pour l'exercice sous revue un bénéfice de 2'911'695. Ce bénéfice attendu est aussi le résultat de charges d'exploitation contenues et de revenus des immeubles supérieurs aux prévisions budgétaires bénéficiant notamment d'un taux de vacance très faible.

Les taux hypothécaires toujours bas, les outils de gestion et de reporting en place ainsi que la rigueur du secrétariat dans le suivi des travaux d'entretien et de rénovations participent également à ce résultat positif.

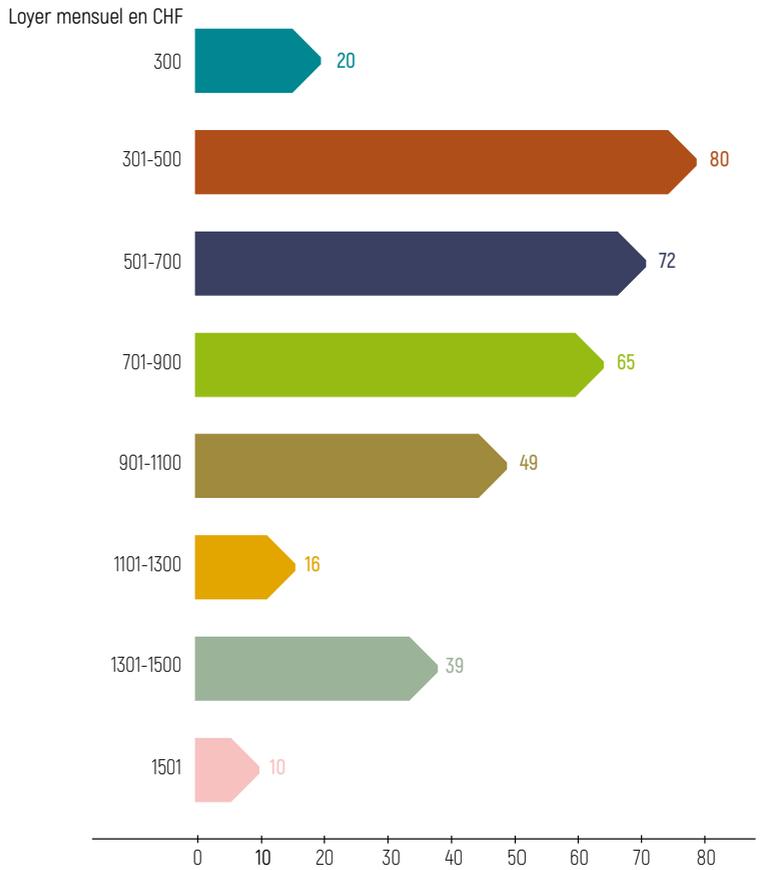
La situation financière de la FVGLS est saine et permet de réaliser les projets de construction des prochaines années avec confiance.

Il sied de rappeler que le faible endettement du parc historique, encore réduit durant l'exercice 2018, ainsi que les conditions d'emprunts extrêmement favorables permettent aujourd'hui à la Fondation de mener une politique sociale du logement en proposant des loyers économiques et en favorisant la mixité.

Pour rappel, en 2013, le Conseil de Fondation a décidé de financer les nouvelles opérations à hauteur de 15% minimum de fonds propres.

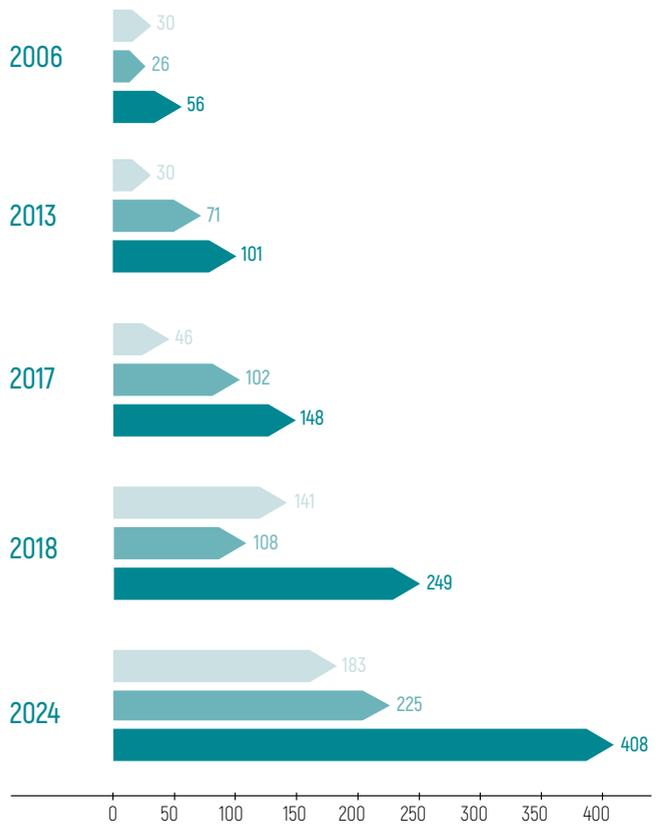
Enfin, la FVGLS est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée. Elle est également exonérée de l'impôt immobilier complémentaire et des droits d'enregistrement.

## NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TRANCHES DE LOYER HORS CONTRÔLE DE L'ÉTAT

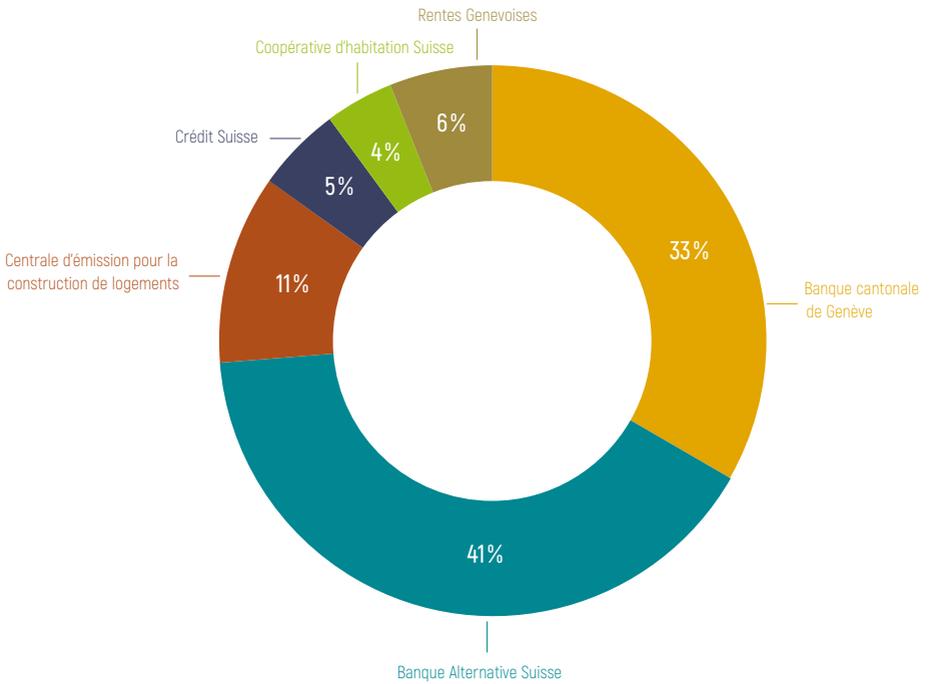


## ÉVOLUTION DES CAPITAUX

- capital propre
- capitaux étrangers
- total du bilan



DETTES PAR PRÊTEUR





COMPTES ANNUELS  
ET RAPPORT DE  
L'ORGANE DE  
RÉVISION DE  
L'EXERCICE 2018

## COMPTES ANNUELS ET RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION DE L'EXERCICE 2018

L'exercice 2018 se solde par un résultat bénéficiaire de 2'911'695.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2018 figure dans le présent rapport.

Le budget 2019 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 5 décembre 2018.

Les comptes de l'exercice 2018 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 3 avril 2019.

La gestion des risques fait partie intégrante des principes du SCI adoptés par le Conseil de Fondation. Une évaluation des risques a été établie et est incluse dans le rapport sur le système de contrôle interne du 20 août 2018. Elle a été approuvée par le Conseil de fondation lors de la séance du 5 décembre 2018.

Le présent rapport d'activités 2018 a été approuvé en date du 5 juin 2019.



Tél. + 41 22 322 24 24  
Fax + 41 22 322 24 00  
www.bdo.ch

BDO SA  
Rte de Meyrin 123  
Case postale 150  
1219 Genève 15

Au Conseil de fondation de la

**Fondation de la Ville de Genève pour le logement social**  
Genève

### **Rapport de l'organe de révision Comptes annuels 2018**

(période du 1.1. au 31.12.2018)



Tel. + 41 22 322 24 24  
Fax + 41 22 322 24 00  
www.bdo.ch

BDO SA  
Rte de Meyrin 123  
Case postale 150  
1215 Genève 15

#### RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Au Conseil de Fondation de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, Genève

##### Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

##### Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

##### Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, à la recommandation d'audit suisse 60 – Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux – ainsi qu'aux normes d'audit suisses. Selon ces normes, nous devons respecter les règles d'éthique professionnelle ainsi que planifier et réaliser l'audit de façon à pouvoir constater avec une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

##### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

##### Autre information

Les comptes annuels de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social ont fait l'objet d'une révision sur la base d'un contrôle restreint pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017. Suite à l'entrée en vigueur du référentiel comptable MCH2, les comptes annuels statutaires de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social sont désormais soumis à un contrôle ordinaire.

Dans le cadre de la première application du référentiel comptable MCH2, les comptes au 31 décembre 2017 ont été retraités selon ce référentiel.



#### Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 71, al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 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.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Genève, le 27 mars 2019

BDO SA

Yassine Boussakouk  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé

pp Olivier Griot  
Expert-réviseur agréé

Annexes  
Comptes annuels

1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>En CHF</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>01.01.2018</b>
<b>ACTIF</b>		
<b>Patrimoine financier</b>		
Disponibilités et placements à court terme	7'389'408	8'143'093
Actifs de régularisation	1'060'343	1'308'895
Placements financiers	170'268	159'353
Immobilisations corporelles PF	240'900'995	229'239'888
<b>Total patrimoine financier</b>	<b>249'521'014</b>	<b>238'851'229</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>249'521'014</b>	<b>238'851'229</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux de tiers</b>		
Engagements courants	112'779	23'487
Engagements financiers à court terme	16'927'574	8'217'514
Passifs de régularisation	326'968	2'413'983
Engagements financiers à long terme	90'588'604	91'553'765
Provisions à long terme	165'268	154'354
<b>Total capitaux de tiers</b>	<b>108'121'193</b>	<b>102'363'103</b>
<b>Capital propre</b>		
Financements spéciaux	797'784	1'010'349
Réserve liée au retraitement du PF	0	90'066'028
Autres capitaux propres	35'325'000	33'325'000
Excédent au bilan	105'277'037	12'086'749
<b>Total capital propre</b>	<b>141'399'821</b>	<b>136'488'126</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>249'521'014</b>	<b>238'851'229</b>

2. COMPTE DE RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>En CHF</i>	Budget 2018	Réalisé 2018
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
<b>Charges de personnel</b>		
Autorités et commissions	120' 000	52' 972
Salaires du personnel administratif	735' 000	707' 344
Cotisations patronales	205' 000	182' 564
Autres charges de personnel	10' 000	9' 119
<b>Total charges de personnel</b>	<b>1' 070' 000</b>	<b>951' 999</b>
<b>Charges de biens et services et autres charges</b>		
Charges de matériel et de marchandises	13' 000	21' 623
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	20' 000	23' 138
Prestations de services et honoraires	93' 000	146' 686
Entretien des biens meubles	1' 000	85
Dédommagements	21' 000	20' 053
<b>Total charges de biens et services et autres charges</b>	<b>148' 000</b>	<b>211' 586</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1' 218' 000</b>	<b>1' 163' 585</b>
<b>REVENUS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Revenus divers</b>		
Autres revenus d'exploitation	540' 000	540' 779
<b>Total des revenus d'exploitation</b>	<b>540' 000</b>	<b>540' 779</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 678' 000</b>	<b>- 622' 806</b>

<i>En CHF</i>	<b>Budget 2018</b>	<b>Réalisé 2018</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts	2' 042' 000	1' 959' 305
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	3' 870' 000	3' 457' 872
<b>Total des charges financières</b>	<b>5' 912' 000</b>	<b>5' 417' 178</b>
<b>Revenus financiers</b>		
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	8' 678' 000	8' 865' 665
Dédommagements des collectivités publiques	90' 000	86' 014
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0
<b>Total des revenus financiers</b>	<b>8' 768' 000</b>	<b>8' 951' 679</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>2' 856' 000</b>	<b>3' 534' 501</b>
Charges extraordinaires	0	0
Revenus extraordinaires	0	0
<b>RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>2' 178' 000</b>	<b>2' 911' 695</b>

### 3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En CHF</i>	<b>2018</b>
<b>Résultat total des comptes de résultats</b>	<b>2' 911' 695</b>
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	248' 552
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	89' 292
+ Augmentation / - diminution des provisions	10' 914
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-2' 087' 015
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (FTO)</b>	<b>1' 173' 438</b>
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-11' 672' 022
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)</b>	<b>- 11' 672' 022</b>
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	8' 710' 060
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	- 965' 161
+ Augmentations / - prélèvements dotation VGe	2' 000' 000
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)</b>	<b>9' 744' 899</b>
<b>VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)+(FTI+P)+(FTF)</b>	<b>- 753' 685</b>
Liquidités et placements à court terme au 01.01.2018	8' 143' 093
Liquidités et placements à court terme au 31.12.2018	7' 389' 408
<b>VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME</b>	<b>-753' 685</b>

#### 4. ETAT DU CAPITAL PROPRE

<b>Capital propre</b> <i>(en CHF)</i>	<b>Solde au 01.01.2018</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Solde au 31.12.2018</b>
<b>Financement spéciaux</b>	<b>1'010'349</b>		<b>212'565</b>	<b>797'784</b>
Réserves entretien LGL	1'010'349		212'565	797'784
<b>Réserve liée au retraitement du PF</b>	<b>90'066'028</b>		<b>90'066'028</b>	<b>0</b>
Réserve liée au retraitement du PF	90'066'028		90'066'028	0
<b>Autres capitaux propres</b>	<b>33'325'000</b>	<b>2'000'000</b>		<b>35'325'000</b>
Capital initial	7'725'000			7'725'000
Dotations Ville de Genève	25'600'000	2'000'000		27'600'000
<b>Excédent / découvert au bilan</b>	<b>12'086'749</b>	<b>94'396'657</b>	<b>1'206'369</b>	<b>105'277'037</b>
Résultat annuel	1'206'369	2'911'695	1'206'369	2'911'695
Résultats cumulés des années précédentes	10'880'380	91'484'962		102'365'342
<b>TOTAL</b>	<b>136'488'126</b>	<b>96'396'657</b>	<b>91'484'962</b>	<b>141'399'821</b>

5. RETRAITEMENTS MCH2 : COMPARATIF BILAN AU 31.12.2017 ET SOLDES D'OUVERTURES AU 01.01.2018

<i>En CHF</i>	solde au 31.12.2018	solde d'ouverture au 01.01.2018	différences provenant du retraitement
<b>ACTIF</b>			
<b>Patrimoine financier</b>			
Disponibilités et placements à court terme	8'143'093	8'143'093	
Actifs de régularisation	1'308'895	1'308'895	
Placements financiers	159'353	159'353	
Immobilisations corporelles PF	139'173'860	229'239'888	90'066'028
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>148'785'201</b>	<b>238'851'229</b>	<b>90'066'028</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Capitaux de tiers</b>			
Engagements courants	23'487	23'487	
Engagements financiers à court terme	8'217'514	8'217'514	
Passifs de régularisation	2'413'983	2'413'983	
Engagements financiers à long terme	91'553'765	91'553'765	
Provisions à long terme	154'354	154'354	
<b>Total capitaux de tiers</b>	<b>102'363'103</b>	<b>102'363'103</b>	<b>0</b>
<b>Capital propre</b>			
Financements spéciaux	0	1'010'349	1'010'349
Réserve liée au retraitement du PF	0	90'066'028	90'066'028
Autres capitaux propres	33'325'000	33'325'000	
Excédent au bilan	13'097'098	12'086'749	-1'010'349
<b>Total capital propre</b>	<b>46'422'098</b>	<b>136'488'126</b>	<b>90'066'028</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>148'785'201</b>	<b>238'851'229</b>	<b>90'066'028</b>



**Adresses et architectes des immeubles de la FVGLS**

Couverture et pages 4-5: Chemin Rieu 1 C, 1208 Genève  
Architectes: Atelier d'architecture Jaques Bugna

Page 8 + 13: Chemin du 23 Août 9-15 (Artamis), 1205 Genève  
Architectes: Bureau Dreier Frenzel, Alain Dreier BTB, Favre & Guth

Pages 10-11: Rue de Carouge 1088, 1205 Genève  
Architectes: Pierre-Alain Renaud Architecte SA

Page 16-17: Rue du Grand Bureau 27-37, 1227 les Acacias  
Architectes: A. Weber et F. Ambrosetti

Page 19: Rue Vollandes 24-26, 1207 Genève

Pages 22-23: Chemin Dr Jean-Louis Prévost, 1202 Genève  
Architectes: GROUP 8, NOMOS

Page 28 et 37: Rue Guye 2 à 6, 1203 Genève  
Architectes: Hermès architecte  
Rénovation 2011, architecte: Massimo Lopreno, Architectes SA

Pages 30-31: Avenue de France 19-19A-19B, 1203 Genève et  
Rue Anne-Torcapel 6-10, 1202 Genève  
Architectes: MPH Architectes

Page 48: Rue du Cendrier 7, 1201 Genève  
Architectes: Jean-Paul Jaccoud, Sergison Bates architects

**Crédits photographiques**

Kathelijne Reijse-Saillet / [www.kathelijne.nl](http://www.kathelijne.nl)

**Conception graphique et mise en page**

Diana Nemeth / [www.1203.ch](http://www.1203.ch)

**Impression**

Imprimé chez Look Graphic en 150 exemplaires  
Police de caractère Akrobat  
Papier Indigo Rough Bright FSC, super blanc 120 et 270 g/m<sup>2</sup>

**FVGLS**  
17, avenue de la Forêt  
1202 Genève  
fvgl@fvgl.ch  
022 321 72 48





Tél. + 41 22 322 24 24  
Fax + 41 22 322 24 00  
www.bdo.ch

BDO SA  
Rte de Meyrin 123  
Case postale 150  
1215 Genève 15

Au Conseil de fondation de la

## **Fondation de la Ville de Genève pour le logement social**

Genève

# **Rapport de l'organe de révision Comptes annuels 2018**

(période du 1.1. au 31.12.2018)

27 mars 2019  
13219/21509987/1-1



Tél. + 41 22 322 24 74  
Fax + 41 22 322 24 00  
www.bdo.ch

BDO SA  
Rte de Meyrin 123  
Case postale 150  
1215 Genève 15

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Au Conseil de fondation de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, Genève

### Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

#### Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, à la recommandation d'audit suisse 60 « Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux » ainsi qu'aux normes d'audit suisses. Selon ces normes, nous devons respecter les règles d'éthique professionnelle ainsi que planifier et réaliser l'audit de façon à pouvoir constater avec une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

#### Autre information

Les comptes annuels de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social ont fait l'objet d'une révision sur la base d'un contrôle restreint pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017. Suite à l'entrée en vigueur du référentiel comptable MCH2, les comptes annuels statutaires de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social sont désormais soumis à un contrôle ordinaire.

Dans le cadre de la première application du référentiel comptable MCH2, les comptes au 31 décembre 2017 ont été retraités selon ce référentiel.



**Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 71, al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 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.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Genève, le 27 mars 2019

BDO SA

Yassine Boussakouk  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé

pp Olivier Griot  
Expert-réviseur agréé



**Fondation de la Ville de Genève  
pour le logement social**

**Genève**

**1. BILAN AU 31 DECEMBRE 2018**

	31.12.2018 CHF	01.01.2018 CHF
<b>ACTIF</b>		
<b>Patrimoine financier</b>		
Disponibilités et placements à court terme	7 389 408	8 143 093
Actifs de régularisation	1 060 343	1 308 895
Placements financiers	170 268	159 353
Immobilisations corporelles PF	240 900 995	229 239 888
<b>Total patrimoine financier</b>	<b>249 521 014</b>	<b>238 851 229</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>249 521 014</b>	<b>238 851 229</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux de tiers</b>		
Engagements courants	112 779	23 487
Engagements financiers à court terme	16 927 574	8 217 514
Passifs de régularisation	326 968	2 413 983
Engagements financiers à long terme	90 588 604	91 553 765
Provisions à long terme	165 268	154 354
<b>Total capitaux de tiers</b>	<b>108 121 193</b>	<b>102 363 103</b>
<b>Capital propre</b>		
Financements spéciaux	797 784	1 010 349
Réserve liée au retraitement du PF	0	90 066 028
Autres capitaux propres	35 325 000	33 325 000
Excédent au bilan	105 277 037	12 086 749
<b>Total capital propre</b>	<b>141 399 821</b>	<b>136 488 126</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>249 521 014</b>	<b>238 851 229</b>



Fondation de la Ville de Genève  
pour le logement social

Genève

**2. COMPTE DE RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2018**

	Budget 2 0 1 8 CHF	Réalisé 2 0 1 8 CHF
<b>Charges d'exploitation</b>		
<i>Charges de personnel</i>		
Autorités et commissions	120 000	52 972
Salaires du personnel administratif	735 000	707 344
Cotisations patronales	205 000	182 564
Autres charges de personnel	10 000	9 119
	<b>1 070 000</b>	<b>951 999</b>
<i>Charges de biens et services et autres charges</i>		
Charges de matériel et de marchandises	13 000	21 623
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	20 000	23 138
Prestations de services et honoraires	93 000	146 686
Entretien des biens meubles	1 000	85
Dédommagements	21 000	20 053
	<b>148 000</b>	<b>211 586</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 218 000</b>	<b>1 163 585</b>
<b>Revenus d'exploitation</b>		
<i>Revenus divers</i>		
Autres revenus d'exploitation	540 000	540 779
	<b>540 000</b>	<b>540 779</b>
<b>Total des revenus d'exploitation</b>	<b>540 000</b>	<b>540 779</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-678 000</b>	<b>-622 806</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts	2 042 000	1 959 305
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	3 870 000	3 457 872
<b>Total des charges financières</b>	<b>5 912 000</b>	<b>5 417 178</b>
<b>Revenus financiers</b>		
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	8 678 000	8 865 665
Dédommagements des collectivités publiques	90 000	86 014
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0
<b>Total des revenus financiers</b>	<b>8 768 000</b>	<b>8 951 679</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>2 856 000</b>	<b>3 534 501</b>
Charges extraordinaires	0	0
Revenus extraordinaires	0	0
<b>Résultat extraordinaire</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>2 178 000</b>	<b>2 911 695</b>



Fondation de la Ville de Genève  
pour le logement social

Genève

**3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

	<b>2 0 1 8</b>
	CHF
<b>Résultat total des comptes de résultats</b>	<b>2 911 695</b>
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	248 552
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	89 292
+ Augmentation / - diminution des provisions	10 914
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-2 087 015
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (FTO)</b>	<b>1 173 438</b>
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-11 672 022
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)</b>	<b>-11 672 022</b>
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	8 710 060
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	-965 161
+ Augmentations / - prélèvements dotation VGe	2 000 000
<b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)</b>	<b>9 744 899</b>
<b>VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)+(FTI+P)+(FTF)</b>	<b>-753 685</b>
Liquidités et placements à court terme au 01.01.2018	8 143 093
Liquidités et placements à court terme au 31.12.2018	7 389 408
<b>VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME</b>	<b>-753 685</b>



#### **4. REGLES REGISSANT LA PRESENTATION DES COMPTES**

Les règles régissant la présentation des comptes de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (ci-après FVGLS) reposent sur les principales bases légales suivantes:

- Loi sur l'administration des communes (LAC)
- Règlement d'application de loi sur l'administration des communes (RAC)
- Manuel de comptabilité publique MCH2 publié par le Département présidentiel

#### **5. PRINCIPES RELATIFS LA PRESENTATION DES COMPTES**

La clôture des comptes annuels a été effectuée, pour la première fois en 2018, conformément à la LAC, au RAC et au Manuel de comptabilité publique édité par le Département présidentiel. Ces normes se réfèrent au manuel "Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes MCH2" édité par la Conférence des directeurs cantonaux des finances (CDF).

La présentation des comptes reflète une situation financière correspondant à l'état réel de la fortune, des finances et des revenus.

Les données chiffrées du compte de résultats de l'exercice 2017 établi selon le CO n'ont pas été retraitées.

##### **a. Retraitement des soldes d'ouverture au 01.01.2018 selon l'art. 130 LAC**

Les comptes annuels 2017 ont été clôturés selon les règles du CO. Le total du bilan se montait au 31.12.2017 à CHF 148 785 201 et les capitaux propres présentaient un solde de CHF 46 422 098.

Conformément à l'article 130 alinéas 3 à 5 LAC, les retraitements suivants ont été effectués sur les soldes d'ouverture du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

##### **Retraitements : comparatif bilan au 31.12.2017 et soldes d'ouvertures au 01.01.2018**

	Solde au 31.12.2017	Solde d'ouverture au 01.01.2018	Différences provenant du retraitement
<b>ACTIF</b>	<b>148 785 201</b>	<b>238 851 229</b>	<b>90 066 028</b>
<b>Patrimoine financier</b>	<b>148 785 201</b>	<b>238 851 229</b>	<b>90 066 028</b>
Disponibilités et placements à court terme	8 143 093	8 143 093	
Actifs de régularisation	1 308 895	1 308 895	
Placements financiers	159 353	159 353	
Immobilisations corporelles PF	139 173 860	229 239 888	90 066 028 a)
<b>PASSIF</b>	<b>148 785 201</b>	<b>238 851 229</b>	<b>90 066 028</b>
<b>Capitaux de tiers</b>	<b>102 363 103</b>	<b>102 363 103</b>	<b>0</b>
Engagements courants	23 487	23 487	
Engagements financiers à court terme	8 217 514	8 217 514	
Passifs de régularisation	2 413 983	2 413 983	
Engagements financiers à long terme	91 553 765	91 553 765	
Provisions à long terme	154 354	154 354	
<b>Capital propre</b>	<b>46 422 098</b>	<b>136 488 126</b>	<b>90 066 028</b>
Financements spéciaux	0	1 010 349	1 010 349 b)
Réserve liée au retraitement du PF	0	90 066 028	90 066 028 a)
Autres capitaux propres	33 325 000	33 325 000	
Excédent au bilan	13 097 098	12 086 749	-1 010 349 b)



## b. Explications des différences provenant du retraitement

### a) Immobilisations corporelles PF

Les immeubles détenus par la FVGLS ont été réévalués à la valeur de remplacement par la société Acanthe SA.

	Valeur 31.12.2017	Valeur 01.01.2018	Différences
23 Août	40 035 374	38 760 000	-1 275 374
Buisson	2 010 486	2 010 000	-486
Carouge	8 904 433	15 550 000	6 645 567
Caroline	5 535 418	25 220 000	19 684 582
Cendrier-Rousseau	8 625 144	8 380 000	-245 144
France	26 746 251	26 130 000	-616 251
Grand-Bureau	6 499 903	29 480 000	22 980 097
Guye	8 517 909	34 790 000	26 272 091
Montbrillant	10 037 421	15 090 000	5 052 579
Vollandes	4 021 634	15 590 000	11 568 366
<b>Immobilisations corporelles PF</b>	<b>120 933 973</b>	<b>211 000 000</b>	<b>90 066 027</b>

### b) Financements spéciaux dans les capitaux propres

Le montant de CHF 1 010 349 correspond à la reclassification des réserves pour entretien des immeubles subventionnés

## c. Principes comptables

### Patrimoine financier

Les actifs figurant dans le patrimoine financier (PF) sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité future et que leur valeur peut être établie de manière fiable.

Les immobilisations corporelles du PF sont inscrites au bilan au coût d'acquisition ou de fabrication. En l'absence d'un coût d'acquisition, l'inscription au bilan se fait à la juste valeur (coût de remplacement).

Les immobilisations corporelles du PF sont réévaluées, au maximum tous les cinq ans, à la valeur de remplacement lors du bouclage des comptes annuels. L'année 2018 a donné lieu à la première réévaluation (cf note 5b).

Les placements financiers sont réévalués lors de chaque clôture à la valeur vénale.

Les autres éléments du PF sont portés au bilan à la valeur nominale.

Le Conseil s'assure également, à chaque clôture des comptes annuels, que tout actif du PF ayant subi une perte durable de valeur a fait l'objet d'une dépréciation comptable dûment documentée.

Les ducroires sur les débiteurs sont estimés selon les mêmes règles que les années précédentes, à savoir sur la base de l'étude du contentieux effectué par le service juridique de la régie.

### Passif

Les capitaux de tiers sont évalués à la valeur nominale.

Les provisions existantes figurent dans le tableau spécifique en annexe.

Le mouvement sur le capital propre est mentionné dans le tableau spécifique en annexe.

### Revenus et charges

Les revenus et les charges des immeubles locatifs sont comptabilisés sur la base des décomptes de gestion.

Les autres revenus et charges sont comptabilisés sur la base des prestations convenues.



## 6. ETAT DU CAPITAL PROPRE

Capital propre	Solde au 1.1.2018	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2018
<b>Financement spéciaux</b>	<b>1 010 349</b>		<b>212 565</b>	<b>797 784</b>
Réserve entretien LGL	1 010 349		212 565	797 784
<b>Réserve liée au retraitement du PF</b>	<b>90 066 028</b>		<b>90 066 028</b>	<b>0</b>
Réserve liée au retraitement du PF	90 066 028		90 066 028	0
<b>Autres capitaux propres</b>	<b>33 325 000</b>	<b>2 000 000</b>		<b>35 325 000</b>
Capital initial	7 725 000			7 725 000
Dotation Ville de Genève	25 600 000	2 000 000		27 600 000
<b>Excédent / découvert au bilan</b>	<b>12 086 749</b>	<b>94 396 657</b>	<b>1 206 369</b>	<b>105 277 037</b>
Résultat annuel	1 206 369	2 911 695	1 206 369	2 911 695
Résultats cumulés des années précédentes	10 880 380	91 484 962		102 365 342
<b>TOTAL</b>	<b>136 488 126</b>	<b>96 396 657</b>	<b>91 484 962</b>	<b>141 399 821</b>

Conformément à la circulaire du Service de surveillance des communes (actuellement Service des affaires communales) relative au retraitement des soldes d'ouvertures pour le passage au modèle MCH2, la réserve liée au retraitement du PF a été extournée sous la nature "Résultats cumulés des années précédentes".

### Dotation Ville de Genève

Selon la délibération du 15 février 2006 du Conseil municipal de la Ville de Genève, un montant de CHF 20 millions est mis à disposition de la FVGLS pour soutenir la création de logements sociaux. Cette décision a fait également l'objet d'un arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006 et d'un échange de correspondance les 12 juin 2007 et 25 juin 2007 entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et le Département des constructions et des technologies de l'information (actuellement Département du Territoire).

Selon la délibération du 5 mai 2014 du Conseil municipal de la Ville de Genève (PR-1075), une dotation de CHF 35 millions a été mise à disposition de la FVGLS afin de l'affecter à la création de logements par:

- la construction de logements sociaux
- l'achat de terrains destinés à la construction de logements sociaux
- l'acquisition d'immeubles

Immeuble	Coût selon plan financier initial	01.01.2018	Versements dotation en 2018	31.12.2018
Carouge	10 071 367	1 100 000		1 100 000
Cendrier	9 420 165	1 000 000		1 000 000
France	28 846 511	3 000 000		3 000 000
Artamis	40 772 000	6 000 000		6 000 000
Rieu Malagnou	11 250 000	1 611 000		1 611 000
Jean-Louis Prévost	17 611 000	2 642 000		2 642 000
Vernets	101 000 000	3 550 000	2 000 000	5 550 000
Buisson	2 070 500	414 100		414 100
Les Allières	20 000 000	2 000 000		2 000 000
Gare des Eaux-Vives	71 000 000	3 000 000		3 000 000
Vernier 115	23 000 000	1 282 900		1 282 900
Forêt A2		0		0
Forêt B2		0		0
<b>TOTAL</b>		<b>25 600 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>27 600 000</b>



#### Réserves entretien LGL

Cette rubrique représente le montant des réserves pour entretien des immeubles subventionnés (LGL) fixées par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Immeuble	01.01.2018	Augmentation	Diminution	31.12.2018
Carouge	50 116			50 116
Cendrier	198 740			198 740
France	686 257		212 565	473 692
Montbrillant	75 236			75 236
<b>TOTAL</b>	<b>1 010 349</b>	<b>0</b>	<b>212 565</b>	<b>797 784</b>

#### 7. TABLEAU DES PROVISIONS

	01.01.2018	Augmentation	Diminution	31.12.2018
Fond rénovation PPE communs Montbrillant	154 354	10 914		165 268
<b>TOTAL</b>	<b>154 354</b>	<b>10 914</b>	<b>0</b>	<b>165 268</b>

But: fond de rénovation réglementaire pour les grands travaux d'entretien des communs de l'immeuble Montbrillant.



**8. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS DU PATRIMOINE FINANCIER**

Date d'acquisition / de construction	Date de validation et/ou de cessation d'être en non disponible	Objet	Evénements										13.11.2013	
			08.07.1969	25.09.1997	26.10.1990	04.12.1961	25.11.1988	05.04.2008	05.11.2008	20.07.2010	02.07.2012	03.11.2013		
Adresse		Transfert de propriété immeubles localités	Vallières 24-26	Caroline 4-4	G4-8 Area 27-37	Guy 2-4-6	Montbailly 76-82	Franc 19-21	Cendler 7	Carriage 1088	23 Août 9-15	JL-Privat C1		
Enveloppe visible		non disponible	non disponible	non disponible	non disponible	non disponible	non disponible	non disponible	non disponible	non disponible	non disponible	non disponible		
Montants		7 751 648	11 477 363	14 442 216	14 879 294	14 158 131	28 862 909	8 513 325	10 004 467	41 161 400	2 728 486	4 176 138		
Dépenses 2018														
Total des dépenses au 31.12.2018		7 751 648	11 477 363	14 442 216	14 879 294	14 158 131	28 862 909	8 513 325	10 004 467	41 161 400	2 728 486	4 176 138		1 802 830
Revalorisations 2018														
Total des revalorisations au 31.12.2018		7 751 648	11 477 363	14 442 216	14 879 294	14 158 131	28 862 909	8 513 325	10 004 467	41 161 400	2 728 486	4 176 138		1 802 830
Reprises														
Total des reprises au 31.12.2018														
Dotations														
Total des dotations au 31.12.2018														
Revisions														
Total des révisions au 31.12.2018														
Revisions 2018														
Total des révisions 2018														
Revisions 2019														
Total des révisions 2019														
Revisions 2020														
Total des révisions 2020														
Revisions 2021														
Total des révisions 2021														
Revisions 2022														
Total des révisions 2022														
Revisions 2023														
Total des révisions 2023														
Revisions 2024														
Total des révisions 2024														
Revisions 2025														
Total des révisions 2025														
Revisions 2026														
Total des révisions 2026														
Revisions 2027														
Total des révisions 2027														
Revisions 2028														
Total des révisions 2028														
Revisions 2029														
Total des révisions 2029														
Revisions 2030														
Total des révisions 2030														
Revisions 2031														
Total des révisions 2031														
Revisions 2032														
Total des révisions 2032														
Revisions 2033														
Total des révisions 2033														
Revisions 2034														
Total des révisions 2034														
Revisions 2035														
Total des révisions 2035														
Revisions 2036														
Total des révisions 2036														
Revisions 2037														
Total des révisions 2037														
Revisions 2038														
Total des révisions 2038														
Revisions 2039														
Total des révisions 2039														
Revisions 2040														
Total des révisions 2040														
Revisions 2041														
Total des révisions 2041														
Revisions 2042														
Total des révisions 2042														
Revisions 2043														
Total des révisions 2043														
Revisions 2044														
Total des révisions 2044														
Revisions 2045														
Total des révisions 2045														
Revisions 2046														
Total des révisions 2046														
Revisions 2047														
Total des révisions 2047														
Revisions 2048														
Total des révisions 2048														
Revisions 2049														
Total des révisions 2049														
Revisions 2050														
Total des révisions 2050														
Revisions 2051														
Total des révisions 2051														
Revisions 2052														
Total des révisions 2052														
Revisions 2053														
Total des révisions 2053														
Revisions 2054														
Total des révisions 2054														
Revisions 2055														
Total des révisions 2055														
Revisions 2056														
Total des révisions 2056														
Revisions 2057														
Total des révisions 2057														
Revisions 2058														
Total des révisions 2058														
Revisions 2059														
Total des révisions 2059														
Revisions 2060														
Total des révisions 2060														
Revisions 2061														
Total des révisions 2061														
Revisions 2062														
Total des révisions 2062														
Revisions 2063														
Total des révisions 2063														
Revisions 2064														
Total des révisions 2064														
Revisions 2065														
Total des révisions 2065														
Revisions 2066														
Total des révisions 2066														
Revisions 2067														
Total des révisions 2067														
Revisions 2068														
Total des révisions 2068														
Revisions 2069														
Total des révisions 2069														
Revisions 2070														
Total des révisions 2070														
Revisions 2071														
Total des révisions 2071														
Revisions 2072														
Total des révisions 2072														
Revisions 2073														
Total des révisions 2073														
Revisions 2074														
Total des révisions 2074														



## 9. TABLEAU DE LA DETTE

### Crédits de construction

En CHF	31.12.2018	Court terme	Long terme	Intérêts	Variation	1.1.2018	Court terme	Long terme
BCGe (Rieu)	1 984 713	1 984 713		43 097	789 474	1 195 239	1 195 239	0
Rentes Genevoises (Prévost C1)	3 816 889	3 816 889		7 443	3 816 889	0	0	0
Rentes Genevoises (Prévost C2)	2 870 640	2 870 640		10 597	2 870 640	0	0	0
	<b>8 672 242</b>	<b>8 672 242</b>	<b>0</b>	<b>61 137</b>	<b>7 477 003</b>	<b>1 195 239</b>	<b>1 195 239</b>	<b>0</b>

### Avances à terme fixe

En CHF	Echéance	31.12.2018	Court terme	Long terme	Intérêts	Variation	1.1.2018	Court terme	Long terme
BCGe (Vollandes)	3M	0	0	0	1 525	-1 026 200	1 206 200	1 206 200	0
BCGe (Grand-Bureau)	3M	4 460 979	4 460 979	0	823	4 460 979	0	0	0
		<b>4 460 979</b>	<b>4 460 979</b>	<b>0</b>	<b>823</b>	<b>3 434 779</b>	<b>1 206 200</b>	<b>1 206 200</b>	<b>0</b>

### Emprunts hypothécaires

En CHF	Echéance	31.12.2018	Court terme	Long terme	Intérêts	Variation	1.1.2018	Court terme	Long terme
CHS (Cendrier)	2029	311 550	28 350	283 200	3 328	-28 350	339 900	28 350	311 550
BCGe (Cendrier)	2025	7 134 565	42 091	7 092 474	182 905	-42 091	7 176 656	42 091	7 134 565
CHS (Guye)	2029	2 145 000	195 000	1 950 000	22 913	-195 000	2 340 000	195 000	2 145 000
CS (Guye)	2025	1 900 000	60 000	1 840 000	52 528	-60 000	1 960 000	60 000	1 900 000
CS (Guye)	2028	1 000 000		1 000 000	25 000		1 000 000	0	1 000 000
CS (Guye)	2019	2 470 000		0	39 520		2 470 000	0	2 470 000
CS (Grand-Bureau)	2018	0		0	110 889	-4 440 000	4 440 000	4 440 000	0
CHS (France)	2028	1 605 870	160 590	1 445 280	17 263	-160 590	1 766 460	160 590	1 605 870
CCL (France)	2025	12 300 000		12 300 000	261 375		12 300 000	0	12 300 000
BAS (France)	2032	9 500 000		9 500 000	304 000		9 500 000	0	9 500 000
BAS (France)	2018	38 000	38 000	0	908	-128 000	166 000	128 000	38 000
BAS (France)	2021	545 000	90 000	455 000	10 573		545 000	0	545 000
BCGe (Carouge)	2030	6 708 000	0	6 708 000	220 358		6 708 000	0	6 708 000
BCGe (Carouge)	2030	1 419 000	64 500	1 354 500	48 733	-64 500	1 483 500	64 500	1 419 000
BCGe (Montbrillant)	2024	3 903 030	130 930	3 772 100	54 432	-130 930	4 033 960	130 930	3 903 030
BCGe (Montbrillant)	2027	5 000 000	0	5 000 000	98 750		5 000 000	0	5 000 000
BCGe (Caroline)	2023	317 500	60 700	256 800	9 460	-60 700	378 200	60 700	317 500
BAS (Artamis)	2022	6 000 000	168 750	5 831 250	87 600		6 000 000	0	6 000 000
BAS (Artamis)	2022	6 500 000		6 500 000	61 750		6 500 000	0	6 500 000
BAS (Artamis)	2023	6 500 000		6 500 000	65 000		6 500 000	0	6 500 000
BAS (Artamis)	2022	6 000 000		6 000 000	54 000		6 000 000	0	6 000 000
BAS (Artamis)	2037	8 000 000		8 000 000	181 600		8 000 000	0	8 000 000
BAS (Artamis)	2025	256 250	256 250	0	4 958	-425 000	681 250	425 000	256 250
BCGe (Rieu)-consolidation 1	2037	2 000 000		2 000 000	36 300		2 000 000	0	2 000 000
BCGe (Rieu)-consolidation 2	2038	2 800 000		2 800 000	13 860	2 800 000	0	0	0
		<b>94 353 765</b>	<b>3 765 161</b>	<b>90 588 604</b>	<b>1 966 003</b>	<b>-2 935 161</b>	<b>97 288 926</b>	<b>5 735 161</b>	<b>91 553 765</b>
<b>T O T A L</b>		<b>107 486 986</b>	<b>16 898 382</b>	<b>90 588 604</b>	<b>2 027 963</b>	<b>7 976 621</b>	<b>99 690 365</b>	<b>8 136 600</b>	<b>91 553 765</b>

## 10. ACTIFS MIS EN GAGE OU CEDES

	31.12.2018	1.1.2018
<b>Terrains et immeubles</b>		
Valeur nette comptable	228 613 147	219 562 336
<b>Emprunts couverts par le gage</b>		
Crédits de construction	8 672 242	1 195 239
Avances à terme fixe	4 460 979	1 206 200
Emprunts hypothécaires	94 353 765	97 288 926
<b>Description du gage</b>		
Cédules hypothécaires	135 652 521	135 652 521
Hypothèques légales en faveur de la ville de Genève	2 631 999	2 631 999
Hypothèques légales en faveur de l'Etat de Genève	334 011	334 011



## 11. INDICATEURS FINANCIERS

Taux d'autofinancement	
Définition	Ce ratio correspond à l'autofinancement exprimé en pourcentage des revenus courants.
Résultat	32%
Valeur indicative	> 20% bon

Considérant le domaine d'activité de la fondation, les autres indicateurs financiers figurant dans le manuel MCH2 ne sont en l'état pas applicables.



## **12. ORGANISATION DE LA FONDATION**

### **a. Activités de la Fondation**

La FVGLS, entreprise de droit public, a pour but la construction ou l'achat de bâtiments salubres et économiques et de leurs dépendances annexes, destinés à loger les ménages à revenus modestes, et éventuellement la construction de locaux artisanaux.

Son siège social est situé au 17 avenue de la Forêt à Genève

Le nombre d'employé-e-s est inférieur à 10 (5.3 ETP).

### **b. Composition du Conseil de fondation et mode de signature au 31 décembre 2018**

Sormanni Daniel	président	signature collective à 2
Moratti Anne	vice-présidente	signature collective à 2
Bennaïm Gary	secrétaire	signature collective à 2
Böhler Nathalie	trésorière	signature collective à 2
Brodbeck Dominique	membre	signature collective à 2*
Bietenhader Sylvie	membre	signature collective à 2*
Charollais Isabelle	membre	signature collective à 2*
Pasquettaz Jean-Daniel	membre	signature collective à 2*
Rudaz Marc-André	membre	signature collective à 2*
Tomare Guy	membre	signature collective à 2*
Velasco Alberto	membre	signature collective à 2*

#### **Hors conseil**

Fasel Philippe	directeur	signature collective à 2*
Thomaïdes Miltiade	directeur	signature collective à 2*

\*avec le président ou la vice-présidente, la trésorière, le secrétaire.

### **c. Organe de révision**

*BDO SA*  
123, route de Meyrin  
1219 Genève-Châtelaine

### **d. Exonération fiscale**

La FVGLS est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée. A compter de la période fiscale 2012, la FVGLS bénéficie d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles affectés au but social.



### **13. INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES**

#### **a. Gestion des risques financiers**

Le Conseil de fondation, avec la collaboration de la direction, est responsable des stratégies financières

Dans le cadre de ses activités, la FVGLS peut être exposée à des risques financiers de plusieurs natures, notamment :

- au risque de marché (risque de taux d'intérêt)
- au risque de crédit (risque de contrepartie)
- au risque de liquidités et de refinancement

La gestion de ces risques a pour but d'en minimiser les conséquences négatives éventuelles sur les finances de la FVGLS. La fondation ne recourt pas aux instruments financiers dérivés pour minimiser l'impact potentiel de ces

#### **Risque de taux**

La FVGLS est exposée à un risque de taux important du fait du financement du parc immobilier par des emprunts hypothécaires. Ce risque est inhérent à la structure du bilan et à l'activité de la fondation. La politique conduite est d'adapter les échéances hypothécaires aux objectifs poursuivis, notamment en matière de fixation de loyers.

#### **Risque de crédit**

Le risque de crédit représente le risque qu'une contrepartie ne remplisse pas ses engagements. La FVGLS considère qu'elle n'est pas exposée à un fort risque de crédit dans la mesure où la politique est de diversifier les placements des liquidités sur plusieurs établissements bancaires de premier ordre en Suisse.

Les créances locatives sont gérées par la régie qui dispose d'un service du contentieux et fait également l'objet d'un suivi permanent par la direction de la fondation.

#### **Risque de liquidités et de refinancement**

La FVGLS gère ses liquidités par le biais d'un reporting périodique remis aux membres de la Commission finances.

La capacité à se financer est notamment garantie par des cédules hypothécaires et par le soutien de la Ville de Genève à travers les dotations accordées.

#### **Risque de change**

L'entier des transactions est effectué en francs suisses.

#### **Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier**

La gestion courante du parc immobilier est confiée par le biais d'un mandat à une régie de la place. La fondation exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

#### **b. Système de contrôle interne**

Un système de contrôle interne (SCI) est en place et fait l'objet d'une mise à jour annuel faisant l'objet d'un rapport soumis à l'approbation du Conseil de fondation. Ce rapport comprend les éléments suivants :

- Règlement de gestion du SCI
- Matrice "Processus-Risques-Contrôles"
- Cartographie des risques
- Listes des risques
- Liste des contrôles
- Rapport détaillé des risques majeurs
- Procédures métiers

La gestion courante des risques est déléguée à la direction dans le cadre du règlement interne et de la cartographie des risques approuvés par les instances.

Les risques majeurs font l'objet d'un reporting régulier de la direction à la Commission finances et au Conseil de fondation.