

Proposition du Conseil administratif du 1^{er} septembre 2021 en vue de l'approbation des comptes 2020 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 2020.

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

- Rapport d'activité 2020
- Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2020
- Compte de pertes et profits 2020
- Bilan au 31 décembre 2020
- Annexe aux comptes 2020

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre 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 2020, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2020, l'annexe aux comptes 2020 et le rapport de l'organe de contrôle du 31 mars 2021 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes: – Rapport d'activité 2020, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2020 et annexe aux comptes
– Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2020

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
rapport annuel 2020

table des matières

5	avant-propos
9	mot de la présidente
13	présentation
15	organisation
19	opérations
21	acquisitions
23	gestion et entretien
27	projet
27	location
27	attribution des logements
29	projets en cours
35	dotation
37	finances
43	rapport d'activités et comptes de l'exercice 2020
50	impresum





avant-propos

ville réelle, ville politique, quelle stratégie en matière de logement ?

A l'intérieur de certains quartiers de Genève, une même rue passe d'une commune à l'autre, voire est délimitée sur chacun de ses côtés par une commune différente.

Le système de voirie, d'espaces verts, d'équipements et transports publics est de fait imbriqué entre les communes, et Carouge ou le Grand-Saconnex par exemple, sont devenues des quartiers intégrés au tissu urbain.

Dans sa périphérie immédiate, la Ville de Genève compte douze autres communes d'un seul tenant avec lesquelles elle totalise une superficie de 7354 hectares et une population de 355'000 personnes.*

Comme la plupart des villes-centres, elle concentre nombre de problèmes sociaux. Les populations les plus faibles socialement s'y retrouvent ainsi que dans les communes périurbaines limitrophes (Vernier, Onex, Meyrin). Cela se traduit par des charges importantes et des recettes fiscales faibles, les « bons » contribuables s'installant dans les communes à la ceinture de l'agglomération.

En matière de déplacements quelques 200 000 personnes traversent la frontière franco-genevoise tous les jours. Seuls 2 à 3% de ces « pendulaires » utilisent les transports publics, les autres se déplaçant en voiture (ou en deux roues motorisés), faute d'alternative.

Dans le sens Vaud-Genève, sur les 100'000 « pendulaires » quotidiens, 25% se déplacent en train. La différence, du simple au décuple, de l'usage des transports publics entre « pendulaires » français et vaudois signale clairement la poursuite du développement des transports publics entre la France et Genève, mais aussi l'urgence d'une politique active en matière de réalisation des nouveaux logements répondant aux besoins prépondérants de la population afin de pouvoir se loger à proximité de son travail.

6

Depuis l'entrée en vigueur de la loi LJP en 2007, la politique en faveur des logements d'utilité publique a été un des piliers de la stratégie du Canton en matière de construction de logements. Ce sont ainsi quelque 18'000 logements d'utilité publique qui ont été intégrés dans le parc LJP, dont 4046 nouveaux logements représentant 19,8% du total des logements construits depuis 2008.**

La Ville de Genève et la FVGLS sa fondation pour le logement, sont l'un des grands propriétaires immobiliers. La grande majorité des logements de leur parc immobilier sont des logements économiques à caractère social dont le loyer est conforme aux besoins prépondérants de la population. Cependant malgré l'augmentation du nombre de logements construits***, la crise perdure, avec un taux de vacance de 0,49% qui est largement en-dessous du seuil de 2% de logements vacants dans une situation d'équilibre de l'offre et de la demande.

Les possibilités de construire de nouveaux logements en Ville de Genève existent, mais sont insuffisantes. Les terrains propriété de la Ville de Genève sur lesquels entre 800 et 1'600 logements pourraient être construits se trouvent dans des situations souvent très complexes, pour pouvoir être construits en priorité.

Par ailleurs, la construction de logements ne doit pas se faire non plus au dépend de la mixité sociale des quartiers, de la richesse et de la qualité des espaces urbains, soit en fin compte de la qualité de vie en ville.

La mixité sociale avec l'offre de logements pour toutes les couches de la population doit perdurer en ville. Mais l'effort de construction de nouveaux logements doit être équitablement réparti dans toutes les communes sur l'ensemble de l'agglomération.

Depuis 10 ans maintenant, la FVGLS a réalisé des projets dans des situations variées, de l'hypercentre aux quartiers bénéficiant de grands espaces de verdure appréciés par l'ensemble de la population, en collaborant autant avec des partenaires privés qu'institutionnels.

L'engagement des communes à réaliser sur leur territoire des logements d'utilité publique voulu par la politique cantonale, tout comme l'entrée en vigueur du nouvel article 4a de la LGZD, devraient aboutir à la construction dans les prochaines années de logements aux loyers répondant mieux aux besoins de mixité et aux besoins prépondérants de la population.





Cet objectif pourrait être atteint avec la participation de la FVGLS comme maître d'ouvrage que ce soit sur le territoire de la Ville de Genève ou ailleurs dans le canton, se servant de son expertise, de ses moyens et de son expérience, seule ou en partenariat avec d'autres acteurs publics ou privés.

Avec son expertise, ses moyens et son expérience, la FVGLS pourrait participer, en tant que maître d'ouvrage, à atteindre cet objectif, que ce soit sur le territoire de la Ville de Genève ou ailleurs dans le canton.

*A fin 2002 annuaire statistique genevois contre respectivement 8778 hectares et 360'000 habitants pour Zurich.

Zurich a suivi un processus d'agrandissement par fusion des communes limitrophes en 1893 autrement plus important que ce qu'a connu Genève en 1930, en fusionnant avec les communes des Eaux-Vives de Plainpalais et du Petit-Saconnex. A superficie comparable le « Grand Genève » aurait la même population que Zurich.

**In Rapport d'activités 2019, Département du territoire, Office cantonal de la planification foncière, octobre 2020.

Un logement est d'utilité publique si les critères de taux d'effort financier et de taux d'occupation sont définis et s'il est détenu par une fondation immobilière de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

*** Entre 1999 et 2018 la moyenne de nouveaux logements construit par an était de 1600. Pour l'année 2019, ce sont 2059 logements qui ont été mis sur le marché.

mot de la présidente

9

Depuis plusieurs années, la FVGLS joue un rôle particulièrement important en Ville de Genève, dans l'augmentation de l'offre de logements sociaux de qualité à destination d'un public élargi. En cette période de crises sanitaire, sociale et économique, la responsabilité de la Fondation est d'autant plus essentielle pour répondre aux besoins d'une population fortement fragilisée par la pandémie.

La FVGLS s'inscrit dans les grands projets urbains de notre cité - les Allières, les Vernets, la Gare des Eaux-Vives, mais également de plus petits projets à l'instar de La Forêt ou de Vernier 115. Les projets en cours représentent un potentiel de 642 logements supplémentaires à l'horizon 2025.

A cela s'ajoute une politique de prospection et d'acquisition d'immeubles, visant à pouvoir proposer des typologies plus traditionnelles, tout en pérennisant des loyers économiques au centre-ville. En outre, la FVGLS est un partenaire incontournable dans l'élaboration de projets d'équipements publics, tels la Maison du sport pour bénévoles à Vernier ou les nouvelles crèches prévues aux Eaux-Vives, à La Forêt et aux Vernets.

Outre la qualité de l'habitat et notamment des normes écologiques élevées auxquelles nous sommes très attachés, notre Fondation accorde une attention particulière à la mixité sociale et aux liens intergénérationnels, dans son parc immobilier. Un système d'indicateurs et de points d'urgence ainsi qu'un travail préalable du secrétariat, permettent à notre commission location de monitorer la mixité sociale dans nos immeubles.

Si le critère de l'urgence sociale est prépondérant, d'autres aspects sont pris en compte afin de garantir l'accès au logement à des jeunes couples sans enfant, à des personnes à mobilité réduite, des bénéficiaires de rentes AVS ou à des familles nombreuses. Par ailleurs, la FVGLS favorise également des partenariats avec des associations d'utilité publique, à l'instar de l'association Carte blanche, qui bénéficie de la mise à disposition d'un appartement destiné à la réinsertion d'une population fragile, âgée ou atteinte dans son état psychique/physique.



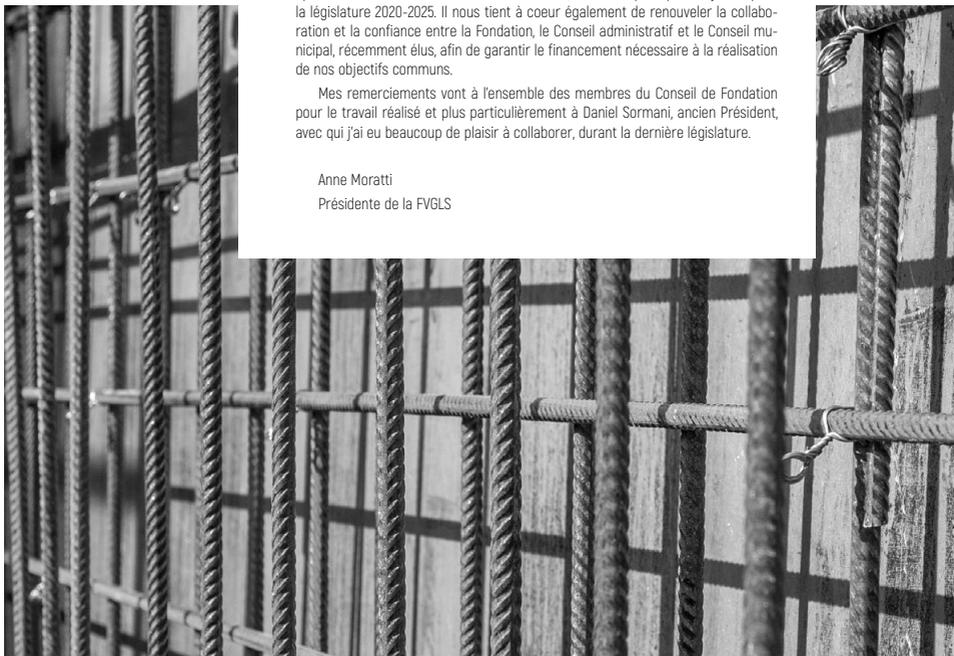
Durant les cinq dernières années, le Conseil de Fondation a modernisé ses outils de gestion et mis en place de nombreuses réformes : une augmentation de 40 % de son parc locatif, la structuration des processus internes et le renforcement de son secrétariat. L'accès, l'accueil et l'encadrement des locataires et des personnes en recherche de logement a été renforcé par la diversification des mandats de régie. Une approche inscrivant l'humain au centre, notamment lors de la gestion des conflits de voisinage. Enfin, un formulaire d'inscription en ligne a été élaboré, afin de faciliter l'inscription des demandeurs.

11

Maintenir la qualité de nos prestations et assurer la réalisation de nouvelles opérations sur le territoire de la ville de Genève, seront les principaux objectifs pour la législature 2020-2025. Il nous tient à coeur également de renouveler la collaboration et la confiance entre la Fondation, le Conseil administratif et le Conseil municipal, récemment élus, afin de garantir le financement nécessaire à la réalisation de nos objectifs communs.

Mes remerciements vont à l'ensemble des membres du Conseil de Fondation pour le travail réalisé et plus particulièrement à Daniel Sormani, ancien Président, avec qui j'ai eu beaucoup de plaisir à collaborer, durant la dernière législature.

Anne Moratti
Présidente de la FVGLS





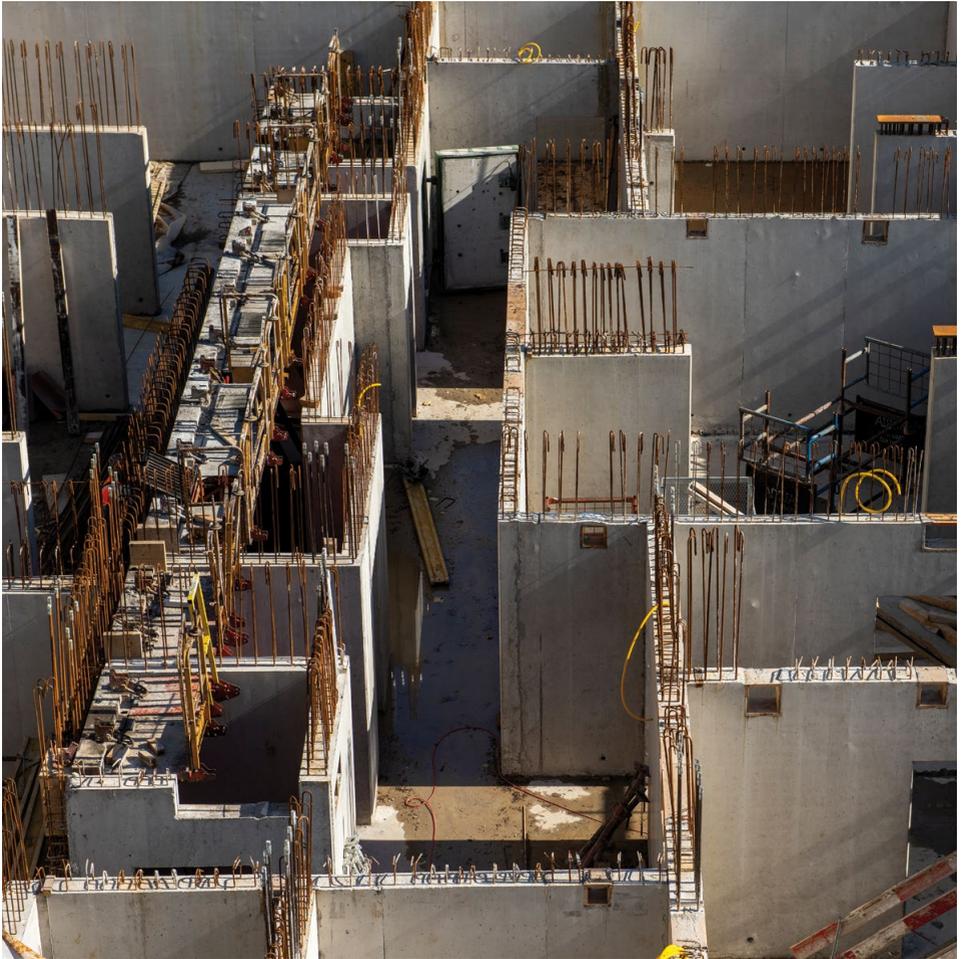
présentation

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, anciennement Fondation HLM de la Ville de Genève, existe depuis 1955. Ses statuts ont été approuvés par le Conseil municipal le 12 mars 1955.

Sa mission principale est de construire, rénover ou acquérir des biens immobiliers afin de développer le parc de logements économiques à Genève. A cette fin, deux dotations de respectivement 20 et 35 millions ont été octroyées à la Fondation en 2006 et 2014. Une troisième demande de 25 millions a été déposée en avril 2020 auprès de Conseil municipal.

Pour ses opérations, elle agit seule ou en partenariat, et collabore avec les institutions cantonales et municipales, les coopératives et les investisseurs institutionnels et privés.

Le réseau de partenaires et privés développé depuis sa professionnalisation lui permet aujourd'hui de jouer pleinement son rôle de fondation municipale de droit public pour le développement du parc de logements économiques à Genève.



organisation

15

La FVGLS est administrée par un Conseil 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.

Trois commissions permanentes : finances, location et travaux, sont chargées du suivi 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.

membres du Conseil de Fondation

jusqu'au 31 août 2020

dès le 8 septembre 2020

Désignés par le Conseil municipal :

BENNAIM Gary (PLR)

BRODBECK Dominique (EaG)

MORATTI Anne (Les Verts)

SORMANNI Daniel (MCG)

RUDAZ Marc-André (UDC)

TORNARE Guy (PDC)

VELASCO Alberto (PS)

BUGNA Jacques (PLR)

BRUNN Marc (EaG)

MORATTI Anne (Les Verts)

VOUMARD Jean-Marie (MCG)

ZAHNO Jean (UDC)

TORNARE Guy (PDC)

FRIGENTI EMPANA Jannick (PS)

Le Conseil administratif a désigné les membres ci-dessous :

BÖHLER Nathalie

BIETENHADER Sylvie

CHAROLLAIS Isabelle

PASQUETTAZ Jean-Daniel

BÖHLER Nathalie

MANZONI Béatrice

RINALDI Daniel

ROGG Olowine

16

jusqu'au 31 août 2020

PRÉSIDENT/E: SORMANNI Daniel
VICE-PRÉSIDENTE: MORATTI Anne
SECRÉTAIRE: BENNAIM Gary
TRÉSORIÈRE: BÖHLER Nathalie

dès le 8 septembre 2020

MORATTI Anne
MANZONI Béatrice

commissions

> finances

PRÉSIDENTE: BÖHLER Nathalie
MEMBRES: BENNAIM Gary
RUDAZ Marc-André
VELASCO Alberto

BÖHLER Nathalie
RINALDI Daniel
ZAHNO Jean

> travaux

PRÉSIDENT/E: BENNAIM Gary
MEMBRES: BRODBECK Dominique
CHAROLLAIS Isabelle
PASQUETTAZ Jean-Daniel
TORNARE Guy
VOUMARD Jean-Marie

MANZONI Béatrice
BRUNN Marc
BUGNA Jacques
RINALDI Daniel
TORNARE Guy

> location

PRÉSIDENT/E: MORATTI Anne
MEMBRES: BIETENHADER Sylvie
BRODBECK Dominique
RUDAZ Marc-André
TORNARE Guy
VELASCO Alberto

TORNARE Guy
FRIGENTI EMPANA Jannick
ROGG Olowine
VOUMARD Jean-Marie
ZAHNO Jean

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

secrétariat

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, 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 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.

Les postes de travail de la Fondation représentent 5.3 équivalents temps plein.

mandats externes au 31 décembre 2020 :

Gestion du parc locatif : régie Pilet & Renaud SA et régie Brolliet SA.

Suivi des emprunts : Finance Active.

Organe de révision : fiduciaire BDO SA.

Système de contrôle interne : Optimiso.

Analyse technique et surveillance énergétique : Signa-terre.

Assurances : Weck, Aeby Risk Management SA.

Audit Informatique : Ledev Lepora Développement.



opérations

19

L'arrêt forcé du chantier des Allières, du 20 mars au 24 avril, lié à la pandémie n'a pas eu de conséquences importantes sur le planning, la reprise des travaux ayant eu lieu le 27 avril.

A la Forêt, quelques jours après l'ouverture du chantier, l'opération a elle aussi été stoppée quelques semaines entre mars et avril pour redémarrer au cours du mois de mai.

Les directives et mesures de protection mises en place l'ont été dans des délais très courts et n'ont eu que peu d'incidences sur le calendrier.

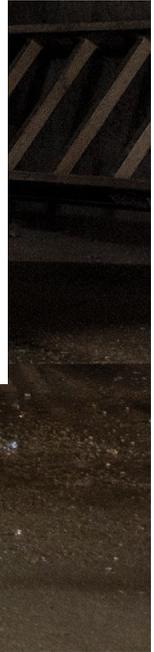
La Fondation tient ici à souligner l'implication importante des mandataires pour superviser ces mises en œuvre et veiller à ce que les surcoûts soient maîtrisés. Ces derniers – à la fin de l'année 2020 et pour les deux projets en cours, se montent à environ 50'000 CHF.

Les autorisations de construire du projet Quai Vernets – délivrées en juin 2020, – ont fait l'objet d'un recours déposé au mois de juillet.

Outre la FVGLS, ce projet qui comprendra à terme quelque 1500 logements, réunit 5 investisseurs institutionnels et à but non lucratif : CIEPP, CPEG, SCHG CODHA, CIGUE et deux assurances Immobilière et Swisslife.

Une première décision du Tribunal administratif de première instance a accordé l'effet suspensif pour un des îlots, l'îlot A, et un jugement sur le fond devrait être rendu d'ici juillet 2021.

Cette opposition vient bloquer un processus commencé en 2017 avec le lancement d'un mandat d'études parallèles, et trois ans de travail pour les lauréats, les pilotes et les investisseurs, en étroite collaboration avec l'Etat de Genève, dont tous les préavis relatifs à ce projet étaient positifs.





acquisitions

21

Parmi les dossiers d'acquisition ou projets de développement analysés, deux ont été portés devant le Conseil.

Il s'agit pour le premier d'une opération combinant des parcelles en zone 3 et en zone industrielle.

La FVGLS et un investisseur institutionnel ont décidé de présenter un dossier commun en réponse à l'appel d'offres. En sus des activités industrielles et artisanales, le projet présentait un potentiel de quelque 150 logements moitié en HM LUP et moitié en ZDloc, soit pour la Fondation 10% de son parc actuel.

Retenue dans un premier temps par le vendeur, c'est finalement un autre investisseur institutionnel genevois qui a été choisi pour réaliser ce projet.

En lien avec l'opération Vernier 115 où la FVGLS construira 50 logements HBM, le secrétariat a analysé l'offre d'achat clé en mains du dernier immeuble du PLQ, Vernier 113, comportant 27 logements.

Les risques liés à l'exploitations de 2 niveaux de surfaces d'activités ont poussé le Conseil à renoncer à se porter acquéreur.

gestion et entretien

23

L'instruction du dossier de surélévation de l'immeuble Caroline 43-45 s'est poursuivie durant 2020, avec une autorisation délivrée en janvier 2021. 20 logements dont 12 nouveaux seront réalisés sur deux niveaux, dont une majorité de 4 et 5 pièces, les plus adaptés aux dossiers en attente.

Selon l'analyse technique et énergétique du parc d'immeubles de la Fondation, par le bureau Signa Terre, les nouveaux immeubles mis en location (2019) obtiennent une moyenne de 9,1 dans la catégorie des statistiques pondérées alors que pour les immeubles du parc historique (construits entre 1950 et 1980), la moyenne pondérée est de 6,4. Globalement l'état moyen pondéré du parc de la FVGLS est jugé bon.

Deux groupes d'immeubles sont jugés non performants (Grand-Bureau et Vollandes).

Le planning des grands travaux à entreprendre s'est ainsi étoffé d'un nouveau projet de surélévation, en lien avec l'arrivée du CAD, qui permettra d'améliorer l'état existant et de construire 21 nouveaux logements à la rue du Grand-Bureau.

Les deux allées de la rue des Vollandes feront quant à elles l'objet d'analyses techniques approfondies afin de déterminer les variantes possibles de rénovation.

A une échelle plus modeste, la Fondation poursuit sa politique d'améliorations des espaces communs des immeubles.

Les investissements liés aux relocations et rénovations courantes ont été de l'ordre de CHF 240 000.







projets

Suite à l'élection d'un nouveau Conseil administratif, des rencontres ont eu lieu avec les deux magistrats des Départements des finances, de l'environnement et du logement, et de l'aménagement, des constructions et de la mobilité. Ces échanges ont permis de présenter les projets en cours et de poser les premiers jalons d'une réflexion commune en matière de politique du logement.

Une piste proposée par la FVGLS est de développer immédiatement les PLQ en force - Godefroy, Chandieu (80 à 90 logements) – ou ceux encore à l'étude comme Fontaines-Saintes, ou la Petite-Boissière de sorte à gagner un temps précieux et réaliser des logements à des conditions financières particulièrement favorables.

location

A la fin de l'exercice écoulé le nombre de demandes d'inscriptions était de 1457. 36 attributions pour relocations et 16 mises en location ont été effectuées, le taux de rotation étant de 4,66%.

Dans l'attente du début des travaux de surélévation des immeubles rue Caroline 43-45, la Fondation a proposé deux baux de durée déterminée à la Fondation Astural, active dans l'éducation spécialisée pour des filles et des garçons de 0 à 18 ans.

attribution des logements

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. Pour ces appartements l'évolution du revenu des locataires et le taux d'occupation des logements sont vérifiés chaque année.

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

28

Immeuble	Libre	LGL	Prix moyen pièce / an	Prix bas pièce / an	Prix haut pièce / an
23 AOÛT		HBM	3 020	2 432	3 672
CAROUGE		HBM	3 500	3 284	3 818
CENDRIER		HBM	3 404	2 524	4 903
FRANCE TORCAPEL		HBM	3 121	2 623	3 708
MONTBRILLANT		HBM	3 382	2 524	5 340
RIEU		HBM	3 135	2 574	3 804
PREVOST 14		HBM	3 543	3 110	3 993
PREVOST 16		HM	3 416	2 424	4 289
CAROLINE	x		3 356	900	5 600
GD BUREAU	x		3 139	900	5 144
GUYE	x		3 274	1 224	4 663
LIOTARD	x		5 241	3 685	6 400
VOLLANDES	x		3 188	1 028	5 074

projets en cours

29

projets de la FVGLS sur des terrains en droit de superficie (DDP) accordés par la Ville de Genève

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 accordé
label	THPE

Projet La Forêt- Square Aimée-Rapin 10-12, Bâtiment B2

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 accordé
label	THPE

Projet Gare des Eaux-Vives

description du projet	6 immeubles de logements HM dans un quartier d'environ 500 logements
nombre de logements / arcades architectes	149 logements, diverses arcades et services municipaux Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
construction	2021-2024
mise en location	2024
coût de l'ouvrage	72.2 millions
propriété	DDP en attente
label	Minergie

Projet Vernier 115

description du projet	2 immeubles de logements HM
nombre de logements / arcades	50 logements, un immeuble comporte 2 niveaux de locaux d'activités
architectes	Dunant Lopes & Périnet architectes
construction	2020-2023
mise en location	2023
coût de l'ouvrage	23 millions
propriété	DDP en attente

autres projets

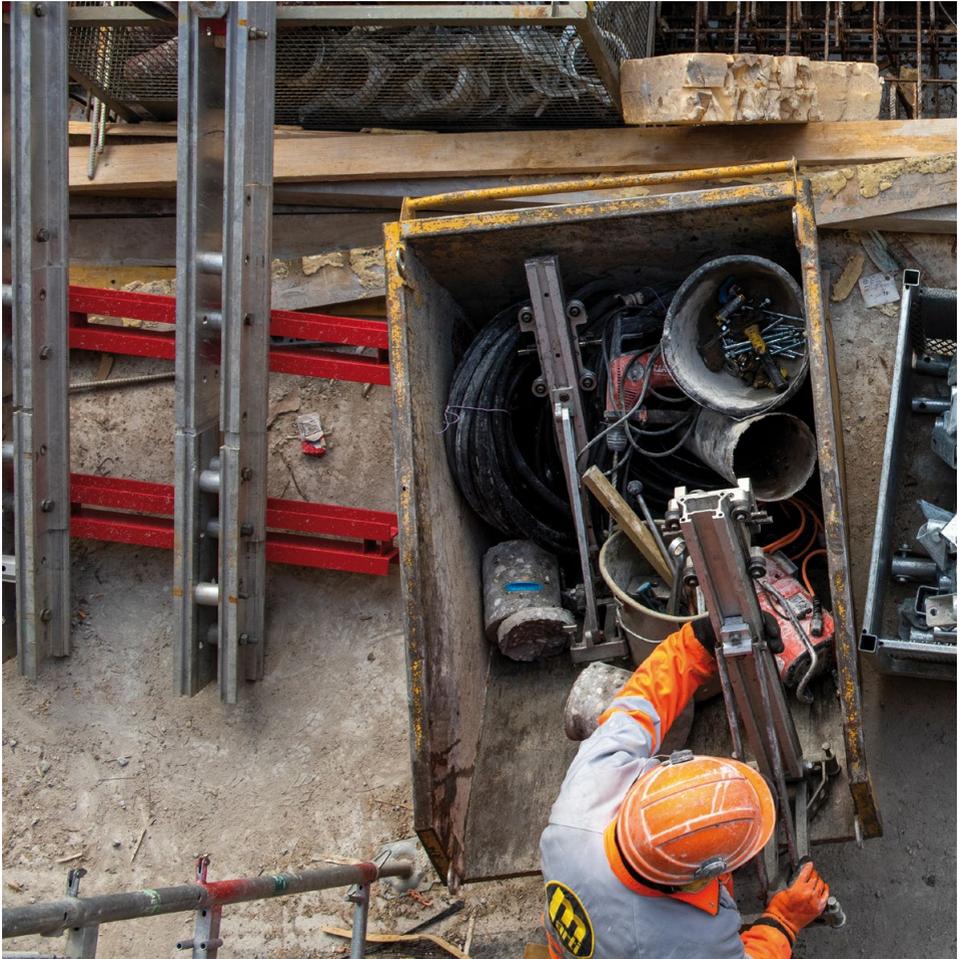
31

Quai Vernets

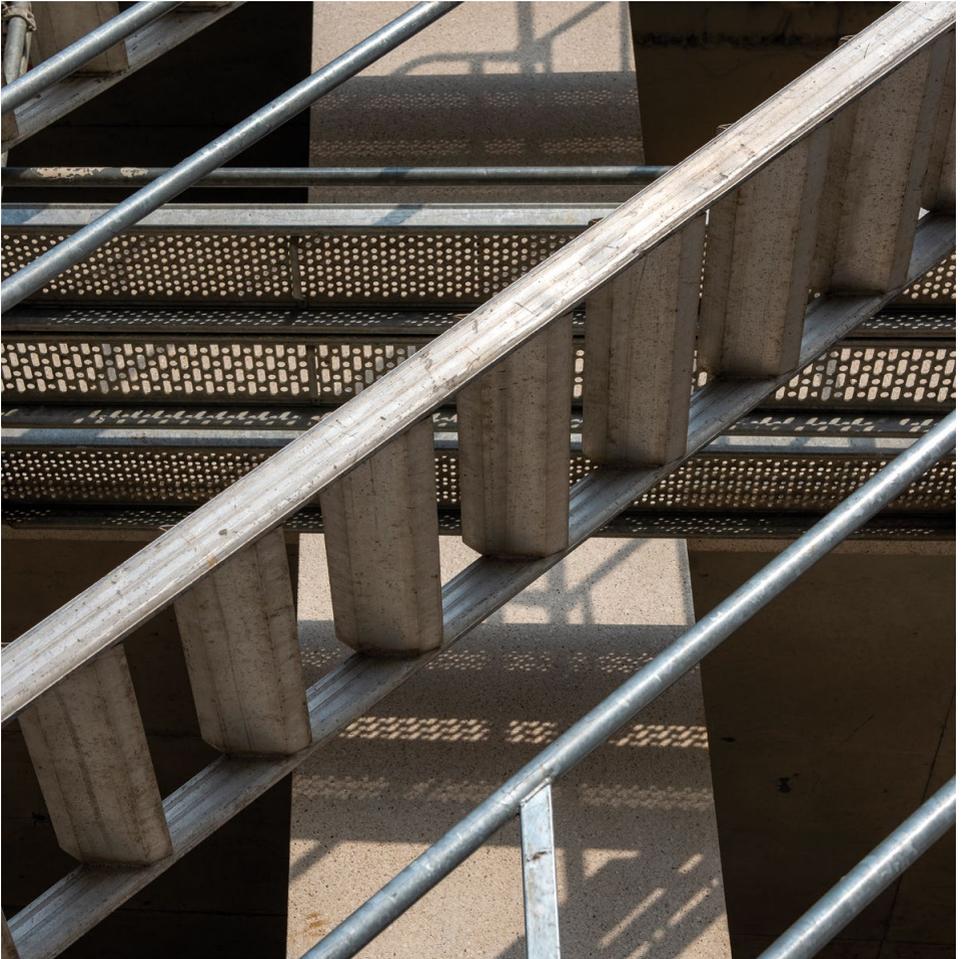
description du projet	plusieurs allées de logements HBM
nombre de logements / arcades	> Îlot A: 162 logements et 1036 m ² d'activités > Îlot B: 123 logements et 773 m ² d'activités
architectes	> Îlot A : Bureaux Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA > Îlot B : Bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes
construction	2021-2025
mise en location	2024-2025
coût de l'ouvrage	99 millions
propriété	un droit de superficie sera octroyé par l'État de Genève
label	Minergie Eco, Certification Site 2000 watts.

Projet Square Aimée-Rapin 14-16, Bâtiment A2

description du projet	2 allées de logements HM
nombre de logements / arcades	42 logements, une crèche de 1057 m ²
architectes	VVR architectes
construction	2020-2022
mise en location	2022
coût de l'ouvrage	28.25 millions
propriété	FVGLS
label	THPE







dotation

En avril 2020, le Conseil administratif a déposé la PR 1405 pour une nouvelle dotation de 25 millions devant le Conseil municipal. Elle servira à couvrir le solde des projets déjà en cours, la surélévation de l'immeuble de la rue Caroline et les nouvelles opérations à venir.

Afin de pouvoir améliorer les conditions de financement de la Fondation, auprès d'investisseurs institutionnels comme les caisses de pension et les assurances - avec des marges inférieures à celles pratiquées dans le cadre d'une garantie hypothécaire - et ainsi favoriser la mise sur le marché de logements économiques, le Conseil administratif a également proposé l'octroi de cautions simples et solidaires par la Ville de Genève.

La nouvelle dotation doit pouvoir couvrir le besoin en fonds propres des opérations potentielles suivantes : Chandieu, Fontaines Saintes, Petite Boissière et Godefroy, soit au minimum 18 millions, ainsi que les fonds propres nécessaires pour de nouvelles acquisitions et les projets de rénovations :

<i>En CHF</i>	montants déjà reçus	montants à recevoir
Quai Vernets	6 600 000	10 200 000
Allières	2 670 879	
Gare des Eaux-Vives	2 000 000	4 250 000
Vernier 115	1 500 000	1 500 000
Square Aimée Rapin B2	2 000 000	55 000
Square Aimée Rapin A2	3 730 000	
Liotard 34	1 125 000	
Caroline 43-45		1 320 000
total	19 625 879	17 325 000
solde de la dotation	15 374 121	0



finance

Dans son rapport daté du 31 mars 2021, l'organe de révision a conclu que la comptabilité et les comptes annuels sont conformes aux prescriptions de la loi sur l'administration des communes et son règlement d'application, ainsi qu'au référentiel comptable MCH2 et qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

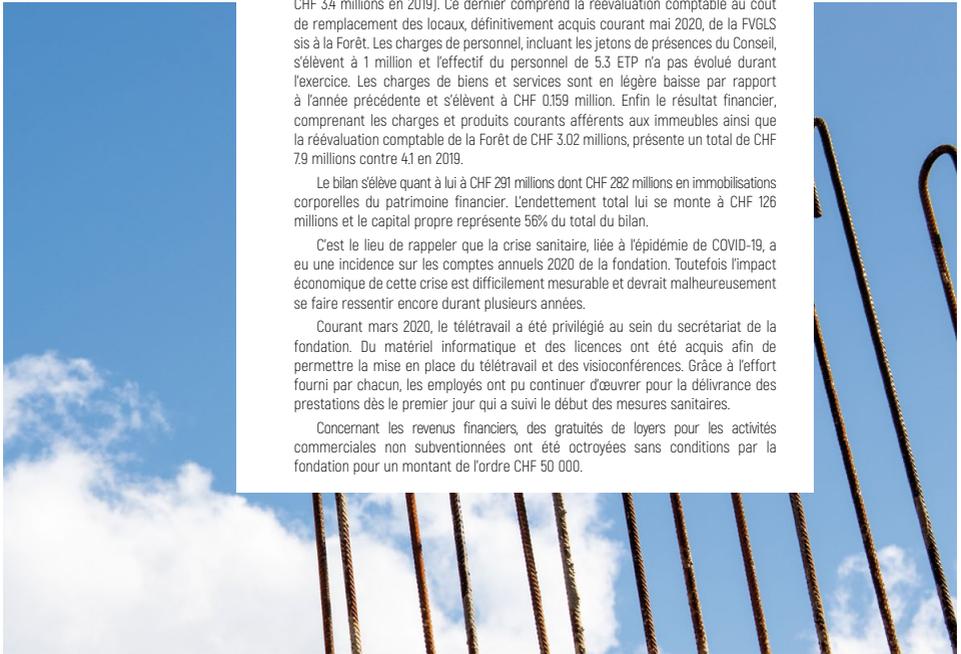
Le résultat 2020 présente un bénéfice net de CHF 7.3 millions de francs (contre CHF 3.4 millions en 2019). Ce dernier comprend la réévaluation comptable au coût de remplacement des locaux, définitivement acquis courant mai 2020, de la FVGLS sis à la Forêt. Les charges de personnel, incluant les jetons de présences du Conseil, s'élèvent à 1 million et l'effectif du personnel de 5.3 ETP n'a pas évolué durant l'exercice. Les charges de biens et services sont en légère baisse par rapport à l'année précédente et s'élèvent à CHF 0.159 million. Enfin le résultat financier, comprenant les charges et produits courants afférents aux immeubles ainsi que la réévaluation comptable de la Forêt de CHF 3.02 millions, présente un total de CHF 7.9 millions contre 4.1 en 2019.

Le bilan s'élève quant à lui à CHF 291 millions dont CHF 282 millions en immobilisations corporelles du patrimoine financier. L'endettement total lui se monte à CHF 126 millions et le capital propre représente 56% du total du bilan.

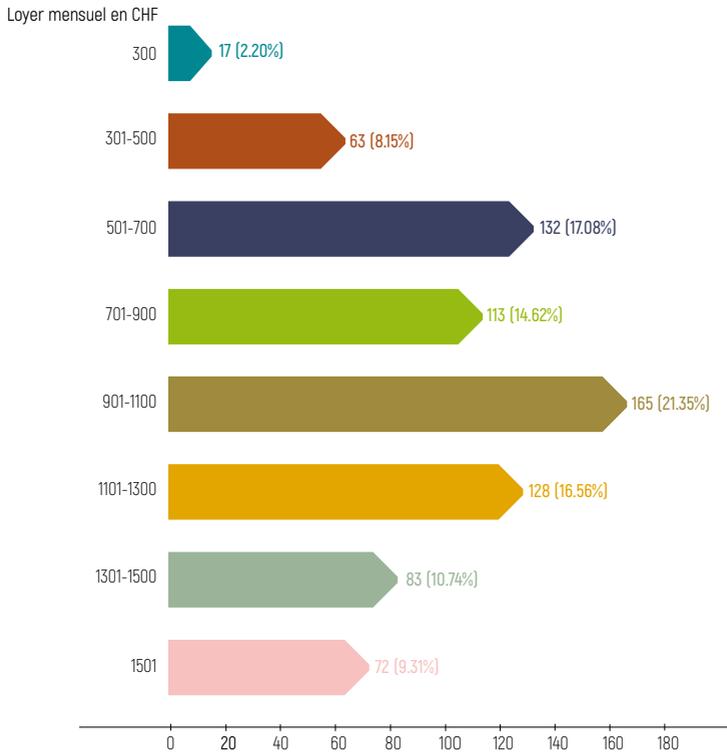
C'est le lieu de rappeler que la crise sanitaire, liée à l'épidémie de COVID-19, a eu une incidence sur les comptes annuels 2020 de la fondation. Toutefois l'impact économique de cette crise est difficilement mesurable et devrait malheureusement se faire ressentir encore durant plusieurs années.

Courant mars 2020, le télétravail a été privilégié au sein du secrétariat de la fondation. Du matériel informatique et des licences ont été acquis afin de permettre la mise en place du télétravail et des visioconférences. Grâce à l'effort fourni par chacun, les employés ont pu continuer d'œuvrer pour la délivrance des prestations dès le premier jour qui a suivi le début des mesures sanitaires.

Concernant les revenus financiers, des gratuités de loyers pour les activités commerciales non subventionnées ont été octroyées sans conditions par la fondation pour un montant de l'ordre CHF 50 000.

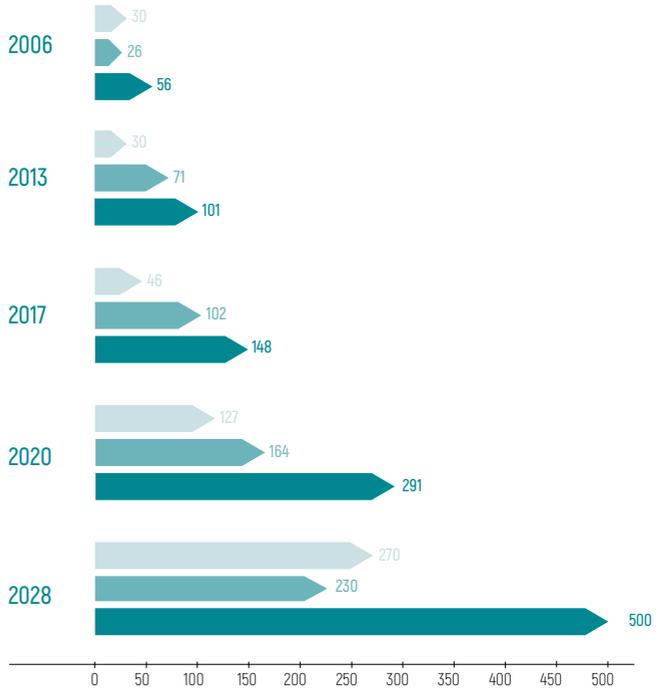


nombre de logements par tranches de loyer sur l'ensemble des immeubles

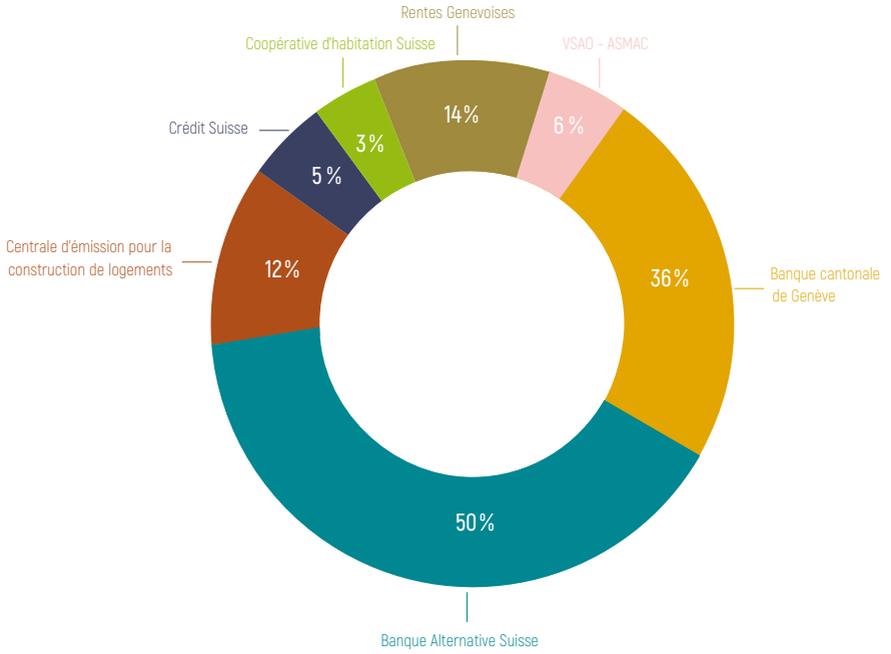


évolution des capitaux

- capitaux étrangers
- capital étrangers
- total du bilan

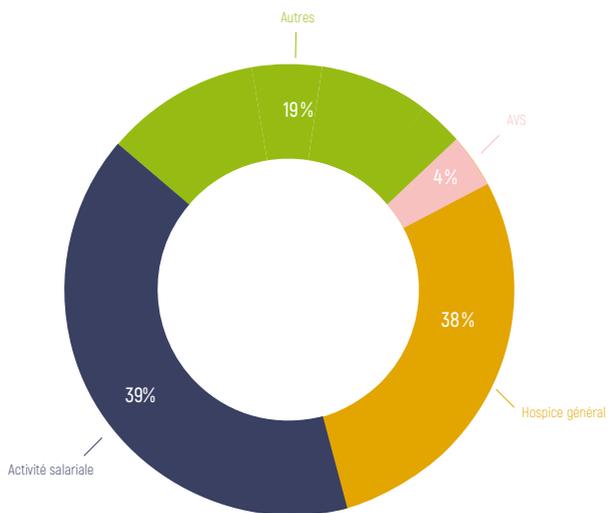


dettes par prêteur



demandeurs par origine de revenus

41







rapport d'activités et comptes de l'exercice 2020

43

Le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2020 sont annexés au présent rapport.
Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2020 figure dans le présent rapport.

Le budget 2021 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 16 décembre 2020.

Les comptes de l'exercice 2020 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 5 mai 2021.

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 contrôle interne du 31 mars 2021. Elle a été approuvée par le Conseil de fondation lors de la séance du 2 juin 2021.

LE PRÉSENT RAPPORT D'ACTIVITÉS 2020 A ÉTÉ APPROUVÉ EN DATE DU 2 JUIN 2021.

bilan au 31 décembre 2020

<i>en CHF</i>	31.12.2020	31.12.2019
ACTIF		
patrimoine financier		
disponibilités et placements à court terme	7 403 740	8 738 983
actifs de régularisation	716 607	1 417 638
placements financiers	170 268	170 268
immobilisations corporelles PF	282 414 690	257 647 846
total patrimoine financier	290 705 305	267 974 735
TOTAL DE L'ACTIF	290 705 305	267 974 735
PASSIF		
capitaux de tiers		
engagements courants	537 605	286 175
engagements financiers à court terme	18 423 959	18 663 540
passifs de régularisation	280 843	241 894
engagements financiers à long terme	107 141 004	99 659 609
provisions à long terme	165 268	165 268
total capitaux de tiers	126 548 679	119 016 486
capital propre		
financements spéciaux	2 010 088	2 010 088
autres capitaux propres	47 350 879	39 450 000
excédent au bilan	114 795 659	107 498 162
total capitaux propre	164 156 626	148 958 250
TOTAL DU PASSIF	290 705 305	267 974 735

46 compte de résultats au 31 décembre 2020

<i>en CHF</i>	budget 2020	réalisé 2020	réalisé 2019
CHARGES D'EXPLOITATION			
charges de personnel			
autorités et commissions	100 000	37 654	51 944
salaires du personnel administratif	765 000	754 915	744 776
cotisations patronales	228 000	198 940	191 522
autres charges de personnel	25 000	26 049	19 097
	1 118 000	1 017 559	1 007 339
charges de biens et services et autres charges			
charges de matériel et de marchandises	26 000	21 622	23 093
immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30 000	19 856	23 997
prestations de services et honoraires	143 000	100 394	116 697
dédommagements	21 000	17 920	17 857
	220 000	159 792	181 644
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 338 000	1 177 351	1 188 983
REVENUS D'EXPLOITATION			
revenus divers			
autres revenus d'exploitation	530 000	538 298	500 000
total des revenus d'exploitation	530 000	538 298	500 000
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-808 000	-639 053	-688 983

<i>en CHF</i>	budget 2020	réalisé 2020	réalisé 2019
charges financières			
charges d'intérêts	2 233 000	2 024 079	1 978 194
charges pour bien-fonds, patrimoine financier	4 559 000	3 612 001	3 528 719
total des charges financières	6 792 000	5 636 080	5 506 913
revenus financiers			
revenus des biens fonds, patrimoine financier	10 272 000	10 477 793	9 550 671
dédommagements des collectivités publiques	90 000	74 837	78 653
réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	3 020 000	0
TOTAL DES REVENUS FINANCIERS	10 362 000	13 572 630	9 629 324
RÉSULTAT FINANCIER	3 570 000	7 936 550	4 122 411
charges extraordinaires	0	0	0
revenus extraordinaires	0	0	0
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	0	0	0
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	2 762 000	7 297 497	3 433 428

48 tableau des flux de trésorerie

<i>en CHF</i>	2020	2019
RÉSULTAT TOTAL DES COMPTES DE RÉSULTATS	7 297 497	3 433 428
- revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	-3 020 000	0
- augmentation/ + diminution des actifs de régularisation	701 031	-357 294
+ augmentation/ - diminution des engagements courants	251 429	173 396
+ augmentation/ - diminution des passifs de régularisation	38 949	-85 075
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPERATIONNELLE (FTO)	5 268 906	3 164 455
achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-21 746 843	-16 746 851
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	-21 746 843	-16 746 851
+ augmentation/ - diminution des engagements financiers à court terme	-201 581	1 697 967
+ augmentation/ - diminution des engagements financiers à long terme	7 443 395	9 109 005
+ augmentations/ - prélèvements dotation VGe	7 900 879	4 125 000
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	15 142 693	14 931 972
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)+(FTI+P)+(FTF)	-1 335 244	1 349 576
liquidités et placements à court terme au 01.01.	8 738 983	7 389 408
liquidités et placements à court terme au 31.12.	7 403 740	8 738 983
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	-1 335 244	1 349 575

état du capital propre

en CHF

CAPITAL PROPRE	Solde au 11.2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2020
financement spéciaux	2 010 088	0		2 010 088
réserve entretien LGL	2 010 088			2 010 088
autres capitaux propres	39 450 000	7 900 879		47 350 879
capital initial	7 725 000			7 725 000
dotation Ville de Genève	31 725 000	7 900 879		39 625 879
excédent / découvert au bilan	107 498 162	10 730 925	3 433 428	114 795 659
résultat annuel	3 433 428	7 297 497	3 433 428	7 297 497
résultats cumulés des années précédentes	104 064 734	3 433 428		107 498 162
TOTAL	148 958 250	18 631 804	3 433 428	164 156 626



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 2020

(période du 1.1. au 31.12.2020)



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

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 2020.

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 2020 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.



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 31 mars 2021

BDO SA

A blue ink signature of Valmir Haxhosaj on a white background with a fine grid pattern. To the right of the signature is a small red circular stamp with a white cross in the center.

pp Valmir Haxhosaj
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

A blue ink signature of Olivier Griot on a white background with a fine grid pattern. To the right of the signature is a small red circular stamp with a white cross in the center.

pp Olivier Griot
Expert-réviseur agréé



Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social

Genève

1. BILAN AU 31 DECEMBRE 2020

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	7 403 740	8 738 983
Actifs de régularisation	716 607	1 417 638
Placements financiers	170 268	170 268
Immobilisations corporelles PF	282 414 690	257 647 846
Total patrimoine financier	290 705 305	267 974 735
TOTAL DE L'ACTIF	290 705 305	267 974 735
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	537 605	286 175
Engagements financiers à court terme	18 423 959	18 663 540
Passifs de régularisation	280 843	241 894
Engagements financiers à long terme	107 141 004	99 659 609
Provisions à long terme	165 268	165 268
Total capitaux de tiers	126 548 679	119 016 486
Capital propre		
Financements spéciaux	2 010 088	2 010 088
Autres capitaux propres	47 350 879	39 450 000
Excédent au bilan	114 795 659	107 498 162
Total capital propre	164 156 626	148 958 250
TOTAL DU PASSIF	290 705 305	267 974 735



Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social

Genève

2. COMPTE DE RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2020

	Budget 2 0 2 0 CHF	Réalisé 2 0 2 0 CHF	Réalisé 2 0 1 9 CHF
Charges d'exploitation			
<i>Charges de personnel</i>			
Autorités et commissions	100 000	37 654	51 944
Salaires du personnel administratif	765 000	754 915	744 776
Cotisations patronales	228 000	198 940	191 522
Autres charges de personnel	25 000	26 049	19 097
	1 118 000	1 017 559	1 007 339
<i>Charges de biens et services et autres charges</i>			
Charges de matériel et de marchandises	26 000	21 622	23 093
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30 000	19 856	23 997
Prestations de services et honoraires	143 000	100 394	116 697
Dédommagements	21 000	17 920	17 857
	220 000	159 792	181 644
Total des charges d'exploitation	1 338 000	1 177 351	1 188 983
Revenus d'exploitation			
<i>Revenus divers</i>			
Autres revenus d'exploitation	530 000	538 298	500 000
	530 000	538 298	500 000
Total des revenus d'exploitation	530 000	538 298	500 000
Résultat d'exploitation	-808 000	-639 053	-688 983
Charges financières			
Charges d'intérêts	2 233 000	2 024 079	1 978 194
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	4 559 000	3 612 001	3 528 719
Total des charges financières	6 792 000	5 636 080	5 506 913
Revenus financiers			
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	10 272 000	10 477 793	9 550 671
Dédommagements des collectivités publiques	90 000	74 837	78 653
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	3 020 000	0
Total des revenus financiers	10 362 000	13 572 630	9 629 324
Résultat financier	3 570 000	7 936 550	4 122 411
Charges extraordinaires	0	0	0
Revenus extraordinaires	0	0	0
Résultat extraordinaire	0	0	0
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	2 762 000	7 297 497	3 433 428



Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social

Genève

3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	2 0 2 0	2 0 1 9
	CHF	CHF
Résultat total des comptes de résultats	7 297 497	3 433 428
- Revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	-3 020 000	0
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	701 031	-357 294
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	251 429	173 396
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	38 949	-85 075
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (FTO)	5 268 906	3 164 455
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-21 746 843	-16 746 851
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	-21 746 843	-16 746 851
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	-201 581	1 697 967
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	7 443 395	9 109 005
+ Augmentations / - prélèvements dotation VGe	7 900 879	4 125 000
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	15 142 693	14 931 972
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)+(FTI+P)+(FTF)	-1 335 244	1 349 576
Liquidités et placements à court terme au 01.01.	8 738 983	7 389 408
Liquidités et placements à court terme au 31.12.	7 403 740	8 738 983
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	-1 335 244	1 349 576

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 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.

a. 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 bouclement des comptes annuels. L'année 2018 a donné lieu à la première réévaluation.

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 1.1.2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2020
Financement spéciaux	2 010 088	0		2 010 088
Réserve entretien LGL	2 010 088			2 010 088
Autres capitaux propres	39 450 000	7 900 879		47 350 879
Capital initial	7 725 000			7 725 000
Dotation Ville de Genève	31 725 000	7 900 879		39 625 879
Excédent / découvert au bilan	107 498 162	10 730 925	3 433 428	114 795 659
Résultat annuel	3 433 428	7 297 497	3 433 428	7 297 497
Résultats cumulés des années précédentes	104 064 734	3 433 428		107 498 162
TOTAL	148 958 250	18 631 804	3 433 428	164 156 626

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:

- a. la construction de logements sociaux
- b. l'achat de terrains destinés à la construction de logements sociaux
- c. l'acquisition d'immeubles

Immeuble	Coût selon plan financier initial / prix d'acquisition	01.01.2020	Versements dotation en 2020	31.12.2020
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
23 août	40 772 000	6 000 000		6 000 000
Rieu	11 250 000	1 611 000		1 611 000
Jean-Louis Prévost	17 611 000	2 642 000		2 642 000
Quai Vernets	101 000 000	5 550 000	2 000 000	7 550 000
Buisson	2 070 500	414 100		414 100
Les Allières	20 000 000	3 000 000	170 879	3 170 879
Gare des Eaux-Vives	71 000 000	3 000 000	1 000 000	4 000 000
Vernier 115	23 000 000	2 282 900		2 282 900
Liotard	7 500 000	1 125 000		1 125 000
Forêt B2	13 700 000	1 000 000	1 000 000	2 000 000
Forêt A2		0	3 730 000	3 730 000
TOTAL		31 725 000	7 900 879	39 625 879

Courant 2020, une PR de demande de dotation à hauteur de CHF 25 millions a été déposée au Conseil municipal.

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	01.01.2020	Augmentation	Diminution	31.12.2020
23 août	1 212 304			1 212 304
Carouge	50 116			50 116
Cendrier	198 740			198 740
France	473 692			473 692
Montbrillant	75 236			75 236
TOTAL	2 010 088	0	0	2 010 088

7. TABLEAU DES PROVISIONS

	01.01.2020	Augmentation	Diminution	31.12.2020
Fond rénovation PPE communs Montbrillant	165 268			165 268
TOTAL	165 268	0	0	165 268

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

8. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS DU PATRIMOINE FINANCIER

	15.07.2019	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013
Coûts d'acquisition / de construction											
Diminution											
Rectifications											
Valeur comptable											
Autres informations											

	20.07.2019	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013	15.11.2013
Coûts d'acquisition / de construction											
Diminution											
Rectifications											
Valeur comptable											
Autres informations											

	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019
Coûts d'acquisition / de construction											
Diminution											
Rectifications											
Valeur comptable											
Autres informations											

Dans le cadre de l'acquisition des parcelles de l'opération Forêt A2-52, la fondation a également obtenu la cession gratuite des terrains et immeubles Villa Pictet et communs. La société Acantille a procédé à une expertise au coût de rattachement qui a donné lieu à une revalorisation comptable de CHF 302'000.

9. TABLEAU DE LA DETTE

Crédits de construction

En CHF	31.12.2020	Court terme	Long terme	Intérêts hypothécaires	Intérêts intercalaires	Variation	31.12.2019	Court terme	Long terme
BCGe (Rieu)	0			777		-64 264	64 264	64 264	
Rentes Genevoises (JLP C1)	9 303 821	9 303 821		68 141		1 828 027	7 475 794	7 475 794	
Rentes Genevoises (JLP C2)	4 255 957	4 255 957		24 053	6 825	6 411	4 249 546	4 249 546	
	13 559 778	13 559 778	0	92 972	6 825	1 770 174	11 789 604	11 789 604	0

Avances à terme fixe

En CHF	Echéance	31.12.2020	Court terme	Long terme	Intérêts hypothécaires	Intérêts intercalaires	Variation	31.12.2019	Court terme	Long terme
BCGe (Rieu)	3M	0			3 037		-1 000 000	1 000 000	1 000 000	
BCGe (Grand-Bureau)	1M	1 000 000	1 000 000		1 754		-1 000 000	2 000 000	2 000 000	
CS (Guye)	3M	2 470 000	2 470 000		12 350		0	2 470 000	2 470 000	
		3 470 000	3 470 000	0	17 141	0	-2 000 000	5 470 000	5 470 000	0

Emprunts hypothécaires

En CHF	Echéance	31.12.2020	Court terme	Long terme	Intérêts hypothécaires	Intérêts intercalaires	Variation	31.12.2019	Court terme	Long terme
CHS (Cendrier)	2029	254 850	28 350	226 500	2 761		-28 350	283 200	28 350	254 850
BCGe (Cendrier)	2025	7 050 383	42 091	7 008 292	180 573		-42 091	7 092 474	42 091	7 050 383
CHS (Guye)	2029	1 755 000	195 000	1 560 000	19 013		-195 000	1 950 000	195 000	1 755 000
CS (Guye)	2025	1 780 000	60 000	1 720 000	49 267		-60 000	1 840 000	60 000	1 780 000
CS (Guye)	2026	1 000 000		1 000 000	25 000			1 000 000		1 000 000
BCGe (Grand-Bureau)	2029	2 460 979		2 460 979	19 442		0	2 460 979		2 460 979
CHS (France)	2028	1 284 690	160 590	1 124 100	14 051		-160 590	1 445 280	160 590	1 284 690
CCL (France)	2025	12 300 000		12 300 000	261 375			12 300 000		12 300 000
BAS (France)	2032	9 500 000		9 500 000	304 000			9 500 000		9 500 000
BAS (France)	2021	327 000	128 000	199 000	7 896		-128 000	455 000	128 000	327 000
BCGe (Carouge)	2030	6 708 000		6 708 000	220 358			6 708 000		6 708 000
BCGe (Carouge)	2030	1 290 000	64 500	1 225 500	44 495		-64 500	1 354 500	64 500	1 290 000
BCGe (Montbillant)	2024	3 641 170	130 930	3 510 240	50 810		-130 930	3 772 100	130 930	3 641 170
BCGe (Montbillant)	2027	5 000 000		5 000 000	96 750			5 000 000		5 000 000
BCGe (Caroline)	2023	196 100	60 700	135 400	6 296		-60 700	256 800	60 700	196 100
BAS (Artemis)	2022	5 406 250	425 000	4 981 250	82 809		-425 000	5 831 250	425 000	5 406 250
BAS (Artemis)	2022	6 500 000		6 500 000	61 750			6 500 000		6 500 000
BAS (Artemis)	2023	6 500 000		6 500 000	65 000			6 500 000		6 500 000
BAS (Artemis)	2022	6 000 000		6 000 000	54 000			6 000 000		6 000 000
BAS (Artemis)	2037	8 000 000		8 000 000	181 600			8 000 000		8 000 000
BCGe (Rieu)	2034	2 000 000		2 000 000	25 850			2 000 000	94 813	1 905 187
BCGe (Rieu)	2037	2 000 000		2 000 000	36 300			2 000 000		2 000 000
BCGe (Rieu)	2038	2 800 000		2 800 000	55 440			2 800 000		2 800 000
BCGe (Rieu)	2035	1 913 763	99 020	1 814 743	7 900		1 913 763	0		0
VSAC-ASMAC (Liotard)	2027	6 000 000		6 000 000	41 400			6 000 000		6 000 000
BAS (Forêt A)	2034	3 649 000		3 649 000		11 123	3 649 000	0		0
BAS (Forêt A)	2040	3 218 000		3 218 000		4 076	3 218 000	0		0
		108 535 185	1 394 181	107 141 004	1 914 136	15 199	7 485 602	101 049 583	1 389 974	99 659 609
T O T A L		125 564 963	18 423 959	107 141 004	2 024 249	22 024	7 255 776	116 309 187	18 649 578	99 659 609

10. ACTIFS MIS EN GAGE OU CEDES

	31.12.2020	31.12.2019
Terrains et immeubles		
Valeur nette comptable	282 414 690	257 647 846
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	13 559 778	11 789 604
Avances à terme fixe	3 470 000	5 470 000
Emprunts hypothécaires	108 535 185	101 049 583
Description du gage		
Cédules hypothécaires	182 202 521	141 652 521
Hypothèques légales en faveur de la ville de Genève	4 078 385	3 510 503
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	36% (2019: 36%)
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 2020

Moratti Anne	présidente	signature collective à 2*
Manzoni Béatrice	vice-présidente	signature collective à 2*
Böhler Nathalie	membre	signature collective à 2*
Tornare Guy	membre	signature collective à 2*
Bugna Jacques	membre	signature collective à 2**
Frigenti Empana Jannick	membre	signature collective à 2**
Rinaldi Daniel	membre	signature collective à 2**
Rogg-Deketh Olowine	membre	signature collective à 2**
Voumard Jean-Marie	membre	signature collective à 2**
Zahno Jean	membre	signature collective à 2**
Brunn Marc	membre	signature collective à 2**

Hors conseil

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

** avec * uniquement

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 appliquées.

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 risques.

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 les régies qui disposent d'un service du contentieux et font 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 des régies 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 annuelle 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.

14. Impact de la crise sanitaire (coronavirus) sur les comptes 2020

Historique

En février 2020, les premiers cas de coronavirus sont apparus en Suisse et l'épidémie s'est propagée rapidement sur tout le territoire. Au vu de l'accélération de la propagation du virus, le Conseil fédéral a déclaré en mars la situation extraordinaire et a annoncé des mesures de protection de la population (interdiction générale des manifestations, fermeture de tous les magasins à l'exception des points de vente de denrées alimentaires et de biens de consommation courants, etc.). Le 16 mars 2020, le Conseil d'Etat a invoqué l'état de nécessité dans le canton de Genève et renforcé les mesures contre la propagation du virus.

Ce virus a eu des répercussions sanitaires dramatiques pour la population (décès, maladies graves, saturation des hôpitaux). Il a également des conséquences sur l'économie. Pour atténuer celles-ci, des mesures ont été prises par les collectivités publiques afin d'éviter, notamment, les licenciements et de sauvegarder les emplois. Différentes mesures d'aides sociales ont également été mises en place.

Ces événements ont eu une incidence sur les comptes annuels 2020 de la FVGLS. L'évaluation de l'impact de cette crise sanitaire dans les comptes 2020 est difficilement mesurable. Toutefois, une estimation a été établie de la manière suivante.

Impacts sur les comptes 2020 - Estimation

Administration générale

Dès le 16 mars, le télétravail a été privilégié au sein du secrétariat de la fondation. Du matériel informatique et des licences ont été également achetés afin de permettre la mise en place du télétravail et de visioconférences. Grâce à l'effort fourni par chacun, les employés ont pu continuer d'œuvrer pour la délivrance des prestations dès le premier jour qui a suivi le début du confinement. Ces moyens adoptés ont généré un coût d'environ CHF 3'000 intégralement pris en charge par le budget ordinaire de fonctionnement.

Immeubles du patrimoine financier

Concernant les revenus financiers, des gratuits de loyers pour les activités commerciales non subventionnées ont été octroyées par la fondation, représentant un manque à gagner d'env. CHF 50'000.

La fréquence du nettoyage des locaux du secrétariat a été également augmentée, avec l'achat de produits spécifiques. Ces mesures ont eu un coût d'env. CHF 15'000 en 2020.

Opérations en cours

Les coûts supplémentaires liés au COVID, comprenant les mesures d'hygiène du personnel, la désinfection des locaux, les infrastructures additionnelles et la surveillance de l'application des directives se montent à environ CHF 50'000 pour les chantiers des Allières et de la Forêt bâtiment B2.

L'OCLPF a été informé de ces situations pour une prise en compte des surcoûts dans les plans financiers.

Conclusion

En conclusion, l'impact direct de la crise sanitaire liée au coronavirus, sur les comptes annuels 2020 est estimé à **CHF 120'000**. Ce chiffre ne tient toutefois pas compte de l'impact sur les loyers libres des logements qui pourraient être impactés en 2021 et 2022 consécutivement à la baisse des revenus des locataires.