

**Proposition du Conseil administratif du 9 novembre 2022 en vue de l'approbation des comptes 2021 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 Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) arrêtés au 31 décembre 2021.

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

- rapport d'activité 2021;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2021;
- compte de pertes et profits 2021;
- bilan au 31 décembre 2021;
- annexe aux comptes 2021.

*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;

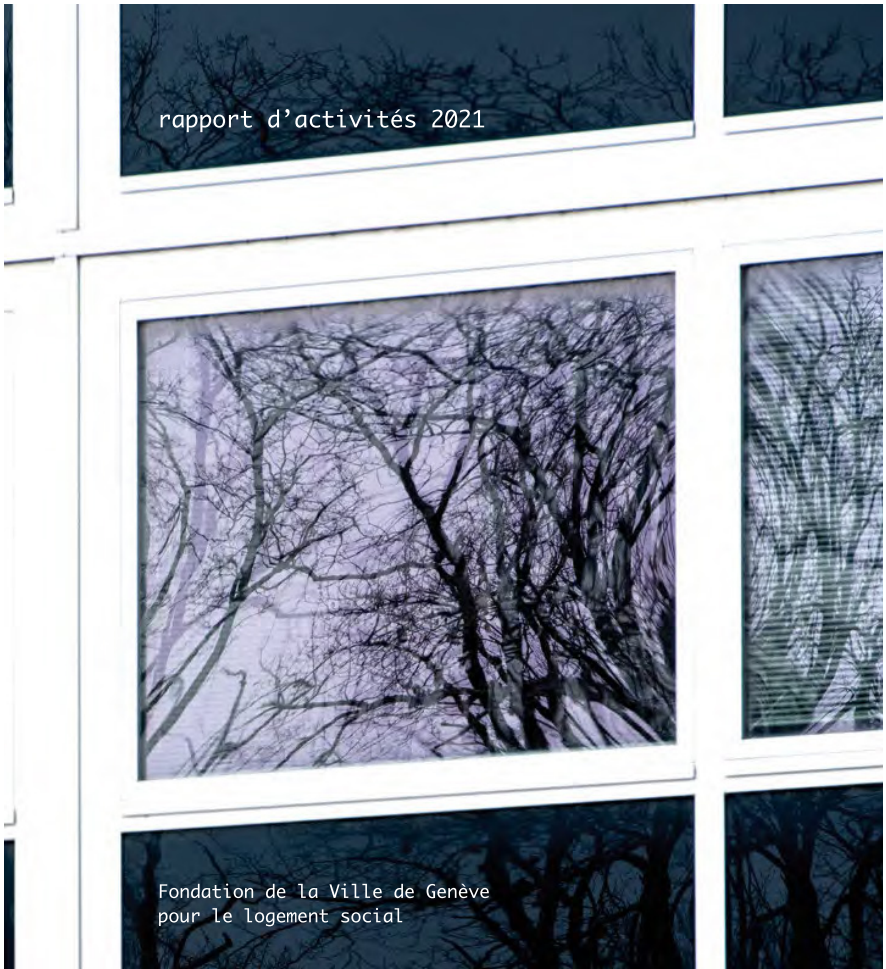
sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2021, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2021, l'annexe aux comptes 2021 et le rapport de l'organe de contrôle du 21 mars 2022 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

*Annexes:* – Rapport d'activité 2021

- Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2021, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2021 et annexe aux comptes



rapport d'activités 2021

Fondation de la Ville de Genève  
pour le logement social



table des matières

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| 7  | avant-propos                                      |
| 12 | présentation                                      |
| 12 | organisation                                      |
| 20 | opérations                                        |
| 20 | acquisitions                                      |
| 23 | gestion et entretien                              |
| 24 | projets                                           |
| 24 | location                                          |
| 28 | patrimoine                                        |
| 31 | projets en cours                                  |
| 36 | finances                                          |
| 37 | dotation                                          |
| 42 | rapport d'activités et comptes de l'exercice 2021 |
| 50 | impressum                                         |

5



4



## avant-propos

A l'image du canton, 2021 s'inscrit pour la Fondation dans la tradition d'ouverture à la diversité et à la coopération. Les projets de loi de finances 2022 et 2023 seront livrés entre 2022 (Square Aimée-Rapin A2) et 2023 (Square Aimée-Rapin B2 et Allières). Les projets en attente d'ouverture de chantier – Vernier 115, Quai Vernets, Gare des Eaux-Vives – ont quant à eux été inscrits dans le programme administratif et la FVGLS compte pouvoir démarrer ces opérations fin 2022.

En dépit de ces perspectives, la construction de logements écologiques demeure une préoccupation majeure de la Fondation. En matière de projets d'aménagements par la population et tandis que les nombreux chantiers en cours peuvent donner l'impression d'un « bétonnage effréné » – devient un exercice délicat, alors même que la Fondation a engagé de nombreux contrôles et audits – comment faire passer ses convictions et que le nombre d'inscriptions à la Fondation a augmenté de manière constante.

Le désir légitime d'un mode de vie plus participatif et la volonté affirmée d'accompagner les citoyens dans leurs projets de logements en coopérative dans le canton sont des signaux très positifs pour sortir du marché immobilier traditionnel.

Cela restreint néanmoins les possibilités de mise en œuvre de nouvelles opérations publiques, qui offrent des logements économiques aux personnes à la recherche d'un logement de qualité plus traditionnel.

Ainsi, la mise à disposition par la Ville de terrains en DDP pour ses opérations – validée par le Conseil Municipal en 2021 avec le vote d'une nouvelle tranche de dotation, est primordiale pour assurer le développement du logement social par la Fondation et de cette manière freiner la baisse de logement à loyers modérés.<sup>3</sup>

Etant donné la durée de développement d'un projet (quize ans en moyenne) les outils mis en place par la Fondation sont en adéquation avec les aspirations actuelles de la population à plus de participation, paraître avant tout juridiques. Ils n'en sont pas moins les leviers fondamentaux pour conserver une maîtrise du sol et lutter contre le processus de gentrification.<sup>4</sup>

En ce qui concerne le volet acquisition, plusieurs opportunités de tailles diverses ont été analysées.

Ces immeubles aux caractéristiques très différentes ont suscité au sein du Conseil des débats nourris, sur la politique d'acquisition future de la Fondation – dans un contexte territorial et un marché immobilier exigu.

La Fondation a donc engagé une réflexion sur la manière de faire face à la baisse de logement à loyers modérés.<sup>3</sup>

8

Qu'elles soient constructives ou d'acquisitions, les stratégies à mettre en œuvre par la FVGLS ne pourront se faire qu'en lien avec une politique foncière volontaire en accord avec la politique municipale du logement. Elles doivent être soumises au Conseil administratif et au Conseil municipal. A l'heure où certains projets peinent à trouver l'aval de la population, il faut peut-être se retourner sur certaines opérations qui ont fait l'histoire de Genève.

Les analyses quantitatives et l'obligation de répondre « juste » à toutes les exigences et contraintes – font souvent que l'on rate l'essentiel: « faire la ville », s'articuler à l'existant et construire de vrais espaces.

Les exemples ne manquent pas, il faut juste reprendre à les regarder, sans nostalgie ni a priori. Jugées alors radicales, ces opérations ont su, par une démarche avant tout culturelle, mettre en place des compositions et richesses, qui ont résisté au temps.

Anne Moratti  
Béatrice Manzoni  
Isabelle Bovey  
Philippe Fasel

1. Qui ne répond que partiellement au déficit de logements accumulés. An Fies 2010, la Ville de Genève, chap. 2.1.3 Une ville solidaire.

2. Finis 2010 et 2020, le parc de logements subventionnés en Ville de Genève a baissé de 10% par rapport à 2000. Les données sont issues du rapport de la Commission communale Genève, Chap. 2.1.3. Une ville solidaire. A l'échelle du canton, le part des logements sociaux est passé de 17,5% en 1980 à 10% en 2000, signifiant à l'échelle du canton une baisse de 40% de la part des logements sociaux par rapport à la situation de 1980. La Ville de Genève a donc subi une baisse de son parc de logements subventionnés, en particulier les logements de type collectif, par rapport à la situation de 2000, chap. 2.1.3 Une ville solidaire.

3. Les loyers de la prochaine opération, qui sera mise en location dès juillet 2022, sont situés au-dessus de la moyenne régionale, mais restent inférieurs à ceux qui nécessitent un loyer mensuel moyen de CHF 730 pour un trois pièces, de CHF 1 260 pour un quatre pièces et de CHF 1 490 pour un cinq pièces.

4. Pour rappel, le rôle des logements LUP est de 1,27% du parc locatif total. Loin de représenter la majorité des logements LUP, 2003 a dû être mise en œuvre de la loi LUP 140.

5. Rôle de la Fondation dans un marché immobilier très normé et dans un contexte où les acteurs du secteur ont des objets, critères d'exploitation, formes de financement, etc.

9



11



10



Créée en 1955, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement a pour mission principale de développer le parc de logements économiques à Genève en construisant ou en acquérant des biens immobiliers. A cette fin, deux dotations de respectivement 20 et 132 millions ont été octroyées à la Fondation en 2006 et 2014. Une troisième demande de 25 millions – PR 1405 – a été votée par le Conseil municipal le 8 septembre 2021.

Pour ses opérations, elle agit soit en tant qu'organisme cantonal et municipaux, les coopératives et les investisseurs institutionnels et privés.

La FVGLS est administrée par un conseil de onze membres élus par le conseil municipal pour une durée de cinq ans et renouvelables deux fois. Il comprend un représentant ou une représentante par parti politique. Le Conseil administratif nomme, quant à lui, quatre membres directement.

La rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, est calculée 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 l'administration. Le Bureau régit le secrétariat 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<br>de Fondation                                                                                                                                                                                  | commissions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | secrétariat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| _désignés par le<br>Conseil municipal :<br>BRUNN Marc (ELG)<br>BUGNA Jacques (PS)<br>FRIGENTI EMPANA Jannick (PS)<br>MORATTI Anne (Les Verts)<br>TORNARE Guy (PDC)*<br>VOUMARD Jean-Marie (MCG)<br>ZAHNO Jean (UDC) | _finances :<br>présidente<br>BOHLER Nathalie<br>membres<br>GODEL Chantal<br>ZAHNO Jean<br>_travaux :<br>présidente<br>MANZONI Béatrice<br>membres<br>BUGNA Jacques<br>RINALDI Daniel<br>TORNARE Guy<br>VOUMARD Jean-Marie<br>_location :<br>président<br>TORNARE Guy<br>membres<br>BRUNN Marc<br>FRIGENTI EMPANA Jannick<br>ROGGO Clowine<br>VOUMARD Jean-Marie<br>ZAHNO Jean | La FVGLS a son siège au<br>17 avenue de la Forêt.<br>_direction :<br>THOMAS Miltos<br>codirecteur – responsable<br>des opérations<br>FASEL Philippe, codirecteur –<br>responsable administratif<br>et financier<br>_opérations :<br>MORI UBALDINI Martina,<br>directrice<br>BOWAY Isabelle, architecte<br>_administration :<br>GODEL Chantal, secrétaire<br>administrative<br>RUFFIN Aurélie, secrétaire<br>gestion location<br>BERHART Mauro, systèmes<br>d'informations |

\*La présidente et la vice-présidente  
font partie du bureau de commission

\*membre du bureau

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 met en œuvre des nouvelles opérations.

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

2021 a été marquée par le départ à la retraite de Mitos Thomaidis, codirecteur, le

S'appuyant notamment sur un bilan RH externe, la stratégie menée par le Conseil de Fondation pour prévoir la relève a été basée sur la transmission du savoir et une montée en compétences organisationnelles.

Les nominations, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, de Philippe Fasel au poste de directeur et d'Isabelle Bovey en tant que directrice adjointe chargée des opérations.

**mandats externes au 31 décembre 2021**

gestion du parc  
Locatif:  
Pilet & Renaud SA  
Brilliet SA

suivi des emprunts:  
Finance Active SIFI  
système de contrôle interne:  
Optimise Group SA

analyse technique et surveillance énergétique des immeubles:  
Signa-terre SA

assurances:  
Week-Asby Risk Management SA

Logiciel de gestion:  
Ledev Lepora Développement

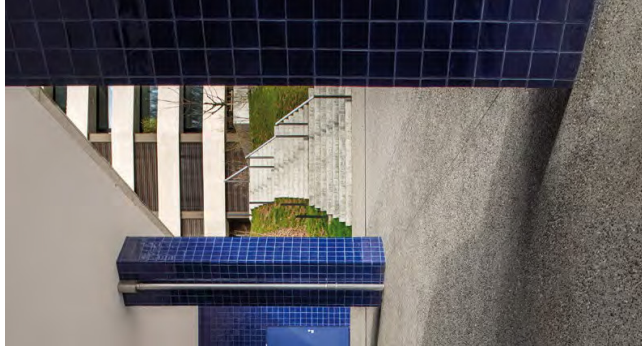
organe de révision:  
BDO SA



19



18



## 20 opérations

Comme en 2020, les conséquences de la pandémie pour les chantiers de la construction ont entraîné initialement les coûts des matières premières et ponctuellement des retards de livraisons de quelques semaines.

Les chantiers des Allières – chemin El Mar – et de la Gare d'Amélie – Fort – Square Amélie – Rapin 14-16 – se sont poursuivis selon les plannings établis. A la fin de l'automne, les travaux de l'immeuble 10-12 Square Amélie-Rapin ont démarré. Le projet de la gare des Eaux-Vives a été lancé en septembre 2021, entrée en force le 20 septembre 2021. Quant au projet Quai Vernets, il a connu un deuxième épisode judiciaire, puisque malgré le jugement du Tribunal administratif de Première instance (TAP) rendu le 15 juin 2021, qui déclarait les oppositions irrecevables, l'opposition contre cette décision auprès de la Chambre administrative de la cour de justice (CACJ) en août 2021\*.

\* Les recours ont finalement été déboutés en février 2022.

## acquisitions

Durant l'année 2021, le secrétariat a analysé plusieurs propositions d'acquisitions d'immeubles. Elles ont permis de signer une promesse d'achat de deux allées d'un ensemble situé à l'avenue Sainte-Cécile 33-35 à Meyrin. Il s'agit du périmètre nord-est de la cité satellite, situé en prolongement de cette dernière, conçu dès l'origine selon des principes d'urbanisme adaptés avec une densité ponctuelle élevée et de vastes espaces verts continus.

Ce sont ces caractéristiques, les prolongements extérieurs des allées, les espaces verts qui ont permis en faveur de cette acquisition, ainsi que son raccordement à un réseau CAD et la proximité des plusieurs équipements et lignes de transports publics.



## gestion et entretien

## Caroline 43-45

La surélévation de la rue Caroline a obtenu une autorisation en janvier 2021, ce qui a permis de poursuivre l'avancement du projet et de prévoir la démolition de l'ancien bâtiment en 2022.

Le projet nécessitant la démolition d'un étage, le secrétariat s'est attelé dès l'autorisation en force à proposer plusieurs solutions de relogement aux personnes concernées. Afin de faciliter la transition pour les habitants durant ces travaux le secrétariat proposera toute une série de mesures d'accompagnement et d'informations en lien étroit avec les mandataires et la régie Pilet&Renaud, ou une ligne spécifique leur permettant d'être accompagnés lors des travaux.

## Vollondres 24-26

Le diagnostic de l'immeuble a mis en exergue le bon état d'entretien de celui-ci, ce qui permet à la Fondation d'envisager trois étapes de travaux : la rénovation partielle, la rénovation totale et la possible surélévation.

Sur la base de ces données, le secrétariat a analysé plusieurs types d'organisations des travaux de rénovation et valorisation. Le choix définitif de la procédure à mettre en œuvre devrait être valide en cours d'année 2022.

A une échelle plus modeste, la Fondation poursuit sa politique d'amélioration des espaces communs des immeubles, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs.

Deux sites ont été retenus en 2021, la cour arrière du bâtiment Liotard 34, actuellement non utilisée et le patio des immeubles sis à la rue du 23-Août. Les études sont en cours.

Le coût moyen de réparation des appartements lors de leur rénovation est de CHF 6 516 contre CHF 8 000 en 2020. L'impact du covid (gratuité de loyer accordée aux locaux commerciaux non subventionnés) a permis de réduire de 10 contre CHF 46 en 2020.

FVGLS- état des loyers au 31.12.2021

25

| immeuble                                        | libre* | LGL | prix moyen<br>pièce/an | prix bas<br>pièce/an | prix haut<br>pièce/an |
|-------------------------------------------------|--------|-----|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chemin du 23-Août 9-15                          |        | HBM | 3 020                  | 2 432                | 3 672                 |
| Rue de Carouge 108b                             |        | HBM | 3 500                  | 3 284                | 3 818                 |
| Rue du Candrier 7                               |        | HBM | 3 404                  | 2 524                | 4 903                 |
| Avenue de France 19 /<br>Rue Anne-Torcapel 6-10 |        | HBM | 3 121                  | 2 623                | 3 708                 |
| Rue de Montbrillant 76-82                       |        | HBM | 3 382                  | 2 524                | 5 340                 |
| Chemin Rieu 1C                                  |        | HBM | 3 135                  | 2 574                | 3 804                 |
| Chemin Dr-Jean-Louis Prévost 14                 |        | HBM | 3 543                  | 3 110                | 3 993                 |
| Chemin Dr-Jean-Louis Prévost 16                 |        | HM  | 3 416                  | 2 424                | 4 289                 |
| Rue Caroline 43-45                              | x      |     | 3 318                  | 900                  | 5 600                 |
| Rue du Grand Bureau 27-37                       | x      |     | 3 056                  | 900                  | 5 144                 |
| Rue Guye 2-6                                    | x      |     | 3 330                  | 1 029                | 5 520                 |
| Rue Lotard 34                                   | x      |     | 4 629                  | 1 245                | 6 400                 |
| Rue des Vollandes 24-26                         | x      |     | 3 371                  | 1 029                | 5 400                 |

\*Rég par le règlement social de la FVGLS.

24 projets

Location

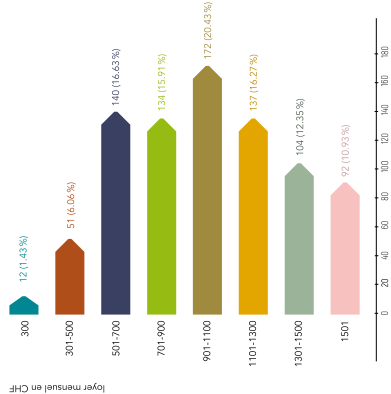
La réflexion initiée en début de mandat du magistrat du Département des finances, de commerce et de la propriété immobilière (DFPEI) pour les logements sociaux a été poursuivie par la magistrature du Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DCAM) à pu se poursuivre sur deux périmètres principaux: Cherdieu et Louis-Favre. Pour ce dernier des échanges ont eu lieu avec les services de la Direction départementale des Grôtes afin d'examiner des possibilités de collaboration.

En effet, la Fondation avait été présentée pour un DOP sur la parcelle en question avant que celle-ci ne soit affectée à la protection des locataires (LGL).

Vingt-deux attributions pour relocations ont été effectuées.

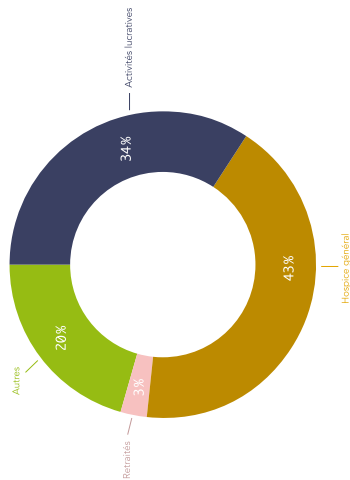
Une piste proposée par la FVGLS a été de mettre à disposition son savoir-faire et de travailler en commun à un programme de logements coopératifs et sociaux, soit plus de 17%.

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



27

demandes par origine de revenus

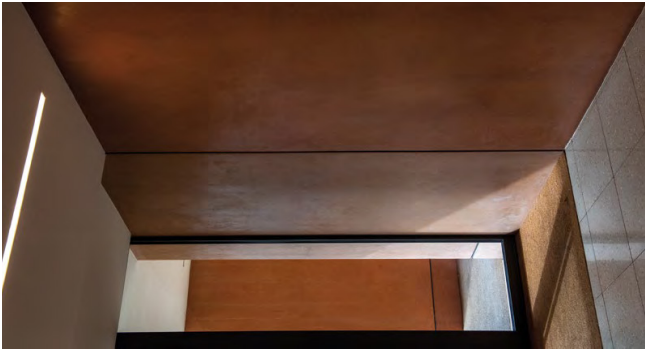


patrimoine

| lieu                                            | années de construction | régimes | 1,5 p    | 2 p        | 2,5 p     | 3 p        |
|-------------------------------------------------|------------------------|---------|----------|------------|-----------|------------|
| Chemin du 23-Août 9-15                          | 2015                   | HBM     |          | 21         |           | 9          |
| Square Aimée-Rapin 14-16                        | 2022                   | HBM     |          |            |           | 14         |
| Chemin Bulisson 4                               |                        | Libre * |          |            |           |            |
| Rue Caroline 43-45                              | 1959                   | Libre * | 7        |            |           | 21         |
| Rue de Caroge 108b                              | 2010                   | HBM     |          |            |           | 6          |
| Rue du Cendrier 7                               | 2011                   | HBM     |          |            |           | 6          |
| Avenue de France 19 /<br>Rue Anne-Torcapot 6-10 | 2011                   | HBM     |          | 3          |           | 14         |
| Rue du Grand-Bureau 27-37                       | 1961                   | Libre * |          | 32         |           | 39         |
| Rue Guye 2-6                                    | 1960                   | Libre * |          | 32         |           | 30         |
| Dr Jean-Louis Prevost 14                        | 2020                   | HBM     |          |            |           |            |
| Dr Jean-Louis Prevost 16                        | 2019                   | HBM     |          | 11         |           | 6          |
| Rue Lotard 34                                   | 1913                   | Libre * |          |            |           | 1          |
| Rue de Montbrillant 76-82                       | 1988                   | HBM     |          | 9          |           | 18         |
| Chemin Rieu 1C                                  | 2018                   | HBM     |          | 9          |           |            |
| Rue des Vollandes 24-26                         | 1950                   | Libre * |          | 6          | 12        | 8          |
| <b>total</b>                                    |                        |         | <b>7</b> | <b>112</b> | <b>23</b> | <b>179</b> |

\* Régis par le règlement social de la FNCLLS

| 3,5 p     | 4 p        | 4,5 p     | 5 p        | 5,5 p    | 6 p       | 6,5 p    | >6 p     | total      | activité  | parking    |
|-----------|------------|-----------|------------|----------|-----------|----------|----------|------------|-----------|------------|
| 46        | 4 p        | 4,5 p     | 5 p        | 5,5 p    | 6 p       | 6,5 p    | >6 p     | total      | activité  | parking    |
| 14        |            |           | 31         | 14       | 6         |          |          | 113        | 11        | 40         |
|           |            |           |            |          |           |          |          | 42         | 3         |            |
|           |            |           |            |          |           | 1        |          | 1          |           |            |
| 7         | 18         | 7         | 7          |          |           |          |          | 67         | 5         | 27         |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 12        |            | 6         |            | 2        |           |          |          | 26         | 1         | 13         |
| 3         |            | 3         |            | 5        |           |          |          | 17         | 3         |            |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 41        |            | 27        |            | 6        |           |          |          | 91         | 4         | 48         |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 41        |            | 4         |            |          |           |          |          | 116        | 2         | 32         |
| 22        | 18         | 14        |            |          |           | 1        |          | 117        |           |            |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 8         |            | 8         |            |          |           |          |          | 16         |           | 10         |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 16        |            | 12        |            | 2        |           |          |          | 47         |           | 20         |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 1         | 2          | 8         |            |          |           |          |          | 12         | 2         |            |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 24        |            | 12        |            | 1        |           |          |          | 64         | 5         | 75         |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 16        |            | 10        |            |          |           |          |          | 35         | 1         | 18         |
|           |            |           |            |          |           |          |          |            |           |            |
| 22        |            |           |            |          |           |          |          | 48         | 15        | 14         |
| <b>52</b> | <b>266</b> | <b>15</b> | <b>162</b> | <b>0</b> | <b>22</b> | <b>0</b> | <b>4</b> | <b>842</b> | <b>53</b> | <b>327</b> |



projets en cours

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

les Allières / Ella-Maillard 1

description du projet : 1 immeuble de logements HM dans un parc comprenant 3 autres immeubles  
nombre de logements / arcades : 66 logements  
architectes : basicatellamanella architectes  
construction : 2019-2023  
mise en location : 2023  
coût de l'ouvrage : 21 millions  
propriétés : DDP accordé  
standard énergétique : THPE

la Forêt - Square Aimée-Rapin 10-12

description du projet : 2 immeubles de logements HM  
nombre de logements / arcades : 36 logements  
architectes : rpg SA  
construction : 2021-2023  
mise en location : 2023  
coût de l'ouvrage : 13,7 millions  
propriétés : DDP accordé  
standard énergétique : THPE

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Venier 115          | <p>description du projet : 2 immeubles de logements HM et HBM</p> <p>nombre de logements / arcades : 50 logements, un immeuble comporte 2 niveaux de locaux d'activités</p> <p>architectes : Dunant Lopes &amp; Périmet architectes</p> <p>construction : 2022-2025</p> <p>mise en location : 2024-2025</p> <p>coût de l'ouvrage : 26 millions</p> <p>propriété : DDP en cours d'élaboration</p> <p>standard énergétique : Minergie</p>                                                                                                                                                                                             |
| Qual Vernet         | <p>description du projet : plusieurs allées de logements HBM</p> <p>nombre de logements / arcades : lot A : 162 logements et 1 036 m<sup>2</sup> d'activités / lot B : 123 logements et 773 m<sup>2</sup> d'activités</p> <p>architectes : lot A : Bureaux Geninacsa-Dellefortie Architectes et Bunq SA / lot B : Bureau Jaccaud + Associés et LRS Architectes</p> <p>construction : 2022-2028</p> <p>mise en location : 2026-2028</p> <p>coût de l'ouvrage : 99 millions</p> <p>propriété : DDP octroyé par l'Etat de Genève en cours d'élaboration</p> <p>standard énergétique : Minergie Eco, Certification Site 2 000 watts</p> |
| Gare des Eaux-Vives | <p>description du projet : 2 allées de logements HM</p> <p>nombre de logements / arcades : 42 logements, une crèche de 1 057 m<sup>2</sup></p> <p>architectes : ngs SA</p> <p>construction : 2020-2022</p> <p>mise en location : 2022</p> <p>coût de l'ouvrage : 28.25 millions</p> <p>propriété : FVGLS</p> <p>standard énergétique : THPE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

35



34



dotation

Le 8 septembre 2021, le Conseil municipal a voté la PR-1405 pour l'attribution d'une dotation pour l'année 2021 au montant de CHF 25 000 000. Elle servira à couvrir le solde des projets déjà en cours et les nouvelles opérations à venir, notamment Chardieu et Fontaines-Saintes.

En 2021, la FVGIS a bénéficié du fonds LUP cantonal pour le projet de la Gare des Eaux-Vives, pour un montant de CHF 8 242 632, soit 15% du prix de revient de l'opération.

Suite à cette décision, la Fondation a reversé à la Ville de Genève la dotation déjà reçue dans le cadre de ce projet soit CHF 4 000 000.

Dans son rapport daté du 21 mars 2022, l'organe de gestion a conclu que la compensation à accorder pour un exercice 2021 s'élève à CHF 21 000 000.

A fin 2021, les investissements liés aux constructions s'élèvent à CHF 1 018 230. L'effectif du personnel, équivalent à 5,3 ETP, est resté identique sur l'ensemble de l'exercice.

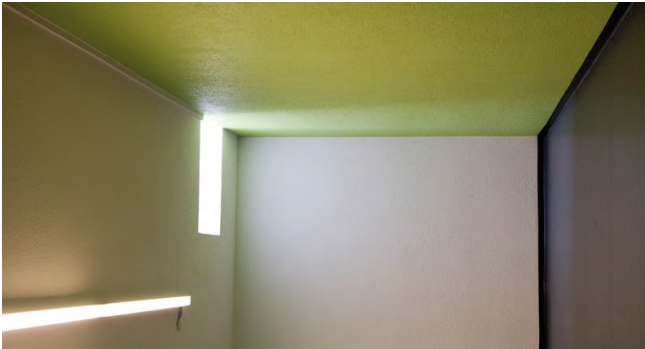
Le total du bilan, en progressif, s'élève à CHF 314 millions dont CHF 303 millions d'immobilisations corporelles. Les investissements liés aux projets immobiliers en cours se sont montés à CHF 22 millions. L'endettement totalise CHF 141 millions et représente 45% du total du bilan. Le ratio moyen de la dette se monte à 1,84%.

Au vu de la conjoncture et dans la continuité des derniers exercices, les taux fixes et les longues durées ont été privilégiés. La dette nette s'est accrue d'un pourcentage inférieur à 2% grâce à un suivi permanent.

Le résultat de l'exercice 2021 présente un bénéfice net de CHF 3,3 millions contre CHF 7,3 millions en 2020. Les charges financières, comprenant principalement les charges et produits courants afférents aux immeubles, se monte à 4,2 millions contre CHF 7,9 millions en 2020 qui comprenait une réévaluation comptable de CHF 3,02 millions.

La réfection des appartements et la rénovation des locaux incluant la réfection de la toiture du bâtiment des communs de la Forêt pour près de CHF 400 000, totalisent CHF 780 000.





dotations Ville de Genève reçues au 31.12.2021 39

| concerne                                       | montants reçus | solde à recevoir |
|------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Allières / Ella-Maillard 1                     | 3 170 879      | 0                |
| Chemin du 23-Août 9-13                         | 6 000 000      | 0                |
| Chemin Buisson 4                               | 414 100        | 0                |
| Rue Caroline 43-45                             | 1 000 000      | 320 000          |
| Rue de Carouge 108b                            | 1 100 000      | 0                |
| Quai Vernets                                   | 7 550 000      | 10 200 000       |
| Rue du Cendrier 7                              | 1 000 000      | 0                |
| Avenue de France 19 / Rue Anne - Torcapel 6-10 | 3 000 000      | 0                |
| Rue Lotard 34                                  | 1 125 000      | 0                |
| Chemin Dr-Jean-Louis Prevost 14-16             | 2 642 000      | 0                |
| Chemin Rieu 1C                                 | 1 611 000      | 0                |
| Square Aimée-Rapin 14-16                       | 3 730 000      | 0                |
| Square Aimée-Rapin 10-12                       | 2 055 000      | 0                |
| Route de Vernier 115                           | 2 282 900      | 1 500 000        |
| total                                          | 36 680 879     | 12 020 000       |

fonds LUP reçus au 31.12.2021

| concerne            | montant reçu | solde à recevoir |
|---------------------|--------------|------------------|
| Gare des Eaux-Vives | 8 242 632    | 0                |

41



40

42 **rapport d'activités et comptes de l'exercice 2021**

Le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2021 sont annexés au présent rapport.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2021 figure dans le présent rapport.

Le budget 2022 de la FVGJS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 3 novembre 2021.

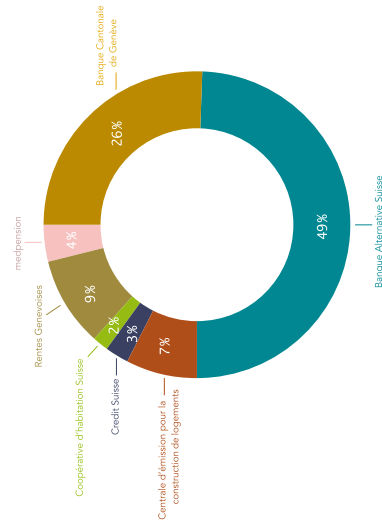
Les comptes de l'exercice 2021 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 6 avril 2022.

Le rapport annuel du SCI au 31.12.2021 a été approuvé par le Conseil de Fondation lors de la séance du 6 avril 2022.

Le présent rapport d'activités 2021 a été approuvé en date du 1<sup>er</sup> juin 2022.

43

**dettes par prêteur**





46 compte de résultats au 31 décembre 2021

| en CUF                                            | budget 2021      | réalisé 2021     | réalisé 2020     | en CUF                                                    | budget 2021       | réalisé 2021      | réalisé 2020      |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>charges d'exploitation</b>                     |                  |                  |                  | <b>charges financières</b>                                |                   |                   |                   |
| charges de personnel                              | 100 000          | 45 908           | 37 654           | charges d'intérêts                                        | 2 222 000         | 2 170 596         | 2 024 079         |
| autorisations de dépenses                         | 719 000          | 745 815          | 754 145          | charges pour bien-fonds, patrimoine financier             | 4 973 000         | 4 383 311         | 3 612 001         |
| salaires du personnel administratif               | 233 000          | 185 835          | 198 946          | <b>total des charges financières</b>                      | <b>7 195 000</b>  | <b>6 553 908</b>  | <b>5 636 080</b>  |
| cotisations personnelles                          | 40 000           | 20 542           | 26 049           |                                                           |                   |                   |                   |
| autres charges de personnel                       | <b>1 153 000</b> | <b>1 019 230</b> | <b>1 017 559</b> | <b>revenus financiers</b>                                 | <b>10 196 000</b> | <b>10 664 861</b> | <b>10 477 793</b> |
|                                                   |                  |                  |                  | revenus des biens-fonds, patrimoine financier             | 90 000            | 67 440            | 74 837            |
| <b>charges de biens et services</b>               |                  |                  |                  | dédommagements des collectivités publiques                | 0                 | 0                 | 3 020 000         |
| et autres charges                                 | 26 000           | 22 277           | 21 622           | <b>révaluations, immobilisations patrimoine financier</b> | <b>10 286 000</b> | <b>10 732 302</b> | <b>13 572 630</b> |
| charges de matériel et de marchandises            | 30 000           | 25 788           | 19 856           | <b>total des revenus financiers</b>                       | <b>3 091 000</b>  | <b>4 178 394</b>  | <b>7 936 550</b>  |
| immobilisations ne pouvant être portées à l'actif | 144 000          | 144 221          | 100 394          | <b>résultat financier</b>                                 |                   |                   |                   |
| prestations de services et honoraires             | 21 000           | 17 500           | 17 920           | charges extraordinaires                                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| dédommagements                                    | 221 000          | 209 786          | 159 792          | revenus extraordinaires                                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>           | <b>1 374 000</b> | <b>1 228 016</b> | <b>1 177 351</b> | <b>résultat extraordinaire</b>                            | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
|                                                   |                  |                  |                  |                                                           |                   |                   |                   |
| <b>revenus d'exploitation</b>                     |                  |                  |                  | <b>RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE</b>                           | <b>2 172 000</b>  | <b>3 295 378</b>  | <b>7 297 497</b>  |
| revenus divers                                    | 455 000          | 345 000          | 538 298          | <b>DE RÉSULTATS</b>                                       |                   |                   |                   |
| autres revenus d'exploitation                     | 455 000          | 345 000          | 538 298          |                                                           |                   |                   |                   |
| <b>total des revenus d'exploitation</b>           | <b>910 000</b>   | <b>690 000</b>   | <b>1 076 596</b> |                                                           |                   |                   |                   |
| <b>résultat d'exploitation</b>                    | <b>-464 016</b>  | <b>-538 016</b>  | <b>-100 755</b>  |                                                           |                   |                   |                   |

48 tableau des flux de trésorerie

| en CHF                                                                                        | 2021               | 2020               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>résultat total des comptes de résultats</b>                                                | <b>3 295 378</b>   | <b>7 297 497</b>   |
| -revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux                                    | 0                  | -3 020 000         |
| -augmentation / - diminution des actifs de régularisation                                     | 106 185            | 701 031            |
| + augmentation / - diminution des engagements courants                                        | -465 392           | 231 845            |
| + augmentation / - diminution des passifs de régularisation                                   | -170 085           | 38 949             |
| <b>flux de trésorerie provenant de l'activité opérationnelle (1)(2)</b>                       | <b>2 768 086</b>   | <b>5 268 906</b>   |
| -achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier    | -21 141 396        | -21 746 843        |
| <b>flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement et de placements (3)(4)(5)</b> | <b>-21 141 396</b> | <b>-21 746 843</b> |
| + augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme                        | -8 957 180         | -201 581           |
| + augmentations / - diminution des engagements financiers à long terme                        | 24 449 478         | 7 443 395          |
| + augmentations / - prélèvements dotation Vge                                                 | -2 945 000         | 7 900 879          |
| + augmentations / - prélèvements Fonds LUP                                                    | 8 242 632          | 0                  |
| <b>flux de trésorerie provenant de financement (6)(7)</b>                                     | <b>20 789 930</b>  | <b>15 142 693</b>  |
| <b>variation des liquidités et des placements à court terme (8)(9)(10)(11)(12)</b>            | <b>2 416 620</b>   | <b>-1 335 244</b>  |
| liquidités et placements à court terme au 01.01.                                              | 7 403 740          | 8 738 963          |
| liquidités et placements à court terme au 31.12.                                              | 9 820 359          | 7 403 740          |
| <b>variation des liquidités et des placements à court terme</b>                               | <b>2 416 620</b>   | <b>-1 335 244</b>  |

état du capital propre

| en CHF                                   | solde au 1.1.2021  | augmentation      | diminution       | solde au 31.12.2021 |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| <b>capital propre</b>                    | <b>2 010 088</b>   | <b>176 632</b>    |                  | <b>2 186 720</b>    |
| financements spéciaux                    | 2 010 088          | 176 632           |                  | 2 186 720           |
| réserve entretien LGL                    | 2 010 088          |                   |                  | 2 186 720           |
| <b>autres capitaux propres</b>           | <b>47 350 879</b>  | <b>9 297 632</b>  |                  | <b>52 648 511</b>   |
| capital initial                          | 7 725 000          |                   |                  | 7 725 000           |
| dotation Ville de Genève                 | 39 625 879         | 1 055 000         | 4 000 000        | 36 680 879          |
| dotation Fonds LUP                       | 0                  | 8 242 632         |                  | 8 242 632           |
| <b>excédent / découvert au bilan</b>     | <b>114 795 659</b> | <b>10 592 875</b> | <b>7 474 129</b> | <b>117 914 405</b>  |
| résultat annuel                          | 7 297 497          | 3 295 378         | 7 297 497        | 3 295 378           |
| résultats cumulés des années précédentes | 107 498 162        | 7 297 497         | 176 632          | 114 619 027         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>164 156 626</b> | <b>20 067 139</b> | <b>7 474 129</b> | <b>172 749 636</b>  |

impressum

adresses des immeubles

Page de couverture et pages 22 et 34-35 :

Avenue Sainte-Cécile, 33-35

Page avant tables des matières:

Avenue de France, 19-19A-19B

Pages 4-5: Square Aimée-Rapin

Pages 6 et 14: Rue Anne-Torcapel, 6-10

Pages 9, 10, 11 et 38: Rue Guye, 2.

Pages 13 et 50: Rue de Carouge, 108B

Page 17: Square Aimée-Rapin, 14

Pages 18-19: Chemin Ella-Maillart

Pages 21 et 37: Chemin Dr Jean-Louis

Prévost, 14-16

Pages 30 et 40-41: *Chemin Rieu, 1C*

## crédits photographiques

Kathelijne Reijse-Saillet /

Katholieke Kerke  
www.katholieke.nl

## conception graphique &amp;

mise en page

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

## impression

imprimé chez Look Graphic

en 175 exemplaires

polices de caractères Avenir &amp; Ayuthaya

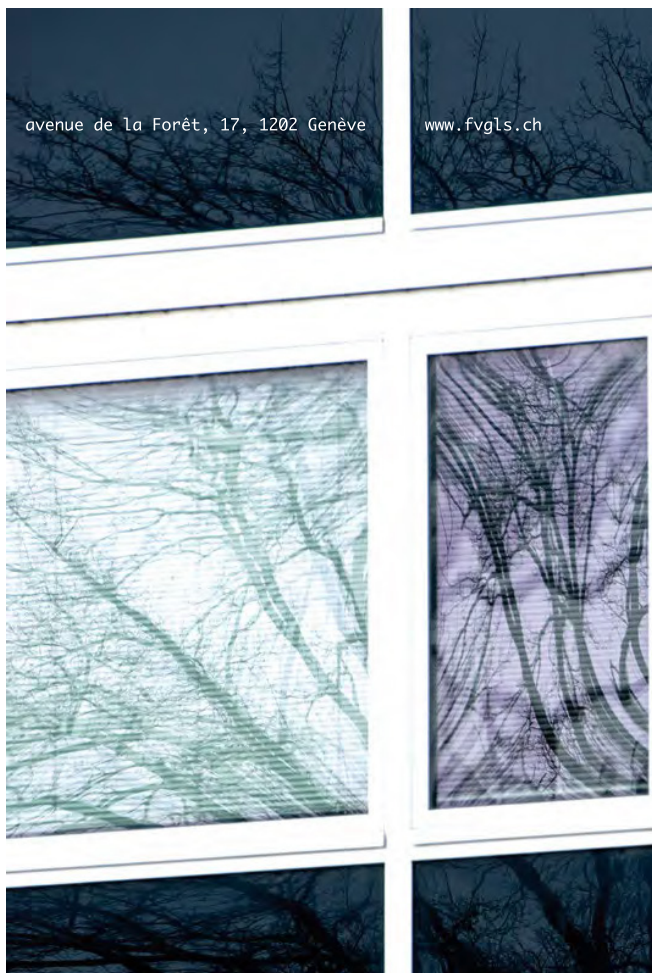
POINCES DE CARACTÈRES AVEILLIN & HY

papier Indigo Rough Bright F5



avenue de la Forêt, 17, 1202 Genève

[www.fvgl.ch](http://www.fvgl.ch)





Tél. + 41 22 322 24 24  
Fax + 41 22 322 24 00  
[www.bdo.ch](http://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 2021**

(période du 1.1. au 31.12.2021)

21 mars 2022  
10498/17'063'184/2150'9987/5  
OGR/VHA/mbe



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 2021.

#### 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 2021 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 21 mars 2022

BDO SA

A blue ink signature of Olivier Griot on a white background with a faint grid pattern. A small red circular stamp is visible in the top right corner of the signature area.

Olivier Griot  
Expert-réviseur agréé

A blue ink signature of Valmir Haxhosaj on a white background with a faint grid pattern. A small red circular stamp is visible in the top right corner of the signature area.

pp Valmir Haxhosaj  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



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

**Genève**

**1. BILAN AU 31 DECEMBRE 2021**

|                                            | <b>31.12.2021</b>  | <b>31.12.2020</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | CHF                | CHF                |
| <b>ACTIF</b>                               |                    |                    |
| <b>Patrimoine financier</b>                |                    |                    |
| Disponibilités et placements à court terme | 9 820 359          | 7 403 740          |
| Actifs de régularisation                   | 610 424            | 716 607            |
| Placements financiers                      | 170 265            | 170 268            |
| Immobilisations corporelles PF             | 303 556 085        | 282 414 690        |
| <b>Total patrimoine financier</b>          | <b>314 157 134</b> | <b>290 705 305</b> |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                    | <b>314 157 134</b> | <b>290 705 305</b> |
| <b>PASSIF</b>                              |                    |                    |
| <b>Capitaux de tiers</b>                   |                    |                    |
| Engagements courants                       | 74 212             | 537 605            |
| Engagements financiers à court terme       | 9 466 779          | 18 423 959         |
| Passifs de régularisation                  | 110 760            | 280 843            |
| Engagements financiers à long terme        | 131 590 482        | 107 141 004        |
| Provisions à long terme                    | 165 265            | 165 268            |
| <b>Total capitaux de tiers</b>             | <b>141 407 498</b> | <b>126 548 679</b> |
| <b>Capital propre</b>                      |                    |                    |
| Financements spéciaux                      | 2 186 720          | 2 010 088          |
| Autres capitaux propres                    | 52 648 511         | 47 350 879         |
| Excédent au bilan                          | 117 914 405        | 114 795 659        |
| <b>Total capital propre</b>                | <b>172 749 636</b> | <b>164 156 626</b> |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                     | <b>314 157 134</b> | <b>290 705 305</b> |



Fondation de la Ville de Genève  
pour le logement social

Genève

**2. COMPTE DE RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2021**

|                                                              | <b>Budget<br/>2 0 2 1<br/>CHF</b> | <b>Réalisé<br/>2 0 2 1<br/>CHF</b> | <b>Réalisé<br/>2 0 2 0<br/>CHF</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Charges d'exploitation</b>                                |                                   |                                    |                                    |
| <i><b>Charges de personnel</b></i>                           |                                   |                                    |                                    |
| Autorités et commissions                                     | 100 000                           | 45 908                             | 37 654                             |
| Salaires du personnel administratif                          | 780 000                           | 765 945                            | 754 915                            |
| Cotisations patronales                                       | 233 000                           | 185 835                            | 198 940                            |
| Autres charges de personnel                                  | 40 000                            | 20 542                             | 26 049                             |
|                                                              | <b>1 153 000</b>                  | <b>1 018 230</b>                   | <b>1 017 559</b>                   |
| <i><b>Charges de biens et services et autres charges</b></i> |                                   |                                    |                                    |
| Charges de matériel et de marchandises                       | 26 000                            | 22 277                             | 21 622                             |
| Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif            | 30 000                            | 25 788                             | 19 856                             |
| Prestations de services et honoraires                        | 144 000                           | 144 221                            | 100 394                            |
| Dédommagements                                               | 21 000                            | 17 500                             | 17 920                             |
|                                                              | <b>221 000</b>                    | <b>209 786</b>                     | <b>159 792</b>                     |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                      | <b>1 374 000</b>                  | <b>1 228 016</b>                   | <b>1 177 351</b>                   |
| <b>Revenus d'exploitation</b>                                |                                   |                                    |                                    |
| <i><b>Revenus divers</b></i>                                 |                                   |                                    |                                    |
| Autres revenus d'exploitation                                | 455 000                           | 345 000                            | 538 298                            |
|                                                              | <b>455 000</b>                    | <b>345 000</b>                     | <b>538 298</b>                     |
| <b>Total des revenus d'exploitation</b>                      | <b>455 000</b>                    | <b>345 000</b>                     | <b>538 298</b>                     |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                               | <b>-919 000</b>                   | <b>-883 016</b>                    | <b>-639 053</b>                    |
| <b>Charges financières</b>                                   |                                   |                                    |                                    |
| Charges d'intérêts                                           | 2 222 000                         | 2 170 596                          | 2 024 079                          |
| Charges pour bien-fonds, patrimoine financier                | 4 973 000                         | 4 383 311                          | 3 612 001                          |
| <b>Total des charges financières</b>                         | <b>7 195 000</b>                  | <b>6 553 908</b>                   | <b>5 636 080</b>                   |
| <b>Revenus financiers</b>                                    |                                   |                                    |                                    |
| Revenus des biens fonds, patrimoine financier                | 10 196 000                        | 10 664 861                         | 10 477 793                         |
| Dédommagements des collectivités publiques                   | 90 000                            | 67 440                             | 74 837                             |
| Réévaluations, immobilisations patrimoine financier          | 0                                 | 0                                  | 3 020 000                          |
| <b>Total des revenus financiers</b>                          | <b>10 286 000</b>                 | <b>10 732 302</b>                  | <b>13 572 630</b>                  |
| <b>Résultat financier</b>                                    | <b>3 091 000</b>                  | <b>4 178 394</b>                   | <b>7 936 550</b>                   |
| Charges extraordinaires                                      | 0                                 | 0                                  | 0                                  |
| Revenus extraordinaires                                      | 0                                 | 0                                  | 0                                  |
| <b>Résultat extraordinaire</b>                               | <b>0</b>                          | <b>0</b>                           | <b>0</b>                           |
| <b>RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS</b>                 | <b>2 172 000</b>                  | <b>3 295 378</b>                   | <b>7 297 497</b>                   |



Fondation de la Ville de Genève  
pour le logement social

Genève

**3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

|                                                                                             | 2 0 2 1<br>CHF     | 2 0 2 0<br>CHF     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Résultat total des comptes de résultats</b>                                              | <b>3 295 378</b>   | <b>7 297 497</b>   |
| - Revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux                                 | 0                  | -3 020 000         |
| - Augmentation / + diminution des actifs de régularisation                                  | 106 185            | 701 031            |
| + Augmentation / - diminution des engagements courants                                      | -463 392           | 251 429            |
| + Augmentation / - diminution des passifs de régularisation                                 | -170 085           | 38 949             |
| <b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (FTO)</b>                      | <b>2 768 086</b>   | <b>5 268 906</b>   |
| - Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier | -21 141 396        | -21 746 843        |
| <b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)</b> | <b>-21 141 396</b> | <b>-21 746 843</b> |
| + Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme                      | -8 957 180         | -201 581           |
| + Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme                       | 24 449 478         | 7 443 395          |
| + Augmentations / - prélèvements dotation VGe*                                              | -2 945 000         | 7 900 879          |
| + Augmentations / - prélèvements dotation Fonds LUP                                         | 8 242 632          | 0                  |
| <b>FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)</b>                                    | <b>20 789 930</b>  | <b>15 142 693</b>  |
| <b>VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)H(FTI+P)H(FTF)</b>         | <b>2 416 620</b>   | <b>-1 335 244</b>  |
| Liquidités et placements à court terme au 01.01.                                            | 7 403 740          | 8 738 983          |
| Liquidités et placements à court terme au 31.12.                                            | 9 820 359          | 7 403 740          |
| <b>VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME</b>                             | <b>2 416 620</b>   | <b>-1 335 244</b>  |

\* se référer pour le détail à la note 6 de l'annexe sous rubrique Dotation Ville de Genève

#### **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 A 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 bouclage 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 duoires 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 des régies.

###### **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 1.1.2021  | Augmentation      | Diminution       | Solde au 31.12.2021 |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| <b>Financement spéciaux</b>              | <b>2 010 088</b>   | <b>176 632</b>    |                  | <b>2 186 720</b>    |
| Réserve entretien LGL                    | 2 010 088          | 176 632           |                  | 2 186 720           |
| <b>Autres capitaux propres</b>           | <b>47 350 879</b>  | <b>9 297 632</b>  |                  | <b>52 648 511</b>   |
| Capital initial                          | 7 725 000          |                   |                  | 7 725 000           |
| Dotation Ville de Genève                 | 39 625 879         | 1 055 000         | 4 000 000        | 36 680 879          |
| Dotation Fonds LUP                       | 0                  | 8 242 632         |                  | 8 242 632           |
| <b>Excédent / découvert au bilan</b>     | <b>114 795 659</b> | <b>10 592 875</b> | <b>7 474 129</b> | <b>117 914 405</b>  |
| Résultat annuel                          | 7 297 497          | 3 295 378         | 7 297 497        | 3 295 378           |
| Résultats cumulés des années précédentes | 107 498 162        | 7 297 497         | 176 632          | 114 619 027         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>164 156 626</b> | <b>20 067 139</b> | <b>7 474 129</b> | <b>172 749 636</b>  |

### 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

Selon la délibération du 8 septembre 2021 du Conseil municipal de la Ville de Genève (PR-1405), une dotation de CHF 25 millions a été mise à disposition de la FVGLS afin de l'affecter à la création de logements par:

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

Cette même délibération autorise le Conseil administratif à octroyer des cautions simples et solidaires à la fondation pour un montant maximal de de CHF 100 millions.

| Immeuble              | 01.01.2021        | Augmentation     | Diminution       | 31.12.2021        |
|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 23 août               | 6 000 000         |                  |                  | 6 000 000         |
| Buisson               | 414 100           |                  |                  | 414 100           |
| Caroline surélévation | 0                 | 1 000 000        |                  | 1 000 000         |
| Carouge               | 1 100 000         |                  |                  | 1 100 000         |
| Cendrier              | 1 000 000         |                  |                  | 1 000 000         |
| Forêt A2              | 3 730 000         |                  |                  | 3 730 000         |
| Forêt B2              | 2 000 000         | 55 000           |                  | 2 055 000         |
| France                | 3 000 000         |                  |                  | 3 000 000         |
| Gare des Eaux-Vives   | 4 000 000         |                  | 4 000 000        | 0                 |
| Jean-Louis Prévost    | 2 642 000         |                  |                  | 2 642 000         |
| Les Allières          | 3 170 879         |                  |                  | 3 170 879         |
| Liotard               | 1 125 000         |                  |                  | 1 125 000         |
| Quai Vernets          | 7 550 000         |                  |                  | 7 550 000         |
| Rieu                  | 1 611 000         |                  |                  | 1 611 000         |
| Vernier 115           | 2 282 900         |                  |                  | 2 282 900         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>39 625 879</b> | <b>1 055 000</b> | <b>4 000 000</b> | <b>36 680 879</b> |

#### Dotation Fonds LUP

En date du 25 octobre 2021, le Département du territoire (DT) de l'Etat de Genève a octroyé une dotation du Fonds LUP pour un montant de CHF 8'242'632 correspondant à 15 % du prix de revient de l'opération dite de la Gare des Eaux-Vives. Les précédentes attributions octroyées par la Ville de Genève dans le cadre de cette opération, au titre de dotation, pour un montant de CHF 4'000'000 ont été dument remboursées.

#### 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     | Etat au 01.01.2021 | Augmentation   | Diminution | Etat au 31.12.2021 |
|--------------|--------------------|----------------|------------|--------------------|
| 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             |
| Rieu         | 0                  | 176 632        |            | 176 632            |
| <b>TOTAL</b> | <b>2 010 088</b>   | <b>176 632</b> | <b>0</b>   | <b>2 186 720</b>   |

### 7. TABLEAU DES PROVISIONS

|                                          | Etat au 01.01.2021 | Augmentation | Diminution | Etat au 31.12.2021 |
|------------------------------------------|--------------------|--------------|------------|--------------------|
| Fond rénovation PPE communs Montbrillant | 165 268            |              | 3          | 165 265            |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>165 268</b>     | <b>0</b>     | <b>3</b>   | <b>165 265</b>     |

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

[illegible][illegible]

| Date validation du Coercit (si non dispensée<br>inscription au registre foncier) |                               | 01.11.2021 |          | Annulation de la saisie<br>Bailleur-Croix 31-05 |          | TOTAL    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|----------|-------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Adresse                                                                          | Enveloppe votée               | Brut       | Net      | 1650 000                                        | 1650 000 | 1650 000 | 1650 000 |
| Coût d'exploitation / de construction                                            | Des dépenses au 31.12.2021    | 0          | 0        | 0                                               | 0        | 0        | 0        |
|                                                                                  | Des dépenses au 31.12.2021    | 1650 000   | 1650 000 | 1650 000                                        | 1650 000 | 1650 000 | 1650 000 |
| Diminution                                                                       | Des dépenses au 31.12.2021    | 0          | 0        | 0                                               | 0        | 0        | 0        |
| Recapitulatif                                                                    | Des dépenses au 31.12.2021    | 1650 000   | 1650 000 | 1650 000                                        | 1650 000 | 1650 000 | 1650 000 |
| Valeur complète                                                                  | Valeur complète au 31.12.2021 | 1650 000   | 1650 000 | 1650 000                                        | 1650 000 | 1650 000 | 1650 000 |
| Actes / Informations                                                             | Loi 1968                      | 772        | 772      | 772                                             | 772      | 772      | 772      |
|                                                                                  | Actes / Informations          | 253        | 253      | 253                                             | 253      | 253      | 253      |

\* projet en cours  
\*\* en cours d'acquisition, acte d'achat à terme signé le 22 décembre 2021 - achat défrayé conditionné à autorisation LDTR (30 logements)

## 9. TABLEAU DE LA DETTE

### Crédits de construction

| En CHF                      | 31.12.2021       | Court terme      | Long terme | Intérêts<br>hypothécaires | Intérêts<br>intercalaires | Variation          | 31.12.2020        | Court terme       | Long terme |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------|
| BCGe (Allières HM)          | 1 145            | 1 145            |            |                           |                           | 1 145              | 0                 |                   |            |
| BCGe (Allières HMLUP)       | 516              | 516              |            |                           |                           | 516                | 0                 |                   |            |
| Rentes Genevoises (JLP C1)  | 0                | 0                |            |                           |                           | -9 303 621         | 9 303 621         | 9 303 621         |            |
| Rentes Genevoises (JLP C2)  | 0                | 0                |            |                           |                           | -4 255 957         | 4 255 957         | 4 255 957         |            |
| Rentes Genevoises (Forêt B) | 1 008 466        | 1 008 466        |            |                           | 2 348                     | 1 008 466          | 0                 |                   |            |
|                             | <b>1 916 127</b> | <b>1 916 127</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>2 348</b>              | <b>-12 549 651</b> | <b>13 559 778</b> | <b>13 559 778</b> | <b>0</b>   |

### Avances à terme fixe

| En CHF              | Echéance | 31.12.2021       | Court terme      | Long terme | Intérêts<br>hypothécaires | Intérêts<br>intercalaires | Variation        | 31.12.2020       | Court terme      | Long terme |
|---------------------|----------|------------------|------------------|------------|---------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| BCGe (Allières)     | 1M       | 5 446 174        | 5 446 174        |            |                           | 41 143                    | 5 446 174        | 0                |                  |            |
| BCGe (Grand-Bureau) | 1M       | 0                | 0                |            | 4 325                     |                           | -1 000 000       | 1 000 000        | 1 000 000        |            |
| CS (Guye)           | 12M      | 1 470 000        | 1 470 000        |            | 11 851                    |                           | -1 000 000       | 2 470 000        | 2 470 000        |            |
|                     |          | <b>6 916 174</b> | <b>6 916 174</b> | <b>0</b>   | <b>16 176</b>             | <b>41 143</b>             | <b>3 446 174</b> | <b>3 470 000</b> | <b>3 470 000</b> | <b>0</b>   |

### Emprunts hypothécaires

| En CHF                      | Echéance | 31.12.2021         | Court terme      | Long terme         | Intérêts<br>hypothécaires | Intérêts<br>intercalaires | Variation         | 31.12.2020         | Court terme       | Long terme         |
|-----------------------------|----------|--------------------|------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| CHS (Cendrier)              | 2029     | 228 500            | 28 350           | 198 150            | 2 478                     |                           | -28 350           | 254 850            | 28 350            | 226 500            |
| BCGe (Cendrier)             | 2025     | 7 008 292          | 42 091           | 6 966 201          | 179 407                   |                           | -42 091           | 7 050 383          | 42 091            | 7 008 292          |
| CHS (Guye)                  | 2029     | 1 560 000          | 195 000          | 1 365 000          | 17 063                    |                           | -195 000          | 1 755 000          | 195 000           | 1 560 000          |
| CS (Guye)                   | 2025     | 1 720 000          | 60 000           | 1 660 000          | 47 650                    |                           | -60 000           | 1 780 000          | 60 000            | 1 720 000          |
| 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     | 1 124 100          | 160 590          | 963 510            | 12 445                    |                           | -160 590          | 1 284 690          | 160 590           | 1 124 100          |
| 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     | 199 000            | 128 000          | 71 000             | 4 158                     |                           | -128 000          | 327 000            | 128 000           | 199 000            |
| BCGe (Carouge)              | 2030     | 6 708 000          |                  | 6 708 000          | 220 358                   |                           |                   | 6 708 000          |                   | 6 708 000          |
| BCGe (Carouge)              | 2030     | 1 225 500          | 64 500           | 1 161 000          | 42 377                    |                           | -64 500           | 1 290 000          | 64 500            | 1 225 500          |
| BCGe (Montbrillant)         | 2024     | 3 510 240          | 130 930          | 3 379 310          | 48 999                    |                           | -130 930          | 3 641 170          | 130 930           | 3 510 240          |
| BCGe (Montbrillant)         | 2027     | 5 000 000          |                  | 5 000 000          | 96 750                    |                           |                   | 5 000 000          |                   | 5 000 000          |
| BCGe (Caroline)             | 2023     | 135 400            | 60 700           | 74 700             | 4 715                     |                           | -60 700           | 196 100            | 60 700            | 135 400            |
| BAS (Artamis)               | 2022     | 4 981 250          | 425 000          | 4 556 250          | 76 604                    |                           | -425 000          | 5 406 250          | 425 000           | 4 981 250          |
| BAS (Artamis)               | 2022     | 6 500 000          |                  | 6 500 000          | 61 750                    |                           |                   | 6 500 000          |                   | 6 500 000          |
| BAS (Artamis)               | 2023     | 6 500 000          |                  | 6 500 000          | 65 000                    |                           |                   | 6 500 000          |                   | 6 500 000          |
| BAS (Artamis)               | 2022     | 6 000 000          |                  | 6 000 000          | 54 000                    |                           |                   | 6 000 000          |                   | 6 000 000          |
| BAS (Artamis)               | 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          |                   | 2 000 000          |
| 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     | 1 814 743          | 99 020           | 1 715 723          | 17 232                    |                           | -99 020           | 1 913 763          | 99 020            | 1 814 743          |
| VSAG-ASMAG (Liolard)        | 2027     | 6 000 000          |                  | 6 000 000          | 42 600                    |                           |                   | 6 000 000          |                   | 6 000 000          |
| BAS (Forêt A)               | 2034     | 3 649 000          |                  | 3 649 000          |                           | 44 153                    |                   | 3 649 000          |                   | 3 649 000          |
| BAS (Forêt A)               | 2040     | 15 602 420         |                  | 15 602 420         |                           | 130 509                   | 12 384 420        | 3 218 000          |                   | 3 218 000          |
| Rentes Genevoises (Prévost) | 2041     | 9 625 133          | 103 497          | 9 521 636          | 178 152                   |                           | 9 625 133         | 0                  |                   | 0                  |
| Rentes Genevoises (Prévost) | 2041     | 3 980 403          | 42 800           | 3 937 603          | 73 675                    |                           | 3 980 403         | 0                  |                   | 0                  |
|                             |          | <b>133 130 960</b> | <b>1 540 478</b> | <b>131 590 482</b> | <b>2 154 419</b>          | <b>174 662</b>            | <b>24 595 775</b> | <b>106 535 185</b> | <b>1 394 181</b>  | <b>107 141 004</b> |
| <b>T O T A L</b>            |          | <b>141 057 261</b> | <b>9 466 779</b> | <b>131 590 482</b> | <b>2 170 596</b>          | <b>218 153</b>            | <b>15 492 298</b> | <b>125 564 963</b> | <b>18 423 959</b> | <b>107 141 004</b> |

## **10. ACTIFS MIS EN GAGE OU CEDES**

|                                                     | 31.12.2021  | 31.12.2020  |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Terrains et immeubles</b>                        |             |             |
| Valeur nette comptable                              | 303 556 085 | 282 414 690 |
| <b>Emprunts couverts par le gage</b>                |             |             |
| Crédits de construction                             | 1 010 127   | 13 559 778  |
| Avances à terme fixe                                | 6 916 174   | 3 470 000   |
| Emprunts hypothécaires                              | 133 130 960 | 108 535 185 |
| <b>Description du gage</b>                          |             |             |
| Cédules hypothécaires                               | 195 954 354 | 182 202 521 |
| Hypothèques légales en faveur de la Ville de Genève | 2 802 959   | 2 802 959   |
| Hypothèques légales en faveur de l'Etat de Genève   | 14 063 608  | 14 063 608  |

## **11. INDICATEURS FINANCIERS**

| Taux d'autofinancement |                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Définition             | Ce ratio correspond à l'autofinancement exprimé en pourcentage des revenus courants. |
| Résultat               | 30% (2020: 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 principal la construction, l'achat, la vente (à l'exclusion des terrains préemptés par la Ville de Genève et cédés à la fondation), l'échange, la rénovation, la location ou la mise en droit de superficie d'immeubles destinés en priorité au logement pour des personnes à revenu modeste et à la location de locaux à vocation commerciale, artisanale ou industrielle, sur le territoire du canton de Genève.

Dans la mesure du possible, elle respecte les objectifs poursuivis par le Conseil municipal et le Conseil administratif de la Ville de Genève en matière d'aménagement et de construction de logements.

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 2021**

|                         |                 |                            |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|
| 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*  |
| Brunn Marc              | 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** |
| <b>Hors conseil</b>     |                 |                            |
| 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 Vernier

### **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 bénéficiait d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles affectés au but social. Cette exonération a fait l'objet d'une révocation par l'administration fiscale le 21 juin 2021. La fondation a formé un recours, encore pendant, contre cette décision.

### **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 différents 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 mandataires qui disposent 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 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.