

25 novembre 2009

Proposition du Conseil administratif du 25 novembre 2009 en vue de l'approbation des comptes 2008 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Exposé des motifs

Par cette proposition, le Conseil administratif vous prie de bien vouloir approuver les comptes de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, arrêtés au 31 décembre 2008.

A l'appui de cette demande, le Conseil administratif soumet à votre appréciation les éléments d'information suivants:

- rapport d'activité 2008;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2008.

Conformément à l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, nous vous invitons à approuver les comptes 2008, en votant le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 13 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,

arrête:

Article unique. – Approuve le rapport annuel d'activité 2008, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2008, l'annexe aux comptes 2008 et le rapport de l'organe de contrôle du 18 juin 2009 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.



Genève, le 01.09.2009

Ville de Genève Direction générale	
Reçu n°	4 SEP. 2009
Séance CA n°	16 SEP. 2009
Décision:	
A traiter par: Aux membres du Conseil municipal	
Copies: Aux membres du Conseil administratif de la Ville de Genève	
SCA	

FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Concerne : Rapport d'activité de l'exercice 2008 de la FVGLS

Madame, Monsieur,

Le Conseil de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social a le plaisir de vous adresser son rapport d'activité 2008.

Vous y trouverez notamment des informations concernant les projets de réalisation de nouveaux logements HBM.

Notre Fondation doit au Conseil municipal et au Conseil administratif de la Ville de pouvoir disposer des fonds et des terrains nécessaires à ces réalisations.

Nous nous félicitons des excellents rapports de confiance et de la collaboration efficace que notre Fondation entretient avec les instances et les services de la Ville.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir et nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Le président : Jacques Mino

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION
SUR LE CONTROLE RESTREINT
A L'ORGANE SUPREME DE LA FONDATION
DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs

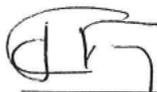
En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan et compte de profits et pertes) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2008.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'organe suprême de la fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 18 juin 2009



Nicolas DURUZ
Expert-réviseur agréé



Nicolas WENGER
Expert-réviseur agréé
Responsable de la
révision

Annexes:

- Comptes annuels (Bilan et compte de profits et pertes)
- Informations complémentaires
- Détail produits et charges par immeuble

**FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>ACTIF</u>		
<u>Actif immobilisé</u>		
<u>Immeubles</u>		
Vollandes	7'751'647.65	7'751'647.65
Mouettes	11'477'363.15	11'477'363.15
Charmilles	6'366'119.85	6'366'119.85
Transformations Guye "Charmilles"	177'157.75	5'380.00
	<u>6'543'277.60</u>	<u>6'371'499.85</u>
Grand-Bureau	14'443'215.95	14'443'215.95
Montbrillant	14'195'191.30	14'195'191.30
Fonds d'amortissement groupe Montbrillant	<u>(2'832'700.00)</u>	<u>(2'690'700.00)</u>
	11'362'491.30	11'504'491.30
<u>Foyer Sécheron</u>		
Avoirs en banque	770'998.95	1'879'095.05
Construction	<u>2'229'001.05</u>	<u>1'120'904.95</u>
	3'000'000.00	3'000'000.00
<u>Cendrier 1-3</u>		
Avoirs en banque	415'050.50	777'576.50
Frais d'études	<u>584'949.50</u>	<u>222'423.50</u>
	1'000'000.00	1'000'000.00
Maladière (promesse d'achat)	5'032'500.00	0.00
Total Actif immobilisé	<u><u>60'610'495.65</u></u>	<u><u>55'548'217.90</u></u>
<u>Actif circulant</u>		
Brolliet SA - c/c Fondation	124'455.65	176'442.13
BCGe - c/c	1'587'649.59	748.35
BCGe - c/c Foyer Sécheron	28'089.55	7'264.90
BCGe - c/c Cendrier	9'294.34	589.80
BCGe - c/c Maladière	524.25	0.00
BCGe - c/c Guye	67'935.80	0.00
BCGe - c/réserve PPE Montbrillant dépendances	108'619.65	98'973.25
Dépôt à terme BCGe	0.00	4'465'000.00
Actifs transitoires	2'868.40	2'546.45
Loyers à recevoir	78'391.00	63'097.60
Impôt anticipé à récupérer	49'385.80	35'033.33
Total Actif circulant	<u><u>2'057'214.03</u></u>	<u><u>4'849'695.81</u></u>
Total ACTIF	<u><u>62'667'709.68</u></u>	<u><u>60'397'913.71</u></u>

**FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>PASSIF</u>		
<u>Fonds propres</u>		
Capital	1'725'000.00	1'725'000.00
Dotation Ville de Genève	6'000'000.00	6'000'000.00
Dotation Ville de Genève (Foyer Sécheron)	3'000'000.00	3'000'000.00
Dotation Ville de Genève (Cendrier 1-3)	1'000'000.00	1'000'000.00
Dotation Ville de Genève (Maladière)	1'100'000.00	0.00
Bénéfice au bilan	<u>24'838'098.33</u>	<u>23'262'205.66</u>
Total Fonds propres	<u><u>37'663'098.33</u></u>	<u><u>34'987'205.66</u></u>
<u>Fonds étrangers à long terme</u>		
Emprunt Ville de Genève	4'638'071.40	4'638'071.40
<u>Emprunts hypothécaires</u>		
Vollandes	1'467'000.00	1'499'600.00
Mouettes	924'600.00	985'200.00
Charmilles	2'500'000.00	2'560'000.00
Grand-Bureau	4'980'000.00	5'040'000.00
Montbrillant	<u>10'212'330.00</u>	<u>10'343'260.00</u>
Total Fonds étrangers à long terme	<u><u>24'721'901.40</u></u>	<u><u>25'066'131.40</u></u>
<u>Fonds étrangers à court terme</u>		
Passifs transitoires	111'130.70	97'921.65
Loyers payés d'avance	28'959.60	35'129.30
Intérêts courus s/emprunt hypothécaire Montbrillant	0.00	78'552.45
Provision grands travaux PPE Montbrillant dépendances	108'619.65	98'973.25
Provision pour pertes sur loyers	<u>34'000.00</u>	<u>34'000.00</u>
Total Fonds étrangers à court terme	<u><u>282'709.95</u></u>	<u><u>344'576.65</u></u>
Total P A S S I F	<u><u>62'667'709.68</u></u>	<u><u>60'397'913.71</u></u>
<u>Valeur d'assurance immeubles</u>		
Vollandes 24-26	12'444'442.00	11'972'112.00
Caroline 43-45	20'866'273.00	20'074'292.00
Guye 2-4-6	24'154'005.00	23'237'238.00
Grand-Bureau 27-29-31-33-35-37	20'482'643.00	19'705'223.00
Montbrillant 76/78 - 80/82	<u>20'368'655.00</u>	<u>19'595'561.00</u>
	<u>98'316'018.00</u>	<u>94'584'426.00</u>

**FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2008

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>PRODUITS</u>		
Loyers	4'353'524.50	4'223'487.65
Produits financiers	140'440.14	98'425.68
Dissol. Provision pour pertes sur loyers	0.00	24'000.00
Total PRODUITS	<u>4'493'964.64</u>	<u>4'345'913.33</u>
<u>CHARGES</u>		
Charges courantes	927'535.38	914'861.70
Entretien-réparations	756'881.20	981'778.60
Impôts	91'457.55	88'856.65
Intérêts financiers	732'553.85	717'782.50
Droit de superficie groupe Montbrillant	110'720.80	110'720.80
Frais d'administration, secrétariat & divers	38'771.54	29'843.78
Jetons de présence & honoraires réviseurs	108'505.25	75'095.30
Attrib. à Provision grands travaux PPE Montbrillant	9'646.40	9'238.45
dépandances		
Amortissement s/groupe Montbrillant	142'000.00	142'000.00
Total CHARGES	<u>2'918'071.97</u>	<u>3'070'177.78</u>
BENEFICE DE L'EXERCICE	<u>1'575'892.67</u>	<u>1'275'735.55</u>
Bénéfice reporté exercice précédent	23'262'205.66	21'986'470.11
Bénéfice de l'exercice	1'575'892.67	1'275'735.55
Bénéfice au bilan	<u>24'838'098.33</u>	<u>23'262'205.66</u>

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL,

4

Genève

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'EXERCICE 2008

1 - Engagements

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	CHF	CHF
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	334'011.--	334'011.--
Hypothèque légale en faveur de l'Etat de Genève	2'145'000.--	2'145'000.--
Cédules hypothécaires	23'130'000.--	23'130'000.--
Hypothèques	4'435'000.--	4'435'000.--

2 - Engagements d'immobilisation futurs

Selon la délibération du 15 février 2006 du Conseil Municipal de la ville de Genève, un montant de Frs 20'000'000,- est mis à disposition de votre Fondation 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 des 12.06.2007 et 25.07.2007 entre le Conseil Administratif de la Ville de Genève et le Département des constructions et des technologies de l'information. Les montants suivants ont été versés à votre Fondation comme suit :

	CHF
<u>Pour le foyer Sécheron :</u>	
Au cours de l'année 2006	1'000'000.--
Au cours de l'année 2007	2'000'000.--
Au cours de l'année 2008	---
Total au 31.12.2008	3'000'000.--
Selon le plan financier initial du 05.04.2008 le coût total s'établi à 30'767'000.--	
<u>Pour le projet Cendrier 1-3 :</u>	
Au cours de l'année 2007	1'000'000.--
Au cours de l'année 2008	---
Total au 31.12.2008	1'000'000.--
Selon le plan financier initial du 08.11.2008 le coût total s'établi à 8'254'568.--	

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL,

5

Genève

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'EXERCICE 2008

Pour le projet Maladière

Au cours de l'année 2008	<u>1'100'000.--</u>
Total au 31.12.2008	<u>1'100'000.--</u>
Selon le plan financier initial du 06.06.2008 le coût total s'établi à 10'320'300.--	

Il est par ailleurs précisé que selon la lettre du 5 septembre 2007 de la Ville de Genève à votre Fondation, le montant de SFR 20'000'000.-- représente un capital de dotation et qu'il est exonéré d'intérêts.

Le Conseil de fondation, lors de sa réunion du 3 juin 2009, a décidé de ne pas faire figurer dans ses comptes 2008 la somme de Frs. 138'500.--, somme qui figure aux comptes de la Ville au titre d'intérêt sur le capital qu'elle a versé à la Fondation. Le Conseil de fondation écrira ultérieurement au Conseil administratif pour lui suggérer de faire revoir par le Conseil municipal l'arrêté qui fait problème, puisque contradictoire dans sa forme

3 - Divers

- Le groupe d'immeubles de Montbrillant est au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 1988 pour 99 ans.
- Le Foyer Sécheron (Avenue Blanc / Avenue de France) est au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 2006 pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006. L'inscription de ce droit au registre foncier sera effectué à la fin des travaux.
- Les parcelles sises rue du Cendrier 1-3 sont au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 2007 pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 13 juin 2007. L'inscription de ce droit au registre foncier sera effectué à la fin des travaux.

Genève

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'EXERCICE 2008

- **Projet Maladière (Rue de la Maladière 2 / Rue de Carouge 108)**

La promesse de vente et d'achat avec droit d'emption intervenue entre Implenla Development AG (promettant-cédant) et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (promettant-acquéreur), signé le 18 juin 2008 indique notamment ce qui suit :

En garantie de la promesse de vente, le promettant-cédant concède au promettant-acquéreur, qui accepte, un droit d'emption sur l'immeuble aux prix, clauses et conditions convenues dans l'acte.

Ce droit d'emption incessible durera jusqu'au trente et un octobre deux mille dix (31.10.2010), et sera annoté au Registre foncier.

Le promettant-cédant requiert d'ores et déjà le Registre foncier d'inscrire le promettant-acquéreur ou ses ayants cause comme propriétaire(s) de l'immeuble, à condition que ceux-ci le requièrent et prouvent avoir exercé en temps utile le droit d'emption par lettre recommandée au promettant-cédant, respectivement au(x) propriétaire(s) de l'immeuble et payé le prix de vente en mains du notaire.

Exclusivement en cas de défaillance avérée ou prévisible du promettant-cédant à ses obligations découlant des présentes et pendant la durée de construction, le promettant-acquéreur pourra exercer son droit d'emption. Il sera alors établi par trois (3) experts, dont un sera nommé par le promettant-cédant, le deuxième sera nommé par le promettant-acquéreur et le troisième par les deux premiers experts, un décompte arrêté au jour de l'exercice de ce droit en fonction de l'avancement des travaux de construction. Le promettant-cédant remboursera aussitôt au promettant-acquéreur la part du prix déjà payée afférente aux travaux de construction non encore réalisés.

Prix :

Le prix de vente s'établit à neuf millions neuf cent septante-cinq mille francs (Frs 9'975'000.--) payable par tranches à différentes échéances convenues dans l'acte. La situation au 31.12.2008 s'établit comme suit :

Libellé	<u>Selon acte</u>	<u>Autres frais</u>	<u>Selon bilan</u>
Prix	9'975'000.--		
Versements au 31.12.2008	(5'006'200.--)		5'006'200.--
Frais de notaires	---	(26'300.--)	26'300.--
	Solde dû	<u>4'968'800.--</u>	
Total au bilan – Maladière (promesse d'achat)			<u>5'032'500.--</u>

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

EXERCICE 2008

DETAIL PRODUITS ET CHARGES PAR IMMEUBLE

LIBELLE	VOLLANDES	MOUETTES	CHARMILLES	GD-BUREAU	MONTBRILLANT	TOTAL
PRODUITS						
Loyers	528'144.00	863'264.00	985'537.00	901'953.50	1'074'626.00	4'353'524.50
TOTAL DES PRODUITS	528'144.00	863'264.00	985'537.00	901'953.50	1'074'626.00	4'353'524.50
CHARGES						
Salaires concierges						
Charges sociales	43'321.70	48'437.20	96'926.90	102'008.15	127'829.65	418'523.60
Services Industriels	21'569.60	32'712.10	49'534.85	52'041.85	57'909.00	213'767.40
Assurances	12'056.15	19'920.40	23'040.30	19'687.70	19'466.95	94'171.50
Honoraires de gestion et frais divers	22'279.60	36'197.50	46'691.53	41'811.95	54'092.30	201'072.88
Charges courantes	99'227.05	137'267.20	216'193.58	215'549.65	259'297.90	927'535.38
Travaux d'entretien	87'060.65	133'428.45	206'331.05	195'810.50	134'250.55	756'881.20
Impôt immobilier complémentaire	12'146.85	19'259.40	22'161.20	20'125.70	17'764.40	91'457.55
Intérêts de financement	53'519.45	36'686.30	128'796.50	202'405.70	311'145.90	732'553.85
Droit de superficie	0.00	0.00	0.00	0.00	110'720.80	110'720.80
TOTAL DES CHARGES	251'954.00	326'641.35	573'482.33	633'891.55	833'179.55	2'619'148.78
RESULTAT NET	276'190.00	536'622.65	412'054.67	268'061.95	241'446.45	1'734'375.72

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

EXERCICE 2007

DETAIL PRODUITS ET CHARGES PAR IMMEUBLE

LIBELLE	VOLLANDES	MOUETTES	CHARMILLES	GD-BUREAU	MONTBRILLANT	TOTAL
PRODUITS						
Loyers encaissés	487'602.30	824'298.85	981'198.50	861'178.00	1'069'210.00	4'223'487.65
TOTAL DES PRODUITS	487'602.30	824'298.85	981'198.50	861'178.00	1'069'210.00	4'223'487.65
CHARGES						
Salaires concierges	29'728.45	45'087.25	94'854.10	100'189.00	125'110.35	394'969.15
Charges sociales	22'073.15	32'610.00	57'769.90	53'666.85	63'562.20	229'682.10
Services Industriels	11'620.60	19'191.50	22'196.50	18'971.65	18'756.95	90'737.20
Assurances	27'877.65	38'220.60	45'148.40	39'158.45	49'070.15	199'473.25
Honoraires de gestion et frais divers						
Charges courantes	91'299.85	135'109.35	219'966.90	211'985.95	256'499.65	914'861.70
Travaux d'entretien	211'335.15	231'977.15	249'320.55	181'011.50	108'134.25	981'778.60
Impôt immobilier complémentaire	11'816.05	18'378.40	21'848.05	19'150.40	17'663.75	88'856.65
Intérêts de financement	53'981.20	367'85.90	121'580.80	190'303.65	315'230.95	717'782.50
Droit de superficie	0.00	0.00	0.00	0.00	110'720.80	110'720.80
TOTAL DES CHARGES	368'332.25	422'250.80	612'716.30	602'451.50	808'249.40	2'814'000.25
RESULTAT NET	119'270.05	402'048.05	368'482.20	258'726.50	260'960.60	1'409'487.40



FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

**RAPPORT
D'ACTIVITE**

EXERCICE 2008



76-82 rue de Montbrillant (1987) – 64 logements HBM



43-45 rue Caroline (1959) – 63 logements



27-37 rue du Grand-Bureau (1963) – 119 logements



24-26 rue des Vollandes (1958) – 48 logements + Arcades



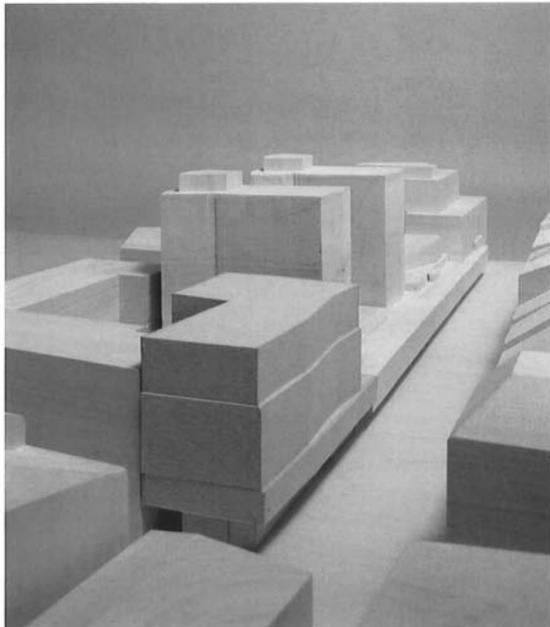
2,4,6 rue Guye (1960) – 108 logements



108 rue de Carouge (2010) – 26 logements HBM



Foyer de Sécheron (2010) – 91 logements HBM



1-3 rue du Cendrier (2011) – 17 logements HBM + Crèche

Sommaire

I. Présentation

II. Organisation

1. Conseil de fondation
2. Commissions
3. Siège de la Fondation

III. Rôle social de la Fondation

IV. Réalisations

V. Patrimoine de la Fondation

VI. Travaux

VII. Gestion et entretien des immeubles

1. Immeubles de la rue des Vollandes 24-26
2. Immeubles de la rue Guye 2-4-6
3. Immeubles de la rue Caroline 43-45
4. Immeubles de la rue du Grand-Bureau 27-37
5. Immeubles de la rue de Montbrillant 76-78 et 80-82

VIII. Location

IX. Finances

X. Projets de construction de nouveaux logements

XI. Approbation du rapport d'activité et des comptes de l'exercice 2008

I. Présentation

- La Fondation de la Ville pour le logement social (anciennement Fondation HLM de la Ville de Genève créée par une loi du 10 décembre 1955) est une fondation d'utilité publique au sens de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984.
- Ses nouveaux statuts sont entrés en vigueur en date du 9 mai 2005.
- Son but est de faciliter la construction ou la rénovation de logements à loyers modérés, hors des contingences politiques. Elle bénéficie de la mise à disposition d'immeubles ou de terrains en droit de superficie et agit en tant que maître d'ouvrage.

II. Organisation

1. Conseil de Fondation, dès juin 2007 :

- Membres désigné-e-s par les groupes politiques du Conseil municipal :
 - BROGGINI Roberto (Verts)
 - FERRIER Daniel (Rad.)
 - SAVARY Guy (PdC)
 - GOBET Henri (UDC)
 - de COULON Linda (Lib.)
 - THOMAÏDES Miltos (PS)
 - JOUSSON Guy (AGT)
- Membres désigné-e-s par le Conseil administratif :
 - PISCETTA Anne-Marie, jusqu'au 05.11.08, remplacée dès le 14.01.09 par LEHMANN Sylvain
 - LUTZ Olivier
 - CHAROLLAIS Isabelle
 - MINO Jacques

Le 5 septembre 2007, le Conseil a élu les membres suivants aux postes de :

Président : Jacques MINO

Vice-président : Guy SAVARY

Secrétaire : Roberto BROGGINI

Trésorier : Daniel FERRIER

2. Commissions

Finances FERRIER Daniel, président
LUTZ Olivier
de COULON Linda
LEHMANN Sylvain (dès le 05.11.08)

Travaux THOMAÏDES Miltos, président
GOBET Henri
BROGGINI Roberto
JOUSSON Guy

Location SAVARY Guy, président
PISCETTA Anne-Marie, jusqu'au 05.11.08, puis, LEHMANN Sylvain
MINO Jacques
JOUSSON Guy

3. Jetons de présence

- Les membres du Conseil touchent des jetons de présence pour chaque assemblée plénière, pour les séances de commission (Location, Finances, Travaux) et pour les tâches particulières (administration, suivi des projets et des travaux, visites, d'immeubles, etc).
- Le montant des jetons est de CHF 100.- brut par heure, aligné sur celui des jetons de présence des membres des commissions parlementaires du Conseil municipal. Ce montant est identique pour le président, le vice-président, le secrétaire et les autres membres.

4. Siège

- La Fondation a son siège à la Mairie de la Ville de Genève, Palais Eynard, 4 rue de la Croix-Rouge, 1211 - Genève 3, et pour adresse : c/o Régie BROLLIET, 36 rue Cardinal-Mermillod - 1227 - Carouge.
- Cette régie a été mandatée pour gérer les immeubles de la Fondation. Elle met à la disposition du Conseil de Fondation et de ses diverses commissions des locaux pour les séances. Elle assure également le secrétariat avec la collaboration de Mme Nadine Goorts, ainsi que l'administration financière des comptes.

III. Rôle social de la Fondation

- Les logements sis dans les immeubles dont elle est propriétaire sont destinés à loger des personnes à revenu modeste.
- Lors des attributions d'appartements, elle sélectionne donc, parmi les demandes, les ménages dont le revenu global est modique.
- Elle attribue les logements disponibles en fonction de la norme relative au taux d'occupation minimum, soit, dans la règle, une pièce de plus que le nombre de personnes.
- Pour ses immeubles non HLM et sauf situation exceptionnelle, elle fixe le loyer - quelle que soit la valeur objective du logement - à raison de 15 % du revenu du ménage brut, voire de 13 % pour les personnes au bénéfice de l'AVS ou d'une rente invalidité et de 8 % pour les apprentis. Le Tribunal des baux et loyers et la Cour de Justice (cf. Semaine judiciaire 1986, p.450 s) ont validé cette pratique. Lorsque des personnes voient leur loyer payé par l'OCPA ou par l'Hospice général, le loyer est fixé en fonction de sa valeur objective. Pour les personnes travaillant de manière indépendante, le loyer minimum est fixé à CHF 300.-.
- La Fondation contrôle annuellement l'évolution de ce revenu pour lequel le-la locataire est tenu-e de remettre les justificatifs requis.
- Si une modification du revenu intervient en cours d'année, et sur demande du-de la locataire concerné-e, le loyer est réadapté une seule fois au cours de l'année.
- Dans le cas où le revenu du ménage ne serait plus assimilable à un revenu modeste, le-la locataire doit libérer son logement dans un délai raisonnable afin que celui-ci soit mis à la disposition d'un ménage répondant mieux aux normes de la Fondation. Celle-ci s'efforce d'appliquer ces normes avec souplesse et humanité.

- Le conseil a voté le principe d'avoir un concierge dans nos immeubles pour favoriser le lien social de proximité.

IV. Réalisations

De 1956 à 1987, la Fondation a acquis, rénové ou construit 5 immeubles, soit 16 allées et 402 logements :

24-26 rue des Vollandes (1956-1958)	= 48 logements + arcades
43-45 rue Caroline (1957-1959)	= 63 logements
2,4, 6 rue Guye (1958-1960)	= 108 logements
27 à 37 rue du Grand-Bureau (1960-1963)	= 119 logements
76 à 82 rue de Montbrillant (1985-1987) (HLM)	= 64 logements + arcades et crèche

seuls ces derniers logements HLM ont été construits par la Fondation.

V. Patrimoine de la Fondation

Il est constitué de 5 immeubles, totalisant seize allées, dont trois sont de type HLM.

- Treize de ces allées totalisent 351 logements, soit 1'137 pièces. Il s'agit des immeubles sis rue Caroline 43-45, rue du Grand-Bureau 27 à 37, rue Guye 2-4-6 et rue des Vollandes 24-26.
Au 31 décembre 2007, l'état locatif annuel total des appartements est de CHF 2'873'514.- d'où un loyer annuel moyen à la pièce de CHF 2'527.-
Les locaux commerciaux représentent un état locatif de CHF 299'052.-
et les parkings et garages un état locatif de CHF 102'600.-
- Les trois allées de type HLM sont situées à la rue de Montbrillant 76-78 et 80-82. Elles comportent 64 logements, soit 234 pièces.
Les appartements de 3 pièces (soit un par étage) situés dans l'immeuble rue de Montbrillant 80-82 ont été conçus et équipés pour des personnes en fauteuil roulant.
L'état locatif annuel total des appartements est de CHF 791'460.-, d'où un loyer annuel moyen à la pièce de CHF 3'382.-
Ces logements peuvent dès lors être attribués à des locataires de la Fondation dont le revenu du ménage n'est plus assimilable à un revenu modeste mais qui répondent aux normes de la LGL.
L'état locatif des locaux commerciaux représente CHF 156'000.-
et celui des parkings CHF 154'800.-
A noter que ces immeubles sortiront du régime HLM à fin 2009.
- Loyers libres : en outre, la Fondation dispose de quelques logements en loyers libres, issus de surélévations (2,4,6 rue Guye et 43-45 rue Caroline). IL s'agit de baux qui ne sont pas fixés en fonction du revenu des locataires mais qui sont soumis au code des obligations.

VI. Travaux

- Modalités concernant l'attribution des travaux : en 2004, le conseil a fixé les seuils de responsabilité suivants :
 - jusqu'à CHF 5'000.-, le représentant de Brolliet SA prend la décision, en accord avec le président de la commission des travaux
 - de CHF 5'000.- à CHF 20'000.-, la commission des travaux prend la décision
 - au delà de CHF 20'000.-, le Conseil de Fondation se prononce.

- Afin de clarifier nos relations avec l'administration municipale, toute aide technique demandée à la Ville fait l'objet d'un mandat rétribué par la Fondation. Certains travaux d'analyse, de suivi ou de promotion, notamment en matière de concours ou de procédures de marché public, peuvent en effet se révéler importants.

VII. Gestion et entretien des immeubles

1.- Immeuble de la rue des Vollandes 20-26

- Rien à signaler.

2.-Immeubles rue Guye 2-4-6

- Les travaux de rénovation des immeubles sont évalués à près de 8 millions de francs. Ils débuteront en septembre 2009 et dureront environ un an. Ils consisteront à améliorer l'enveloppe du bâtiment, remplacer les menuiseries de façades (conformément à la norme SIA 380/1) et rénover les locaux sanitaires, les cuisines, les alimentations eau froide et eau chaude et les écoulements, ainsi que la chaufferie, en installant une chaudière au gaz.
- Une séance d'information sur le déroulement des travaux de rénovation avec tous les locataires a eu lieu en date du 23 septembre.
- Le comité de pilotage (COPIL-GU) est présidé par M.Thomaides, accompagné de MM Savary, Mino, Lutz et Gobet.
- En avril 2007, le Conseil mandate M. Stéphane Fuchs (R4-Atelier de réalisation) comme délégué du maître de l'ouvrage.
- En septembre 2007, le bureau d'architectes Hoechler (M.Brunn, Cl.Butty et M.Lopreno) est choisi pour réaliser les travaux.

3.- Immeubles rue Caroline 43-45

- Rien à signaler

4.- Immeubles rue du Grand Bureau 27-37

- Rien à signaler

5.- Immeubles HLM de la rue de Montbrillant 76-78 et 80-82

- un panneau est posé pour la location des places de parking vacantes.

VIII. Location

- Une fiche d'inscription et un règlement sont à la disposition des candidat-e-s.
- Une fiche de demande de renseignements est adressée chaque année aux locataires pour vérifier, notamment, l'adéquation entre loyers et revenus.
- Une collaboratrice du service du contentieux de la régie, Mme Géraldine Mathieu, est présente au début de chaque séance de la commission Location.
- Les personnes ayant des difficultés sont entendues par les commissaires qui proposent un accord évitant d'aller devant la commission de conciliation des baux et loyers.
- Le montant du contentieux est de CHF 33'018,10.
- Le taux d'occupation est de 100%, tous les appartements étant reloués sans délais.
- Le taux de rotation est de 5% soit 20 appartements reloués sur un total de 402 logements (6 à la rue Guye, 1 à la rue des Vollandes, 1 à la rue de

Montbrillant, 10 à la rue du Grand-Bureau et 2 à la rue Caroline).

- En décembre, nous avons pris acte du départ de Mme Piscetta qui prenait sa retraite. La commission Location et tout les membres du Conseil la remercient pour ses compétences et son engagement social au service de la Fondation et lui ont souhaité une retraite heureuse.

IX. Finances

- La Fondation est exonérée des droits d'enregistrement.
- La fiduciaire Nicolas Wenger et Nicolas Duruz est mandatée en tant que réviseur des comptes.
- En date du 05.01.05, le Conseil a approuvé, pour un total d'environ 20 millions d'emprunts hypothécaires, le panachage suivant : 3-5 ans auprès du Crédit Suisse et 7-9 ans auprès de la BCGE, pour un taux moyen de 2,63%.
Les crédits s'élèvent au 31 décembre 2008 à un total de CHF 24'721'901,40.-, dont CHF 20'083'830.- de crédits hypothécaires.
- Les comptes 200 présentent un bénéfice de CHF 1'575'892,67.-
- Avec l'accord de Mme Salerno, Conseillère administrative, le Conseil a mandaté M. Philippe KREBS, adjoint à la direction du DFL de la Ville, pour étude, analyse et conseils concernant la gestion du patrimoine financier de la Fondation, ainsi que le financement de ses projets de construction.
- En novembre, la Fondation a adressé au Conseil administratif un rapport complet sur l'utilisation faite de la première tranche d'un montant de FRS 5'100'000.-, prise sur la dotation de FRS 20'000'000.- votée par le Conseil municipal.

X. Projets de construction de nouveaux logements

- En date du 15.02.06, le Conseil municipal, en accord avec le Conseil administratif, dote la Fondation d'une enveloppe de 20 millions, lui permettant de disposer des mises de fond nécessaires à des opérations d'achats ou de constructions visant la promotion de logements à caractère social.
- Le Conseil administratif libère cette dotation par tranches de 5 millions, en fonction des nécessités de la Fondation.
- Pour chaque tranche perçue, la Fondation fournit un rapport au contrôle financier de la Ville, qui remet un rapport à la commission des Finances du Conseil municipal.
- Des contacts ont été pris avec la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE et plusieurs visites d'immeubles ont été effectuées. Mais l'état des bâtiments ne nous a pas permis d'envisager leur achat.
- Des contacts ont été pris avec la Fondation HLM de la Ville de Carouge, concernant son projet «Cité Léopard». Le CM de Carouge ayant décidé de ne pas acquérir les terrains, le projet est pour l'instant gelé.
- La Fondation a adhéré à l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH).

Foyer de Sécheron (19-21 Avenue de France) :

- Les architectes lauréats du concours organisé par la Ville sont MM Monnerat, Hunger et Petitpierre, assistés de M. Wagnières, du bureau MPH.
- En février 2006, le Conseil municipal autorise la cession à la Fondation, en droit de superficie, du terrain nécessaire à la réalisation de la part logement du projet, dont elle devient ainsi le maître de l'ouvrage.
- Le comité de pilotage (COPIIL-SN) est présidé par M. Thomaidès, accompagné de Mmes Charollais et de Coulon, et de MM Ferrier et Broggin.
- Le délégué du maître de l'ouvrage est M. Dietesheim du bureau Tekhné.
- Un cahier de répartition des charges est prévu entre les différents

intervenants : la Ville pour la Maison de quartier et la crèche, la Fondation ad hoc pour l'EMS de 80 lits, la coopérative pour l'immeuble de 20 logements et La Fondation pour les 91 logements HBM (label Minergie).

- La Fondation est en charge du parking et des locaux du chauffage commun, la Ville prend en charge la gestion du parc. Pour le parking, il a été obtenu de baisser la norme «circulation 2'000 pour la périphérie A» à 0,5 voiture par logement, et des places Mobility sont réservées.
- Le dépôt de la demande d'autorisation de construire a été déposée en octobre 2007 et les travaux ont débuté en octobre 2008. La pose de la première pierre est prévue pour janvier 2009.
- Le projet du chauffage au bois est abandonné au bénéfice du projet réseau Genève-Lac-Nations (GLN) des SIG.
- La part du projet à charge de la Fondation se monte à près de 30 millions.

1-3 Rue du Cendrier :

- En avril 2007, le Conseil municipal autorise la cession du terrain en droit de superficie à la Fondation.
- Les architectes lauréats du concours organisé par la Ville sont MM Sergison, Bates et Jaccaud.
- La part du projet à charge de la Fondation se monte à près de 8 millions pour la construction de 17 logements HBM (label Minergie).
- Une crèche occupera une grande partie du nouvel immeuble et les locaux seront loués ou vendus à la Ville de Genève.
- Le comité de pilotage (COPIL-CE) est présidé par M. Brogginini, accompagné de Mmes Charollais et de Coulon, et de M. Thomaidès.
- Le délégué du maître de l'ouvrage est M. Dietesheim du bureau Tekhné.
- Le début des travaux est prévu pour septembre 2009 et la remise des appartements au printemps 2011.

Immeuble 108 rue de Carouge/Maladière (URBANIA) :

- En 2007, Le CM exige la construction d'une majorité de logements sociaux pour accorder la levée de l'ancienne servitude culturelle.
- Le comité de pilotage est présidé par M.Savary, accompagné de MM Mino, Thomaidès et Lehmann.
- L'Eglise protestante genevoise confie à IMPLENTIA la construction de 24 logements en PPE (sur la rue de la Maladière) et de 26 logements HBM (angle rue de Carouge).
- La Fondation s'engage en juin 2008 à acheter «clés en mains» l'immeuble HBM (label Minergie) pour la somme de CHF 9'750'000,00.
- Le chantier est ouvert en novembre 2008, et l'immeuble sera livré en juin 2010.

Projet d'Eco-quartier sur le site d'Artamis :

- En mars 2008, la Fondation a été choisie par le CA pour construire les futurs logements HBM sur ce site.
- Une délégation du Conseil, constitué de MM. Mino, Brogginini et Thomaidès, suit régulièrement les travaux de la commission technique et ceux du COPIL.
- Le concours d'architectes s'ouvrira début 2009 et les logements HBM(environ 80, label Minergie)sont prévus pour 2012.

Projet de la rue des Eidguenots :

Une représentation du Conseil participe à l'avancée de ce projet.

XI. Approbation du rapport d'activité et des comptes de l'exercice 2008

- Le Bilan et le compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2008 sont annexés au présent rapport.
- L'exercice 2008 se solde par un résultat positif de CH 1'575'892,67.-
- Les disponibilités qui ressortent des bénéfices servent à financer partiellement les travaux de rénovation lourde que la Fondation réalise.
- Le rapport de l'organe de contrôle figure dans le présent rapport.
- Les comptes 2008 sont approuvés à l'unanimité par le plénum en date du 26.08.09.
- MM Ferrier et Lehmann sont nommés à la charge de contrôleurs des comptes.
- Le Rapport 2008 est approuvé en date du 26.08.09.
- Il est adressé :
 - à la Présidente du Conseil municipal, à la Conseillère administrative et aux Conseillers administratifs, ainsi qu'aux membres de la Commission des Finances, par courrier postal
 - aux Conseillères municipales et aux Conseillers municipaux, par courrier électronique.

Pour le Conseil: Jacques Mino, président



Annexe: comptes 2008 (Rapport de l'organe de contrôle, Bilan, Comptes profits et pertes, Annexe, Détails produits et charges par immeuble).

c/o BROLLIET SA
Avenue Cardinal-Mermillod 36, Case postale 1076, 1227 Carouge
Tél. 022 908 23 23, Fax 022 908 24 00
E-mail : fondationvcls@brolliet.ch