

5 septembre 2018

Proposition du Conseil administratif du 5 septembre 2018 en vue de l'approbation des comptes 2017 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Exposé des motifs

Par cette proposition, le Conseil administratif soumet à votre approbation les comptes de la FVGLS arrêtés au 31 décembre 2017.

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

- rapport d'activité 2017;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2017;
- compte de pertes et profits 2017;
- bilan au 31 décembre 2017;
- annexe aux comptes 2017.

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 2017, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2017, l'annexe aux comptes 2017 et le rapport de l'organe de contrôle du 22 mars 2018 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes:

- rapport d'activité 2017, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2017 et annexe aux comptes
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2017

2017

RAPPORT D'ACTIVITÉS



« Développer le parc de logements sociaux à Genève »





Cage d'escalier projet Malagnou



Avant-propos

Le mot du Président

I. Présentation

II. Organisation

1. Membres du Conseil de Fondation
2. Election statutaire
3. Commissions
4. Secrétariat
5. Mandats externes

III. Patrimoine

IV. Location

1. Attribution de logements et règlement location
2. Dimension sociale de la FVGLS
3. Locaux d'activités
4. Rapport sur la situation locative



V. Construction de nouveaux logements sociaux

1. Projets sur des terrains en droits de superficie (DDP) accordés par la Ville de Genève
 - A. Projet Gare des Eaux-Vives
 - B. Projet Rieu-Malagnou
 - C1. Projet Jean-Louis Prévost
 - C2. Projet Jean-Louis Prévost
 - D. Projet les Allières
 - E. Projet Vernier 115
 - F. Projet La Forêt
2. Autre projet : Quai Vernets
3. Acquisitions
4. État de la 2^e dotation de la Ville de Genève

VI. Finances

1. L'amortissement des immeubles
2. Le ratio de fonds propres investis
3. Autres informations

VII. Approbation du rapport d'activités et des comptes de l'exercice 2017

1. Rapport de l'organe de révision
2. Bilan au 31 décembre 2017
3. Compte de résultat de l'exercice



AVANT-PROPOS

7 ans de réflexions

L'écriture de certains rapports annuels, peut s'apparenter – et cela quels que soient la quantité, le type et la qualité des activités écoulées, à un exercice d'introspection.

L'année 2017 est pour la FVGLS l'occasion de faire le point sur les 7 années écoulées, depuis sa professionnalisation.

Depuis 2010, année durant laquelle était créé un premier poste de secrétaire général, la Fondation a construit quelques 250 logements. Le secrétariat occupe désormais 6 personnes et les projets en cours vont permettre de construire 650 nouveaux logements environ.

7 ans marquent également un premier cycle dans la vie des bâtiments et l'occasion de se pencher sur l'évolution du patrimoine de la Fondation : qu'il s'agisse de problèmes constructifs – défauts de jeunesse ou premiers vrais problèmes d'entretien – ou de soucis de cohabitation, que cela concerne l'état des immeubles ou la vie des locataires et donc le maintien d'une certaine mixité.

Grâce à l'expérience acquise et aux projets en cours, la FVGLS peut voir l'avenir et les 7 prochaines années avec optimisme. D'ici 2024, c'est un nombre de logements équivalent au parc actuel de la Fondation qui seront construits, représentant 7 opérations de taille et complexité différentes.

Parmi elles, les deux plus importantes en termes de logements sont le projet de la Gare des Eaux-Vives et celui du Quai Vernets avec pour la Fondation respectivement 150 et 285 appartements.

Complétés de nombreux équipements publics, l'un et l'autre projet participe à sa manière à la construction de véritables morceaux de ville.

Pôle urbain autour de la gare des Eaux-Vives, première pièce du PAV pour les Vernets, l'échelle de ces opérations reste inédite à Genève et nombreux les défis qu'ils auront à relever pour devenir des quartiers de qualité.

Participer à ces aventures urbanistiques constitue pour la FVGLS une source de satisfaction autant que de motivation pour continuer à œuvrer de manière dynamique dans la prospection et la réalisation de logements à caractère économique.



Projet Malagnou

Le mot du Président

Les mutations de la FVGLS consolidées.

En 2010 était créé un premier secrétariat professionnel restreint, alors qu'entre 2010 et 2011, 127 logements étaient mis à disposition, les premiers après 23 ans sans chantier nouveau. Devenue au fil des ans un partenaire important dans la construction de logements économiques, associée à des projets complexes et d'envergure, comme celui de la Caserne des Vernets, ou celui de la gare des Eaux-Vives, la FVGLS a étoffé son secrétariat.

L'engagement courant 2017 d'une architecte chef de projets et la création d'un poste de codirecteur, permettent désormais à la Fondation d'assumer de manière interne l'ensemble des tâches qui lui incombent, gestion locative exceptée.

L'installation en automne des bureaux de la Fondation dans de nouveaux locaux représente également un changement important. Réunions, ateliers, commissions et autres comités de pilotage peuvent se dérouler désormais dans les locaux de la FVGLS, appréciés par ses divers partenaires, et donnant ainsi une nouvelle visibilité à la Fondation en tant qu'organisme indépendant.

Grâce au renforcement de ses ressources, le secrétariat a pu mettre sur pied de nouveaux outils informatiques, internes ou pour l'inscription de personnes en recherche de logements. Son site internet a entamé une mue mettant mieux en valeur ses projets et son patrimoine.

Les quelques années passées ont été caractérisées par ailleurs par des taux hypothécaires particulièrement bas, avec comme conséquence directe la fixation de barème d'entrée dans les logements subventionnés très faible. Si la situation actuelle favorise l'accès au logement pour la partie la plus précaire de la population, un nombre important de ménages en est toutefois exclu, quand bien même ils ne bénéficient pas de revenus suffisants pour se loger dans les conditions du marché. Dans les nouveaux immeubles mis en location, l'effet constaté, outre une mixité de plus en plus aléatoire, est l'apparition de tensions entre habitants, et d'un sentiment de stigmatisation sociale importante.

Fort de ces constats, le Conseil de la FVGLS s'est attelé à un travail conséquent d'analyse et de réflexion sur les mesures à mettre en place dans les immeubles les plus touchés par ce phénomène. Le parc immobilier de la Fondation allant en s'accroissant pour atteindre 1500 logements aux environs de 2023, veiller au plus près à la qualité constructive et spatiale ainsi qu'au rendement à long terme de ses futurs immeubles, est désormais un enjeu crucial de la Fondation. La réflexion sur sa mission doit donc plus que jamais être menée et n'exclure aucune piste sur la catégorie de logements à créer afin de permettre un meilleur brassage de locataires et un entretien correct de son patrimoine. Des avancées significatives ont été obtenues depuis lors.

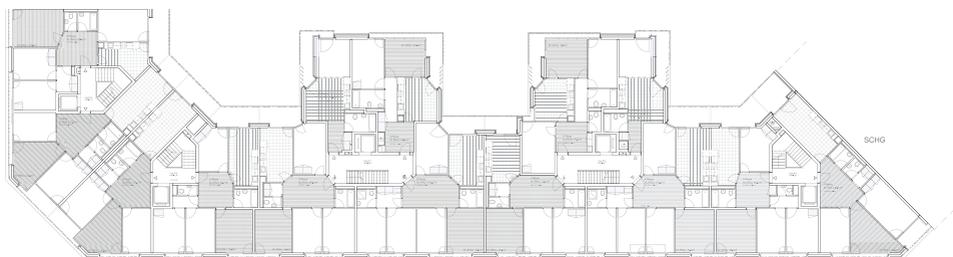
En ce qui concerne les projets en cours, 2017 a vu la poursuite des grandes opérations auxquelles la FVGLS est associée. Aux Vernets, après la mise sur pied du MEP, deux bureaux lauréats ont été désignés en juillet afin de construire chacun un des îlots du futur quartier. À la gare des Eaux-Vives, le projet a été affiné afin de répondre aux critères financiers de la Fondation.

À Vernier, la demande en autorisation pour les deux immeubles prévus a été déposée. Malgré quelques soubresauts l'instruction du dossier des Allières a été poursuivie, et la surface de plancher de l'immeuble de la Fondation a pu être augmentée de 12 pièces. Dans le périmètre de la Forêt, le développement du projet s'est poursuivi et l'enveloppe de la réalisation a été votée par le Conseil en novembre 2017.

Pour ce qui est des réalisations, le bouquet de chantier de l'immeuble Rieu-Malagnou a eu lieu le 30 juin, la mise en location des 35 appartements devant intervenir en juillet 2018. Le chantier des deux immeubles sis au chemin Dr. Jean-Louis Prévost, totalisant 63 logements, a débuté le 6 mars 2017. En conclusion, le bilan de ces 7 dernières années est globalement réjouissant.

À la motivation de voir la Fondation progresser, s'ajoute le plaisir de constater la place qu'elle s'est forgée parmi les divers partenaires institutionnels et le rôle qu'elle est à même de jouer désormais parmi les investisseurs immobiliers publics et privés, tout en restant dans son rôle de construire des logements économiques pour les plus faibles ainsi que pour la classe moyenne, garant d'une mixité nécessaire à l'équilibre de notre société.

Daniel SORMANNI
Président de la FVGLS



Quai Vernets Îlot B étage type

I. PRESENTATION

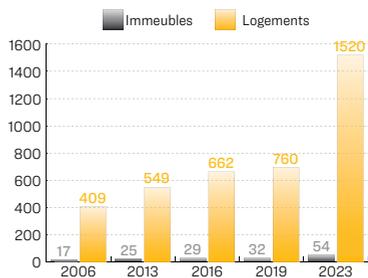
Fondation d'utilité publique, la mission principale de la FVGLS est de développer le parc de logements à caractère social à Genève.

Depuis sa fondation en 1955, elle construit et rénove des immeubles à loyers modérés.

La Fondation a été dotée en 2006 d'un capital de 20 millions, suivi en 2014 d'un nouveau montant de 35 millions. Renouant alors avec sa mission de bâtisseur – après quelque 20 ans sans nouveau projet de construction – elle a mis en location 247 nouveaux logements entre 2010 et 2015 et s'apprête dans les 6 prochaines années à doubler son parc locatif.

La FVGLS agit dans ses domaines de compétences, seule ou en partenariat avec d'autres acteurs et collabore avec les institutions cantonales et municipales, les coopératives et les investisseurs privés qui réalisent des logements.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS







II. ORGANISATION

La FVGLS est administrée par un Conseil dont les membres sont en place pour une durée de 5 ans et rééligibles deux fois.

La rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, se monte à CHF 110 par heure et CHF 154 pour le président du Conseil et les présidents, ou présidentes des commissions, sur la base des traitements attribués aux membres du Conseil municipal.

Les commissions permanentes sont au nombre de trois. La commission travaux/bâtiments analyse et préavise les vœux techniques des projets, la commission finances traite de toutes les questions financières tandis que la commission location est en charge notamment des demandes d'attribution et des contentieux.

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

1. Membres du Conseil de Fondation

Le Conseil municipal a désigné les membres ci-dessous:

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

Le Conseil administratif a désigné les membres ci-dessous:

BIETENHADER Sylvie (dès le 11.01.2017)
BÖHLER Nathalie
CHAROLLAIS Isabelle
PASQUETTAZ Jean-Daniel

2. Election statutaire

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

3. Commissions

TRAVAUX / BÂTIMENTS	FINANCES	PRÉSIDENTE :	BÖHLER Nathalie
		MEMBRES :	BENNAIM Gary LEHMANN Sylvain (jusqu'au 11.01.2017) RUDAZ Marc-André VELASCO Alberto
TRAVAUX / BÂTIMENTS		PRÉSIDENT :	BENNAIM Gary
		MEMBRES :	BRODBECK Dominique CHAROLLAIS Isabelle PASQUETTAZ Jean-Daniel TORNARE Guy
LOCATION		PRÉSIDENTE :	MORATTI Anne
		MEMBRES :	BIETENHADER Sylvie (dès le 11.01.2017) BRODBECK Dominique LEHMANN Sylvain (jusqu'au 11.01.2017) RUDAZ Marc-André TORNARE Guy (dès le 11.01.2017) VELASCO Alberto

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

4. Secrétariat

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

DIRECTION :	THOMAIDES Miltos, codirecteur – responsable des opérations FASEL Philippe, codirecteur – responsable administratif et financier (depuis le 01.09.2017)
OPÉRATIONS :	MORI UBALDINI Martina, architecte BOVAY Isabelle, architecte, (depuis le 02.05.2017)
ADMINISTRATION :	GODEL Chantal, secrétaire administrative RUFFIN Aurélie, secrétaire gestion location

Le secrétariat garantit la mise en œuvre des décisions du Conseil et des commissions. Il gère les aspects opérationnels et participe à l'élaboration des visions stratégiques de la Fondation. Il prend les décisions nécessaires à la gestion administrative, assure la marche courante, les relations avec l'extérieur, la recherche et la gestion des financements, la prospection pour de nouvelles acquisitions, l'élaboration technique et la mise en œuvre des nouvelles opérations.

En 2017, la FVGLS a engagé une architecte pour compléter le secteur opérations et effectué la refonte de la direction en créant deux pôles, opérationnel et financier.

5. Mandats externes :

La FVGLS a recours, selon ses besoins, à des compétences externes en matière immobilière et juridique principalement.

La régie Brolliet est mandatée pour la gestion de l'ensemble de son parc locatif.

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

La fiduciaire BDO SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2017.

Un système de contrôle interne a été mis en place avec le soutien de la société Optimiso.

La Fondation fait appel aux services de M. Mauro Ferrari pour la maintenance informatique. Fin 2017 cette prestation a été internalisée.

La société SDIC a procédé à un audit informatique de la FVGLS.

Dans le cadre du passage au référentiel MCH2 (modèle comptable harmonisé) dès 2018, la société Acanthe a établi une évaluation de l'ensemble du parc de la FVGLS à sa valeur de remplacement.





III.PATRIMOINE

De 1955 à 2017, la FVGLS a reçu, acquis, rénové ou construit 662 logements :

Vollandes 24-26	(1956-1958)		48 logements + arcades
Caroline 43-45	(1957-1959)		71 logements
Guye 2-4-6	(1958-1960)		117 logements
Grand-Bureau 27-37	(1960-1963)		115 logements
Montbrillant 76-82	(1985-1987)	HBM	64 logements + arcade + crèche
Carouge 108B	(2009-2010)	HBM	26 logements + arcade
France 19-21B	(2009-2011)	HBM	91 logements + arcade
Cendrier 7	(2009-2011)	HBM	17 logements + arcade + crèche
Ecoquartier Jonction, 23-Août 9-15	(2012-2015)	HBM	113 logements + arcades + dépôts Musée d'histoire naturelle

Gestion et entretien des immeubles

Les immeubles de la FVGLS sont régulièrement entretenus de sorte à répondre aux normes en vigueur.

En 2017, le secrétariat a procédé à une nouvelle analyse de son parc immobilier historique.

L'objectif est de dresser un état des lieux complet et un échéancier détaillé des grands travaux de rénovation. Ce travail de longue haleine se poursuivra en 2018.



Rue des Vollandes 24-26



Quai Vernets façade îlot A

IV. LOCATION

1. Attribution des logements et règlement location

Les logements de la FVGLS sont destinés principalement à des personnes à revenu modeste.

Les logements disponibles sont attribués en fonction du taux d'occupation soit, selon le règlement, une pièce de plus que le nombre de personne et deux pièces dans le cas d'une famille monoparentale.

Le secrétariat a développé en collaboration avec les sociétés SDIC-Ledev-Gooroux un nouveau programme de gestion des demandes, le but étant de mieux répondre aux attentes de la commission location. Sur la base de critères objectifs il s'agit de proposer un choix restreint de candidatures idéales pour un appartement vacant, en tenant compte de l'équilibre social de l'immeuble mais aussi d'un équilibre financier à préserver.

La Fondation contrôle annuellement l'évolution du revenu des ménages. Les locataires ont l'obligation de remettre les justificatifs requis afin que le loyer soit réadapté à leurs situations.

Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Fondation sont encouragés.

Le taux de rotation 2017 est de 3%, soit 24 appartements reloués.

Le nombre de demandes, au 31 décembre 2017, est de 884 réparties comme suit :

Ancienneté des demandes	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
Nombre de demandes de logements	250	86	265	188	95	884
Inscrits depuis moins d'une année	181	64	157	111	46	559
Inscrits depuis 1 à 2 ans	67	22	103	70	40	302
Inscrits depuis plus de 3 ans	2	0	5	7	9	23

2. Dimension sociale de la FVGLS

La FVGLS tient à favoriser un lien social de proximité dans ses immeubles. Elle s'assure pour cela de la présence d'un ou d'une concierge bénéficiant d'une formation spécifique à l'UOOG et suivant régulièrement des formations adaptées.

Afin de mieux faire face aux problèmes entre locataires, la FVGLS a commandé à l'occasion d'une situation donnée un rapport diagnostic sur les conflits de voisinage. Ce dernier a permis au secrétariat et à la commission location de mieux différencier les problèmes personnels de ceux liés directement à la configuration des lieux et de prendre les mesures appropriées.

3. Locaux d'activités

Dans l'attribution de ses locaux, la FVGLS s'efforce de privilégier les domaines d'activités de proximité ou ayant des dimensions sociales ou culturelles destinées à un large public, tout en veillant à l'équilibre financier des immeubles.

Une partie des locaux sont occupés par des équipements publics (crèches), institution culturelle (CPMDT), ou à vocation sociale (Fondation Clair Bois), à des associations, des commerces de proximité ou à vocation artisanale (imprimerie, menuiserie, peintre, décoration, fleuriste).



4. Rapport sur la situation locative

Les immeubles de la FVGLS sont actuellement répartis en deux catégories :

- Tout d'abord, les logements sociaux du type HBM qui sont sous le régime de la LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires) et, par conséquent, dont les loyers sont protégés et contrôlés par l'État.
- Le parc immobilier à loyers hors contrôle de l'État est régi par le règlement de la Fondation qui les caractérise comme étant des logements sociaux de par les loyers qui y sont pratiqués.

En effet, la FVGLS fixe ces loyers à raison de 12 à 22 % du revenu brut du ménage indépendamment de la taille de l'appartement.

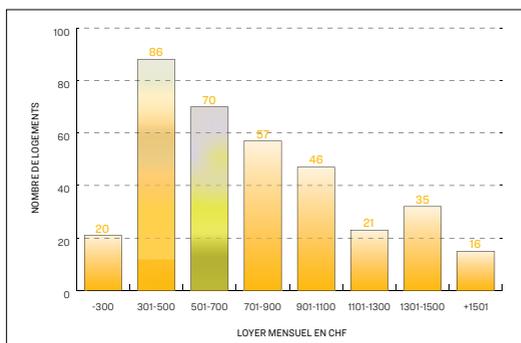
PARC IMMOBILIER À LOYERS HORS CONTRÔLE DE L'ÉTAT

Adresses	Nb de logements
Caroline 43-45	71
Grand-Bureau 27-37	115
Guye 2-6	117
Vollandes 24-26	48
Total	351

La commission location a établi en 2017 un rapport sur la situation locative de l'année 2016 de ses immeubles à loyers hors contrôle de l'État. Ce rapport a pour but d'analyser la répartition des loyers appliqués.



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



La plupart des logements de ce parc hors contrôle de l'État se situe entre CHF 300 et CHF 700.

Certains logements sont à un loyer dit « plancher ». Selon le règlement, il s'agit d'un loyer fixé à un minimum de CHF 300 par mois.

Ces appartements représentent aujourd'hui environ 6% du parc des logements à loyers hors contrôle de l'État de la FVGLS.

Ce rapport a également permis de constater que les états locatifs des immeubles sont équilibrés et que les loyers planchers ne mettent pas en péril les finances de la Fondation.

TYPLOGIE DU PARC IMMOBILIER DE LA FVGLS

Typologie	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	6	7
Nombre de logements	7	102	12	154	51	203	7	105	20	1



Quai Vernets îlot B vue cour

V. CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

1. Projets de la FVGLS sur des terrains en droits de superficie (DDP) accordés par la Ville de Genève

A. PROJET GARE DES EAUX-VIVES

DESCRIPTION DU PROJET :	6 immeubles de logements LGL dans un quartier d'environ 500 logements
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	149 logements, diverses arcades de services municipaux
ARCHITECTES :	Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
CONSTRUCTION :	2020-2023
MISE EN LOCATION :	2023
COÛT DE L'OUVRAGE :	64 millions
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP
LABEL :	Minergie



B. PROJET RIEU-MALAGNOU

DESCRIPTION DU PROJET:	1 immeuble de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	35 logements, une arcade commerciale
ARCHITECTES:	Atelier d'architecture Jacques Bugna
CONSTRUCTION:	2015-2018
MISE EN LOCATION:	2018
COÛT DE L'OUVRAGE:	11 millions
PROPRIÉTÉ:	DDP octroyé en août 2015
LABEL:	Minergie

Image de fond: Projet Allières

C1. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements HM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	47 logements
ARCHITECTES :	group8
CONSTRUCTION :	2017-2019
MISE EN LOCATION :	2019
COÛT DE L'OUVRAGE :	12 millions
PROPRIÉTÉ :	DDP octroyé en mars 2018
LABEL :	Minergie

C2. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	16 logements
ARCHITECTES :	Nomos
CONSTRUCTION :	2017-2019
MISE EN LOCATION :	2019
COÛT DE L'OUVRAGE :	6 millions
PROPRIÉTÉ :	DDP octroyé en mars 2018
LABEL :	Minergie
REMARQUE :	En partenariat avec le Consortium Pillet-Perret-Martin

D. PROJET LES ALLIÈRES

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements HM dans un parc comprenant 3 autres immeubles
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	66 logements
ARCHITECTES :	Bassicarella architectes
CONSTRUCTION :	2019-2022
MISE EN LOCATION :	2022
COÛT DE L'OUVRAGE :	21 millions
PROPRIÉTÉ :	DDP en cours de préparation
LABEL :	THPE

E. PROJET VERNIER 115

DESCRIPTION DU PROJET :	2 immeubles de logements HM et HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	50 logements, un immeuble comporte 2 niveaux de locaux d'activités
ARCHITECTES :	DLP architectes
CONSTRUCTION :	2019-2022
MISE EN LOCATION :	2022
COÛT DE L'OUVRAGE :	23 millions
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP

Croquis Quai Vernets îlot B

F. PROJET LA FORÊT

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de 35 logements LGL
CONSTRUCTION :	2019-2022
MISE EN LOCATION :	2022
COÛT DE L'OUVRAGE :	Devis estimatif en cours de préparation
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP

2. Autre projet :

QUAI VERNETS

DESCRIPTION DU PROJET :	Plusieurs allées de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	Îlot A : 162 logements et 1036 m ² d'activités prévus Îlot B : 123 logements et 773 m ² d'activités prévus
ARCHITECTES :	Îlot A : Bureaux Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA Îlot B : Bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes
CONSTRUCTION :	2019-2022
MISE EN LOCATION :	2022-2024
COÛT DE L'OUVRAGE :	99 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie sera octroyé par l'État de Genève
LABEL :	Minergie Eco, Certification Site 2000 watts.

3. Acquisitions

Le Conseil a entériné la proposition d'acquisition d'un bâtiment comprenant 46 logements et 2 niveaux pour un équipement public dans le secteur de la Forêt en Ville de Genève.

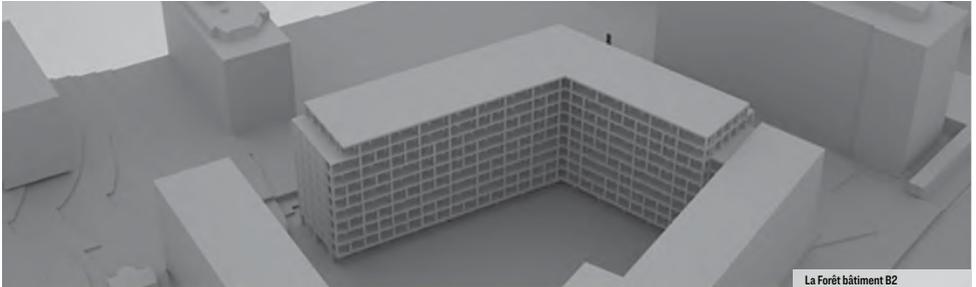
4. État de la 2^e dotation de la Ville de Genève

Le montant initial de dotation de CHF 20 millions octroyé le 15 février 2006 a été totalement dépensé.

Dès 2017, les projets sont financés par la deuxième tranche de CHF 35 millions mise à disposition de la FVGLS par la Ville de Genève le 26 juin 2014.

En CHF	Montants déjà reçus :
Quai Vernets :	2 600 000
Allières :	1 500 000
Gare des Eaux-Vives :	1 000 000
Vernier 115 :	500 000
Total :	5 600 000
Solde de la dotation :	29 400 000





La Forêt bâtiment B2

VI. FINANCES

En continuité avec le dernier exercice, le résultat annuel 2017 de la FVGLS est excédentaire puisqu'il présente un bénéfice légèrement supérieur à 1 million de francs. Ce dernier résulte à la fois d'une bonne maîtrise des charges de fonctionnement, de revenus immobiliers supérieurs au budget mais aussi de charges immobilières en deçà de celles attendues.

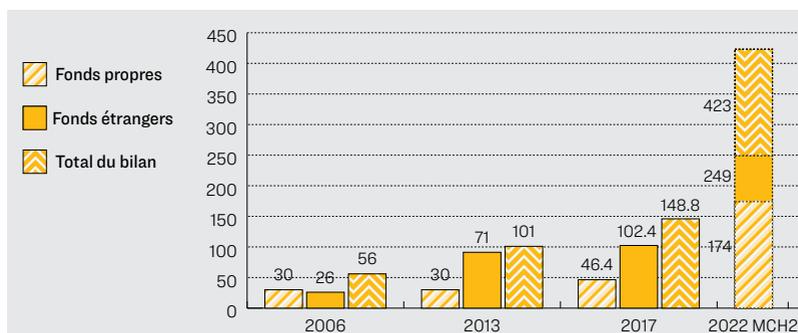
A la lumière de ce qui précède, la situation financière de la Fondation est actuellement saine et maîtrisée. Il est

toutefois important de rappeler que c'est le faible endettement du parc historique couplé avec des taux hypothécaires anormalement bas, qui permettent de pratiquer des loyers économiques, de favoriser une vraie mixité sociale et de pérenniser la mission de la Fondation. Partant, la FVGLS se doit dans le cadre des opérations qu'elle conduit, et sera amenée à conduire, de maîtriser sa part d'endettement particulièrement si les conditions économiques venaient à évoluer défavorablement.



Rue du Cendrier 7

EVOLUTION DES FONDS
Tableau comparatif (en millions)



1. L'amortissement des immeubles

L'amortissement comptable du parc immobilier est effectué en tenant compte de la vétusté des immeubles – à raison de 1% pour les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie et de 1,97% pour les immeubles détenus en pleine propriété – en fonction de leurs dates d'acquisition ou de construction.

Il sied de rappeler que dans le cadre de l'application, dès l'exercice 2018, du référentiel comptable MCH2 la comptabilisation d'un amortissement ne sera plus autorisée dans la mesure où le parc immobilier de la FVGLS est assimilé à du patrimoine financier.

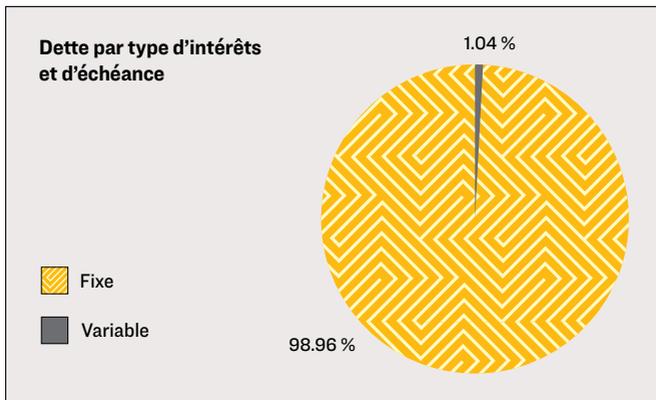
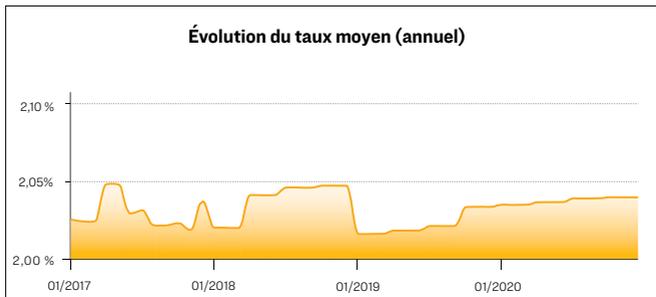
2. Le ratio de fonds propres investis

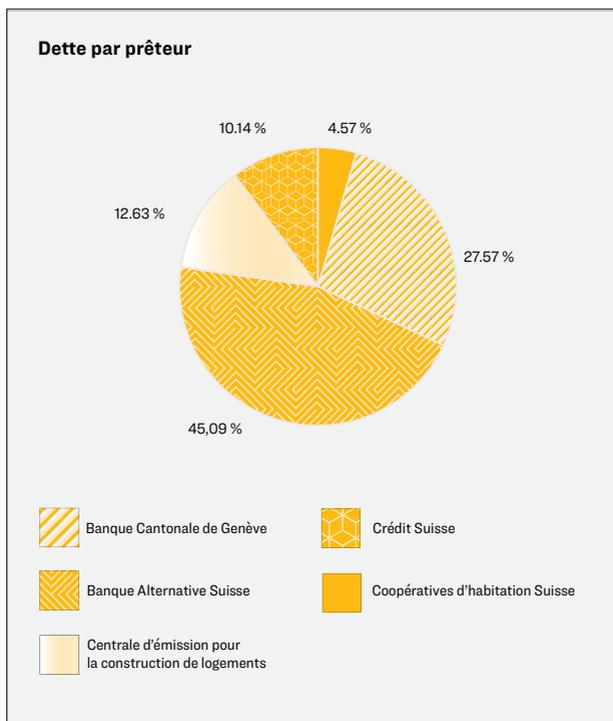
En 2013, le Conseil a décidé de financer les nouvelles opérations à hauteur de 15% minimum de fonds propres.

3. Autres informations

La FVGLS est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée. Elle est aussi exonérée des droits d'enregistrement immobiliers.

Les emprunts hypothécaires et avances à terme s'élèvent au 31 décembre 2017 à un total de CHF 97'098'165 avec un taux moyen de 2%.







VII. APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2017

Le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2017 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2017 se solde par un résultat bénéficiaire de CHF 1 206 369.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2017 figure dans le présent rapport.

Le budget 2018 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 6 décembre 2017.

Les comptes de l'exercice 2017 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 11 avril 2018.

Le présent rapport d'activités 2018 a été approuvé en date du 6 juin 2018.

1. Rapport de l'organe de révision

	TEL : +41 22 322 34 24 FAX : +41 22 322 34 80 www.bdo.ch	800 SA Rue du Neige 129 Case postale 100 1200 Genève 10
---	--	--

**Rapport de l'organe de révision
au Conseil de fondation de la
Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, Genève**

(En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et autres) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

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

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle fiduciaire. 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 implique prioritairement des audits, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications statistiques appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des audits et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

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

Genève, le 22 mars 2018

800 SA

 Youssef Boussakouk Expert-comptable agréé Auditeur responsable	 JP Olivier Grüt Réviseur agréé
---	--

Adresses
Comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et autres)

800 SA, avec le siège principal en Suisse, est membre d'un réseau international indépendant de réseaux indépendants BDO.

2. Bilan au 31 décembre 2017

En CHF	2017	2016
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités		
Liquidités	3 971 519	3 358 114
	3 971 519	3 358 114
Autres créances à court terme		
Loyers à recevoir	145 396	123 576
Correction de valeur sur loyers à recevoir	(89 661)	(73 409)
Autres créances à court terme	68	52 280
Impôt anticipé à récupérer	0	868
	55 803	103 315
Actifs de régularisation		
Actifs de régularisation	1 253 161	1 321 117
	1 253 161	1 321 117
Liquidités affectées		
Liquidités affectées	3 161 157	3 140 778
	3 161 157	3 140 778
Total actif circulant	8 441 640	4 901 024
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Terrains et immeubles	120 933 971	121 835 674
Immeubles en construction	18 239 887	7 820 902
Mobilier et agencement	0	1 625
	139 173 858	129 658 201
Immobilisations financières		
Fonds de rénovation réglementaires	1 010 349	1 000 972
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
Parts sociales CCL	5 000	5 000
	1 169 703	1 160 326
Total actif immobilisé	140 343 561	130 818 527
TOTAL DE L'ACTIF	148 785 201	135 719 551

En CHF	2017	2016
PASSIF		
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
Dettes résultant d'achat de biens et de prestations de service		
Fournisseurs immeubles en construction	2 200 760	256 430
Créanciers divers	104 403	21 867
	2 305 163	278 297
Dettes à court terme portant intérêts	1 396 961	1 011 021
Autres dettes à court terme		
Loyers payés d'avance	40 316	58 625
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
	194 670	212 979
Passifs de régularisation		
Passifs de régularisation	172 904	56 995
	172 904	56 995
Total capitaux étrangers à court terme	4 069 698	1 559 292
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
Dettes à long terme portant intérêts		
Crédits de construction	1 195 239	6 811 515
Avances à terme fixe	1 206 200	0
Emprunts hypothécaires	95 891 965	87 733 016
	98 293 404	94 544 531
Total capitaux étrangers à long terme	98 293 404	94 544 531
CAPITAUX PROPRES		
Capital de la Fondation	7 725 000	7 725 000
Dotations « 2006 » Ville de Genève	20 000 000	20 000 000
Dotations « 2014 » Ville de Genève	5 600 000	0
Réserves facultatives issues du bénéfice	11 890 729	10 073 666
Résultat de l'exercice	1 206 369	1 817 062
Total capitaux propres	46 422 098	39 615 728
TOTAL DU PASSIF	148 785 201	135 719 551

3. Compte de résultat de l'exercice

En CHF	Budget – 2017	Réalisé – 2017	Réalisé – 2016
PRODUITS DES IMMEUBLES			
Loyers	8 438 000	8 582 619	8 527 727
Subventions HBM	38 000	89 945	97 422
Autres recettes	22 000	15 315	19 548
Total des produits des immeubles	8 498 000	8 687 879	8 644 697
CHARGES DES IMMEUBLES			
Droits de superficie	395 000	351 764	386 854
Entretien des immeubles	1 554 000	1 512 712	1 406 647
Conciergerie	645 000	610 854	603 412
Eau, énergie et combustibles	430 000	389 053	368 971
Assurances et autres charges d'immeubles	266 000	248 380	249 903
Honoraires de régie	383 000	360 600	369 200
Amortissements	1 723 000	1 734 997	1 766 314
Charges d'intérêts sur emprunts	1 979 000	1 934 242	1 909 453
Total des charges des immeubles	7 375 000	7 142 602	7 060 754
RÉSULTAT BRUT DES IMMEUBLES	1 123 000	1 545 277	1 583 943
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Honoraires de pilotage	725 000	705 000	460 000
Autres produits	0	1 207	0
Total des produits d'exploitation	725 000	706 207	460 000
CHARGES D'EXPLOITATION			
Frais de personnel	840 000	659 754	465 163
Jetons de présences	150 000	115 326	174 979
Loyer et charges	45 000	24 110	12 987
Honoraires mandataires externes	145 000	141 059	135 183
Honoraires de révision	15 000	9 995	13 995
Frais de fonctionnement secrétariat	40 000	67 738	45 212
Attribution aux provisions	10 000	16 253	18 317
Amortissements	1 000	1 625	1 625
Frais financiers	2 000	9 254	7 413
Total des charges d'exploitation	1 248 000	1 045 115	874 875
RÉSULTAT ORDINAIRE	600 000	1 206 369	1 169 068
Produits sur exercices antérieurs	0	0	647 994
Résultat exercices antérieurs	0	0	647 994
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	600 000	1 206 369	1 817 062

FVGLS

17, avenue de la Forêt
1202 Genève

Tél. 022 321 72 48

Image de couverture : Plan aménagements extérieurs Quai Vernets, ADR

Crédits photographiques : pages 3, 6, 8, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 28, 32 : Kleio Obergfell ; page 2 : Brauen, Wälchli, Tekhne ; page 18 : Geninasca, Delefortrie, Bunq ; pages 10, 22, 24-25 : Jaccaud, Spicher, Lin, Robbe, Seiler, croquis par Bruno Almeida (p. 24-25) ; page 23 : Basicarella ; page 27 : FVGLS

Graphisme : Aline & Mauro Ferrari



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

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

Au Conseil de fondation de

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Genève

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint des comptes annuels 2017

(période du 1.1. au 31.12.2017)

le 22 mars 2018
12941/21509987/10-1



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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de 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 audits, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des audits et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

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

Genève, le 22 mars 2018

BDO SA

Yassine Boussakouk
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

pp Olivier Griot
Réviseur agréé

Annexes

Comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)



FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	notes	2 0 1 7	2 0 1 6
		CHF	CHF
ACTIF			
<u>Actif circulant</u>			
<i>Liquidités</i>			
Liquidités		3 971 519	335 814
	3	3 971 519	335 814
<i>Autres créances à court terme</i>			
Loyers à recevoir	4	145 396	123 576
Correction de valeur sur loyers à recevoir	4	(89 661)	(73 409)
Autres créances à court terme		68	52 280
Impôt anticipé à récupérer		0	868
		55 803	103 315
<i>Actifs de régularisation</i>			
Actifs de régularisation		1 253 161	1 321 117
	5	1 253 161	1 321 117
<i>Liquidités affectés</i>			
Liquidités affectés		3 161 157	3 140 778
	6	3 161 157	3 140 778
Total actif circulant		8 441 640	4 901 024
<u>Actif immobilisé</u>			
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Terrains et immeubles	7	120 933 971	121 835 674
Immeubles en construction	8	18 239 887	7 820 902
Mobilier et agencement		0	1 625
		139 173 858	129 658 201
<i>Immobilisations financières</i>			
Fonds de rénovation réglementaires	9	1 010 349	1 000 972
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154 354	154 354
Parts sociales CCL		5 000	5 000
		1 169 703	1 160 326
Total actif immobilisé		140 343 561	130 818 527
TOTAL DE L'ACTIF		148 785 201	135 719 551



FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	Notes	2 0 1 7	2 0 1 6
		CHF	CHF
PASSIF			
<u>Capitaux étrangers à court terme</u>			
<i>Dettes résultant d'achat de biens et de prestations de service</i>			
Fournisseurs immeubles en construction		2 200 760	256 430
Créanciers divers		104 403	21 867
		2 305 163	278 297
<i>Dettes à court terme portant intérêts</i>	12	1 396 961	1 011 021
<i>Autres dettes à court terme</i>			
Loyers payés d'avance		40 316	58 625
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154 354	154 354
		194 670	212 979
<i>Passifs de régularisation</i>			
Passifs de régularisation	10	172 904	56 995
		172 904	56 995
Total capitaux étrangers à court terme		4 069 698	1 559 292
<u>Capitaux étrangers à long terme</u>			
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>			
Crédits de construction	11	1 195 239	6 811 515
Avances à terme fixe	12	1 206 200	0
Emprunts hypothécaires	13	95 891 965	87 733 016
		98 293 404	94 544 531
Total capitaux étrangers à long terme		98 293 404	94 544 531
<u>Capitaux propres</u>			
Capital de la fondation		7 725 000	7 725 000
Dotations "2006" Ville de Genève	14	20 000 000	20 000 000
Dotations "2014" Ville de Genève	14	5 600 000	0
Réserves facultatives issues du bénéfice		11 890 729	10 073 666
Résultat de l'exercice		1 206 369	1 817 062
Total capitaux propres		46 422 098	39 615 728
Total du passif		148 785 201	135 719 551



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

Genève

	notes	Budget 2 0 1 7	Réalisé 2 0 1 7	Réalisé 2 0 1 6
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE				
Produits des immeubles				
Loyers		8 438 000	8 582 619	8 527 727
Subventions HBM		38 000	89 945	97 422
Autres recettes		22 000	15 315	19 548
Total des produits des immeubles		8 498 000	8 687 879	8 644 697
Charges des immeubles				
Droits de superficie		395 000	351 764	386 854
Entretien des immeubles		1 554 000	1 512 712	1 406 647
Conciergerie		645 000	610 854	603 412
Eau, énergie et combustibles		430 000	389 053	368 971
Assurances et autres charges d'immeubles		266 000	248 380	249 903
Honoraires de régie		383 000	360 600	369 200
Amortissements		1 723 000	1 734 997	1 766 314
Charges d'intérêts sur emprunts		1 979 000	1 934 242	1 909 453
Total des charges des immeubles		7 375 000	7 142 602	7 060 754
Résultat brut des immeubles		1 123 000	1 545 277	1 583 943
Produits d'exploitation				
Honoraires de pilotage		725 000	705 000	460 000
Autres produits		0	1 207	0
Total des produits d'exploitation		725 000	706 207	460 000
Charges d'exploitation				
Frais de personnel		840 000	659 754	465 163
Jetons de présences		150 000	115 326	174 979
Loyer et charges		45 000	24 110	12 987
Honoraires mandataires externes		145 000	141 059	135 183
Honoraires de révision		15 000	9 995	13 995
Frais de fonctionnement secrétariat		40 000	67 738	45 212
Attribution aux provisions		10 000	16 253	18 317
Amortissements		1 000	1 625	1 625
Frais financiers		2 000	9 254	7 413
Total des charges d'exploitation		1 248 000	1 045 115	874 875
Résultat ordinaire		600 000	1 206 369	1 169 068
Produits sur exercices antérieurs	15	0	0	647 994
Résultat exercices antérieurs		0	0	647 994
Résultat de l'exercice		600 000	1 206 369	1 817 062



FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

TABLEAU DE FLUX DE LIQUIDITES	2 0 1 7	2 0 1 6
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	1 206 369	1 817 062
Reprise d'éléments non monétaires		
Variation des provisions	16 252	18 317
Amortissements des immeubles	1 734 997	1 766 314
Amortissements des autres immobilisations corporelles	1 625	1 625
Variation du fonds de roulement		
Variation des autres actifs et passifs	459 353	-1 499 888
Intérêts (charges)	1 934 242	1 909 453
Intérêts payés	-1 983 556	-1 910 279
Flux de liquidités provenant des activités d'exploitation	3 369 282	2 102 604
Activités d'investissement		
Investissements nets terrains et immeubles	-9 438 634	-9 019 038
Variation fonds de rénovation réglementaires	-9 377	349 028
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-9 448 011	-8 670 010
Activités de financement		
Variation crédits de construction	-5 616 276	483 983
Echéances ordinaires avancées à terme	0	-40 430
Variation avance à terme	1 206 200	-1 881 280
Augmentation emprunts hypothécaires	11 000 000	6 000 000
Remboursement emprunts hypothécaires	-1 026 200	0
Echéances ordinaires emprunts hypothécaires	-1 428 911	-962 761
Versement dotation Ville de Genève	5 600 000	3 282 900
Variation des liquidités affectées	-20 379	-648 796
Flux de liquidités provenant des activités de financement	9 714 434	6 233 616
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	3 635 705	-333 791
Liquidités et équivalents de liquidités au début de l'exercice	335 814	669 605
Liquidités et équivalents de liquidités en fin d'exercice	3 971 519	335 814



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

1 Organisation de la Fondation

1.1 Activités de la Fondation

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

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
17, avenue de la Forêt
1202 Genève

Le nombre d'employés de la fondation est inférieur 10.

1.2 Composition du Conseil de fondation et mode de signature au 31 décembre 2017

Sormanni Daniel	président	signature collective à 2
Moratti Anne	vice-présidente	signature collective à 2
Bennaim Gary	secrétaire	signature collective à 2
Böhler Nathalie	trésorière	signature collective à 2
Brodbeck Dominique	membre	signature collective à 2*
Bietenhader Sylvie	membre	signature collective à 2*
Charollais Isabelle	membre	signature collective à 2*
Pasquettaz Jean-Daniel	membre	signature collective à 2*
Rudaz Marc-André	membre	signature collective à 2*
Tomare Guy	membre	signature collective à 2*
Velasco Alberto	membre	signature collective à 2*
Hors conseil		
Fasel Philippe	directeur	signature collective à 2*
Thomaides Militade	directeur	signature collective à 2*

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

1.3 Organe de révision

BDO SA
123, route de Meyrin
1219 Genève-Châtelaine

1.4 Exonération fiscale

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



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

2 Principales méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec les dispositions légales relatives à la tenue de la comptabilité et à la présentation des comptes commerciaux selon le Code des Obligations. Ils présentent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que des résultats.

Les principales méthodes comptables prises en considération pour traiter les postes significatifs des états financiers sont les suivantes:

Liquidités, créances et engagements Les liquidités, les créances et les engagements sont portés en compte à leur valeur nominale.

Liquidités affectées Afin de prendre en considération la destination des fonds versés au titre de dotation par la Ville de Genève pour les projets (construction ou acquisition) et le cas échéant des autres fonds propres, le solde de liquidités non dépensées à la date de clôture fait l'objet d'une séparation distincte à l'actif du bilan et figure sous la rubrique "Liquidités affectées".

Immobilisations corporelles Les immeubles détenus en pleine propriété sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements. Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon les durées d'utilisation estimées de chaque composant.

Les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements. Les amortissements sont effectués de manière linéaire jusqu'à l'échéance du droit de superficie. Aucune éventuelle indemnité de retour à l'échéance du droit de superficie n'a été valorisée et enregistrée dans les comptes de la FVGLS.

Les dépenses ultérieures sont enregistrées en fonction des critères d'activation définis par la FVGLS et amorties en fonction de la catégorie d'immeubles concernée.

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et amorties selon la méthode linéaire sur la base de leur durée de vie. En cas de surévaluation, les valeurs comptables sont vérifiées et font éventuellement l'objet d'une correction de valeur (analyse sur une éventuelle perte de valeur durable).

Produits et charges des immeubles Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des décomptes de gestion.

Produits et charges d'exploitation Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des prestations convenues.

Les taux d'amortissement retenus pour les immeubles détenus en pleine propriété sont les suivants:

Composants des immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0%	n/a
Bâtiment			
Gros œuvre 1	50%	1.00%	100
Gros œuvre 2	35%	2.00%	50
Autres aménagements	15%	3.33%	30
Taux moyen appliqué sur le coût historique		1.97%	51 ans



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

3 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	2017	2016
Caisse	119	127
PostFinance	1 087 839	16 793
Banques	2 883 561	318 894
Total	3 971 519	335 814

4 Loyers à recevoir

En CHF	2017	Risque 2017	2016	Risque 2016
Artamis	23 517	10 874	13 537	8 610
Buisson	9 000	9 000	8 000	0
Caroline	1 060	0	5 559	0
Carouge	5 548	847	6 085	4 997
Cendrier	14 352	10 854	11 345	6 162
France	22 047	14 269	21 563	10 003
Grand-Bureau	28 129	21 840	28 177	24 616
Guye	13 042	5 891	14 168	9 931
Montbillant	7 713	3 862	7 186	4 555
Vollandes	20 989	12 224	7 956	4 535
Total	145 396	89 661	123 576	73 409

La correction de valeur sur loyers à recevoir est déterminée de manière individuelle suite à une appréciation avec la régie en charge des immeubles.

Les loyers à recevoir des immeubles France et Vollandes sont composés en partie de loyers commerciaux pour respectivement CHF 0 et CHF 8'772 (2016: CHF 3'000 et CHF 3'402).

5 Actifs de régularisation

En CHF	2017	2016
Charges payées d'avance	368 161	881 117
Produits à recevoir	705 000	440 000
Ville de Genève, solde Artamis	180 000	0
Total	1 253 161	1 321 117



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

6 Liquidités affectés

Ce poste représente pour chaque projet en cours le solde résiduel de dotation diminué des investissements payés jusqu'à concurrence de cette dernière.

En CHF	2017	2016
Jean-Louis Prévost		
Dotation Ville de Genève	2 642 000	2 642 000
Dépenses d'investissements	-2 642 000	-1 195 337
	0	1 446 663
Caserne des Vernets		
Dotation Ville de Genève	3 550 000	950 000
Consigne Projet Vernets	0	-950 000
Dépenses d'investissements	-3 405 450	0
	144 551	0
Les Allières		
Dotation Ville de Genève	2 000 000	500 000
Dépenses d'investissements	-981 606	-500 000
	1 018 394	0
Gare des Eaux-Vives		
Dotation Ville de Genève	3 000 000	2 000 000
Dépenses d'investissements	-1 474 741	-460 055
	1 525 259	1 539 945
Vernier 115		
Dotation Ville de Genève	1 282 900	782 900
Dépenses d'investissements	-809 947	-628 730
	472 953	154 170
Total	3 161 157	3 140 778



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

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

7 Terrains et immeubles

En CHF	2017	Amortissements	Investissements	2016
Artamis				
Artamis - Immeuble	44 164 490		2 534 089	41 630 401
Péréquation - MHN - aménagements ext.	-3 188 722		-1 700 794	-1 487 928
Fonds d'amortissements	-940 394	-419 051		-521 343
	40 035 374			39 621 130
Buisson				
Buisson - Terrain	2 010 486			2 010 486
	2 010 486			2 010 486
Caroline				
Caroline - Terrain	622 141			622 141
Caroline - Immeuble	2 488 566			2 488 566
Caroline - Rénovations	8 366 656			8 366 656
Fonds d'amortissements	-5 941 945	-164 447		-5 777 498
	5 535 418			5 699 865
Carouge				
Carouge - Terrain	2 009 029			2 009 029
Carouge - Immeuble	7 995 458			7 995 458
Fonds d'amortissements	-1 100 055	-157 151		-942 904
	8 904 432			9 061 583
Cendrier				
Cendrier - Immeuble	9 519 363			9 519 363
Subvention Energie	-220 000			-220 000
Fonds d'amortissements	-674 218	-98 277		-575 941
	8 625 145			8 723 422
France				
France - Immeuble	28 706 968			28 706 968
France - Abri PC	156 000			156 000
Fonds d'amortissements	-2 116 718	-303 907		-1 812 811
	26 746 251			27 050 158
Grand-Bureau				
Grand-Bureau - Terrain	1 047 023			1 047 023
Grand Bureau - Immeuble	4 188 091			4 188 091
Grand Bureau - Rénovation	9 208 102			9 208 102
Fonds d'amortissements	-7 943 313	-180 986		-7 762 327
	6 499 903			6 680 889
Guye				
Guye - Terrain	1 273 224			1 273 224
Guye - Immeuble	5 092 896			5 092 896
Guye - rénovation	8 509 135			8 509 135
Fonds d'amortissements	-6 357 345	-167 247		-6 190 098
	8 517 909			8 685 156
Montbrillant				
Montbrillant - Immeuble	14 195 191			14 195 191
Fonds d'amortissements	-4 157 771	-143 371		-4 014 399
	10 037 420			10 180 792
Vollandes				
Vollandes - Terrain	527 080			527 080
Vollandes - Immeuble	2 108 319			2 108 319
Vollandes - Rénovations	5 116 249			5 116 249
Fonds d'amortissements	-3 730 014	-100 560		-3 629 454
	4 021 633			4 122 193
Total	120 933 971	-1 734 997	833 295	121 835 674



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

8 Immeubles en construction

En CHF	2017	Mise en exploitation	Investissements	2016
Rieu Malagnou				
Rieu Malagnou - Immeuble	6 318 926		2 862 757	3 456 169
Péréquation	-383 000			-383 000
	5 935 926			3 073 169
Jean-Louis Prévost - Immeuble C1				
Jean-Louis Prévost - Immeuble	2 728 489		1 468 117	1 260 372
	2 728 489			1 260 372
Jean-Louis Prévost - Immeuble C2				
Jean-Louis Prévost - Immeuble	1 907 920		1 907 920	0
	1 907 920			1 260 372
Vernets				
Vernets - Immeuble	4 157 033		2 638 535	1 518 498
	4 157 033			1 518 498
Les Allières				
Les Allières - Immeuble	981 606		274 679	706 927
	981 606			706 927
Gare des Eaux-Vives				
Gare des Eaux-Vives - Immeuble	1 461 938		828 732	633 206
	1 461 938			633 206
Vernier 115				
Vernier 115 - Immeuble	1 012 975		384 245	628 730
	1 012 975			628 730
La Forêt - Immeuble B2				
Vernier 115 - Immeuble	54 000		54 000	0
	54 000			628 730
Total	18 239 887	0	10 418 985	7 820 902

9 Fonds de rénovation réglementaire

Initialement ce poste comprenait les liquidités attribuées, selon le règlement en vigueur, par le Conseil de fondation pour la rénovation du parc immobilier de la FVGLS. Ces dernières sont également destinées à la couverture des réserves pour entretien des immeubles HBM fixées par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Courant 2016, le Conseil de fondation a décidé, contenu notamment des intérêts négatifs appliqués sur les dépôts de liquidités de dissoudre le solde non affecté à la couverture de réserves légales pour entretien OCLPF. En cas de besoin de financement, le Conseil de fondation estime que la capacité d'emprunt sur le parc immobilier existant est suffisant à ce jour.

En CHF	2017	2016
Fonds de rénovation réglementaires	1 010 349	1 000 972
Total	1 010 349	1 000 972

En CHF	2017	2016
Carouge	50 116	50 116
Cendrier	198 740	198 740
France	686 257	626 226
Montrillant	75 236	125 890
Total des réserves pour entretien OCLPF	1 010 349	1 000 972



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

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

10 Passifs de régularisation

En CHF	2017	2016
Charges à payer	172 904	56 995
Total	172 904	56 995

11 Crédit de construction

En CHF	2017	Intérêts en charges	Intérêts intercalaires	2016
BCGe (Artamis)	0	22 300		5 754 936
BCGe (Rieu)	1 195 239		40 486	1 056 579
BCGe (Rieu)-consolidé ¹			8 873	
	1 195 239	22 300	49 359	6 811 515

12 Avances à terme fixe

En CHF	Echéance	2017	Intérêts en charges	Amortissements	2016
BCGe (Vollandes)	3M	1 206 200	3 658		0
		1 206 200	3 658	0	0
Part à long terme		1 206 200			0

13 Emprunts hypothécaires

En CHF	Echéance	2017	Intérêts en charges	Amortissements	2016
CHS (Cendrier)	2029	339 900	3 649	-28 350	368 250
BCGe (Cendrier)	2025	7 176 656	184 071	-42 091	7 218 747
CHS (Guye)	2029	2 340 000	25 123	-195 000	2 535 000
CS (Guye)	2025	1 960 000	54 087	-60 000	2 020 000
CS (Guye)	2026	1 000 000	25 000		1 000 000
CS (Guye)	2019	2 470 000	39 520		2 470 000
CS (Grand-Bureau)	2018	4 440 000	121 451	-60 000	4 500 000
CHS (France)	2028	1 766 460	19 081	-160 590	1 927 050
CCL (France)	2025	12 300 000	261 375		12 300 000
BAS (France)	2032	9 500 000	304 000		9 500 000
BAS (France)	2018	166 000	1 476	-128 000	294 000
BAS (France)	2021	545 000	10 573		545 000
BCGe (Carouge)	2030	6 708 000	220 358		6 708 000
BCGe (Carouge)	2030	1 483 500	50 852	-64 500	1 548 000
BCGe (Montbrillant)	2024	4 033 960	56 242	-130 930	4 164 890
BCGe (Montbrillant)	2023	5 000 000	96 750		5 000 000
BCGe (Caroline)	2027	378 200	11 042	-60 700	438 900
BCGe (Vollandes)	2016	0	1 278	-1 206 200	1 206 200
BAS (Artamis)	2022	6 000 000	54 000		6 000 000
BAS (Artamis)	2022	6 500 000	61 750		6 500 000
BAS (Artamis)	2023	6 500 000	65 000		6 500 000
BAS (Artamis)	2022	6 000 000	87 600		6 000 000
BAS (Artamis)	2037	8 000 000	150 324		na
BAS (Artamis)	2025	681 250	3 681	-318 750	na
BCGe (Rieu)-consolidé ¹	2037	2 000 000			na
		97 288 926	1 908 284	-2 455 111	88 744 037
Part à court terme		1 396 961			1 011 021
Part à long terme		95 891 965			87 733 016

Les amortissements contractuels des emprunts au cours des 12 prochains mois figurent sous la rubrique du bilan "Dettes à court terme portant intérêts".



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

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

14 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 le DALE).

Selon la délibération du 5 mai 2014 du Conseil municipal de la Ville de Genève (PR-1075), une nouvelle 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

En CHF	Coût selon plan financier initial	2017	Versements dotation en 2017	2016
Carouge	10 071 367	1 100 000		1 100 000
Cendrier	9 420 165	1 000 000		1 000 000
France	28 846 511	3 000 000		3 000 000
Artamis	40 772 000	6 000 000		6 000 000
Rieu Malagnou	11 250 000	1 611 000		1 611 000
Jean-Louis Prévost	17 611 000	2 642 000		2 642 000
Vernets	110 000 000	3 550 000	2 600 000	950 000
Buisson	2 070 500	414 100		414 100
Les Allières	20 000 000	2 000 000	1 500 000	500 000
Gare des Eaux-Vives	52 000 000	3 000 000	1 000 000	2 000 000
Vermier 115	23 000 000	1 282 900	500 000	782 900
Total		25 600 000	5 600 000	20 000 000

15 Produits sur exercices antérieurs

En CHF	2017	2016
Impôts sur exercices antérieurs	0	647 994
Total	0	647 994

Par courrier du 15 février 2016, la FVGLS a obtenu une exonération de l'ICC pour les périodes non taxées. Partant, l'AFC a notifié (1) en 2016, un bordereau rectificatif pour l'exercice 2011 et (2) en 2017, des bordereaux définitifs pour les exercices 2012 à 2015. Les acomptes versés par la FVGLS ont été remboursés. Les provisions fiscales figurant dans les comptes annuels pour un montant de CHF 29'138 ont été extourmées.



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2017

16 Valeurs d'assurance incendie des immeubles

En CHF	2017	2016
Artamis	39 125 200	37 163 838
Buisson	695 867	703 100
Caroline	16 387 834	16 558 160
Carouge	10 621 002	10 731 392
Cendrier	9 492 953	9 591 706
France	29 478 116	29 784 496
Guye	24 182 047	24 433 382
Grand-Bureau	20 844 525	21 061 172
Montbrillant	21 157 393	21 377 292
Vollandes	8 793 471	8 884 866
Total	180 778 408	180 289 404

17 Actifs mis en gage

En CHF	2017	2016
Terrains et immeubles		
Valeur nette comptable	118 923 485	119 825 188
Constructions en cours		
Valeur nette comptable	5 935 926	8 203 902
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	0	6 811 515
Avances à terme fixe	1 026 200	0
Emprunts hypothécaires	97 288 926	88 744 037
Description du gage		
Cédules hypothécaires	135 652 521	135 652 521
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	2 631 999	2 631 999
Hypothèque légale en faveur de l'Etat de Genève	334 011	334 011

18 Autres informations

Le groupe d'immeubles de Montbrillant est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 1998 et pour 99 ans.

Le groupe d'immeubles France (Avenue Blanc/Avenue de France) est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 2006 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006.

L'immeuble Cendrier (Rue du Cendrier 1-3) est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 2007 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 13 juin 2007.

L'immeuble Artamis (Chemin du 23-Août, 9-15) est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 2013 et pour 100 ans selon l'acte notarié du 5 décembre 2013.

La Fondation est au bénéfice d'une mise à disposition gratuite de la villa sis Avenue de la Forêt 17. Les travaux de remise en état et d'agencements ont été considérés comme travaux d'entretien.

19 Evénements importants postérieurs à la date de clôture

Aucun événement post-clôture n'a été identifié.