

Proposition du Conseil administratif du 24 mars 2021 en vue de l'approbation des comptes 2019 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Exposé des motifs

Par cette proposition, le Conseil administratif soumet à votre approbation les comptes de la FVGLS arrêtés au 31 décembre 2019.

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

- rapport d'activité 2019;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2019;
- compte de pertes et profits 2019;
- bilan au 31 décembre 2019;
- annexe aux comptes 2019.

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 2019, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2019, l'annexe aux comptes 2019 et le rapport de l'organe de contrôle du 4 mars 2020 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes: – rapport d'activité 2019

- rapport de l'organe de révision comptes annuels 2019

Fondation
de la Ville de Genève
pour le logement social
(FVGLS)
rapport d'activités 2019



sommaire

5. avant-propos
9. le mot du président
11. <u>présentation</u>
13. <u>organisation</u>
17. <u>patrimoine</u>
23. <u>location</u>
25. <u>construction de nouveaux logements</u>
29. <u>dotation</u>
31. <u>finances</u>
37. <u>rapport d'activités et comptes de l'exercice 2019</u>



avant-propos

L'année 2019 a été marquée par un changement soudain et fortement agité, dans la réception par le citoyen des projets de construction en ville de Genève, et particulièrement dans les périmètres des plans localisés de quartier. La Fondation est concernée de multiples façons par cette problématique.

D'une part, des projets qu'elle pilote se sont trouvés contestés par une partie de la population : le quartier des Allières ou seront réalisés 400 logements (66 pour la Fondation) et la densification du site de l'ancienne caserne des Verretts ou, parmi les 100 logements prévus, 200 seront réalisés par la PVCLSS.

D'autre part, ayant doublé en presque dix ans le nombre de logements de son parc immobilier, elle est confrontée aujourd'hui à l'acceptation sociale de l'architecture nouvelle, à la mise en œuvre de projets qui ne s'inscrivent pas dans les traditions des qualités constructives et architecturales indélébiles.

Au-delà des revendications pour une «meilleure» prise en compte des besoins sociaux, des questions de confort, de santé, de bien-être, de qualité de la végétation, c'est donc la question de la forme urbaine qui est remise en cause.

Or, la ville, outre qu'elle est un lieu complexe où s'exercent par définition des intérêts multiples, est un lieu qui se construit et se transforme. Ces intérêts sont justement par le passé et par la complexité des solutions architecturales à y apporter.

Le rôle de l'urbanisme, puis de ce que nous appelons politiques urbaines, a été et reste de proposer des solutions qui ne soient pas seulement des réponses techniques, mais qui découlent des instruments juridiques censés donner les directives pour leur mise en place.

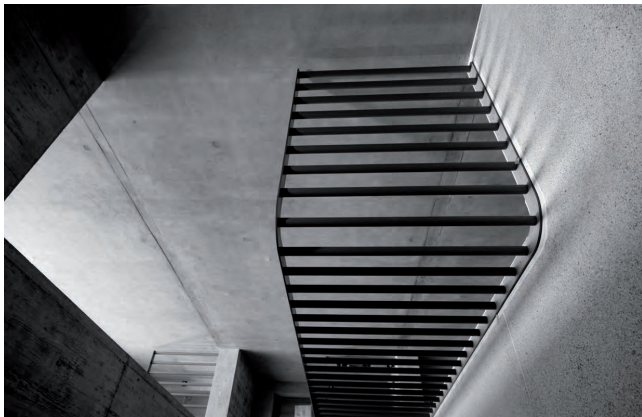
Dans le cas des Allières, le PCQ adopté en 2013 reflète la volonté d'aller de densifier les parcelles existantes, de créer de nouvelles formes d'habitat, d'offrir aux habitants des infrastructures existantes.

Dans un premier temps, au qua Verretts, le projet de densification a fait l'objet d'un concours, qui a fixé la morphologie du site, l'implantation des bâtiments et des espaces publics.

Puis dans un deuxième temps, un mandat d'études parallèles a été lancé, qui a abouti à sélectionner deux bureaux d'architectes qui réaliseraient un lot chacun.

Ce sont des solutions typologiques différentes se référant à des modes de vie particuliers qui seront mises en place : l'une traditionnelle se réfère à la cour berlinoise avec des redents qui tiennent parti de la profondeur donnée, l'autre a une approche structuralliste travaillant les immeubles comme de grands paquets avec une superposition de ponts percés de grands vides.

Aborder l'unité dernière, la réflexion sur la mixité sociale et les réponses architecturales y apporter, est plus que jamais au cœur des préoccupations de la FVGLS. C'est pourquoi nous avons choisi pour ce projet de logements sociaux le quartier géorgien qui a réalisé pour la Fondation un immeuble de 47 logements au Petit-Sauconnet.



le mot du président

Le présent rapport d'activités au moment de sa parution, coïncide avec la fin du mandat du Conseil de Fondation élu en 2015. Durant cette période, sept allées d'immenses ont été réalisées, pour un total de 164 logements HBM et 47 logements HLM. Un total de 211 logements ont été réalisés, dont 131 par la Fondation et 80 par la commune de Lissieu. Ce bilan est le fruit d'une situation sur la rue Lissieu près du parc Germain, jouissant d'une très bonne situation sur la rue droite. Cela peut paraître peu, si on considère les attentes et besoins en logements bon marché, ou beaucoup si on envisage la question en regard de la durée des procédures.

La durée moyenne des projets pilotés par la Fondation pour la création des logements économiques est de huit ans, de l'entrée en force du PLQ à la mise en location. Cependant, les projets en cours représentent un potentiel de 642 logements et a été financé par la commune de Lissieu, la Fondation et le département de la Savoie. Une belle progression qui se poursuit car aujourd'hui notre Fondation est reconnue comme un partenaire sérieux et fiable dans le domaine du logement social.

Voilà dans la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), le processus participatif fait partie intégrante de l'élaboration du tout nouveau plan de quartier. Ainsi, la participation des citoyens à la construction de nouveaux quartiers peut intervenir de l'élaboration d'un PLQ à la délivrance des autorisations de construire. Le regain d'intérêt citoyen apparaît en 2019 n'est pas la conséquence d'un manque de prise en compte de la participation des citoyens dans les projets de logement social. Au contraire, le développement des projets, il doit probablement être considéré sous d'autres bords, qui dépassent le cadre des compétences de la Fondation en tant que maître d'ouvrage.

Au sein de la Fondation, je remercie les deux directeurs pour leur engagement, ainsi que tout le personnel pour leur travail et leur dévouement.

Daniel SORMANN,
Président de la FVOLS



présentation

**fondation d'utilité publique créée en 1955,
la mission principale de la FVGLS est de
développer le parc de logements économiques
à caractère social à Genève.**

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

Elle est un acteur et partenaire reconnu dans le marché immobilier genevois.

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

Elle est actuellement active promoteur de deux grandes opérations urbaines à la gare des Eaux-Vives et sur le site de l'ancienne caserne des Vernetts, qui verront la création de véritables morceaux de ville.

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



organisation

La FVGLS est administrée par un Conseil de 11 membres, dont un représentant ou une représentante par parti politique; le Conseil administratif désignant, quant à lui, quatre membres qui sont en place pour une durée de cinq ans, et rééligibles deux fois. La rémunération de leur activité, à titre de patrons de présence, est calculée sur les traitements attribués aux membres du Conseil municipal.

Trois commissions permanentes: finances, location et travaux, sont chargées du suivi des activités. Le secrétariat effectue la gestion courante de la Fondation. Le Bureau principal est composé de quatre personnes: deux membres du Conseil administratif par delà-ci et veille à l'exécution des décisions en lien étroit avec la direction.

Les nouveaux statuts de la FVGLS sont entrés en vigueur le 9 novembre 2019 et remplacent ceux approuvés par la loi 9338 du 16 mars 2003.

1. membres du Conseil de Fondation

le Conseil municipal a désigné les membres ci-dessous :

BENNAIM Gury (PLR)
 BRODIECK Dominique (EIG)
 MORATTI Anne (Les Verts)
 RUDAZ Marc-André (UDC)
 SPOHNER Fabrice (MCG)
 TORNARE Guy (PDC)
 VELASCO Alberto (PS)

le Conseil administratif a désigné les membres ci-dessous :

BIETENHÄDER Sylvie
 BÖHLER Nathalie
 CHAROLLAIS Isabelle
 PASQUETTAZ Jean-Daniel

2. élection statutaire

> membres du bureau

président : SORMANNI Daniel
vice-présidente : MORATTI Anne
secrétaire : BIETENHADER Sylvie
trésorière : BOHLER Nathalie

3. commissions

> finances

présidente : BOHLER Nathalie
membres : BENNAIM Gery
RUDAZ/Marc-André
VELASCO Alberto

> travaux - bâtiments

président : BENNAIM Gery
membres : BIETENHADER Sylvie
CHAROLANZ Nathalie
PASQUETTAZ Jean-Daniel
TORNARE Gery

> location

présidente : MORATTI Anne
membres : BIETENHADER Sylvie
BRODIECK Dominique
RUDAZ/Marc-André
TORNARE Gery
VELASCO Alberto

* La présidente et le vice-président siègent dans toutes les commissions.

4. secrétariat

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

> direction

THOMASIDES Wilkes, codirecteur – responsable des opérations
FASSEL Philippe, codirecteur – responsable administration et finances

> opérations

MORI UBALDINI Mariona, architecte
BOVAY Isabelle, architecte, chef de projet

> administration

CODEL Clément, secrétaire administrative
RUFFIN Aurélien, secrétaire à la location
FERRARI Mauro, communication et systèmes d'information

Le secrétariat gère la mise en œuvre des décisions du Conseil de Fondation et des commissions. Il gère les aspects opérationnels et participe à l'élaboration de sa stratégie. Il prend des décisions nécessaires à la gestion administrative, assure les relations avec l'extérieur, la recherche et la gestion des financements, la prospection pour de nouvelles acquisitions, l'élaboration technique et la mise en œuvre de nouvelles opérations. Les postes de travail de la Fondation représentent 5.3 équivalents temps plein.

> mandats externes au 31 décembre 2019.

- gestion du parc locatif : régie Bollat
- suivi des emprunts : Finance Active
- organe de révision : fiduciaire BDO SA
- système de contrôle interne : Optimis Group
- analyses techniques : Signo Terra SA
- assurance : Wella, Adey Risk Management SA
- outil informatique : Lediis Logica Développement



patrimoine

nouveaux immeubles

En 2019, 47 nouveaux logements ont été mis en location. Par ailleurs, sept dizaines d'habitations ont été analysées. Quatre ont été présentées au Conseil de la Fondation, et un immeuble a finalement pu être acheté. Ce bâtiment situé à la rue Liotard offre 11 logements d'une typologie traditionnelle avec de belles finitions caractéristiques de son époque. Cette acquisition, conforme aux objectifs de la FVGLS de pérenniser des logements anciens dans le quartier, est aussi l'occasion de diversifier les types de logements dont dispose la Fondation.

immeuble de logements

« Chemin Dr-Jean-Louis-PRÉVOST 16 »

La construction de l'immeuble de logements « Docteur Jean-Louis Prévost » trouve son origine dans un concours d'architecture. L'ouvrage offert aux concurrents consistait à concevoir un bâtiment de 150 logements, respectant les contraintes du périmètre d'un plan de quartier prévoyant en tout 150 logements. Joint avec une certaine lena aux marges du règlement urbanistique, le projet a opéré la médiamorphose d'un pur rectangle en une géométrie plus complexe, avec son « contour plié » évoquant une forme organique.

Les raisons de cette opération formelle étaient multiples, la première consistant à valoriser par des façades concaves la relation étroite avec la végétation environnante de l'ancienne campagne du Bouchet. Ensuite, l'important d'établir, sur la ligne de crête, un dialogue avec le quartier existant, en créant une continuité de la ligne d'horizon et un dynamisme singulier, car le bâtiment devait s'adresser à toutes les orientations et n'en privilégier aucune. Enfin, sa volumétrie irrégulière, accentuée par la répétition de strates alternant systématiquement le béton sable clair et la serrurerie bronze foncé, contribuait à recréer un lieu chargé d'identité, fortement reconnaissable, une réalité augmentée.

Ces considérations sur l'expression architecturale dans le développement d'une ville sans véritable plan d'urbanisme – s'étendant en périphérie par opportunités focales, tout en prenant à élaborer une structure urbaine vivante par l'association de programmes complémentaires – ont permis à la Fondation de proposer un programme d'urbanisme alternatif, orienté vers la mise en œuvre d'un développement urbain durable. Ce programme a été inscrit dans leur contexte, évitant ainsi la généralisation normative d'un « produit » potentiellement transposable d'un lieu à l'autre.

Dans cette perspective, le choix de la matérialité et des techniques d'édification sur celles du voisinage, en particulier du remarquable bâtiment du Collège Rousseau de l'architecte Alain Rétier et de l'imposante barre de logements Mautrin-Parc.

Ici, les étages habités se détachent du sol pour conférer au volume une assise flottante. Concernant la disposition des logements, il s'agit d'un plan rayonnant arrangé autour d'une cage de distribution verticale unique en béton armé, où les grands appartements jouissent d'une grande loggia d'angle articulant séjour et salle à manger sur deux orientations. L'espace de la cage d'escalier est fortement caractérisé par une trémie perforant toute la hauteur des neuf étages afin d'assurer la circulation d'air et de lumière. Les paires décorées par des grilles en fer forgé, les escaliers sont éclairés par des rampes lumineuses. Ce qui se traduit enfin par la construction d'un espace communautaire, une sorte de théâtre social qui relie l'ensemble des logements entre eux.

Tarano BROENIMANN, group8

gestion et entretien

L'analyse technique et patrimoniale de tous les bâtiments par le bureau Signa-Terre a permis d'établir un état de leur point des immeubles de la Fondation et de leur programme d'entretien.

La politique mise en place, à savoir un assainissement continu et des interventions importantes au gré des opportunités qui se présentent et des synergies existantes (partage d'infrastructures, comme le raccordement au chauffage à distance, possible avec la construction de logements sociaux), a permis de réaliser des économies substantielles. A ce sujet, en lien avec l'armée du CAD l'étude de surélévation de l'immeuble Caroline 43-45 prévoyant la construction de 20 logements a été finalisée et la requête en autorisation déposée à la fin de l'année.

Par ailleurs, en collaboration avec les régies, l'information et les recommandations aux locataires en matière d'économies d'énergie seront accentuées.

Enfin, la Fondation a procédé à une réorganisation de la gestion des immeubles, relevant au terme d'une procédure de sélection sur invitation le régle Bollat et la régle Plat & Renaud.

Chaque de ces régies a reçu mandat de gérer le 50% du parc locatif de la Fondation. Cette démarche a eu comme conséquence de limiter les frais de gestion et permettre avec les régies de bénéficier de tarifs préférentiels, et d'offrir à la FVLGS une meilleure ouverture dans le milieu immobilier genevois.

liste des immeubles de la FVGLS

lieu	année de construction	1.3p	2.4	2.5p	3.2p	4.4	4.5p	5.2p	6.2p	7.2p	total	activités parking
Lietard 34	1915					1	1	8		1	11	
Vallières 24-26	1956-1958	Lâre	6	12	8	22					48	•
Caroline 43-45	1957-1959	Lâre	7		25	7	18	7	7		71	•
Guyé 2-6	1958-1960	Lâre	32	30	22	18			14	1	117	
Grand-Bureau 27-37	1960-1963	Lâre	32	39		41			4		116	•
Montcaillat 76-82	1985-1987	HBM	9	18		24			12	1	64	•
Groinge 108 B	2009-2010	HBM		6	12				6	2	26	•
France 19-19 B /Ecorpel 6-10	2009-2011	HBM	3	14		41			27	6	91	•
Cerdine 7	2009-2011	HBM		6	3				3	5	17	•
23 Août 9-15	2012-2015	HBM	21	9		46			31	6	113	•
Rue 1C	2016-2018	HBM	9			16			10		35	•
Jean-Louis Prieux 16	2017-2019	HM				16			12	2	47	•
Jean-Louis Prieux 14 *	2017-2020	HBM				8			8		16	
total			7	112	23	161	52	244	15	133	22	772

* qui seront livrés en 2020

travaux — bâtiments

La commission des travaux et bâtiments a pour but l'analyse des opportunités d'investissements, ainsi que le suivi des projets en cours et de l'entretien des immeubles composant le portefeuille. Ses membres se réunissent en principe mensuellement, ou à une fréquence différente si cela est nécessaire.

Si les séances sont essentiellement orientées vers le suivi des chantiers en cours, en coordination avec le secrétariat et les mandataires externes, une réflexion régulière sur les enjeux stratégiques de la Fondation est menée. Cette réflexion contribue à offrir à nos locataires des logements de qualité dans un cadre agréable.

Aucun de la législature 2015-2020, se seront 227 logements (en plus des ardees et des logements sociaux) ont été livrés, soit une augmentation de 40% par rapport à la législature précédente. Pour un total de 772 logements mis à la disposition de la population, soit une augmentation de 40% du parc locatif.

L'entretien reste également un souci majeur de la Fondation afin de faire en sorte que les logements soient en adéquation avec les attentes des locataires, tant sur le plan de la typologie et des installations que de la capacité à créer des espaces de vie qui soient agréables et permettent une mode épanouissante.

Il convient de remercier les différents intervenants, et en particulier la direction et le secrétariat qui ont représenté la Fondation avec les mandataires et ont effectué un suivi rigoureux des chantiers, ce qui a permis non seulement la livraison des immeubles dans les délais prévus, mais aussi dans les budgets envisagés.

En plus de quelques projets importants qui sont actuellement en phase d'élaboration, nous savons que la Fondation est désormais positionnée comme un acteur immobilier incontournable à Genève et qu'elle saura saisir les opportunités nécessaires à l'avancer pour continuer l'acte de bâtir et par conséquent soutenir au mieux les populations qu'elle sert.

Gary BENNAIM,
Président de la commission travaux-bâtements

location

À la fin de l'exercice écoulé, le nombre de demandes d'inscriptions était de 1850.

Vingt-sept attributions pour relocation ont été effectuées et 60 logements attribués lors de la procédure de réaffectation des logements sociaux de la Fondation en 2020. Le taux de rotation étant de 4%. La commission y a son travail facilité par la mise en place de l'outil informatique qui fournit toutes les informations utiles sur le statut des demandeurs et locataires, l'état locatif de l'immobilier et l'image de la moitié sociale.

La FVGLS y par ailleurs pu proposer un appartement à l'association Carte blanche, dont la vocation est de venir en aide aux personnes fragilisées.

Un appel d'offres a été organisé pour la gestion du patrimoine de la Fondation.

Sur l'ensemble de la place ont été invitées à soumettre une offre. La majorité des réponses était de grande qualité et à l'issue de la procédure de sélection, deux règles se sont respectivement vues attribuer la gestion de 50% du parc immobilier.

Anne MORATI,

Présidente de la commission location

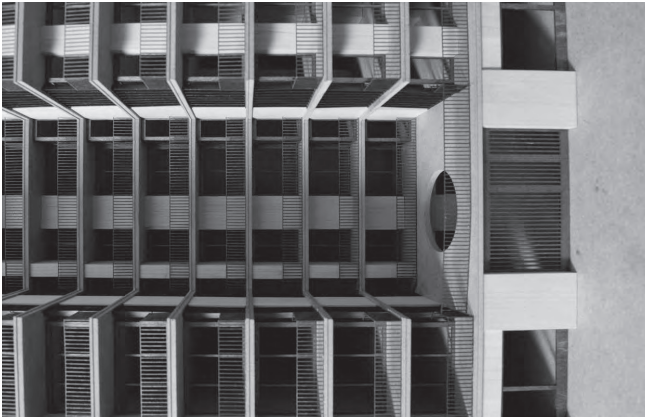
attribution des logements

La codification de l'urgence sociale – basée sur le modèle établi par l'Office cantonal du logement et de la planification forcée – les outils de gestion et demandes et d'informations nécessaires à la gestion des demandes, des locataires en place ou des immobiliers de la Fondation des demandeurs ont été leur priorité. Ils ont pu ainsi mettre en place ou de maintenir une bonnité de revenus et de l'attribution de la gestion de logements.

La Fondation réserve statutairement la location de ses logements à des personnes à revenus modestes. Les logements sociaux appartiennent à la Fondation, qui est soumise à la loi de 1924 et 22% du revenu fiscal de la personne. La Fondation a la responsabilité de la gestion pour ces appartements que l'évolution du revenu des locataires et le taux d'occupation des logements soient en adéquation avec son règlement.

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





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

Le projet Gère des Faux-Vieux	
description du projet	6 immeubles de logements LCL dans un terrain de 5000 m ² à Gère des Vieux, 149 logements, dont 100 en services municipaux
nombre et logements / accolés	Association d'architectes RVS, Architecture SA et Jeline SA 2017-2024
architectes	2024
construction	72,2 millions
mise en location	DDP en attente
coût de fourrage	Mairie
propriété	
label	
Le projet Jean-Louis Pressat G2	
description du projet	1 immeuble de logements HBM
nombre et logements / accolés	16 logements
architectes	NOMOS
construction	2017-2020
mise en location	2020
coût de fourrage	6 millions
propriété	DDP octroyé en mai 2018
label	Mairie
remarque	en partenariat avec le Consortium Pilat-Parrot-Martin

projets de la FVGLS sur des terrains en droit de
superficie accordés par l'Etat de Genève

S. <u>Square Les Allées</u> 1 immeuble de logements HM dans un parc comportant 3 autres immeubles 60 logements 2022 Benoît Carrela Murillo architectes 2022 21 millions DDP en cours de préparation THPE	description du projet nombre de logements / arcades architectes construction mise en location coût de l'ouvrage propriété label	description du projet nombre de logements / arcades architectes construction mise en location coût de l'ouvrage propriété label	S. <u>Square Les Allées</u> 2 immeubles de logements HM et HBM 50 logements, un immeuble comportant 2 niveaux de locus d'activités durant l'opéra & parénet - marquet architectes 2020-2023 22 millions DDP en attente	D. <u>Square Vauxart III</u> 2 immeubles de logements HM et HBM 50 logements, un immeuble comportant 2 niveaux de locus d'activités durant l'opéra & parénet - marquet architectes 2020-2023 22 millions DDP en attente	S. <u>Square Les Allées</u> 2 immeubles de logements HM 35 logements VRP Architectes SA 2022 13,7 millions DDP en cours de préparation THPE

B. <u>Square Vauxart</u> Plusieurs allées de logements HBM Illet A: 162 logements et 10,36 m ² d'activités Illet B: 123 logements et 773 m ² d'activités Illet A: Genssior-Delafertne Architectes et LRS Architectes Illet B: Accard Spicher Architectes Associés et LRS Architectes 2020-2025 99 millions Un droit de superficie sera octroyé par l'Etat de Genève Moringe-Eco, Certification Site 2000 watts	description du projet nombre de logements / arcades architectes construction mise en location coût de l'ouvrage propriété label	B. <u>Square Amies-Rapin</u> 2 allées de logements HBM 42 logements, une entrée de 105,7 m ² VRP Architectes SA 2020-2022 28,25 millions FVGLS THPE

projet de la FVGLS en pleine propriété

B. <u>Square Amies-Rapin</u> 2 allées de logements HBM 42 logements, une entrée de 105,7 m ² VRP Architectes SA 2020-2022 28,25 millions FVGLS THPE	description du projet nombre de logements / arcades architectes construction mise en location coût de l'ouvrage propriété label	B. <u>Square Amies-Rapin</u> 2 allées de logements HBM 42 logements, une entrée de 105,7 m ² VRP Architectes SA 2020-2022 28,25 millions FVGLS THPE



dotation

En 2020, une demande de nouvelle dotation d'un montant de 25 millions sera soumise à l'approbation du Conseil municipal.

Elle servira à couvrir le solde des projets déjà en cours ci-dessus, la réalisation de l'immobilier de la rue Caroline et les nouvelles opérations à venir.

En effet, le plan d'investissement 2019-2025 de la Fondation prévoit la réalisation de sept opérations immobilières d'un montant total de 120 millions. La nouvelle dotation doit pouvoir couvrir le besoin en fonds propres de ces opérations portées en telles suivantes : Chaudeau, Fontaines Saintes, Petite Boissière et Godefroy, soit au minimum 18 millions, ainsi que les fonds propres nécessaires pour de nouvelles acquisitions et les projets de rénovation.

usage	montants déjà recus	montants à recevoir
Quai Verreys	4'600'000	12'200'000
Allières	2'500'000	2'730'000
Gare des Eaux-Vives	1'000'000	8'800'000
Verrier 115	1'500'000	1'670'000
Square Amélie Rapin - B2	1'000'000	890'000
Listard 34	1'125'000	0
total	11'725'000	26'290'000
solde de la dotation	23'275'000	

finances

La commission des finances se charge d'analyser les comptes annuels de la Fondation, sa situation financière et ses tableaux de bord de gestion. Elle conduit le processus budgétaire et prépare le rapport annuel sur le système de contrôle interne. Elle est également chargée de valider l'émission et le renouvellement des emprunts. En 2019, elle s'est réunie à six reprises.

Dans son rapport daté du 16 mars 2020, l'organe de révision a conclu que la comptabilité et les comptes annuels sont conformes aux prescriptions de la loi sur l'administration des finances. Il a également constaté que la Fondation dispose d'un système de contrôle interne qui est en phase avec les prescriptions du Conseil de Fondation.

Le résultat 2019 présente un bénéfice net de 3,4 millions de francs (contre 2,9 millions en 2018). Les charges de personnel s'élèvent à 1 million, en légère hausse par rapport à 2018 (0,9 million). Les charges de biens et services sont en légère baisse par rapport à l'année précédente et s'élèvent à 0,18 million. Enfin, le résultat financier, comprenant les charges et produits afférents aux immeubles, présente un total de 4,1 millions contre 3,5 en 2018. Le bilan s'élève, quant à lui, à 268 millions dont 258 millions en immobilisations corporelles du patrimoine financier. L'endettement total, lui, se monte à 118 millions.

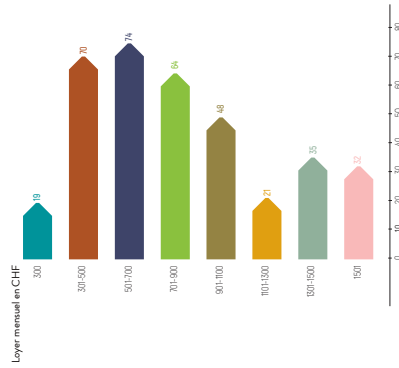
La dotation de la Ville de Genève d'un montant de 35 millions, votée par le Conseil municipal en 2014, a été utilisée à hauteur de 31,7 millions à fin 2019.

La Fondation présente une situation financière parfaitement saine.

Nathalie BOHLER
Présidente de la commission finances

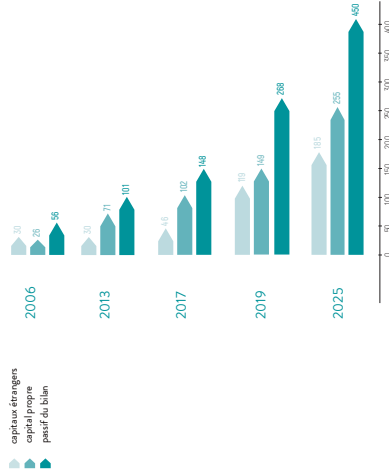


nombre de logements par tranches de loyer hors contrôle de l'Etat



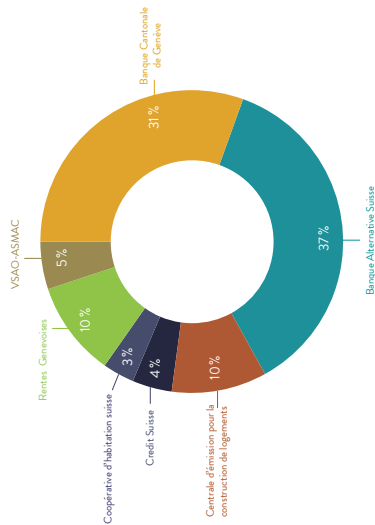
32

évolution des capitaux

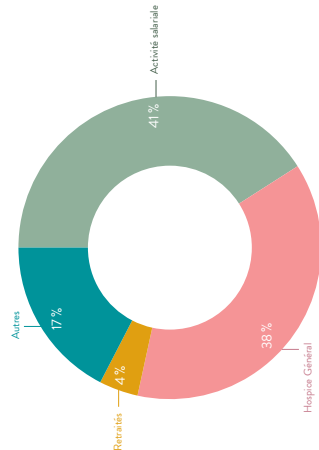


33

dettes par prêteur



janvier-décembre 2019 : 1850 demandeurs au total





rapport d'activités et comptes de l'exercice 2019

Le bilan et le compte de résultats au 31 décembre 2019 sont annexés au présent rapport.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2019 figure dans le présent rapport.

Le budget 2020 de la FVGCS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 2 octobre 2019.

Les comptes de l'exercice 2019 ont été approuvés par le Conseil de la Fondation en date du 3 juin 2020.

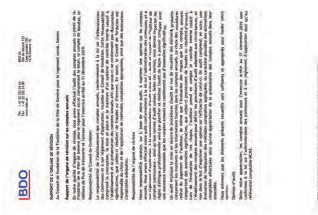
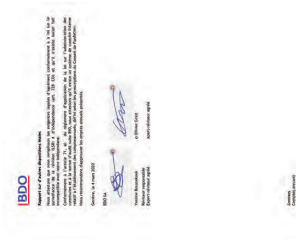
La gestion des risques fait partie intégrante des principes du SCI adoptés par le Conseil de la Fondation.

Une évaluation des risques a été établie et est incluse dans le rapport sur le contrôle interne du 4 mai 2020. Elle a été approuvée par le Conseil de la Fondation lors de la séance du 3 juin 2020.

LE PRÉSENT RAPPORT D'ACTIVITÉS 2019 A ÉTÉ
APPROUVÉ EN DATE DU 3 JUIN 2020.

1. bilan au 31 décembre 2019

en CHF	31.12.2019	31.12.2018
actif		
patrimoine financier		
disponibilités et placements à court terme	8'738'983	7'389'408
actifs de régularisation	1'417'638	1'060'343
placements financiers	170'268	170'268
immobilisations corporelles PF	257'647'846	240'900'995
total patrimoine financier	267'974'735	249'521'014
total de l'actif	267'974'735	249'521'014
passif		
capitaux de tiers		
engagements courants	286'175	127'719
engagements financiers à court terme	18'663'540	16'927'574
passifs de régularisation	241'894	326'968
engagements financiers à long terme	99'659'609	90'588'604
provisions à long terme	165'268	165'268
total capitaux de tiers	119'016'486	108'121'193
capital propre		
financements spéciaux	2'010'088	797'784
autres capitaux propres	39'450'000	35'325'010
excédent au bilan	109'269'969	105'257'039
total capital propre	148'729'257	141'379'821
total du passif	267'974'735	249'521'014



2. compte de résultats
au 31 décembre 2019

en CHF	budget 2019	réf. 2019	réf. 2018
charges d'exploitation			
charges de personnel	107'000	57'944	52'972
autres dépenses	745'000	744'776	707'344
subventions	219'000	191'522	182'564
certifications patronales	25'000	19'097	9'119
autres charges de personnel	1'089'000	1'007'339	951'999
total charges de personnel			
charges de biens et services et autres charges	23'000	23'093	27'623
charges de matériel et de marchandises	30'000	23'997	23'138
immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	148'000	116'697	146'686
prestations de services et honoraires	1'000	0	85
entretien des biens meubles	3'000	17'661	20'092
autres dépenses	237'000	187'644	231'932
charges de biens et services et autres charges	1'122'000	1'188'983	1'163'585
total des charges d'exploitation			
revenus d'exploitation			
revenus divers	510'000	500'000	540'779
autres revenus d'exploitation	510'000	510'000	540'779
total des revenus d'exploitation			
résultat d'exploitation	-802'000	-688'983	-622'806

en CHF	budget 2019	réf. 2019	réf. 2018
charges financières			
charges d'intérêt	2'682'000	1'972'194	1'959'705
autres charges financières	4'138'000	3'528'719	3'452'872
total des charges financières	6'821'000	5'500'913	5'412'578
revenus financiers	9'233'000	9'350'671	8'865'665
revenus des biens-fonds, patrimoine financier	92'000	78'653	86'014
dépréciations des collectibilités publiques	0	0	0
réductions, immobilisations patrimoine financier	9'327'000	9'269'324	8'951'679
total des revenus financiers			
résultat financier	3'105'000	4'122'411	3'534'501
charges extraordinaires	0	0	0
revenus extraordinaires	0	0	0
résultat extraordinaire	0	0	0
résultat total de compte de résultats	2'304'000	3'433'428	2'911'695

3. tableau des flux de trésorerie

en CHF	2019	2018
résultat total des comptes de résultats	3'433'428	2'911'695
+ augmentation / - diminution des actifs de régularisation	-357'294	248'552
+ augmentation / - diminution des engagements courants	173'396	89'292
+ augmentation / - diminution des provisions	0	10'994
+ augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-85'075	-2'087'015
flux de trésorerie provenant de l'activité opérationnelle (fto)	3'164'455	1'173'438
- achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du patrimoine financier	-16'746'851	-11'672'022
flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement et de placement (fti+pl)	-16'746'851	-11'672'022
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	1'697'962	8'710'060
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	9'109'005	-965'161
+ augmentations / - paiements dotations VCa	4'125'000	2'000'000
flux de trésorerie provenant de financement (ftf)	14'931'972	9'744'899
variation des liquidités et des placements à court terme (fto)+(fti+pl)+(ftf)	1'349'576	-753'685
liquidités et placements à court terme au 01.01.2018	7'389'408	8'143'093
liquidités et placements à court terme au 31.12.2018	8'738'983	7'389'408
variation des liquidités et des placements à court terme	1'349'576	-753'685

42

4. état du capital propre

capital propre (en CHF)	solde au 01.01.2019	augmentation	diminution	solde au 31.12.2019
financements spécifiques	797'784	1'212'304		2'010'088
réserves entretien LCL				2'010'088
la nombre d'employés est inférieur à 10 (0,3 ETP)	797'784	1'212'304		
autres capitaux propres	35'325'000	4'125'000		39'450'000
capital initial	7'725'000			7'725'000
dotations Ville de Genève	27'600'000	4'125'000		31'725'000
excédent / découvert au bilan	105'377'037	63'345'173	4'125'999	107'686'161
résultat annuel	2'911'695	3'433'428	2'911'695	3'433'428
résultats cumulés des années précédentes	102'365'342	2'911'695	1'212'304	104'064'733
total	141'399'821	11'682'427	4'125'999	148'958'249

43

adresses et architectes des immeubles de la FVLGS

Couverture 24-26, rue des Vallées
Page 2 16, chemin Dr Jean-Louis-Péron, architectes : group8
Page 4 14, chemin Dr Jean-Louis-Péron, architectes : NOMOS
Page 8 16, chemin Dr Jean-Louis-Péron, architectes : group8
Page 10 1088, rue de Croisette, architectes : Pierre-Alain Renaud
Page 12 14, chemin Dr Jean-Louis-Péron, architectes : NOMOS
Page 17 43-45, rue Carrière, architectes : Brous, Hermet, Darnay, Payot
Page 22 24-26, rue des Vallées
Page 24 1, rue Vireux, lot B, architectes : Jean-Louis Spicher, LPS
Page 28 34, rue Liorat
Page 30 9-15, chemin 4-23, route, architectes : David Frenay
Page 36 14, chemin Dr Jean-Louis-Péron, architectes : NOMOS
Page 44 14, chemin Dr Jean-Louis-Péron, architectes : NOMOS

crédits photographiques

Kathelyne Pajot-Sabatier / emma.kathelyne@orange.fr

conception graphique et mise en page

Diana Nemeth / nemeth123.ch

impression

Imprimé chez Loup Graphique en 150 exemplaires
Papier : 100 g/m² pour le tirage, 120 g/m² pour les pages
Papier : Hodge, Rough Bright FSC, papier blanc 120 et 270 g/m²



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

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

Au Conseil de fondation de la

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Genève

Rapport de l'organe de révision Comptes annuels 2019

(période du 1.1. au 31.12.2019)

4 mars 2020

13429/21509987/1-1



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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.



Rapport sur d'autres dispositions légales

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

Conformément à l'article 71, al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Genève, le 4 mars 2020

BDO SA

A blue ink signature of Yassine Boussakouk, written in a cursive style. To the right of the signature is a small circular red stamp containing a white cross, which is the logo of the Swiss Confederation.

Yassine Boussakouk
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

A blue ink signature of Olivier Griot, written in a cursive style. To the right of the signature is a small circular red stamp containing a white cross, which is the logo of the Swiss Confederation.

pp Olivier Griot
Expert-réviseur agréé



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

Le nombre d'employés est inférieur à 10 (5.3 ETP).

1. BILAN AU 31 DECEMBRE 2019

	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	8 738 983	7 389 408
Actifs de régularisation	1 417 638	1 060 343
Placements financiers	170 268	170 268
Immobilisations corporelles PF	257 647 846	240 900 995
Total patrimoine financier	267 974 735	249 521 014
TOTAL DE L'ACTIF	267 974 735	249 521 014
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	286 175	112 779
Engagements financiers à court terme	18 663 540	16 927 574
Passifs de régularisation	241 894	326 968
Engagements financiers à long terme	99 659 609	90 588 604
Provisions à long terme	165 268	165 268
Total capitaux de tiers	119 016 486	108 121 193
Capital propre		
Financements spéciaux	2 010 088	797 784
Autres capitaux propres	39 450 000	35 325 000
Excédent au bilan	107 498 161	105 277 037
Total capital propre	148 958 249	141 399 821
TOTAL DU PASSIF	267 974 735	249 521 014



Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social

Le nombre d'employés est inférieur à 10 (5.3 ETP).

2. COMPTE DE RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2019

	Budget 2 0 1 9 CHF	Réalisé 2 0 1 9 CHF	Réalisé 2 0 1 8 CHF
Charges d'exploitation			
<i>Charges de personnel</i>			
Autorités et commissions	100 000	51 944	52 972
Salaires du personnel administratif	745 000	744 776	707 344
Cotisations patronales	219 000	191 522	182 564
Autres charges de personnel	25 000	19 097	9 119
	1 089 000	1 007 339	951 999
<i>Charges de biens et services et autres charges</i>			
Charges de matériel et de marchandises	23 000	23 093	21 623
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30 000	23 997	23 138
Prestations de services et honoraires	148 000	116 697	146 686
Entretien des biens meubles	1 000	0	85
Dédommagements	21 000	17 857	20 053
	223 000	181 644	211 586
Total des charges d'exploitation	1 312 000	1 188 983	1 163 585
Revenus d'exploitation			
<i>Revenus divers</i>			
Autres revenus d'exploitation	510 000	500 000	540 779
	510 000	500 000	540 779
Total des revenus d'exploitation	510 000	500 000	540 779
Résultat d'exploitation	-802 000	-688 983	-622 806
Charges financières			
Charges d'intérêts	2 083 000	1 978 194	1 959 305
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	4 138 000	3 528 719	3 457 872
Total des charges financières	6 221 000	5 506 913	5 417 178
Revenus financiers			
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	9 235 000	9 550 671	8 865 665
Dédommagements des collectivités publiques	92 000	78 653	86 014
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0	0
Total des revenus financiers	9 327 000	9 629 324	8 951 679
Résultat financier	3 106 000	4 122 411	3 534 501
Charges extraordinaires	0	0	0
Revenus extraordinaires	0	0	0
Résultat extraordinaire	0	0	0
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	2 304 000	3 433 428	2 911 695



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

Le nombre d'employés est inférieur à 10 (5.3 ETP).

Genève

3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	2 0 1 9	2 0 1 8
	CHF	CHF
Résultat total des comptes de résultats	3 433 428	2 911 695
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	-357 294	248 552
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	173 396	89 292
+ Augmentation / - diminution des provisions	0	10 914
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-85 075	-2 087 015
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (FTO)	3 164 455	1 173 438
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-16 746 851	-11 672 022
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	-16 746 851	-11 672 022
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	1 697 967	8 710 060
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	9 109 005	-965 161
+ Augmentations / - prélèvements dotation VGe	4 125 000	2 000 000
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	14 931 972	9 744 899
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)+(FTI+P)+(FTF)	1 349 576	-753 685
Liquidités et placements à court terme au 01.01.	7 389 408	8 143 093
Liquidités et placements à court terme au 31.12.	8 738 983	7 389 408
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	1 349 576	-753 685



4. REGLES REGISSANT LA PRESENTATION DES COMPTES

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

- Loi sur l'administration des communes (LAC)
- Règlement d'application de loi sur l'administration des communes (RAC)

Le nombre d'employés est inférieur à 10 (5.3 ETP).

5. PRINCIPES RELATIFS LA PRESENTATION DES COMPTES

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

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

a. Principes comptables

Patrimoine financier

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

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

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

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

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

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

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

Passif

Les capitaux de tiers sont évalués à la valeur nominale.

Les provisions existantes figurent dans le tableau spécifique en annexe.

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

Revenus et charges

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

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



6. ETAT DU CAPITAL PROPRE

Capital propre	Solde au 1.1.2019	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2019
Financement spéciaux	797 784	1 212 304		2 010 088
Réserve entretien LGL	797 784	1 212 304		2 010 088
Le nombre d'employés est inférieur à 10 (5.3 ETP).				
Autres capitaux propres	35 325 000	4 125 000		39 450 000
Capital initial	7 725 000			7 725 000
Dotation Ville de Genève	27 600 000	4 125 000		31 725 000
Excédent / découvert au bilan	105 277 037	6 345 123	4 123 999	107 498 161
Résultat annuel	2 911 695	3 433 428	2 911 695	3 433 428
Résultats cumulés des années précédentes	102 365 342	2 911 695	1 212 304	104 064 733
TOTAL	141 399 821	11 682 427	4 123 999	148 958 249

Dotation Ville de Genève

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

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

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

Immeuble	Coût selon plan financier initial / prix d'acquisition	01.01.2019	Versements dotation en 2019	31.12.2019
Carouge	10 071 367	1 100 000		1 100 000
Cendrier	9 420 165	1 000 000		1 000 000
France	28 846 511	3 000 000		3 000 000
23 août	40 772 000	6 000 000		6 000 000
Rieu	11 250 000	1 611 000		1 611 000
Jean-Louis Prévost	17 611 000	2 642 000		2 642 000
Vernets	101 000 000	5 550 000		5 550 000
Buisson	2 070 500	414 100		414 100
Les Allières	20 000 000	2 000 000	1 000 000	3 000 000
Gare des Eaux-Vives	71 000 000	3 000 000		3 000 000
Vernier 115	23 000 000	1 282 900	1 000 000	2 282 900
Liotard	7 500 000	0	1 125 000	1 125 000
Forêt B2	13 700 000	0	1 000 000	1 000 000
TOTAL		27 600 000	4 125 000	31 725 000



Réserves entretien LGL

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

Immeuble	01.01.2019	Augmentation	Diminution	31.12.2019
23 août	0	1 212 304		1 212 304
Carouge	50 116			50 116
Cendrier	198 740			198 740
France	473 692			473 692
Montbrillant	75 236			75 236
TOTAL	797 784	1 212 304	0	2 010 088

7. TABLEAU DES PROVISIONS

	01.01.2019	Augmentation	Diminution	31.12.2019
Fond rénovation PPE communs Montbrillant	165 268	0		165 268
TOTAL	165 268	0	0	165 268

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

* enrolled on course

[illegible]



9. TABLEAU DE LA DETTE

Crédits de construction

En CHF	31.12.2019	Court terme	Long terme	Intérêts	Variation	31.12.2018	Court terme	Long terme
BCGe (Rieu)	64 264	64 264		40 513	-1 920 449	1 984 713	1 984 713	
Les intérêts d'emprunts est inférieure à 10 % à ETD)	7 475 794	7 475 794		44 791	3 658 905	3 816 889	3 816 889	
Rentes Genevoises (JLP C2)	4 249 546	4 249 546		26 810	1 378 906	2 870 640	2 870 640	
	11 789 604	11 789 604	0	112 114	3 117 362	8 672 242	8 672 242	0

Avances à terme fixe

En CHF	Echéance	31.12.2019	Court terme	Long terme	Intérêts	Variation	31.12.2018	Court terme	Long terme
BCGe (Rieu)	3M	1 000 000	1 000 000		841	1 000 000	0		
BCGe (Grand-Bureau)	1M	2 000 000	2 000 000		4 674	-2 460 979	4 460 979	4 460 979	
BCGe (Liotard)	3M	0	0		4 907	0	0		
CS (Guye)	3M	2 470 000	2 470 000		3 980	2 470 000	0		
		5 470 000	5 470 000	0	14 402	1 009 021	4 460 979	4 460 979	0

Emprunts hypothécaires

En CHF	Echéance	31.12.2019	Court terme	Long terme	Intérêts	Variation	31.12.2018	Court terme	Long terme
CHS (Cendrier)	2029	283 200	28 350	254 850	3 045	-28 350	311 550	28 350	283 200
BCGe (Cendrier)	2025	7 092 474	42 091	7 050 383	181 739	-42 091	7 134 565	42 091	7 092 474
CHS (Guye)	2029	1 950 000	195 000	1 755 000	20 963	-195 000	2 145 000	195 000	1 950 000
CS (Guye)	2025	1 840 000	60 000	1 780 000	50 920	-60 000	1 900 000	60 000	1 840 000
CS (Guye)	2026	1 000 000		1 000 000	25 000		1 000 000		1 000 000
CS (Guye)	2019	0			27 005	-2 470 000	2 470 000	2 470 000	
BCGe (Grand-Bureau)	2029	2 460 979		2 460 979	16 777	2 460 979	0		0
CHS (France)	2028	1 445 280	160 590	1 284 690	15 657	-160 590	1 605 870	160 590	1 445 280
CCL (France)	2025	12 300 000		12 300 000	261 375		12 300 000		12 300 000
BAS (France)	2032	9 500 000		9 500 000	304 000		9 500 000		9 500 000
BAS (France)	2018	0		0	0	-38 000	38 000	38 000	0
BAS (France)	2021	455 000	128 000	327 000	10 232	-90 000	545 000	90 000	455 000
BCGe (Carouge)	2030	6 708 000		6 708 000	220 358		6 708 000	0	6 708 000
BCGe (Carouge)	2030	1 354 500	64 500	1 290 000	46 614	-64 500	1 419 000	64 500	1 354 500
BCGe (Montbrillant)	2024	3 772 100	130 930	3 641 170	52 621	-130 930	3 903 030	130 930	3 772 100
BCGe (Montbrillant)	2027	5 000 000		5 000 000	96 750		5 000 000	0	5 000 000
BCGe (Caroline)	2023	256 800	60 700	196 100	7 879	-60 700	317 500	60 700	256 800
BAS (Artamis)	2022	5 831 250	425 000	5 406 250	87 372	-168 750	6 000 000	168 750	5 831 250
BAS (Artamis)	2022	6 500 000		6 500 000	61 750		6 500 000		6 500 000
BAS (Artamis)	2023	6 500 000		6 500 000	65 000		6 500 000		6 500 000
BAS (Artamis)	2022	6 000 000		6 000 000	54 000		6 000 000		6 000 000
BAS (Artamis)	2037	8 000 000		8 000 000	181 600		8 000 000		8 000 000
BAS (Artamis)	2025	0		0	1 069	-256 250	256 250	256 250	0
BCGe (Rieu)	2037	2 000 000		2 000 000	36 300		2 000 000		2 000 000
BCGe (Rieu)	2038	2 800 000		2 800 000	39 600		2 800 000		2 800 000
BCGe (Rieu)	2034	2 000 000	94 813	1 905 187	20 927	2 000 000	0		2 800 000
VSAO-ASMAG (Liotard)	2027	6 000 000		6 000 000	14 830	6 000 000	0		
		101 049 583	1 389 974	99 659 609	1 903 383	6 695 818	94 353 765	3 765 161	90 588 604
TOTAL		118 309 187	18 649 578	99 659 609	2 029 899	10 822 201	107 486 986	16 898 382	90 588 604



10. ACTIFS MIS EN GAGE OU CEDES

	31.12.2019	31.12.2018
Terrains et immeubles		
Valeur nette comptable	244 075 437	228 613 147
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	11 789 604	8 672 242
Avances à terme fixe	5 470 000	4 460 979
Emprunts hypothécaires	101 049 583	94 353 765
Description du gage		
Cédules hypothécaires	141 652 521	135 652 521
Hypothèques légales en faveur de la ville de Genève	3 510 503	2 631 999
Hypothèques légales en faveur de l'Etat de Genève	334 011	334 011

11. INDICATEURS FINANCIERS

Taux d'autofinancement	
Définition	Ce ratio correspond à l'autofinancement exprimé en pourcentage des revenus courants.
Résultat	36% (2018: 32%)
Valeur indicative	> 20% bon

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



12. ORGANISATION DE LA FONDATION

a. Activités de la Fondation

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

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

Le nombre d'employés est inférieur à 10 (5.3 ETP).

b. Composition du Conseil de fondation et mode de signature au 31 décembre 2019

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*
Tornare Guy	membre	signature collective à 2*
Velasco Alberto	membre	signature collective à 2*

Hors conseil

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

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

c. Organe de révision

BDO SA
123, route de Meyrin
1219 Genève-Châtelaine

d. Exonération fiscale

La FVGSL 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 FVGSL bénéficie d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles affectés au but social.



13. INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES

a. Gestion des risques financiers

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

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

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

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

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

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

Risque de liquidités et de refinancement

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

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

Risque de change

L'entier des transactions est effectué en francs suisses.

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

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

b. Système de contrôle interne

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

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

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

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