

14 juin 2016

Proposition du Conseil administratif du 14 juin 2016 en vue de l'approbation des comptes 2015 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 2015.

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

- rapport d'activité 2015;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2015;
- compte de pertes et profits 2015;
- bilan au 31 décembre 2015;
- annexe aux comptes 2015.

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 2015, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2015, l'annexe aux comptes 2015 et le rapport de l'organe de contrôle du 16 mars 2016 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

- Annexes:*
- Rapport d'activité 2015, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2015 et annexe aux comptes
 - Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2015



**RAPPORT
D'ACTIVITÉS
2015**

« Développer le parc de logements sociaux à Genève »



Conservatoire Populaire, arcade ch. du 23-Août 9-15

SOMMAIRE

Avant-propos	7
I. Présentation	8
Une mission importante: développer le parc de logements sociaux	
II. Organisation	10
1. Membres du Conseil de Fondation	
2. Election statutaire	
3. Commissions	
4. Secrétariat	
5. Mandats externes	
III. Patrimoine	14
IV. Location	16
1. Attribution de logements	
2. Règlement location	
3. Attribution de locaux d'activités	
4. Dimension sociale de la FVGLS	
V. Construction de nouveaux logements sociaux	18
1. Projets, partenariat de la FVGLS avec le Département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève	
A. Projet les Allières: (2016-2018)	
B. Projet Vernier 115 (2017-2019)	
C. Projet Rieu-Malagnou: (2013-2017)	
D1. Projet Jean-Louis Prévost: (2015-2018)	
D2. Projet Jean-Louis Prévost: (2016-2018)	
E. Projet gare des Eaux-Vives: (2020-2022)	
2. Autre projet: Caserne des Vernets: (2019-2023)	
3. Acquisitions	
4. Etat de la dotation de la Ville de Genève	

VI. Finances	24
1. L'amortissement des immeubles	
2. La création d'un fonds de rénovation	
3. La création d'un fonds d'acquisition	
4. Le ratio fonds propres / fonds étrangers pour les nouvelles constructions	
5. L'élaboration d'outils de pilotages financiers	
6. Autres informations	
 VII. Approbation du rapport d'activités et des comptes de l'exercice 2015	 28



Avant-propos

1955-2015, la FVGLS fête cette année ses 60 ans d'existence. Depuis sa création en 1955, un grand nombre de réalisations ont vu le jour avec la mise à disposition des locataires d'un nombre important de nouveaux logements parmi lesquels en automne 2015, 113 logements dans l'Ecoquartier Jonction.

Durant l'année écoulée, la FVGLS a poursuivi le développement de ses projets en cours: Jean-Louis Prévost, Vernier 115, les Allières, la Gare des Eaux-Vives, la Caserne des Vernets, représentant à terme 550 logements.

La FVGLS a, par ailleurs, acquis une parcelle en zone de développement dans le quartier de la Forêt, consolidant ainsi son futur patrimoine dans le secteur (63 logements du projet Jean-Louis Prévost).

A ce nombre, il faut ajouter les 35 logements de l'opération Rieu-Malagnou, dont les travaux de construction ont démarrés en fin d'année.

La maîtrise d'ouvrage des trois opérations les plus importantes dans lesquelles la FVGLS est partie prenante, les Allières, la Gare des Eaux-Vives et la Caserne des Vernets, s'avère particulièrement complexe: partenariat avec de multiples maîtres d'ouvrages privés et institutionnels; interdépendances des programmes de logements et d'activités commerciales, culturelles et artisanales, ainsi que des services publics. Les montages financiers ont été constitués en utilisant des fonds propres issus des dotations en capital de la FVGLS, des fonds de péréquations entre programmes de maîtres d'ouvrage différents, des crédits de constructions d'institutions bancaires privées ou des fonds de la Confédération.

Par ailleurs, la participation de la FVGLS dans le groupe Ensemble* désigné lauréat en juin 2015 du concours d'investisseurs pour la Caserne des Vernets la renforce dans sa mission. Les 280 logements HBM qu'elle réalisera sur ce site confirme sa position croissante dans la construction de logements économiques, permettant ainsi le maintien d'une nécessaire mixité sociale.

* Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social / Coopérative de l'habitat associatif / Société Coopérative d'Habitation Genève / Caisse de Prévoyance de l'Etat de Genève / Mobilière Suisse SA / Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle / Swisslife / Coopérative de logement pour personnes en formation.
Piloteage: Pillet SA & Losinger Marazzi



I. PRÉSENTATION

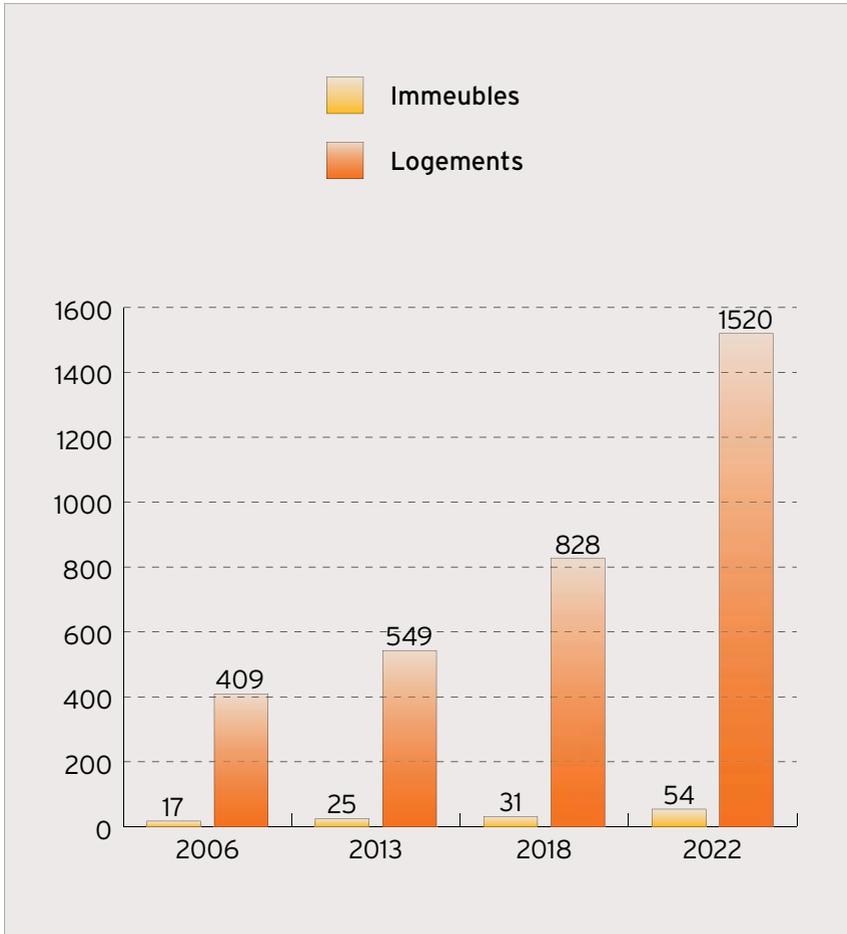
La FVGLS est une fondation d'utilité publique. Son but est de construire, rénover et acquérir des immeubles de logements à loyers modérés. Afin de remplir la mission qui lui a été confiée par le Conseil municipal, son organe de contrôle, elle agit dans le domaine de ses compétences, seule ou en partenariat avec d'autres acteurs, et s'efforce ainsi de tisser des liens étroits en vue d'une meilleure collaboration avec toutes les institutions cantonales, municipales ou privées qui réalisent des logements.

La FVGLS est présente sur internet par le biais d'un site qui informe le public de sa mission, de son fonctionnement, de ses réalisations et de son parc locatif (www.fvgl.ch).

Une mission importante: développer le parc de logements sociaux

Depuis les dotations en capital par le Conseil municipal en 2006, pour un montant de 20 mio, et en 2014 pour un montant de 35 mio, la FVGLS joue un rôle particulièrement actif dans la construction d'un grand nombre de nouveaux logements. Elle prospecte également le marché immobilier afin d'acquérir des immeubles et pérenniser des loyers économiques.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS





Imprimerie genevoise, arcade en galette rue Caroline 43-45

II. ORGANISATION

1. Membres du Conseil de Fondation:

Membres désignés par le Conseil municipal

jusqu'au 02.06.2015:

BROGGINI Roberto (Verts)
FERRIER Daniel (PLR)
GASHI Sami (PDC)
GISSELBAEK Morten (EàG)
IVANOV Christo (UDC)
SORMANNI Daniel (MCG)
VELASCO Alberto (PS)

dès le 02.06.2015:

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

Membres désignés par le Conseil administratif

jusqu'au 22.09.2015:

CARMONA-FISCHER Marozia
CHAROLLAIS Isabelle
NECKER Théodore
LEHMANN Sylvain

dès le 22.09.2015:

BÖHLER Nathalie
CHAROLLAIS Isabelle
LEHMANN Sylvain
PASQUETTAZ Jean-Daniel

2. Election statutaire

Le Conseil a élu les membres suivants aux postes de:

Président:	LEHMANN Sylvain
Vice-présidente:	FERRIER Daniel, MORATTI Anne dès le 07.10.2015
Secrétaire:	BROGGINI Roberto, BENNAIM Gary dès le 07.10.2015
Trésorier:	SORMANNI Daniel

3. Commissions

Finances :	
<i>jusqu'au 02.06.2015 :</i> FERRIER Daniel, Président GISSELBAEK Morten LEHMANN Sylvain NECKER Théodore	<i>dès le 07.10.2015 :</i> SORMANNI Daniel, Président BENNAIM Gary BÖHLER Nathalie LEHMANN Sylvain RUDAZ Marc-André VELASCO Alberto
<i>jusqu'au 07.10.2015 :</i> SORMANNI Daniel VELASCO Alberto	
Travaux et projets :	
<i>jusqu'au 02.06.2015 :</i> NECKER Théodore, Président BROGGINI Roberto GISSELBAEK Morten IVANOV Christo	<i>dès le 07.10.2015 :</i> BENNAIM Gary, Président BRODBECK Dominique CHAROLLAIS Isabelle MORATTI Anne PASQUETTAZ Jean-Daniel SORMANNI Daniel TORNARE Guy
<i>jusqu'au 07.10.2015 :</i> CHAROLLAIS Isabelle SORMANNI Daniel	
Location :	
<i>jusqu'au 02.06.2015 :</i> CARMONA-FISCHER Marozia GASHI Sami IVANOV Christo	<i>dès le 07.10.2015 :</i> VELASCO Alberto, Président BRODBECK Dominique LEHMANN Sylvain MORATTI Anne RUDAZ Marc-André
<i>jusqu'au 07.10.2015 :</i> VELASCO Alberto, Président LEHMANN Sylvain	

Les membres du Conseil de Fondation sont rémunérés par des jetons de présence de CHF 110.– par heure, sans distinction de fonction, sur la base des traitements attribués aux membres du Conseil municipal.

4. Secrétariat

La FVGLS a son siège au 21 Avenue de France.

Secrétaire général:	THOMAIDES Miltoş
Secrétaire administrative:	GODEL Chantal
Architecte:	MORI UBALDINI Martina

Le secrétariat est le support du Conseil de la FVGLS dans le cadre de la mise en place de la stratégie. Il est responsable de la mise en œuvre et de l'application des décisions du Conseil.

Il prend les décisions nécessaires et utiles pour la gestion administrative de la FVGLS. Il en 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 place des nouvelles opérations.

Du point de vue opérationnel les effectifs du secrétariat sont restés inchangés. La réflexion amorcée pour son renforcement s'est poursuivie en 2015.

5. Mandats externes

La FVGLS a mandaté la régie Broliet pour la gestion de l'ensemble de son parc locatif.

La FVGLS mandate, selon ses besoins, les services compétents de la Ville de Genève ou des experts et juristes extérieurs.

Le secrétariat a, durant l'année 2015, effectué une mise en place d'outils de pilotage financiers en lien avec les nouvelles activités de la FVGLS, avec l'aide de la Société fiduciaire d'expertise et de révision SA (SFER SA).

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

La fiduciaire BDO SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2015.

Par ailleurs, un mandat a été donné à la société Optimiso pour la mise en place d'un système de contrôle interne, en collaboration avec le secrétariat.





Espace Regards Croisés, arcade rue de Carouge 108B

III. PATRIMOINE

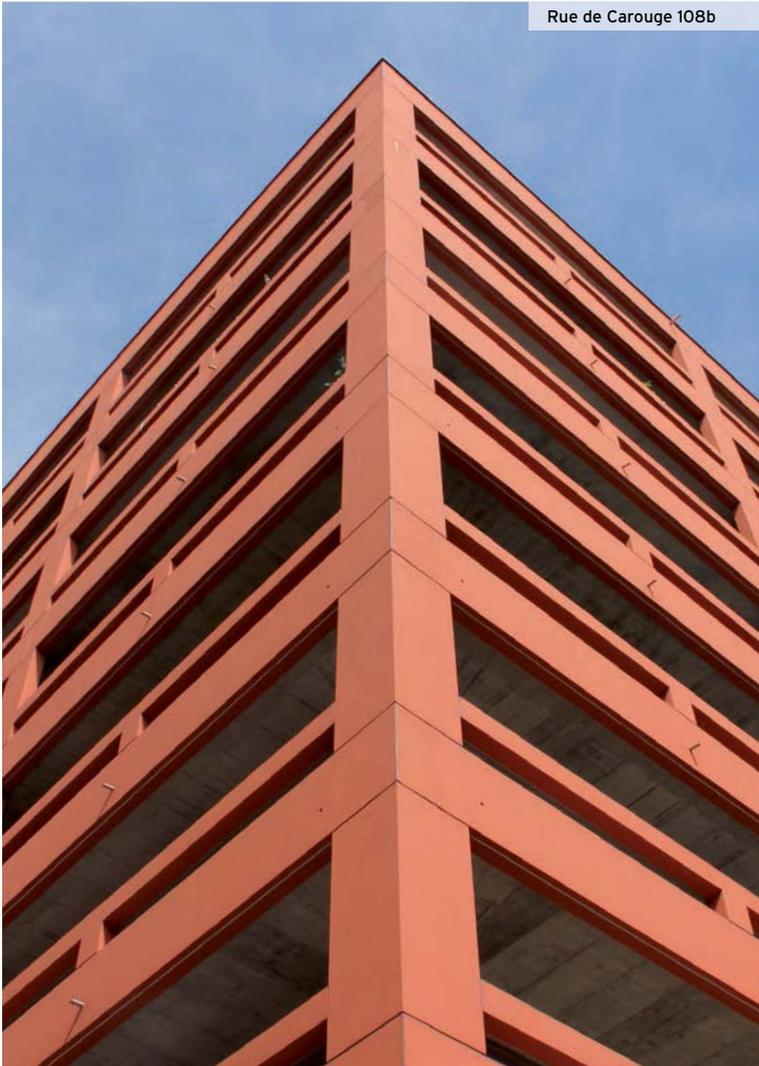
De 1955 à 2015, la FVGLS a reçu, acquis, rénové ou construit quelque 662 logements :

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 À 37	(1960-1963)		115 logements
MONTBRILLANT 76 À 82	(1985-1987)	HBM	64 logements + arcade + crèche
CAROUGE 108B	(2009-2010)	HBM	26 logements + arcades
FRANCE 19 À 21B	(2009-2011)	HBM	91 logements + arcade
CENDRIER 7	(2009-2011)	HBM	17 logements + arcade + crèche
ÉCOQUARTIER JONCTION 23-AOÛT 9-15	(2012-2015)	HBM	113 logements + arcades + dépôts Musée d'histoire naturelle

Le parc immobilier comporte 17 logements en loyers libres, issus de surélévations (2-4-6 rue Guye et 43-45 rue Caroline). Par décision du Conseil de la Fondation du 6 octobre 2010, ces appartements seront progressivement passés en régime contrôlé à chaque changement de locataire.

Gestion et entretien des immeubles

Les immeubles de la FVGLS sont entretenus de sorte à offrir toujours des logements de qualité, dans un cadre agréable, et dans le respect des normes en vigueur.





IV. LOCATION

Les logements de la FVGLS sont destinés à des personnes à revenu modeste. Lors des attributions d'appartements, la Commission location sélectionne prioritairement mais pas exclusivement, les ménages dont le revenu global est faible et la situation précaire. Toutefois, un effort particulier est consenti afin de pouvoir préserver la mixité sociale dans les immeubles.

1. Attribution de logements

La FVGLS attribue les logements disponibles en fonction de sa norme relative au taux d'occupation minimum soit, dans la règle, une pièce de plus que le nombre de personnes. Une grille de pondération, suivant des critères de priorisation, a été établie pour une plus grande équité dans le choix des attributions.

Ancienneté des demandes	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
Nombre de demandes de logements	269	90	286	166	47	858
Inscrits depuis moins d'une année	214	77	233	134	33	691
Inscrits depuis 1 à 2 ans	51	12	50	30	11	154
Inscrits depuis plus de 3 ans	4	1	3	2	3	13

Etat des demandes au 31.12.15

2. Règlement location

Pour ses immeubles hors régime HBM, la FVGLS fixe le loyer - quelle que soit la valeur de référence du logement - à raison de 12 à 22 % du revenu brut du ménage.

La FVGLS contrôle annuellement l'évolution de ce revenu pour lequel le locataire est tenu de remettre les justificatifs requis. Si une modification du revenu intervient en cours d'année, et sur demande du locataire, le loyer est réadapté en cours d'année.

Dans le cas où le revenu du ménage ne serait plus assimilable à un revenu modeste, le locataire doit libérer son logement dans un délai raisonnable, afin que celui-ci soit mis à la disposition d'un ménage répondant mieux aux normes de la FVGLS. Celle-ci s'efforce d'appliquer ces normes avec souplesse et humanité.

3. Attribution de locaux d'activités

Lors de l'exercice 2015, la FVGLS a procédé à l'étude de dossiers de candidatures pour les locaux d'activités suite à l'appel d'offres à projet lancé dans le cadre de l'opération Eco-Quartier Jonction, en lien avec les deux autres maîtres d'ouvrages, la CODHA et la coopérative des Rois. 5 projets ont été retenus et se sont vus attribués des locaux dans son immeuble.

En 2015, dans le cadre de l'opération écoquartier Jonction, 1300m² de locaux d'activités ont été attribués.

4. Dimension sociale de la FVGLS

Les locataires ayant des difficultés sociales et économiques sont entendus par les commissaires qui proposent des solutions adaptées, évitant le plus souvent d'aller devant le Tribunal des baux et loyers.

Les immeubles de la FVGLS bénéficient tous d'un concierge afin de favoriser le lien social de proximité.

La FVGLS a exprimé son intérêt à rejoindre, lorsqu'il sera mis en service, le projet d'une base de données unique à l'échelle cantonale (système d'information du logement SIDLO) pour les demandeurs de logement social.

Le taux de rotation 2015 est de 4 % soit 21 appartements reloués, dont 6 échanges d'appartements. 113 nouveaux appartements ont été loués dans les immeubles de l'Ecoquartier Jonction 17



V. CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

1. Projets, partenariat de la FVGLS avec le Département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève

Dans le cadre de la convention de partenariat entre la FVGLS et le Département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève, les projets suivants ont été mis en œuvre.

A. Projet les Allières : (2016-2018)

DESCRIPTION DU PROJET :	1 allée de logements HBM dans un immeuble sis dans un parc accueillant 3 autres immeubles.
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	environ 60 logements
CONSTRUCTION :	2016-2018
MISE EN LOCATION :	2018
COÛT DE L'OUVRAGE :	CHF 18 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie a été octroyé par la Ville de Genève
LABEL :	Haute performance énergétique

B. Projet Vernier 115 (2017-2019)

DESCRIPTION DU PROJET :	2 immeubles de logements HBM et d'activités
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	50 logements HBM. Un immeuble comporte 2 niveaux de locaux d'activités.
ARCHITECTES LAURÉATS :	DLP Architectes
CONSTRUCTION :	2017-2019
MISE EN LOCATION :	2019
COÛT DE L'OUVRAGE :	CHF 23 millions
PROPRIÉTÉ :	2 droits de superficie seront octroyés par la Ville de Genève
LABEL :	Minergie
REMARQUES :	Le rapport du concours d'architecture a été rendu en juin 2015



C. Projet Rieu-Malagnou : (2013-2017)

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	35 logements HBM et une arcade commerciale
ARCHITECTES MANDATAIRES :	Bureau Jacques Bugna
CONSTRUCTION :	2015-2017
MISE EN LOCATION :	2017
COÛT DE L'OUVRAGE :	CHF 11 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie a été octroyé par la Ville de Genève
LABEL :	Minergie

D1. Projet Jean-Louis Prévost : (2015-2018)

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements HBM sis dans un parc comprenant deux autres immeubles
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	47 logements HBM
ARCHITECTES LAURÉATS :	Group8
CONSTRUCTION :	2015-2018
MISE EN LOCATION :	2018
COÛT DE L'OUVRAGE :	CHF 12 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL :	Minergie



D2. Projet Jean-Louis Prévost : (2016-2018)

DESCRIPTION DU PROJET :	Une allée HBM dans un immeuble
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	16 logements HBM
ARCHITECTES MANDATAIRES :	Nomos
CONSTRUCTION :	2016-2018
MISE EN LOCATION :	2018
COÛT DE L'OUVRAGE :	CHF 6 millions
PROPRIÉTÉ :	FVGLS
LABEL :	Minergie
REMARQUES :	En partenariat avec le consort Pillet-Perret-Martin

E. Projet gare des Eaux-Vives : (2020-2022)

DESCRIPTION DU PROJET :	6 immeubles de logements sociaux dans un quartier accueillant environ 500 logements.
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	environ 140 logements sociaux / diverses arcades de services municipaux
ARCHITECTES LAURÉATS :	Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
CONSTRUCTION :	2020-2022
MISE EN LOCATION :	Printemps 2022
COÛT DE L'OUVRAGE :	CHF 50 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie a été octroyé par la Ville de Genève
LABEL :	Minergie

Image de fond : Projet Vernets

2. Autre projet

Caserne des Vernets : (2019-2023)

DESCRIPTION DU PROJET :	Plusieurs immeubles de logements HBM et d'activités dans 2 îlots différents.
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	284 logements HBM et 2014m2 d'activités
ARCHITECTES LAURÉATS :	FHV/ADR
CONSTRUCTION :	2019-2023
MISE EN LOCATION :	2023
COÛT DE L'OUVRAGE :	CHF 99 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie sera octroyé par l'État de Genève
LABEL :	Minergie

Chemin du 23-Août 9-15



3. Acquisitions

En 2015 la FVGLS a acquis dans le quartier de la Forêt, en zone de développement, une parcelle, avec une villa, d'une surface de 1511 m² au chemin H. Buisson en vue de la construction d'une trentaine de logements sociaux (dans le cadre du futur PLQ «Fontaines Saintes»).

La FVGLS étudie actuellement l'acquisition d'une parcelle dans la commune de Vernier permettant la construction de 40 logements et de locaux d'activité. Elle étudie aussi l'acquisition d'un immeuble au centre ville sur la rive droite d'une capacité de 27 logements.

4. Etat de la dotation de la Ville de Genève

	Montants déjà reçus :
Foyer de Sécheron :	3 000 000
Rue du Cendrier :	1 000 000
Rue de Carouge / Maladière :	1 100 000
Ecoquartier Jonction :	6 000 000
Rieu-Malagnou :	1 611 000
Jean-Louis Prévost :	2 642 000
Caserne des Vernets :	950 000
H. Buisson :	414 100
Total :	16 717 100
Solde de la dotation :	3 282 900

Solde de la dotation au 31 décembre 2015, après déduction des montants déjà reçus et des montants pour projets engagés : CHF 3 282 900.-.



VI. FINANCES

Au 31.12.15, la proportion de ses fonds propres par rapport aux fonds étrangers était d'environ 27,5 % de fonds propres (34,5 millions) contre environ 72,5 % de fonds étrangers (91 millions).

Sur la base des projets dans lesquels la FVGLS est déjà engagée, la prévision, pour 2016 déjà, sera d'environ 25 % de fonds propres (36 millions) pour environ 75 % de fonds étrangers (104 millions).

A l'horizon 2020, tenant compte des projets que la FVGLS étudie actuellement, cette répartition baissera à environ 23 % de fonds propres (74 millions) pour environ 77 % de fonds étrangers (249 millions).

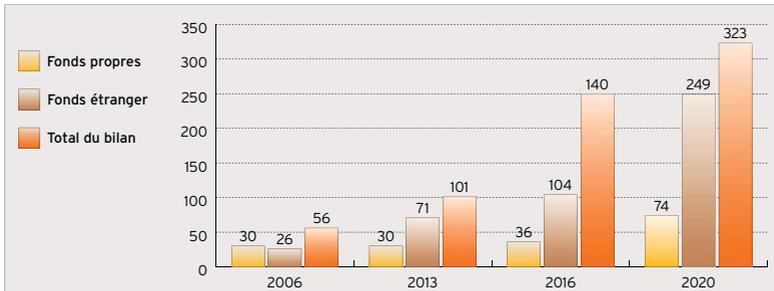
Il convient de signaler que cette évolution ne tient compte que des projets de constructions de nouveaux logements, sans les futures acquisitions, qui pourront encore accentuer la diminution des fonds propres par rapport aux fonds étrangers.

Convention:

Suite à la dotation de 35 millions, une convention a été signée le 3 septembre 2015 entre la Ville de Genève et la FVGLS portant sur la gestion de la trésorerie.

EVOLUTION DES FONDS

Tableau comparatif (en milliers)



Les principes pour la présentation des comptes, ainsi que le montage financier des nouveaux projets, sont principalement :

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 et de leur date d'acquisition ou de construction.

2. La création d'un fonds de rénovation

La FVGLS a, jusqu'à présent, financé l'ensemble des rénovations de son parc immobilier sur ses fonds propres. Le Conseil a décidé la constitution d'un fonds de rénovation et son approvisionnement, en 2014, de la somme de 1 350 000 CHF versée en 2015.

3. La création d'un fonds d'acquisition

La FVGLS a pour objectif d'acquérir des immeubles ou des terrains, afin de les sortir durablement du marché libre et ceci pour constituer un parc de logements sociaux pérennes. Le fond d'acquisition doit permettre, à terme, de constituer les fonds propres nécessaires, en complément d'une dotation de la Ville de Genève.

4. Le ratio fonds propres / fonds étrangers pour les nouvelles constructions

Le Conseil a décidé de financer les nouvelles opérations à hauteur de 15 % minimum de fonds propres.

5. L'élaboration d'outils de pilotages financiers

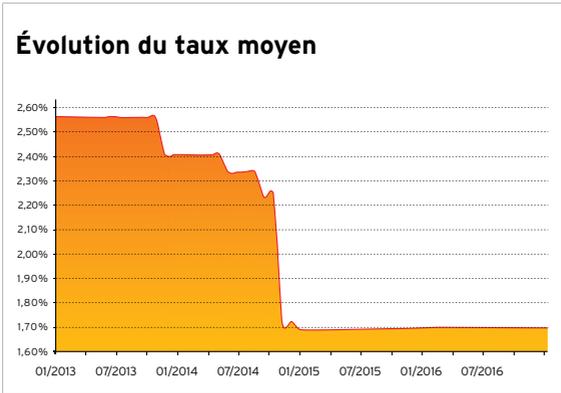
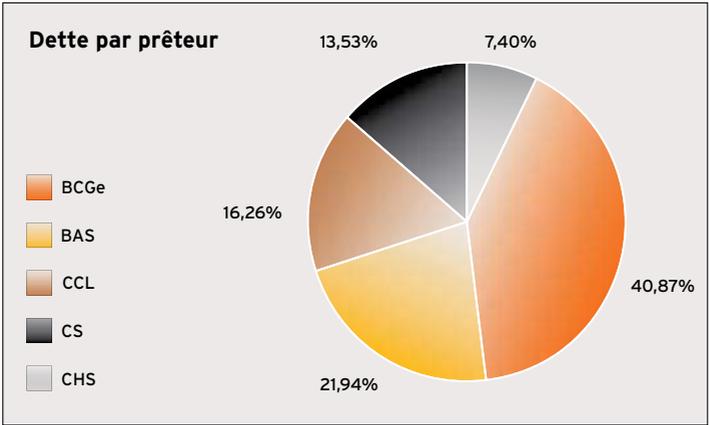
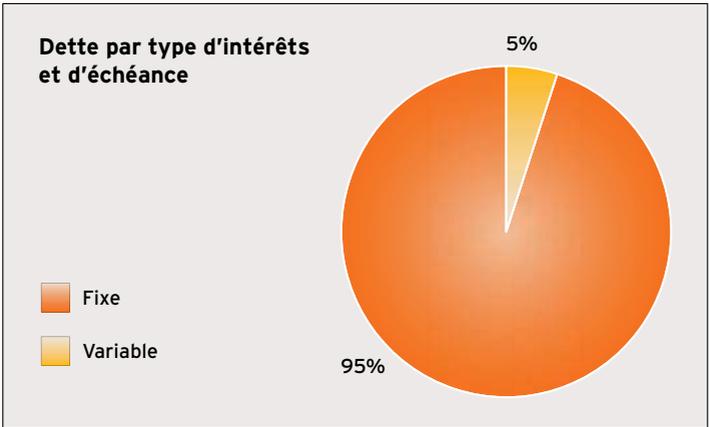
La FVGLS a développé et continue de développer différents outils et processus de suivi financier pour élaborer son budget, optimiser ses liquidités et, de manière générale, administrer ses projets.

6. 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.

Un mandat a été attribué à Me Antoine Berthoud afin de solliciter auprès de l'Administration fiscale cantonale l'exemption du paiement de l'impôt immobilier complémentaire. Cette exemption a été validée par l'AFC en date du 15.02.2016.

Les emprunts hypothécaires s'élèvent, au 31 décembre 2015, à un total de CHF 82 808 037.-, pour un taux moyen de 2,05 %.





VII. APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2015

Le Bilan et les comptes de Profits et Pertes au 31 décembre 2015 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2015 se solde par un résultat bénéficiaire de CHF 740 133.–.

Les liquidités servent à financer partiellement les travaux de rénovation lourde que la FVGLS réalise par le biais du fonds de rénovation.

Le rapport de l'organe de révision figure dans le présent rapport.

Le budget 2016 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de Fondation en date du 2 décembre 2015.

Les comptes de l'exercice 2015 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 6 avril 2016.

Le présent rapport d'activité 2015 a été approuvé en date du 4 mai 2016.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



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

BDO SA
Rte de Meyrin 123
Case postale 24
1219 Genève-Châtelineau

Rapport de l'organe de révision au Conseil de fondation de la

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE 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 GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 25 mars 2015, celui-ci a exprimé une opinion non modifiée.

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'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi, aux statuts et au règlement.

Genève, le 16 mars 2016

BDO SA

Nicolas Métraux
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

pp Yassine Boussakouk
Expert-réviseur agréé

Annexe: comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015

	2015 CHF	2014 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités et équivalents de liquidités		
Liquidités	669 605	1 657 599
Brolliet SA - c/c	0	23 370
	669 605	1 680 969
Autres créances à court terme		
Loyers à recevoir	186 189	161 852
Provision pour pertes sur loyers	(55 092)	(117 591)
Impôt anticipé à récupérer	868	851
	131 965	45 111
Actifs de régularisation		
Actifs de régularisation	584 390	396 176
	584 390	396 176
Liquidités affectées		
Jean-Louis Prévost	1 525 857	1 778 388
Rieu Malagnou	942 125	1 341 513
Caserne des Vernets	24 000	950 000
	2 491 982	4 069 901
Total actif circulant	3 877 942	6 192 158
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Terrains et immeubles	119 497 675	82 758 394
Immeubles en construction	3 031 924	26 188 204
Mobilier et agencement	3250	4875
	122 532 849	108 951 473
Immobilisations financières		
Fonds de rénovation réglementaire	1 350 000	1 350 000
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
Parts sociales CCL	5000	5000
	1 509 354	1 509 354
Total actif immobilisé	124 042 202	110 460 827
TOTAL DE L'ACTIF	127 920 145	116 652 984

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015

	2015 CHF	2014 CHF
PASSIF		
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
Dettes résultant d'achat de biens et de prestations de service		
Fournisseurs immeubles en construction	970 181	0
Créanciers divers	141 091	340 964
	1 111 272	340 964
Dettes à court terme portant intérêts	939 191	1 049 366
Autres dettes à court terme		
Loyers payés d'avance	42 553	38 954
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
	196 907	193 307
Passifs de régularisation		
Provision sur subventions	0	334 989
Passifs de régularisation	140 160	174 048
	140 160	509 037
Total capitaux étrangers à court terme	2 387 529	2 092 674
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
Dettes à long terme portant intérêts		
Crédits de construction	6 327 532	6 570 268
Avances à terme fixe	1 881 280	3 962 140
Emprunts hypothécaires	82 808 037	70 666 368
Total capitaux étrangers à long terme	91 016 849	81 198 776
CAPITAUX PROPRES		
Capital de la fondation	7 725 000	7 725 000
Dotation « 2006 » Ville de Genève	16 717 100	16 303 000
Réserves facultatives issues du bénéfice	9 333 533	8 911 171
Résultat de l'exercice	740 133	422 362
Total fonds propres	34 515 766	33 361 533
TOTAL DU PASSIF	127 920 145	116 652 984

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	BUDGET 2015	RÉALISÉ 2015	RÉALISÉ 2014
PRODUITS DES IMMEUBLES			
Loyers	7 165 000	7 050 911	6 673 519
Subventions HBM	369 000	38 342	190 000
Autres recettes	20 000	30 699	27 133
Total des produits des immeubles	7 554 000	7 119 952	6 890 652
CHARGES DES IMMEUBLES			
Droits de superficie	275 000	324 408	213 780
Entretien des immeubles	1 325 000	1 200 883	1 244 936
Conciergerie	620 000	528 950	515 355
Eau, énergie et combustibles	305 000	320 305	252 958
Assurances et autres charges d'immeubles	225 000	174 910	168 827
Honoraires de régie	315 000	305 649	281 989
Amortissements	1 501 000	1 465 365	1 445 441
Charges d'intérêts sur emprunts	1 830 000	1 621 200	1 639 284
Total des charges des immeubles	6 396 000	5 941 670	5 762 570
RÉSULTAT BRUT DES IMMEUBLES	1 158 000	1 178 282	1 128 082
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Honoraires de pilotage	210 000	80 000	200 000
Autres produits	2 000	82	5 712
Dissolution de provisions	0	397 488	0
Total des produits d'exploitation	212 000	477 570	205 712
CHARGES D'EXPLOITATION			
Frais de personnel	440 000	439 256	407 493
Jetons de présences	150 000	129 360	151 996
Loyer et charges	14 000	13 296	12 040
Honoraires mandataires externes	100 000	136 857	112 321
Honoraires de révision	10 000	6 967	10 967
Frais de fonctionnement secrétariat	25 000	37 420	41 755
Impôts et taxes	110 000	101 738	112 328
Attribution aux provisions	25 000	0	59 448
Amortissements	1 000	1 625	1 625
Frais financiers	5 000	1 215	1 459
Impôts sur exercices antérieurs	0	17 985	0
Charges sur exercices antérieurs	0	30 000	0
Total des charges d'exploitation	880 000	915 719	911 432
32 RÉSULTAT DE L'EXERCICE	490 000	740 133	422 362

Pour le Conseil de Fondation:
Daniel Sormanni, Président

FVGLS

21, avenue de France
1202 Genève
Tél. 022 321 72 48

Image de couverture: Avenue de France 21

Crédits photographiques: page 18: DLP architectes associés; pages 20
et 21: FHV/ADR; page 28: Bureau Jacques Bugna;
Autres photos: Aline Ferrari

Graphisme: espaceweb.ch

1955-2015

60 ans pour le logement social

FVGLS

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

**21, avenue de France
1202 Genève**

fvglis@fvglis.ch

022 321 72 48



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

BDO SA
Rte de Meyrin 123
Case postale 24
1219 Genève-Châtelaine

Au Conseil de fondation de la
FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint Comptes annuels 2015

(période du 1.1. au 31.12.2015)

16 mars 2016
8708/17'063'184/2150'9987/10-2-1
NME/YBO/pvr



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

BDO SA
Rte de Meyrin 123
Case postale 24
1219 Genève-Châtelaine

Rapport de l'organe de révision
au Conseil de fondation de la

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE 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 GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 25 mars 2015, celui-ci a exprimé une opinion non modifiée.

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 auditions, 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 auditions 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'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi, aux statuts et au règlement.

Genève, le 16 mars 2016

BDO SA



Nicolas Métraux

Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable



pp Yassine Boussakouk

Expert-réviseur agréé

Annexe: comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	notes	2 0 1 5	2 0 1 4
		CHF	CHF
ACTIF			
<u>Actif circulant</u>			
<i>Liquidités et équivalents de liquidités</i>			
Liquidités		669'605	1'657'599
Brollet SA - c/c		0	23'370
	3	669'605	1'680'969
<i>Autres créances à court terme</i>			
Loyers à recevoir	4	186'189	161'852
Provision pour pertes sur loyers	4	(55'092)	(117'591)
Impôt anticipé à récupérer		868	851
		131'965	45'111
<i>Actifs de régularisation</i>			
Actifs de régularisation	5	584'390	396'176
		584'390	396'176
<i>Liquidités affectés</i>			
Jean-Louis Prévost		1'525'857	1'778'388
Rieu Malagnou		942'125	1'341'513
Caserne des Vernets		24'000	950'000
	6	2'491'982	4'069'901
Total actif circulant		3'877'942	6'192'158
<u>Actif immobilisé</u>			
<i>Immobilisations corporelles</i>			
Terrains et immeubles	7	119'497'675	82'758'394
Immeubles en construction	8	3'031'924	26'188'204
Mobilier et agencement		3'250	4'875
		122'532'849	108'951'473
<i>Immobilisations financières</i>			
Fonds de rénovation réglementaire	9	1'350'000	1'350'000
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154'354	154'354
Parts sociales CCL		5'000	5'000
		1'509'354	1'509'354
Total actif immobilisé		124'042'202	110'460'827
TOTAL DE L'ACTIF		127'920'145	116'652'984



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

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	Notes	2 0 1 5	2 0 1 4
		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		970'181	0
Créanciers divers		141'091	340'964
		1'111'272	340'964
<i>Dettes à court terme portant intérêts</i>	12	939'191	1'049'366
<i>Autres dettes à court terme</i>			
Loyers payés d'avance		42'553	38'954
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154'354	154'354
		196'907	193'307
<i>Passifs de régularisation</i>			
Provision sur subventions		0	334'989
Passifs de régularisation	10	140'160	174'048
		140'160	509'037
Total capitaux étrangers à court terme		2'387'529	2'092'674
<u>Capitaux étrangers à long terme</u>			
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>			
Crédits de construction		6'327'532	6'570'268
Avances à terme fixe	11	1'881'280	3'962'140
Emprunts hypothécaires	12	82'808'037	70'666'368
		91'016'849	81'198'776
Total capitaux étrangers à long terme		91'016'849	81'198'776
<u>Capitaux propres</u>			
Capital de la fondation		7'725'000	7'725'000
Dotations "2006" Ville de Genève	13	16'717'100	16'303'000
Réserves facultatives issues du bénéfice		9'333'533	8'911'171
Résultat de l'exercice		740'133	422'362
Total fonds propres		34'515'766	33'361'533
Total du passif		127'920'145	116'652'984



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

Genève

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE	notes	Budget	Réalisé	Réalisé
		2 0 1 5	2 0 1 5	2 0 1 4
Produits des immeubles				
Loyers		7'165'000	7'050'911	6'673'519
Subventions HBM		369'000	38'342	190'000
Autres recettes		20'000	30'699	27'133
Total des produits des immeubles		7'554'000	7'119'952	6'890'652
Charges des immeubles				
Droits de superficie		275'000	324'408	213'780
Entretien des immeubles		1'325'000	1'200'883	1'244'936
Conciergerie		620'000	528'950	515'355
Eau, énergie et combustibles		305'000	320'305	252'958
Assurances et autres charges d'immeubles		225'000	174'910	168'827
Honoraires de régie		315'000	305'649	281'989
Amortissements		1'501'000	1'465'365	1'445'441
Charges d'intérêts sur emprunts		1'830'000	1'621'200	1'639'284
Total des charges des immeubles		6'396'000	5'941'670	5'762'570
Résultat brut des immeubles		1'158'000	1'178'282	1'128'082
Produits d'exploitation				
Honoraires de pilotage		210'000	80'000	200'000
Autres produits		2'000	82	5'712
Dissolution de provisions	14	0	397'488	0
Total des produits d'exploitation		212'000	477'570	205'712
Charges d'exploitation				
Frais de personnel		440'000	439'256	407'493
Jetons de présences		150'000	129'360	151'996
Loyer et charges		14'000	13'296	12'040
Honoraires mandataires externes		100'000	138'857	112'321
Honoraires de révision		10'000	6'967	10'967
Frais de fonctionnement secrétariat		25'000	37'420	41'755
Impôts et taxes		110'000	101'738	112'328
Attribution aux provisions		25'000	0	59'448
Amortissements		1'000	1'625	1'625
Frais financiers		5'000	1'215	1'459
Impôts sur exercices antérieurs		0	17'985	0
Charges sur exercices antérieurs		0	30'000	0
Total des charges d'exploitation		880'000	915'719	911'432
Résultat de l'exercice		490'000	740'133	422'362



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

Genève

TABLEAU DE FLUX DE LIQUIDITES	2 0 1 5	2 0 1 4
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	740'133	422'362
Reprise d'éléments non monétaires		
Variation des provisions	-397'488	59'448
Amortissements des immeubles	1'465'365	1'445'441
Amortissements des autres immobilisations corporelles	1'625	1'625
Variation du fonds de roulement		
Variation des autres actifs et passifs	-442'212	70'044
Intérêts (charges)	1'621'200	1'639'284
Intérêts payés	-1'816'902	-1'761'694
Flux de liquidités provenant des activités d'exploitation	1'171'721	1'876'510
Activités d'investissement		
Investissements terrains et immeubles	-13'883'002	-14'034'344
Indemnité places de parking France	0	562'392
Subvention Energie	0	220'000
Attribution au fonds de rénovation réglementaire	0	-1'350'000
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-13'883'002	-14'601'952
Activités de financement		
Variation crédits de construction	-242'736	6'526'544
Echéances ordinaires avancées à terme	-40'430	-37'860
Remboursement avances à terme	-2'000'000	0
Augmentation emprunts hypothécaires	13'000'000	6'000'000
Echéances ordinaires emprunts hypothécaires	-1'008'936	-916'586
Versement dotation Ville de Genève	414'100	3'203'000
Variation des liquidités affectées	1'577'919	-2'763'640
Flux de liquidités provenant des activités de financement	11'699'917	12'011'458
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-1'011'364	-713'984
Liquidités et équivalents de liquidités au début de l'exercice	1'680'969	2'394'953
Liquidités et équivalents de liquidités en fin d'exercice	669'605	1'680'969



FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2015

2 Principales méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec les nouvelles 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 données du bilan et du compte de résultat de l'exercice précédent ont été adaptées aux nouvelles exigences de présentation.

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 2015

3 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	2015	2014
Caisse	460	89
PostFinance	184'713	446'497
Banques	484'432	1'211'013
Brolliet SA - c/c Fondation	0	23'370
Total	669'605	1'680'969

4 Loyers à recevoir

En CHF	2015	Risque 2015	2014	Risque 2014
Artamis	63'068	0	0	0
Caroline	21'314	2'964	7'857	3'264
Carouge	8'174	4'212	5'327	1'826
Cendrier	11'146	8'131	5'265	1'761
France	27'350	9'076	60'100	49'584
Grand-Bureau	26'512	18'214	36'310	10'776
Guye	13'490	8'001	15'163	29'592
Montbrillant	2'368	516	11'353	7'854
Vollandes	12'767	3'978	20'478	12'934
Total	186'189	55'092	161'852	117'591

La provision pour pertes sur loyers 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 3'000 et CHF 3'682 (2014: CHF 36'000 et CHF 13'861).

5 Actifs de régularisation

En CHF	2015	2014
Charges payées d'avance	404'390	245'109
Produits à recevoir	180'000	151'067
Total	584'390	396'176

6 Liquidités affectés

Ce poste représente pour chaque projet en cours le solde résiduel de dotation diminué des investissements effectués.

En CHF	2015	2014
Jean-Louis Prévost		
Dotation Ville de Genève	2'642'000	2'642'000
Dépenses d'investissements	-1'116'143	-863'612
	1'525'857	1'778'388
Rieu Malagnou		
Dotation Ville de Genève	1'811'000	1'611'000
Avance consorts pour communs	141'091	340'966
Dépenses d'investissements	-809'965	-610'453
	942'125	1'341'513
Caserne des Vernets		
Dotation Ville de Genève	950'000	950'000
Consigne Projet Vernets	-926'000	
Dépenses d'investissements	0	0
	24'000	950'000
Total	2'491'982	4'069'901



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

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2015

7 Terrains et Immeubles

En CHF	2015	Amortissements	Investissements	2014
Artamis				
Artamis - Immeuble	36'194'160		36'194'160	0
Fonds d'amortissements	-96'128	-96'128		0
	36'098'032			0
Buisson				
Buisson - Terrain	2'010'486		2'010'486	0
Buisson - Immeuble	0			0
	2'010'486			0
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	-5'570'123	-213'359		-5'356'764
	5'907'240			6'120'599
Carouge				
Carouge - Terrain	2'009'029			2'009'029
Carouge - Immeuble	7'995'458			7'995'458
Fonds d'amortissements	-7'857'53	-157'151		-628'602
	9'218'734			9'375'885
Cendrier				
Cendrier - Immeuble	9'519'363			9'519'363
Subvention Energie	-220'000			-220'000
Fonds d'amortissements	-477'664	-98'277		-379'387
	8'821'699			8'919'975
France				
France - Immeuble	28'706'968			28'706'968
Fonds d'amortissements	-1'516'606	-308'287		-1'208'319
	27'190'363			27'498'650
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	-7'591'414	-180'985		-7'410'429
	6'851'802			7'032'787
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	-8'022'851	-167'247		-5'855'604
	8'852'403			9'019'650
Montbrillant				
Montbrillant - Immeuble	14'195'191			14'195'191
Fonds d'amortissements	-3'871'028	-143'371		-3'727'656
	10'324'163			10'467'535
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	-3'528'894	-100'560		-3'428'335
	4'222'753			4'323'313
Total	119'497'675	-1'465'365	38'204'646	82'758'394



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

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2015

8 Immeubles en construction

En CHF	2015	Mise en exploitation	Investissements	2014
Artamis				
Artamis - Immeuble	0	-36'194'160	11'480'021	24'714'139
	0			24'714'139
Rieu Malagnou				
Rieu Malagnou - Immeuble	809'965		199'512	610'453
	809'965			610'453
Jean-Louis Prévost				
Jean-Louis Prévost - Immeuble	1'116'143		252'531	863'612
	1'116'143			863'612
Vernets				
Vernets - Immeuble	926'000		926'000	0
	926'000			0
Les Allières				
Les Allières - Immeuble	179'816		179'816	0
	179'816			0
Total	3'031'924	-36'194'160	13'037'880	26'188'204

9 Fonds de rénovation réglementaire

Ce poste comprend 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).

En CHF	2015	2014
Fonds de rénovation réglementaire	1'350'000	1'350'000
Total	1'350'000	1'350'000

En CHF	2015	2014
Carouge	50'116	50'116
Cendrier	198'740	198'740
France	626'226	626'226
Total des réserves pour entretien OLO	875'082	875'082

10 Passifs de régularisation

En CHF	2015	2014
Charges à payer	140'160	174'048
Total	140'160	174'048



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2015

11 Avances à terme fixe

En CHF	Echéance	2015	Intérêts en charges	Amortissements	2014
BCGe (Artamis)	3M	1'921'710	3'064	-40'430	1'962'140
BCGe (Artamis)	3M	0	7'368	-2'000'000	2'000'000
		1'921'710	10'432	-2'040'430	3'962'140
Part à court terme		40'430			0
Part à long terme		1'881'280			3'962'140

12 Emprunts hypothécaires

En CHF	Echéance	2015	Intérêts en charges	Amortissements	2014
CHS (Cendrier)	2029	396'600	4'178	-42'525	439'125
BCGe (Cendrier)	2025	7'260'838	186'402	-42'091	7'302'929
CHS (Guye)	2029	2'730'000	28'763	-195'000	2'925'000
CS (Guye)	2025	2'080'000	57'352	-60'000	2'140'000
CS (Guye)	2026	1'000'000	25'000		1'000'000
CS (Guye)	2019	2'470'000	39'470		2'470'000
CS (Grand-Bureau)	2018	4'560'000	124'691	-60'000	4'620'000
CHS (France)	2028	2'067'640	22'081	-160'590	2'248'230
CCL (France)	2025	12'300'000	251'375		12'300'000
BAS (France)	2032	9'500'000	304'000		9'500'000
BAS (France)	2016	422'000	5'925	-160'000	582'000
BAS (France)	2021	545'000	10'573		545'000
BCGe (Carouge)	2030	6'708'000	220'358		6'708'000
BCGe (Carouge)	2030	1'612'500	55'089	-64'500	1'677'000
BCGe (Montbrillant)	2024	4'295'820	59'864	-130'930	4'426'750
BCGe (Montbrillant)	2027	5'000'000	96'750		5'000'000
BCGe (Caroline)	2023	499'600	14'206	-60'700	560'300
BCGe (Vollandes)	2016	1'238'800	41'104	-32'600	1'271'400
BAS (Artamis)	2022	6'000'000	21'900		6'000'000
BAS (Artamis)	2022	6'500'000	16'250		0
BAS (Artamis)	2023	6'500'000	15'437		0
		83'706'798	1'610'768	-1'008'936	71'715'734
Part à court terme		898'761			1'049'366
Part à long terme		82'808'037			70'666'368

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 GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2015

13 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	2015	Versements dotation en 2015	2014
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	950'000		950'000
Buisson	2'070'500	414'100	414'100	0
Total		16'717'100	414'100	16'303'000

14 Dissolution de provisions

En CHF	2015	2014
Dissolution provision pour subventions HBM	334'989	0
Dissolution provision pour pertes sur loyers	62'499	0
Total	397'488	0

Les comptes de subventions HBM encaissés durant l'exercice 2012 pour les immeubles Carouge, Cendrier et France ont fait l'objet d'une provision distincte dans l'attente des arrêtés départementaux définitifs. Ces derniers ont été adressés à la FVGLS courant 2015 et ne mentionnent aucune restitution des montants perçus au cours des exercices précédents. Par tant, la provision a été dissoute. Dans le même contexte, le montant de la subvention 2014 à recevoir et non perçue pour l'immeuble Cendrier, soit CHF 30'000, a été extournée et figure dans le compte d'exploitation sous rubrique *Charges sur exercices antérieurs*.

15 Valeurs d'assurance incendie des immeubles

En CHF	2015	2014
Artamis	37'000'000	na
Buisson	700'000	na
Caroline	16'487'163	16'400'000
Carouge	10'686'082	10'628'887
Cendrier	9'554'333	9'500'000
France	29'657'190	29'500'000
Guye	24'327'667	24'200'000
Grand-Bureau	20'970'323	20'860'000
Montbrillant	21'825'050	21'173'101
Vollandes	8'846'697	8'800'000
Total	180'054'505	141'061'988



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

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2015

16 Actifs mis en gage

En CHF	2015	2014
Terrains et Immeubles		
Valeur nette comptable	117'487'189	82'758'394
Constructions en cours		
Valeur nette comptable	809'965	25'324'592
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	6'327'532	6'570'268
Avances à terme fixe	1'921'710	3'962'140
Emprunts hypothécaires	83'706'798	71'715'734
Description du gage		
Cédules hypothécaires	134'802'521	112'974'111
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	486'999	327'339

17 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.

18 Evénements importants postérieurs à la date de clôture

Dans sa correspondance du 15 février 2016, l'Administration fiscale cantonale a accordé une exonération de l'IC pour les périodes encore ouvertes et suivantes. Dans l'attente des bordereaux de taxation des périodes 2012-2013-2014 et en continuité avec les exercices précédents le montant d'IC 2015 a été comptabilisé à charge de l'exercice.

Aucun autre événement post-clôture n'a été identifié.

19 Proposition d'attribution au Fonds de rénovation réglementaire

Le Conseil de fondation propose, sur la base du résultat de l'exercice, d'attribuer CHF 700'000 au Fonds de rénovation réglementaire.