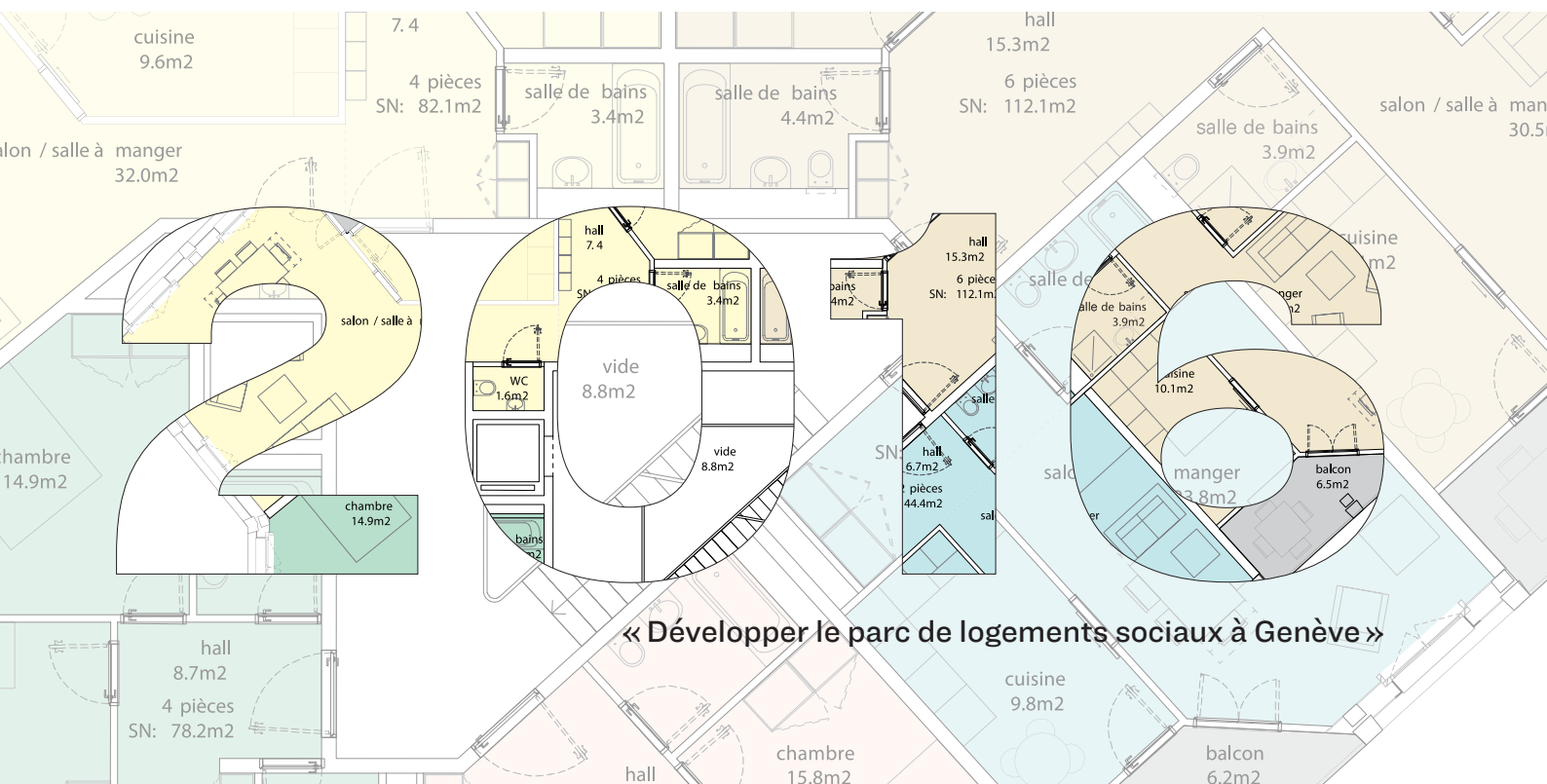


# RAPPORT D'ACTIVITÉS





Boulangerie Bretzel, arcade ch. du 23-Août 9-15



6 / 9

10 / 12

16 / 18

**Avant-propos**

**Le mot du Président**

**I. Présentation**

**II. Organisation**

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

**III. Patrimoine**

**IV. Location**

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



22

28

32

## **V. Construction de nouveaux logements sociaux**

1. Projets de la FVGLS sur des terrains en droits de superficie (DDP) accordés par la Ville de Genève
  - A. Projet Louis-Favre 24
  - B. Projet La Forêt
  - C. Projet Rieu-Malagnou
  - D1. Projet Jean-Louis Prévost
  - D2. Projet Jean-Louis Prévost
  - E. Projet les Allières
  - F. Projet Vernier 115
  - G. Projet Gare des Eaux-Vives
2. Autre projet : Caserne des Vernets
3. Acquisitions
4. État de la dotation de la Ville de Genève

## **VI. Finances**

1. L'amortissement des immeubles
2. Le ratio fonds propres / fonds étrangers pour les nouvelles constructions
3. L'élaboration d'outils de pilotage financier
4. Autres informations

## **VII. Approbation du rapport d'activités et des comptes de l'exercice 2016**

1. Rapport de l'organe de révision
2. Bilan au 31 décembre 2016
3. Compte de résultat de l'exercice



## AVANT-PROPOS

### *2016 a été une année clé pour la FVGLS.*

Alors que cette dernière est impliquée dans des opérations de plus en plus complexes dont la plus importante, la Caserne des Vernets avec un total de 1500 logements dont env. 300 logements HBM à réaliser par la FVGLS, répond à un montage juridique et financier encore inédit dans le canton, la Fondation s'est dotée des moyens et du personnel nécessaires lui permettant de mener à bien sa mission.

Les réflexions entamées sur le fonctionnement du secrétariat, notamment pour ce qui est du pilotage de projets auxquels la FVGLS participe en tant qu'investisseur, ont abouti à un renforcement important des effectifs, passant de 3 à 6 personnes. Afin de mieux répondre aux attentes spécifiques des partenaires financiers et opérationnels et d'optimiser les investissements de la FVGLS, la direction du secrétariat a été étoffée par la création d'un poste de co-directeur administratif et financier.

S'agissant de la construction de logements, 2016 a été marquée par le refus populaire en février du référendum contre le crédit de reconstruction de la Caserne des Vernets à Mategnin.

Cette décision a donné une impulsion décisive au démarrage du projet de la Caserne des Vernets, avec l'étude d'un Plan Localisé de Quartier et le lancement d'un mandat d'étude parallèle de projets (MEP) afin de formaliser les typologies et façades des îlots A et B dans lesquels se trouvent les futurs immeubles de la Fondation. Pour les surfaces d'activités, dont la gestion et les loyers seront mutualisés, une première sélection d'utilisateurs a été établie, comprenant des institutions culturelles ou œuvrant dans les domaines de la santé, des organismes à but social et associatif, des équipements publics (crèche, maison de quartier, foyer de jour), ainsi que des commerces.

Projet Vernets

Le partenariat avec de multiples maîtres d'ouvrage institutionnels et privés, l'interdépendance des programmes de logements et d'activités diverses sont des facteurs de plus en plus prédominants dans le montage des projets de la Fondation. Sur le site de l'Ecoquartier Jonction, outre les locaux d'activités, la FVGLS aménage des dépôts pour le Musée d'histoire naturelle. A la Gare des Eaux-Vives, les immeubles construits par la Fondation accueilleront une crèche, un centre socio-culturel et des locaux pour l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD), tandis qu'à Vernier, la Maison des Sports occupera deux étages de l'un des bâtiments réalisés par la Fondation.

Cette nouvelle orientation implique un élargissement de la mission première de la FVGLS, de ses domaines d'activités et de ses compétences.

En ce qui concerne les réalisations, la construction d'un immeuble à la rue Louis-Favre comprenant environ une cinquantaine de logements et celle de deux bâtiments de 35 et 46 appartements ainsi qu'une crèche pour la Ville de Genève dans le secteur de la Forêt sont venues compléter la liste des projets déjà initiés. Ceux-ci ont été développés selon les prévisions. La construction de l'immeuble Rieu-Malagnou a avancé selon le planning. Pour l'opération Jean-Louis Prévost, les derniers recours ont été levés, ce qui permettra de commencer la construction des immeubles en 2017. Aux Allières, les demandes d'autorisation sont en cours d'instruction. Le bureau lauréat du concours Vernier 115 a développé ses plans jusqu'à la phase de l'avant-projet.

Quant au projet de la Gare des Eaux-Vives, les architectes préparent la demande d'autorisation de construire.

Aujourd'hui, la Fondation est présente dans plusieurs opérations qui devraient aboutir dans les années 2020-2022 à la mise en location de plus de 800 logements à caractère social, et quelques 7500 m<sup>2</sup> de locaux pour la petite enfance, des institutions municipales culturelles, sportives et sociales.

Tous ses futurs projets ont en commun de faire partie de larges périmètres de développement urbain. La Fondation construit dans ces secteurs des immeubles de qualité et participe ainsi à pérenniser une certaine diversité économique et sociale.



Chantier du projet Rieu-Malagnou

## Le mot du Président

### *La FVGLS en mutation accélérée en 2016.*

Plus de 1500 logements en 2022 voilà les objectifs, planifiés et réalistes, de la Fondation qui appelle donc un renforcement des structures, une professionnalisation nécessaire et bienvenue de la Fondation.

Dans cette optique de nouveaux outils et règlements sont devenus nécessaires et ont été mis en place ou révisés en 2016, règlement interne, règlement du personnel, déclaration d'engagement des membres du Conseil, directive relative aux engagements et aux autorisations de signatures, règlement relatif à la rémunération des membres du Conseil, adaptation des statuts, règlement d'attribution des logements, règlement d'attribution des locaux commerciaux, conditions générales des logements et des locaux commerciaux, système de contrôle interne (SCI), règlement du fonds d'acquisition, règlement du fonds de réserve pour la rénovation des immeubles.

En conséquence, comme attendu, le secrétariat est restructuré et renforcé, préparé en 2016 et activé en 2017, avec désormais un Directeur des opérations, un Directeur administratif et financier, une secrétaire administrative, une secrétaire gestionnaire location, deux architectes responsables de projet.

Cette nouvelle équipe, avec le Conseil de Fondation et la création d'un bureau du Conseil est en marche pour tenir les engagements de la Fondation dans le développement et la gestion de son parc de logements.

61 ans après sa création, la Fondation poursuit, en l'intensifiant, sa mission de construction de logements économiques en tant qu'investisseur et maître d'ouvrage.

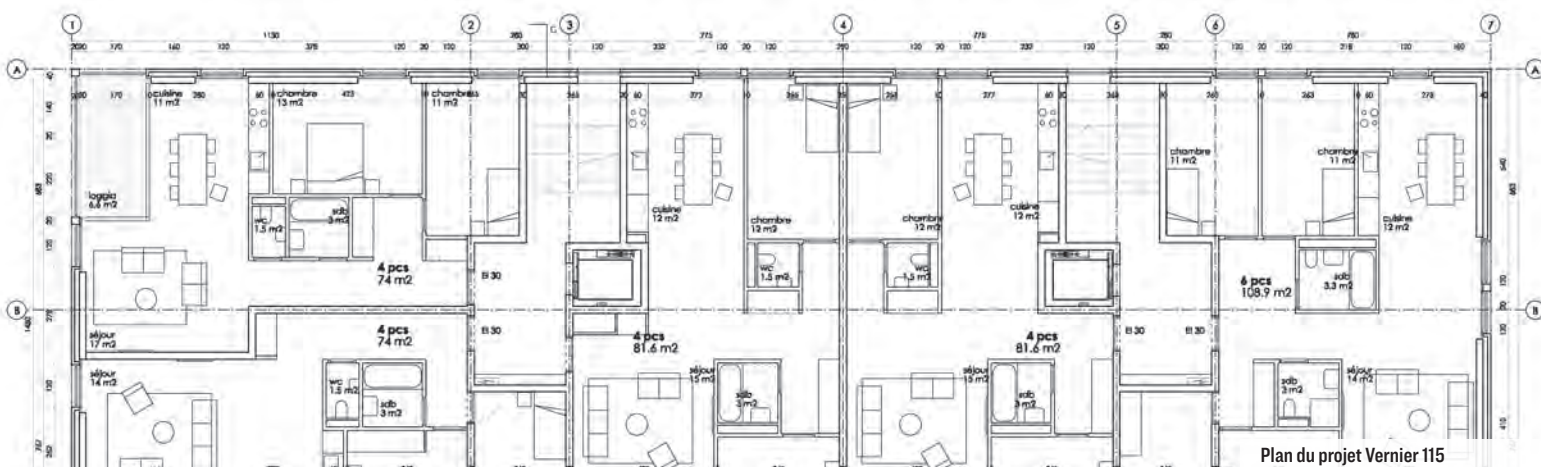
Le type de logements doit évoluer afin de permettre notamment une plus grande mixité de locataires, c'est un enjeu crucial pour les mois et années à venir car la Fondation va créer 858 nouveaux logements d'ici 2022.

D'autres projets seront certainement mis en route dans les années à venir, c'est la volonté de la Fondation d'être active et également présente dans le domaine de la prospection.

La Fondation est plus que jamais un acteur important dans le domaine du logement – et notamment celui des logements économiques – en droite ligne de la volonté municipale et de sa politique sociale du logement.

Daniel SORMANNI  
Président de la FVGLS





## I. PRESENTATION

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

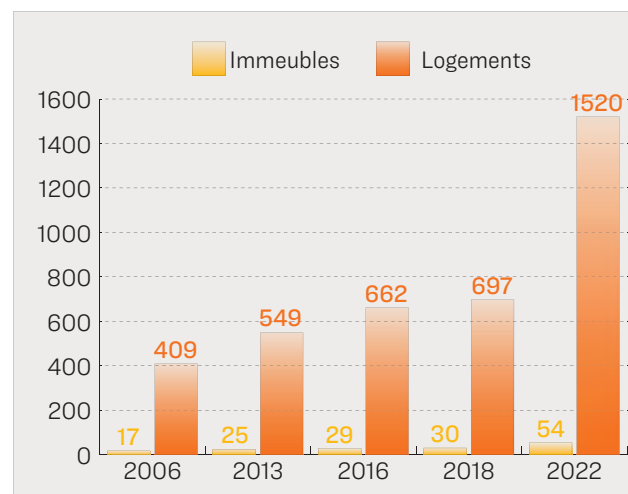
Depuis sa fondation en 1955, elle construit et rénove des immeubles à loyers modérés.

Dotée en capital par la Ville de Genève de 20 millions en 2006 puis 35 millions en 2014, elle joue depuis un rôle très actif dans la construction de logements et prospecte le marché immobilier afin d'acquérir des immeubles et pérenniser des loyers économiques.

Les appartements mis en location (247 nouveaux logements depuis 2010) sont destinés à des personnes à revenu modeste. Soucieuse de maintenir une bonne cohabitation, un effort particulier est consenti afin de préserver une certaine mixité sociale. La location des arcades à des associations, des institutions culturelles ou des activités de proximité, permet également de répondre à cet objectif.

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

### EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS







Cuisine d'un 6 pièces, ch. du 23-Août 9-15

## II. ORGANISATION

La FVGLS est administrée par un Conseil dont les membres sont élus pour 5 ans et rééligibles deux fois.

Ils sont rémunérés par des jetons de présence de CHF 110.— par heure et CHF 154.— pour le président du Conseil et les président-e-s des commissions, sur la base des traitements attribués aux membres du Conseil municipal.

Les commissions permanentes sont au nombre de trois. La commission travaux/bâtiments et la commission finances analysent et préavisent les volets techniques et financiers des projets tandis que la commission location traite les demandes d'attribution et les contentieux entre autre.

Le Bureau effectue la gestion courante de la Fondation. Il prépare les séances du Conseil de Fondation et veille à l'exécution des décisions en lien étroit avec le secrétaire général.

### 1. Membres du Conseil de Fondation :

#### *Membres désigné-e-s par le Conseil municipal*

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

#### *Membres désigné-e-s par le Conseil administratif*

BÖHLER Nathalie  
CHAROLLAIS Isabelle  
LEHMANN Sylvain  
PASQUETTAZ Jean-Daniel

## 2. Election statutaire

Le Conseil a élu les membres suivants aux postes de :

		dès le 06.04.2016
<b>PRÉSIDENT :</b>	LEHMANN Sylvain	SORMANNI Daniel
<b>VICE-PRÉSIDENTE :</b>	MORATTI Anne	
<b>SECRETÉAIRE :</b>	BENNAIM Gary	
<b>TRÉSORIER-ÈRE :</b>	SORMANNI Daniel	BÖHLER Nathalie

## 3. Commissions

<b>FINANCES</b>	<b>Président jusqu'au 06.04.2016 :</b>	SORMANNI Daniel
	<b>Présidente dès le 06.04.2016 :</b>	BÖHLER Nathalie
	<b>Membres :</b>	BENNAIM Gary LEHMANN Sylvain RUDAZ Marc-André VELASCO Alberto
<b>TRAVAUX / BÂTIMENTS</b>	<b>Président :</b>	BENNAIM Gary
	<b>Membres :</b>	BRODBECK Dominique CHAROLLAIS Isabelle MORATTI Anne PASQUETTAZ Jean-Daniel SORMANNI Daniel TORNARE Guy
<b>LOCATION</b>	<b>Président :</b>	VELASCO Alberto
	<b>Membres :</b>	BRODBECK Dominique LEHMANN Sylvain MORATTI Anne RUDAZ Marc-André

#### 4. Secrétariat :

La FVGLS a son siège au 21, avenue de France.

##### SECRÉTAIRE GÉNÉRAL :

THOMAIDES Miltos

##### SECRÉTAIRE ADMINISTRATIVE :

GODEL Chantal

##### SECRÉTAIRE GESTIONNAIRE LOCATION :

RUFFIN Aurélie (depuis le 01.10.16)

##### ARCHITECTE :

MORI UBALDINI Martina

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

En 2016, la Fondation a créé un demi-poste supplémentaire de secrétaire gestionnaire location.

#### 5. Mandats externes :

La FVGLS a recours, selon ses besoins, aux services compétents de la Ville de Genève ou à des experts et juristes extérieurs.

La Fondation a mandaté la régie Broillet pour la gestion de l'ensemble de son parc locatif.

Le développement d'outils de pilotage financier s'est poursuivi 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 pour le suivi de ses emprunts.

La fiduciaire BDO SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2016.

Un système de contrôle interne a été mis en place avec le soutien de la société Optimiso. Un premier rapport a été rédigé en juin 2016, rapport qui sera actualisé tous les 6 mois.

La Fondation fait appel aux services de M. Mauro Ferrari d'Espaceweb, pour la maintenance informatique.



Avenue de France 21



Rue du Grand-Bureau 27-37

### III.PATRIMOINE

De 1955 à 2016, la FVGLS a reçu, acquis, rénové ou construit 662 logements :

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

## Gestion et entretien des immeubles

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



Cour intérieure, ch. du 23-Août 9-15





Projet la Forêt

## IV. LOCATION

### 1. Attribution des logements et règlement location

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

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

La commission location a également établi une grille de pondération suivant des critères de priorisation afin de garantir une plus grande équité dans les attributions, comme par exemple, une personne dépourvue de tout logement, le relogement d'un locataire pour cause de démolition ou de transformation importante de l'immeuble où il habite, ou de résiliation de son bail, ou encore en cas de logement manifestement inadapté à sa situation personnelle.

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

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

Le taux de rotation 2016 est de 6%, soit 42 appartements reloués.

Le nombre de demandes, au 31 décembre 2016, est de 635 réparties comme suit :

Ancienneté des demandes	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
<b>Nombre de demandes de logements</b>	<b>161</b>	<b>69</b>	<b>213</b>	<b>134</b>	<b>58</b>	<b>635</b>
Inscrits depuis moins d'une année	64	26	73	48	26	<b>237</b>
Inscrits depuis 1 à 2 ans	94	43	136	81	20	<b>374</b>
Inscrits depuis plus de 3 ans	3	0	4	5	12	<b>24</b>

## 2. Dimension sociale de la FVGLS

Dans chacun de ses nouveaux immeubles, la FVGLS aménage environ 5 % de ses appartements pour des personnes en situation de handicap.

Afin de favoriser le lien social de proximité, la FVGLS s'assure pour tous ses immeubles de la présence d'un concierge. Ces derniers bénéficient d'une formation spécifique à l'UOG et suivent régulièrement des formations adaptées.

## 3. Locaux d'activités

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

En ce qui concerne l'opération Ecoquartier Jonction (1300 m<sup>2</sup> d'activités), les locataires ont pu emménager entre fin 2015 et mai 2016.

Il s'agit de l'Ecole des Parents, du Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre, de l'association de réparation de vélos Péclet 13, de la boulangerie Bretzel, du service de vélos-taxis TaxiBike SA et de l'école de musique Progressive Drum School.



Cuisine et séjour d'un 4 pièces, ch. du 23-Août 9-15

#### 4. Rapport sur la situation locative

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

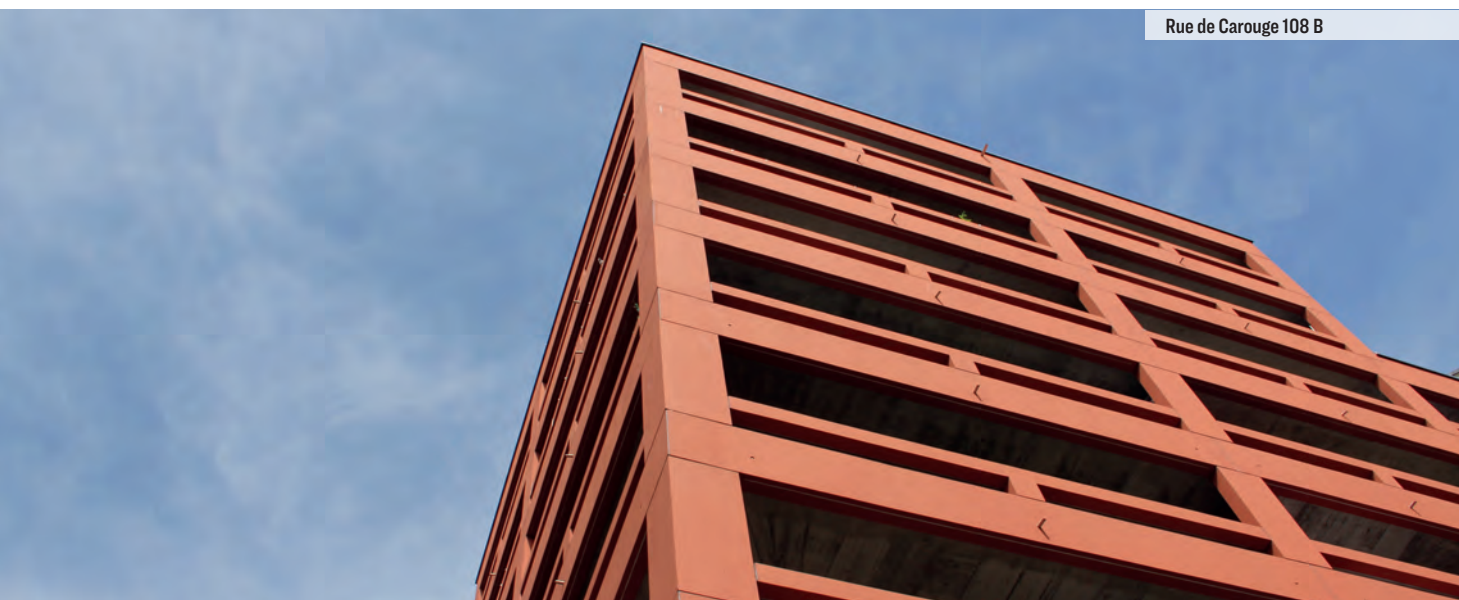
- Tout d'abord, les logements sociaux du type HBM qui sont sous le régime de la LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires) et, par conséquent, dont les loyers sont protégés et contrôlés par l'État.
- Le parc immobilier à loyers hors contrôle de l'État est soumis au droit du bail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

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

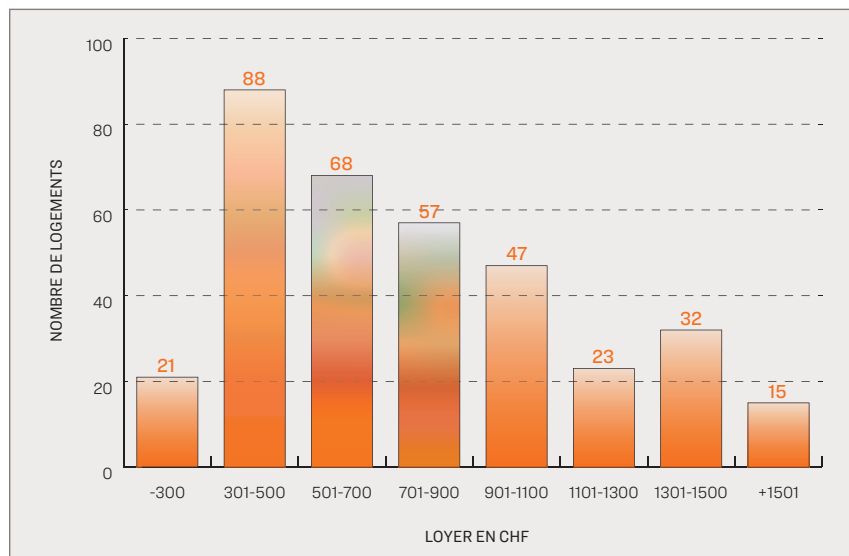
#### PARC IMMOBILIER À LOYERS HORS CONTRÔLE DE L'ÉTAT

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

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



## NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TRANCHES DE LOYER MENSUEL



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

Certains logements sont à un loyer dit « plancher ». Selon le règlement, il s'agit d'un loyer fixé à un minimum de CHF 300.— par mois. Ces appartements représentent aujourd'hui environ 6% du parc des logements à loyers hors contrôle de l'État de la FVGLS.

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



Cour intérieure, ch. du 23-Août 9-15



Chantier du projet Jean-Louis Prévost

## V. CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

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

#### A. PROJET LOUIS-FAVRE 24

<b>DESCRIPTION DU PROJET :</b>	1 immeuble de logements, avec locaux communs au rez-de-chaussée
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :</b>	40 à 50 logements
<b>ARCHITECTES</b>	Jaccaud Spicher Architectes Associés
<b>CONSTRUCTION :</b>	Phase d'avant-projet, dépose de la demande d'autorisation de construire prévue en 2018
<b>MISE EN LOCATION :</b>	2022
<b>COÛT DE L'OUVRAGE :</b>	Devis estimatif en cours de préparation
<b>PROPRIÉTÉ :</b>	En attente d'un DDP

## B. PROJET LA FORÊT

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

## C. PROJET RIEU-MALAGNOU

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

Image de fond : Projet Louis-Favre 24

## D1. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

<b>DESCRIPTION DU PROJET :</b>	1 immeuble de logements HBM
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :</b>	47 logements HBM
<b>ARCHITECTES :</b>	group8
<b>CONSTRUCTION :</b>	2017-2019
<b>MISE EN LOCATION :</b>	2019
<b>COÛT DE L'OUVRAGE :</b>	12 millions
<b>PROPRIÉTÉ :</b>	En attente d'un DDP
<b>LABEL :</b>	Minergie

## D2. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

<b>DESCRIPTION DU PROJET :</b>	Une allée HBM dans 1 immeuble
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :</b>	16 logements HBM
<b>ARCHITECTES :</b>	Nomos
<b>CONSTRUCTION :</b>	2017-2019
<b>MISE EN LOCATION :</b>	2019
<b>COÛT DE L'OUVRAGE :</b>	6 millions
<b>PROPRIÉTÉ :</b>	En attente d'un DDP
<b>LABEL :</b>	Minergie
<b>REMARQUE :</b>	En partenariat avec le Consortium Pillet-Perret-Martin

## E. PROJET LES ALLIÈRES

**DESCRIPTION DU PROJET :** 1 allée de logements HBM dans un immeuble sis dans un parc comprenant 3 autres immeubles

**NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :** 67 logements

**ARCHITECTES :** Bassicarella architectes

**CONSTRUCTION :** 2018-2021

**MISE EN LOCATION :** 2021

**COÛT DE L'OUVRAGE :** 20 millions

**PROPRIÉTÉ :** DDP en cours de préparation

**LABEL :** Haute performance énergétique

## F. PROJET VERNIER 115

**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 :** DLP architectes

**CONSTRUCTION :** 2018-2021

**MISE EN LOCATION :** 2021

**COÛT DE L'OUVRAGE :** 23 millions

**PROPRIÉTÉ :** En attente d'un DDP

Image de fond : Plan du projet Louis-Favre 24



## G. PROJET GARE DES EAUX-VIVES

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

### 2. Autre projet :

## CASERNE DES VERNETS

<b>DESCRIPTION DU PROJET :</b>	Plusieurs allées de logements HBM et d'activités dans 2 îlots
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :</b>	284 logements HBM et 1960 m2 d'activités prévus
<b>ARCHITECTES :</b>	MEP à organiser
<b>CONSTRUCTION :</b>	2019-2022
<b>MISE EN LOCATION :</b>	2022
<b>COÛT DE L'OUVRAGE :</b>	99 millions
<b>PROPRIÉTÉ :</b>	Un droit de superficie sera octroyé par l'État de Genève
<b>LABEL :</b>	Minergie Eco, Certification Site 2000 watts.

### 3. Acquisitions

Comme en 2015, la mise sur le marché d'immeubles entrant dans les objectifs financiers de la Fondation est restée très faible.

De ce fait, la FVGLS n'a pu procéder à aucune acquisition.

### 4. État de la dotation de la Ville de Genève

En CHF	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
Gare des Eaux-Vives :	2 000 000
Allières :	500 000
Vernier 115 :	782 900
<b>Total :</b>	<b>20 000 000</b>
Solde de la dotation :	0

Les 20 millions de la dotation du 15 février 2006 ont été totalement dépensés.

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



Chantier du projet Rieu-Malagnou

## VI. FINANCES

Au 31 décembre 2016, la proportion des fonds propres de la Fondation par rapport aux fonds étrangers était d'environ 29,18 % de fonds propres (39,6 millions) contre environ 70,82 % de fonds étrangers (96,1 millions).

A l'horizon 2022, 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).

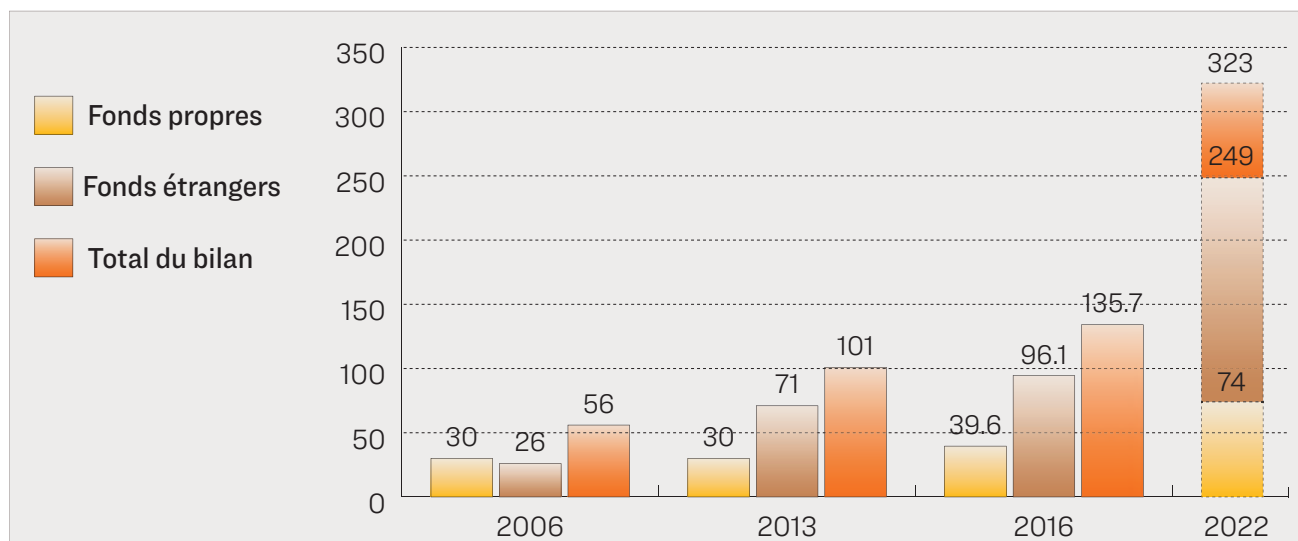
Il convient de signaler que cette évolution ne tient compte que des projets de constructions de nouveaux logements, sans les futures acquisitions, qui pourraient encore accentuer la diminution des fonds propres par rapport aux fonds étrangers.



Rue du Cendrier 7

## EVOLUTION DES FONDS

Tableau comparatif (en millions)



### 1. L'amortissement des immeubles

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

### 2. Le ratio fonds propres/fonds étrangers pour les nouvelles constructions

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

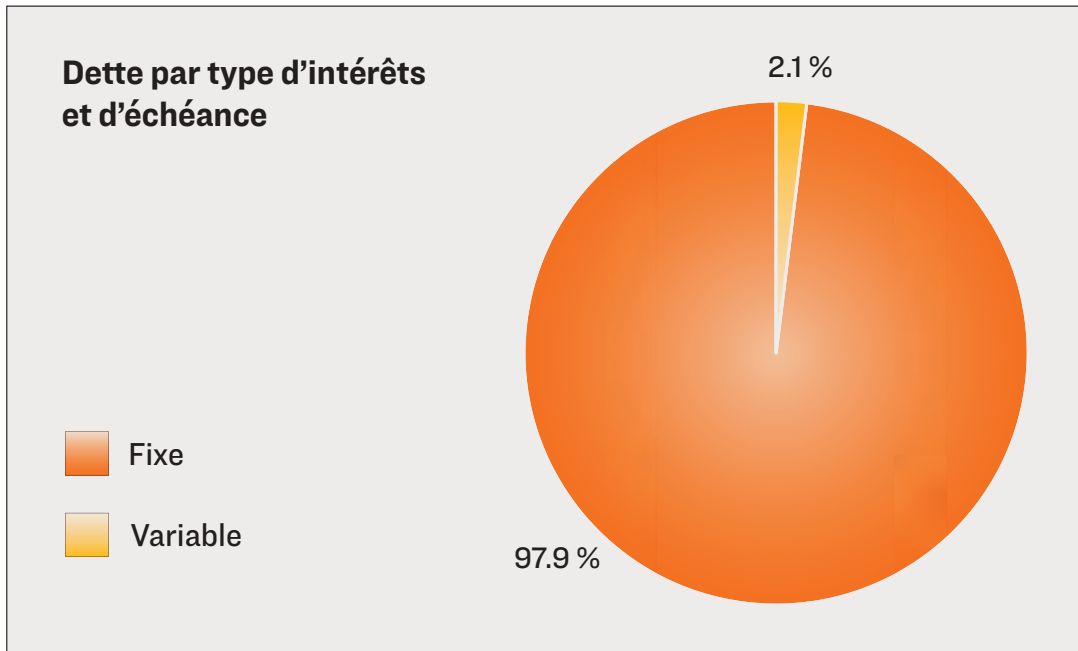
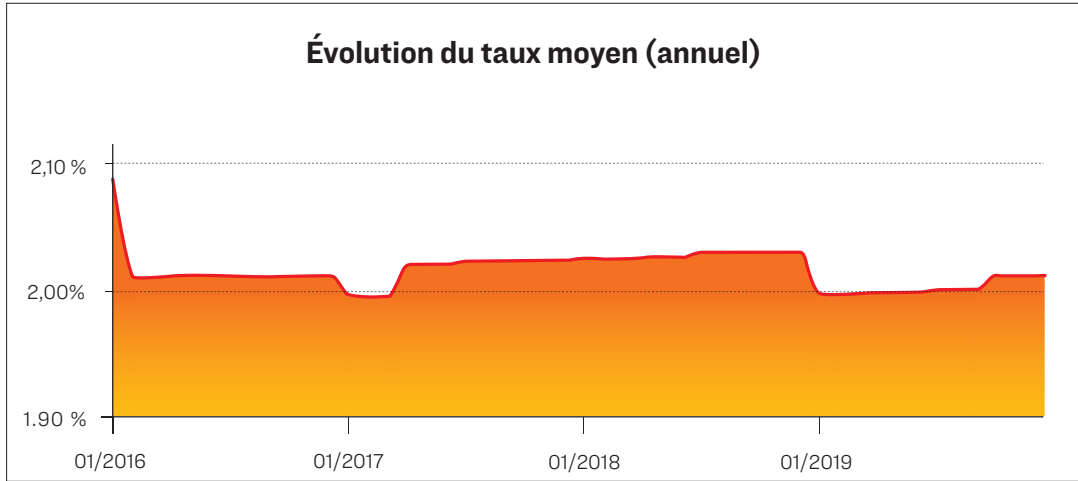
### 3. L'élaboration d'outils de pilotage financier

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

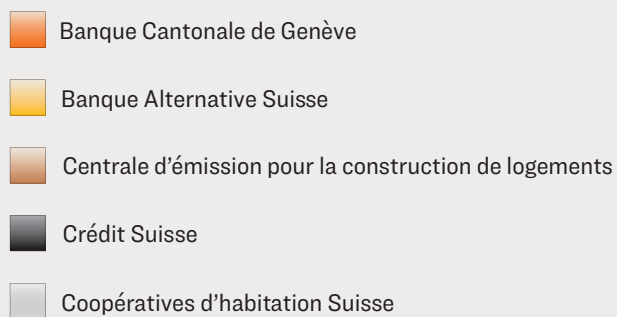
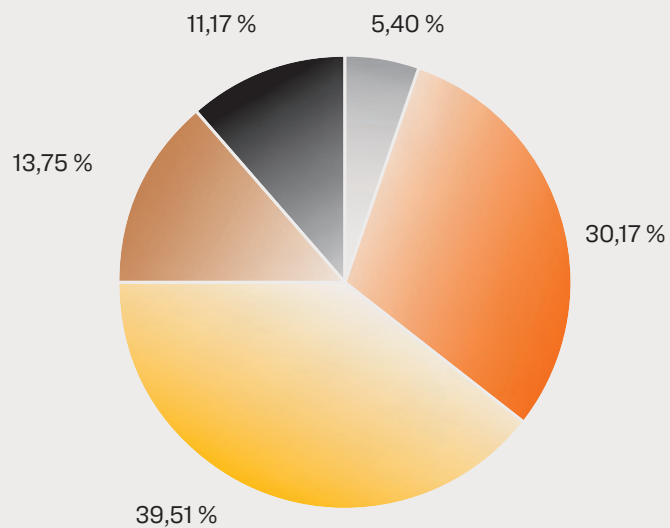
### 4. Autres informations

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

Les emprunts hypothécaires s'élèvent au 31 décembre 2016 à un total de CHF 87 733 016. – pour un taux moyen de 2 %.



## Dette par prêteur





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

## VII. APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2016

Le bilan et les comptes de profits et pertes au 31 décembre 2016 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2016 se solde par un résultat bénéficiaire de CHF 1 817 062.—. Ce montant s'explique notamment du fait du remboursement des impôts cantonaux et communaux de 2012 à 2015.

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

Le budget 2017 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 7 décembre 2016.

Les comptes de l'exercice 2016 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 5 avril 2017.

Le présent rapport d'activités 2016 a été approuvé en date du 7 juin 2017.

## 1. 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-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 2016.

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 24 mars 2017

 Nicolas Werraux Expert-réviseur agréé Auditeur responsable	 Didier Bridy Expert-réviseur agréé
---	--

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

BDO SA, dont le siège principal est à Zurich; est le membre suisse, participant (Associé), du réseau international BDO.



## 2. Bilan au 31 décembre 2016

En CHF	2016	2015
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
<b>Liquidités</b>		
Liquidités	335 814	669 605
	<b>335 814</b>	<b>669 605</b>
<b>Autres créances à court terme</b>		
Loyers à recevoir	123 576	186 189
Correction de valeur sur loyers à recevoir	(73 409)	(55 092)
Autres créances à court terme	52 280	0
Impôt anticipé à récupérer	868	868
	<b>103 315</b>	<b>131 965</b>
<b>Actifs de régularisation</b>		
Actifs de régularisation	1 321 117	584 390
	<b>1 321 117</b>	<b>584 390</b>
<b>Liquidités affectées</b>		
Liquidités affectées	3 140 778	2 491 982
	<b>3 140 778</b>	<b>2 491 982</b>
<b>Total actif circulant</b>	<b>4 901 024</b>	<b>3 877 942</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		
<b>Immobilisations corporelles</b>		
Terrains et immeubles	121 835 674	119 497 675
Immeubles en construction	7 820 902	3 031 924
Mobilier et agencement	1 625	3 250
	<b>129 658 201</b>	<b>122 532 849</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
Fonds de rénovation réglementaires	1 000 972	1 350 000
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
Parts sociales CCL	5 000	5 000
	<b>1 160 326</b>	<b>1 509 354</b>
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>130 818 527</b>	<b>124 042 202</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>135 719 551</b>	<b>127 920 145</b>

En CHF	2016	2015
<b>PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME</b>		
<b>Dettes résultant d'achat de biens et de prestations de service</b>		
Fournisseurs immeubles en construction	256 430	970 181
Créanciers divers	21 867	141 091
	<b>278 297</b>	<b>1 111 272</b>
<b>Dettes à court terme portant intérêts</b>	<b>1 011 021</b>	<b>939 191</b>
<b>Autres dettes à court terme</b>		
Loyers payés d'avance	58 625	42 553
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
	<b>212 979</b>	<b>196 907</b>
<b>Passifs de régularisation</b>		
Passifs de régularisation	56 995	140 160
	<b>56 995</b>	<b>140 160</b>
<b>Total capitaux étrangers à court terme</b>	<b>1 559 292</b>	<b>2 387 529</b>
<b>CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME</b>		
<b>Dettes à long terme portant intérêts</b>		
Crédits de construction	6 811 515	6 327 532
Avances à terme fixe	0	1 881 280
Emprunts hypothécaires	87 733 016	82 808 037
	<b>94 544 531</b>	<b>91 016 849</b>
<b>Total capitaux étrangers à long terme</b>	<b>94 544 531</b>	<b>91 016 849</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital de la Fondation	7 725 000	7 725 000
Dotations « 2006 » Ville de Genève	20 000 000	16 717 100
Réserves facultatives issues du bénéfice	10 073 666	9 333 533
Résultat de l'exercice	1 817 062	740 133
<b>Total capitaux propres</b>	<b>39 615 728</b>	<b>34 515 766</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>135 719 551</b>	<b>127 920 145</b>

### 3. Compte de résultat de l'exercice

En CHF	Réalisé – 2016	Budget – 2016	Réalisé – 2015
<b>PRODUITS DES IMMEUBLES</b>			
Loyers	8 527 727	8 590 000	7 050 911
Subventions HBM	97 422	97 000	38 342
Autres recettes	19 548	21 000	30 699
<b>Total des produits des immeubles</b>	<b>8 644 697</b>	<b>8 708 000</b>	<b>7 119 952</b>
<b>CHARGES DES IMMEUBLES</b>			
Droits de superficie	386 854	395 000	324 408
Entretien des immeubles	1 406 647	1 507 000	1 200 883
Conciergerie	603 412	640 000	528 950
Eau, énergie et combustibles	368 971	400 000	320 305
Assurances et autres charges d'immeubles	249 903	253 000	174 910
Honoraires de régie	369 200	362 000	305 649
Amortissements	1 766 314	1 766 000	1 465 365
Charges d'intérêts sur emprunts	1 909 453	2 052 000	1 621 200
<b>Total des charges des immeubles</b>	<b>7 060 754</b>	<b>7 375 000</b>	<b>5 941 670</b>
<b>RÉSULTAT BRUT DES IMMEUBLES</b>	<b>1 583 943</b>	<b>1 333 000</b>	<b>1 178 282</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Honoraires de pilotage	460 000	620 000	80 000
Autres produits	0	0	82
Dissolution de provisions	0	0	397 488
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>460 000</b>	<b>620 000</b>	<b>477 570</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Frais de personnel	465 163	595 000	433 719
Jetons de présences	174 979	150 000	134 897
Loyer et charges	12 987	14 000	13 296
Honoraires mandataires externes	135 183	125 000	136 857
Honoraires de révision	13 995	10 000	6 967
Frais de fonctionnement	45 212	30 000	37 420
Impôts et taxes	0	130 000	101 738
Attribution aux provisions	18 317	10 000	0
Amortissements	1 625	1 000	1 625
Frais financiers	7 413	3 000	1 215
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>874 875</b>	<b>1 068 000</b>	<b>867 734</b>
<b>RÉSULTAT ORDINAIRE</b>	<b>1 169 068</b>	<b>885 000</b>	<b>788 118</b>
Produits sur exercices antérieurs	647 994	0	0
Charges sur exercices antérieurs	0	0	47 985
<b>Résultat exercices antérieurs</b>	<b>647 994</b>	<b>0</b>	<b>47 985</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 817 062</b>	<b>885 000</b>	<b>740 133</b>

## **Fvgls**

21, avenue de France  
1202 Genève

Tél. 022 321 72 48

**Image de couverture:** Plan du Projet Louis-Favre 24

**Crédits photographiques:** page 6 : FHV/ADR ; page 10 : DLP architectes ; page 11 : Roman Keller ; page 18 : VVR architectes SA ;  
page 23, 24, 25 : Jaccaud Spicher Architectes Associés ; page 28 : Martina Mori Ubaldini  
Autres photos : Aline Ferrari

**Graphisme:** espaceweb.ch

## **FVGLS**

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

**21, avenue de France  
1202 Genève**

**[fvgls@fvgls.ch](mailto:fvgls@fvgls.ch)**

**022 321 72 48**