FONDATION DE LA VILLE DE
GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

RAPPORT

D'ACTIVITE

EXERCICE 2011

L'objectif de la FVGLS:

« Développer le parc de logements sociaux à Genève»

Sommaire

I. Présentation

II. Organisation

1. Conseil de Fondation
2. Election statutaire
3. Commissions
4. Jetons de présence
5. Siège de la Fondation et mandat de régie
6. Professionnalisation
7. Internet

III. Rôle social de la Fondation

IV. Patrimoine de la Fondation

V. Gestion et entretien des immeubles

1. Rénovation de l'immeuble de la rue Guye 2-4-6

VI. Location

VII. Finances

VIII. Construction de nouveaux logements sociaux

1. Constructions réalisées

A. Immeuble du 1-3, Rue du Cendrier
B. Foyer de Sécheron, 19-21 Avenue de France
C. Immeuble 108, Rue de Carouge/Maladière

2. Projets de constructions

D. Projet d'Eco-quartier Jonction sur le site d'Artamis
E. Projet Rieu-Malagnou
F. Projet Louis Prévost

3. Etat de la Dotation de la Ville de Genève

IX. Approbation du rapport d'activité et des comptes de l'exercice 2011

I. Présentation

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

Une nouvelle mission: Développer le parc de logements sociaux

- Après avoir géré un parc immobilier de 5 immeubles construits dans les années 1950 à 1987, la Fondation renoue depuis 2006 avec la construction de logements sociaux, notamment de par son important partenariat avec la Ville de Genève. Ainsi, la Fondation a achevé entre 2010 et 2011 la construction de trois nouveaux immeubles pour 126 nouveaux logements sociaux.

II. Organisation

1. Membres du Conseil de Fondation :

Membres désigné-e-s par les groupes politiques du Conseil municipal:

- BROGGINI Roberto (Verts)
- FERRIER Daniel (Rad.)
- GIESSELBAEK Morten (Ensemble à gauche, EàG), en remplacement dès juin 2011 de JOUSSON Guy (Agt)
- SCHREYER Gilbert, en remplacement dès juin 2011 de RUBELI Pacal (Udc)
- LOPAR Sanja, en remplacement dès juin 2011 de SAVARY Guy (PdC)
- VELASCO Alberto (Ps)
- MENOUD Denis (Mcg), dès juin 2011
- de COULON Linda (Lib.) jusqu'en juin 2011

- Membres désigné-e-s par le Conseil administratif :

- CARMONA -FISCHER Marozia
- CHAROLLAIS Isabelle
- LEHMANN Sylvain
- NECKER Théodore

2. Election statutaire

Le 7 septembre 2011, le Conseil a élu les membres suivants aux postes de :

Président : LEHMANN Sylvain
Vice-président : FERRIER DANIEL, en remplacement de SAVARY Guy
Secrétaire : BROGGINI Roberto
Trésorier : MENOUD Denis, en remplacement de FERRIER Daniel

3. Commissions (dès septembre 2011)

Finances:	FERRIER Daniel, président NECKER Théodore LOPAR Sanja SCHREYER Gilbert LEHMANN Sylvain
Travaux et projets:	NECKER Theodore, président LOPAR Sanja GIESSELBAECK Morten CHAROLLAIS Isabelle BROGGINI Roberto SCHREYER Gilbert MENOUD Denis
Location	VELASCO Alberto SAVARY Guy, président CARMONA-FISCHER Marozia LOPAR Sanja SCHREYER Gilbert LEHMANN Sylvain

4. Jetons de présence

- Les membres du Conseil touchent des jetons de présence pour chaque assemblée plénière, pour les séances de commission (Location, Finances, Travaux) et pour les tâches particulières (administration, suivi des projets et des travaux, visites d'immeubles, etc).

- Le montant des jetons est de Frs 100.- bruts par heure, ajusté à Frs 110.- bruts à partir du 01.10.11, aligné sur celui des jetons de présence des membres des commissions parlementaires du Conseil municipal. Ce montant est identique pour le président et les autres membres.

5. Siège et mandat de régie

- La Fondation a son siège dans ses immeubles du foyer Sécheron, au 21 Avenue de France.

- La régie BROLLIET a été mandatée pour gérer les immeubles de la Fondation. Elle met à la disposition du Conseil de Fondation et de ses diverses commissions des locaux pour les séances. Elle assure également le secrétariat, ainsi que l'administration financière des comptes.

6. Professionnalisation

Secrétaire général: THOMAIDES Miltos

- Le Conseil a pris acte courant 2010 des limites de sa capacité de travail de milice. Suite à une procédure de sélection publique, le Conseil a engagé un Secrétaire général à 80%, chargé d'assurer la coordination générale et la gestion administrative de la Fondation. A ce titre le Secrétaire général est en charge des aspects opérationnels de la Fondation et appuie le Conseil dans ses décisions stratégiques. Un renforcement professionnel du secrétariat est d'ores et déjà décidé pour 2012.

- Cette professionnalisation s'est accompagnée de l'adoption d'un règlement interne à la Fondation, lequel précise les délégations de compétences respectives des membres du Conseil et du Secrétaire général, en ce qui concerne les engagements financiers et les paiements.

6. Internet

- La Fondation est présente sur internet, dans un site qui relate au public sa mission, son fonctionnement et ses réalisations (www.fvgls.ch). Il permet également aux membres du Conseil de partager et d'archiver la documentation en intranet.

III. Rôle social de la Fondation

- Les logements de la Fondation sont destinés à des personnes à revenu modeste. Lors des attributions d'appartements, elle sélectionne donc, parmi les demandes, les ménages dont le revenu global est modique et la situation la plus précaire.

- La Fondation 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.

- Pour ses immeubles non HBM et sauf situation exceptionnelle, elle fixe le loyer - quelle que soit la valeur objective du logement - à raison de 15 % du revenu du ménage brut, voire de 13 % pour les personnes au seul bénéfice de l'AVS ou d'une rente invalidité et de 8 % pour les apprentis. Le Tribunal des baux et loyers et la Cour de Justice (cf. Semaine judiciaire 1986, p.450 s) ont validé cette pratique.
  Lorsque des personnes voient leur loyer payé par l'OCPA ou par l'Hospice général, le loyer est fixé en fonction de sa valeur objective. Pour les personnes travaillant de manière indépendante, le loyer minimum est fixé à CHF 300.-.

- La Fondation contrôle annuellement l'évolution de ce revenu pour lequel le-la locataire est tenu-e de remettre les justificatifs requis. Si une modification du revenu intervient en cours d'année, et sur demande du-de la locataire concerné-e, le loyer est réadapté une seule fois au cours de l'année.

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

- Le choix des locataires incombe à la Commission Location. En conséquence, la sous-location totale ou partielle d'un appartement n'est pas autorisée.

- Les immeubles de la fondation bénéficient tous d'un-e concierge pour favoriser le lien social de proximité.

Actualités 2011

Au cours de l'année 2011, la Fondation a poursuivi plusieurs réflexions avec les objectifs suivants:

-Développer, par la construction ou l'acquisition, son parc immobilier dit «à 15%» pour accueillir les populations au revenu trop modeste pour le HBM.

La Fondation a par ailleurs décidé de:

-Réviser en profondeur son règlement de location, pour garantir en particulier qu'une population au revenu modeste bénéficie de ses appartements, en s'inspirant du nouveau règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM). Ce nouveau règlement sera appliqué aux nouveaux locataires dès le printemps 2012 et aux anciens locataires, dès janvier 2013.

-Elaborer des critères de pondération pour l'attribution de logements.

IV. Patrimoine de la Fondation

De 1955 à 2011, la Fondation a construit, puis rénové 8 immeubles, soit 24 allées et 549 logements.

24-26 rue des Vollandes (1956-1958)	= 48 logements + arcades
43-45 rue Caroline (1957-1959)	= 71 logements
2-6 rue Guye (1958-1960)	= 117 logements
27-37 rue du Grand-Bureau (1960-1963)	= 115 logements
76-82 rue de Montbrillant (1985-1987) (HBM)	= 64 logements + arcades + crèche
108B rue de Carouge/Maladière (2009-2010) (HBM)	= 26 logements + arcades
19-19A-19B, 21-21A-21B Avenue de France (2009-2011) (HBM)	= 91 logements + arcade
1-3 rue du Cendrier (2009-2011) (HBM)	= 17 logements + arcade + crèche

Le parc immobilier de la fondation est constitué de 8 immeubles, soit vingt-quatre allées, dont treize sont de type HBM. En outre, la Fondation dispose de 17 logements en loyer libre, issus de surélévations (2,4,6 rue Guye et 43-45 rue Caroline). Par décision du Conseil du 6 octobre 2010, ces anciens appartements seront progressivement passés en régime contrôlé à chaque changement de locataire. Les 3 appartements au dernier étage du nouvel immeuble de la rue 1-3 Cendrier, Cendrier 7-Rousseau 6, seront eux maintenus en loyer libre pour équilibrer les coûts de cette réalisation.

Au 31 décembre 2011, l'état locatif annuel total des appartements est de CHF 5'603'454.-, d'où un loyer annuel moyen à la pièce de CHF 2'892.85.
Les locaux commerciaux représentent un état locatif de CHF 791'082.- et les parkings et garages un état locatif de CHF 372'600.-.

V. Gestion et entretien des immeubles

Le Conseil a fixé les seuils de responsabilité suivants pour l'attribution des travaux :

- jusqu'à CHF 5'000.—, le représentant de Brolliet SA prend la décision, en accord avec le président de la commission des travaux
- de CHF 5'000.— à CHF 20'000.—, la commission des travaux prend la décision
- au delà de CHF 20'000.—, le Conseil de Fondation se prononce.

1.Rénovation de l'immeuble de la Rue Guye 2-4-6

- Les travaux de rénovation des immeubles ont représentés un coût de près de 8 millions de francs. Ils ont débutés en septembre 2009 et se sont achevés à l'automne 2011. Ils ont consisté à améliorer l'enveloppe du bâtiment, remplacer les menuiseries de façades (conformément à la norme SIA 380/1) et à rénover les locaux sanitaires, les cuisines, les alimentations eau froide et eau chaude, les écoulements, ainsi que la chaufferie, en installant une chaudière au gaz.
- Plusieurs séances d'information sur le déroulement des travaux de rénovation avec tous les locataires ont eu lieu depuis le début du chantier avec l'objectif de limiter au maximum les nuisances occasionnées par une telle rénovation.
- En avril 2007, le Conseil a mandaté M. Stéphane Fuchs (R4-Atelier de réalisation) comme délégué du maître de l'ouvrage.
- En septembre 2007, le bureau d'architectes Hoechler (M.Brunn, Cl.Butty et M.Lopreno) a été choisi pour réaliser les travaux.

- Réalisations de deux arcades au rez de chaussée: La Fondation a décidé en 2011 de construire deux arcades aux extrémités du bâtiment. L'une, destinée aux habitants de l'immeuble, aura pour vocation de créer du lien entre les locataires et leurs voisins; l'autre arcade sera dévolue à un commerce de proximité.
- Ces travaux sont devisés à environ CHF 350'000.- et font actuellement l'objet d'une demande d'autorisation de construire.

VI. Location

- Une fiche d'inscription et un règlement sont à la disposition des candidat-e-s.
- Une fiche de demande de renseignements est adressée chaque année aux locataires pour vérifier, notamment, l'adéquation entre loyers et revenus.
- Une collaboratrice du service du contentieux de la régie est présente au début de chaque séance de la commission Location.
- Les personnes ayant des difficultés sont entendues par les commissaires qui proposent un accord évitant d'aller devant la commission de conciliation des baux et loyers.
- Le montant du contentieux est de CHF 19'310.40 pour lequel une provision de Frs 30'800.- a été effectuée.
- Le taux d'occupation est de 100%, tous les appartements étant reloués sans délais. Seuls 10 appartements ont été laissés vacants au sein des immeubles de la rue Guye, afin de permettre les rocades nécessaires à leurs rénovations.
- Le taux de rotation est de ~6,37%, soit 35 appartements reloués sur un total de 549 logements.

- La commission location a mandaté la Régie Brolliet pour informatiser tous les dossiers de ses locataires afin d'en assurer un meilleur suivi, notamment pour le calcul annuel des loyers.
- La Fondation a exprimé son intérêt à rejoindre à l'horizon 2013 le projet d'une base de données unique à l'échelle cantonale (système d'information du logement SIDLO) pour la sélection des demandeurs de logement social.

VII. Finances

- La Fondation a pris la décision de rembourser un prêt de CHF 4'638'071,40 octroyé par la Ville de Genève dans les années 1980. Ce remboursement s'échelonnera entre 2011 et 2013.
- La Fondation est exonérée des droits d'enregistrement.
- La fiduciaire BERNEY CONSEILS est mandatée en tant que réviseur des comptes.
- Les crédits s'élèvent au 31 décembre 2011 à un total de CHF 67'436'643.-, dont CHF 55'367'711.- de crédits hypothécaires pour un taux moyen de 2,60%.
- L'exercice 2011 se solde par un résultat positif de CHF 1'354'570.72
- Un mandat externe est confié à la Régie Brolliet, pour étude, analyse et conseils concernant le financement de ses projets de construction et la gestion du patrimoine financier de la Fondation.

VIII. Construction de nouveaux logements sociaux

- En date du 15.02.06, le Conseil municipal et le Conseil administratif dotent la Fondation d'une enveloppe de 20 millions, lui permettant de disposer des mises de fond nécessaires à des opérations d'achats ou de constructions visant la promotion de logements à caractère social.
- Le Conseil administratif libère cette dotation par tranches de 5 millions, en fonction des nécessités de la Fondation.
- Pour chaque tranche perçue, la Fondation fournit un rapport au contrôle financier de la Ville, qui remet un rapport à la commission des Finances du Conseil municipal.
- A noter que courant 2011, sur requête de la Fondation, le Conseil Municipal a clarifié les termes de cette dotation.
- La Fondation a adhéré à l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) qui lui garantit des prêts avantageux.
- Le Département municipal des construction de la Ville de Genève présente régulièrement au Conseil une série de projets envisagés pour la constructions de logements sociaux.
- Une Convention de partenariat entre la Fondation et la Ville a été signée en 2009 en vue d'une collaboration plus étroite, notamment avec le département des constructions. Afin de clarifier les relations de la Fondation avec l'administration municipale, toute aide technique demandée à la Ville fait l'objet d'un mandat rétribué par la Fondation. Certains travaux d'analyse, de suivi ou de promotion, notamment en matière de concours ou de procédures de marché public, peuvent en effet se révéler importants.

1. Constructions d'immeubles de logements réalisées

A. Immeuble 1-3 Rue du Cendrier : (2009-2011)

- En avril 2007, le Conseil municipal autorise la cession du terrain en droit de superficie à la Fondation.
- Les architectes lauréats du concours organisé par la Ville sont MM. Sergison, Bates et Jaccaud assistés de M. Lionel Spicher.
- La part du projet à charge de la Fondation se monte à près de 9 millions pour la construction de 14 logements HBM (label Minergie) et 3 appartements en loyer libre LUP. La dotation de la Ville de Genève pour cette réalisation est de CHF 1'000'000.-.
- Une crèche occupe une grande partie du nouvel immeuble et le coût de ses locaux est pris en charge par la Ville de Genève.
- Le délégué du maître de l'ouvrage est M. Dietesheim du bureau Tekhne.
- Des difficultés rencontrées sur le terrain au démarrage des travaux ont impliqué un changement des techniques constructives engendrant un retard et un surcoût de près de CHF 400'000.-.
- La pose de la première pierre a eu lieu le 5 octobre 2009 et la remise des appartements s'est effectuée en septembre 2011.

B. Foyer de Sécheron, 19-21 Avenue de France: (2009-2011)

- Les architectes lauréats du concours organisé par la Ville sont MM Monnerat, Hunger et Petitpierre, assistés de M. Wagnières et C. Gantner, du bureau MPH.
- En février 2006, le Conseil municipal autorise la cession à la Fondation, en droit de superficie, du terrain nécessaire à la réalisation de la part logement du projet, dont elle devient ainsi le maître de l'ouvrage.
- Le délégué du maître de l'ouvrage est M. Dietesheim du bureau Tekhné.
- Un cahier de répartition des charges a été arrêté entre les différents intervenants : la Ville pour la Maison de quartier et la crèche, la Fondation ad hoc pour l'EMS de 80 lits, la coopérative pour l'immeuble de 20 logements et La Fondation pour les 91 logements HBM (label Minergie).
- La Fondation est en charge du parking et des locaux du chauffage commun, la Ville prend en charge la gestion du parc. Pour le parking, il a été obtenu de baisser la norme «circulation 2000 pour la périphérie A» à 0,5 voiture par logement, et des places Mobility ont été octroyées.
- Le dépôt de la demande d'autorisation de construire a été effectué en octobre 2007. La pose de la première pierre a eu lieu le 27 janvier 2009.
- Le projet du chauffage au bois a été abandonné au bénéfice du projet réseau Genève-Lac-Nations (GLN) des SIG.
- La part de cette réalisation à charge de la Fondation se monte à près de 30 millions de francs. La dotation de la Ville de Genève pour cette réalisation s'élève à CHF 3'000'000.-.
- La remise des logements s'est effectuée en décembre 2010 pour le premier immeuble et en avril 2011 pour le second.

C. Immeuble 108 Rue de Carouge/Maladière : (2009-2010)

- En 2007, le Conseil municipal a levé la servitude cultuelle liée à l'ancienne construction du Temple de la Roseraie, pour autant que le nouveau projet comporte une moitié de logements sociaux.
- L'Eglise protestante genevoise a confié à IMPLENIA la construction de 24 logements en PPE (sur la rue de la Maladière) et de 26 logements HBM (angle rue de Carouge).
- La Fondation a acheté en juin 2010 l'immeuble HBM (label Minergie) «clé en mains» pour la somme de CHF 9'750'000.-.Le coût total de l'opération est de CHF 10'045'000.-. La dotation de la Ville de Genève pour cette réalisation est de CHF 1'100'000.-.
- La pose de la première pierre a eu lieu le 16 février 2009 et l'immeuble est livré à fin juin 2010.
- Les premiers locataires sont entrés dans leurs appartements le 15 juillet 2010.

2. Projets de construction d'immeubles de logements

D. Projet d'Eco-quartier Jonction sur le site d'Artamis : (2012-2014)

- En mars 2008, la Fondation a été choisie par le CA pour construire une part des futurs logements prévus sur ce site, soit une centaine de logements HBM (label Minergie). La Fondation bénéficiera d'un droit de superficie.
- Un contrat de société simple a été signé entre l'Etat, la Ville, la CODHA, la Coopérative des Rois et la Fondation.
- Le concours d'architectes a récompensé le projet du bureau d'architectes Dreier et Frenzel. Un mandat d'assistance au maître d'ouvrage a été confié au bureau Tekhne, représenté par M. Cochard.
- Le début des travaux pour les quelques 300 logements de ce site est prévu pour le deuxième semestre 2012, suite à la dépollution en cours du site et le dépôt du PLQ à l'été 2011.
- Ce projet est devisé pour la partie fondation à près de 40 mio. Une première tranche de CHF 2'000'000.- de la dotation de la Ville de Genève pour cette opération a été versée en 2010.
- Un appel à projets a été lancé en été 2010 par les trois constructeurs pour sélectionner les futurs locataires des surfaces d'activités de l'écoquartier.

E. Projet Rieu-Malagnou: (2012-2014)

- Le Conseil municipal a accordé un droit de superficie à la Fondation pour la construction de 35 logements.
- Les autres maîtres d'ouvrages sont l'Eglise protestante, la paroisse protestante ainsi qu'un promoteur privé.
- Le début des travaux est prévu au courant de l’automne 2012.
- Ce projet est devisé pour la partie fondation à près de 10 mio.

F. Projet Louis Prévost: (2013-2015)

- Le Conseil municipal a accordé un droit de superficie à la Fondation pour la construction de 50 logements.
- La fondation va lancer, un concours de projets d'architectures en été 2012, un mandat pour l'organisation du concours a été confié au Service d'architecture de la Ville de Genève.

3. Etat de la dotation de la Ville de Genève du 15.02.2006

	Déjà versée	**Engagée projets**
A. Foyer de Sécheron:	CHF 3'000'000	
B. Rue du Cendrier:	CHF 1'000'000	
C. Rue de Carouge/Maladière:	CHF 1'100'000	
E. Projet Ecoquartier Jonction:	CHF 2'000'000	CHF 4'000'000
F. Projet Rieu Malagnou :	CHF 1'000'000	CHF 500'000
G. Projet Louis Prévost.		CHF 1'500'000
Total :	CHF 8'100'000	CHF 6'000'000

Solde: CHF 5'900'000

IX. Approbation du rapport d'activité et des comptes de l'exercice 2011

- Le Bilan et le compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2011 sont annexés au présent rapport.
- L'exercice 2011 se solde par un résultat positif de CHF 1'354'570.72
- Les disponibilités qui ressortent des bénéfices reportés servent à financer partiellement les travaux de rénovation lourde que la Fondation réalise.
- Le rapport de l'organe de contrôle figure dans le présent rapport.
- Les comptes 2011 sont approuvés à l'unanimité par le plénum en date du 6 juin 2012.
- MM Ferrier et Lehmann sont nommés à la charge de contrôleurs des comptes.
- Le Rapport 2011 est approuvé en date du 6 juin 2012.
- Il est adressé par courrier postal à la Présidente du Conseil municipal, à la Conseillère administrative et aux Conseillers administratifs, ainsi qu'aux membres de la Commission des Finances.
- Il est adressé par courrier électronique aux Conseillères municipales et aux Conseillers municipaux.

Pour le Conseil: Sylvain Lehmann, président

Annexe: comptes 2011 (Rapport de l'organe de contrôle, Bilan, Comptes profits et pertes, Détails produits et charges par immeuble).