

2017

RAPPORT D'ACTIVITÉS



« Développer le parc de logements sociaux à Genève »



Fondation de la Ville de Genève pour le logement social



Cage d'escalier projet Malagnou



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

V. Construction de nouveaux logements sociaux

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

28

VI. Finances

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

32

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

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



Rue de Carouge 108 B

AVANT-PROPOS

7 ans de réflexions

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Projet Malagnou

Le mot du Président

Les mutations de la FVGLS consolidées.

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

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

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

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

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

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

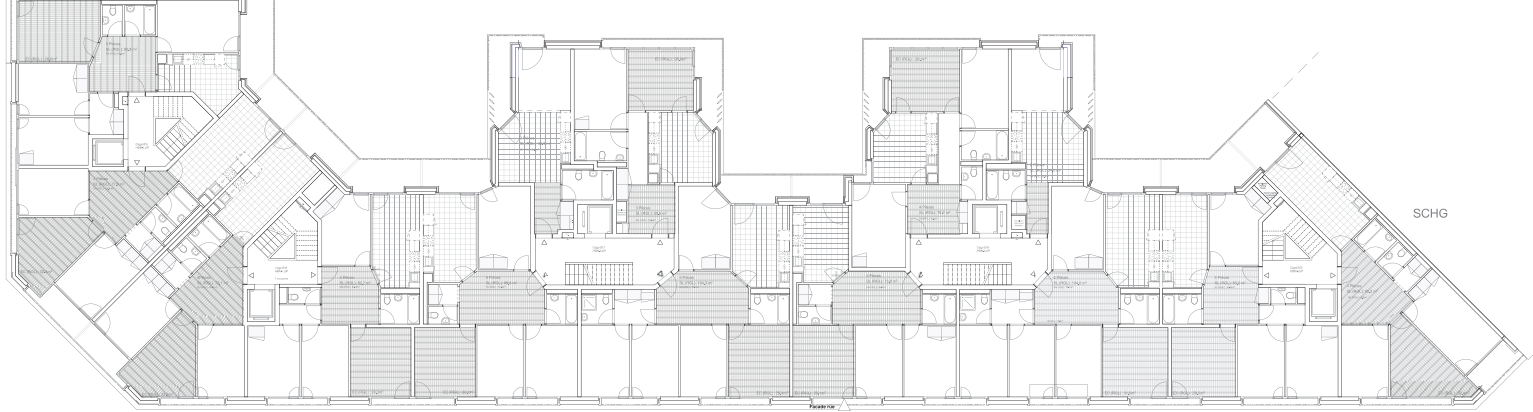
En ce qui concerne les projets en cours, 2017 a vu la poursuite des grandes opérations auxquelles la FVGLS est associée. Aux Vernets, après la mise sur pied du MEP, deux bureaux lauréats ont été désignés en juillet afin de construire chacun un des îlots du futur quartier. À la gare des Eaux-Vives, le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

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

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

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

Daniel SORMANNI
Président de la FVGLS



Quai Vernets îlot B étage type

I. PRESENTATION

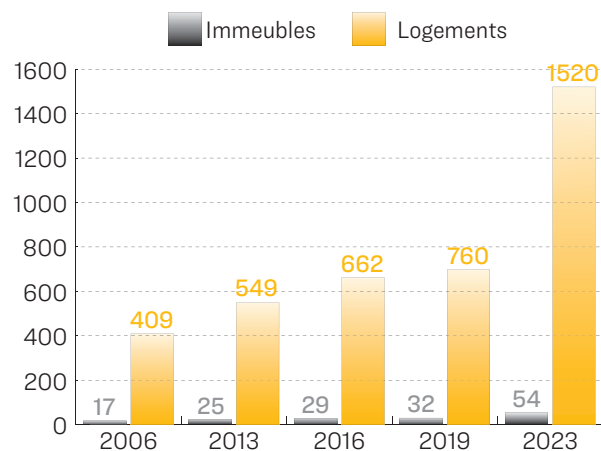
Fondation d'utilité publique, la mission principale de la FVGLS est de développer le parc de logements à caractère social à Genève.

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

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

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

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS





II. ORGANISATION

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

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

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

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

1. Membres du Conseil de Fondation

Le Conseil municipal a désigné les membres ci-dessous:

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

Le Conseil administratif a désigné les membres ci-dessous:

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

2. Election statutaire

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

3. Commissions

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

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

4. Secrétariat

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

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

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

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

5. Mandats externes :

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

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

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

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

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

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

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

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



Avenue de France 19-21



III.PATRIMOINE

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

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

Gestion et entretien des immeubles

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

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

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



Rue des Vollandes 24-26

IV. LOCATION

1. Attribution des logements et règlement location

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Dimension sociale de la FVGLS

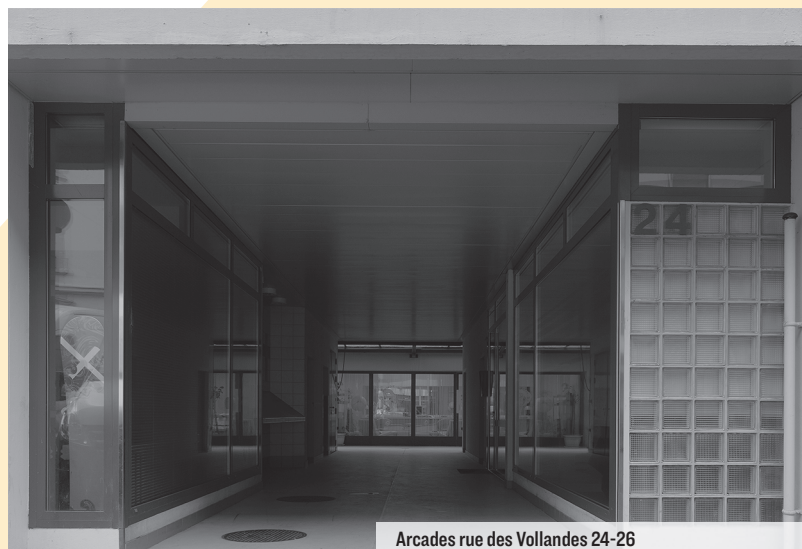
La FVGLS tient à favoriser un lien social de proximité dans ses immeubles. Elle s'assure pour cela de la présence d'un ou d'une concierge bénéficiant d'une formation spécifique à l'UOG et suivant régulièrement des formations adaptées.

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

3. Locaux d'activités

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

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



Arcades rue des Vollandes 24-26

4. Rapport sur la situation locative

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

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

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

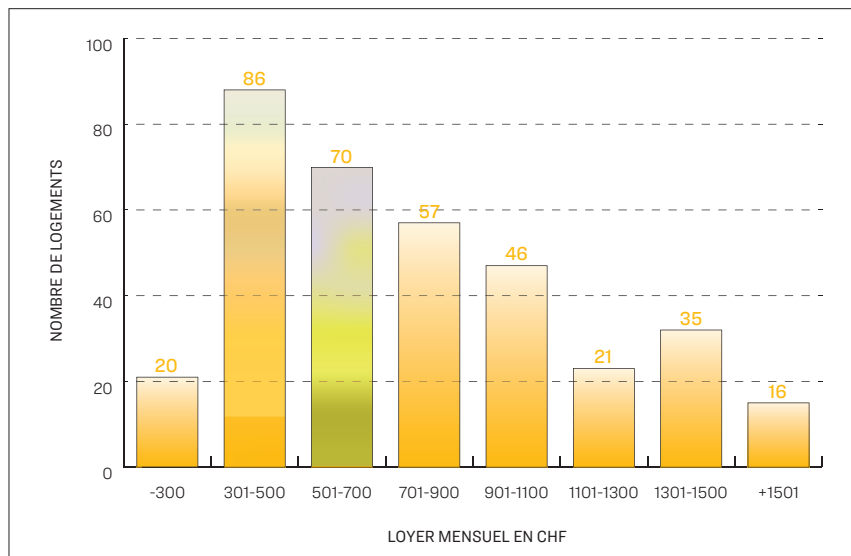
PARC IMMOBILIER À LOYERS HORS CONTRÔLE DE L'ÉTAT

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

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



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



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

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

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

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

TYPLOGIE DU PARC IMMOBILIER DE LA FVGLS

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



Quai Vernets îlot B vue cour

V. CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

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

A. PROJET GARE DES EAUX-VIVES

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



B. PROJET RIEU-MALAGNOU

DESCRIPTION DU PROJET :

1 immeuble de logements HBM

NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :

35 logements, une arcade commerciale

ARCHITECTES :

Atelier d'architecture Jacques Bugna

CONSTRUCTION :

2015-2018

MISE EN LOCATION :

2018

COÛT DE L'OUVRAGE :

11 millions

PROPRIÉTÉ :

DDP octroyé en août 2015

LABEL :

Minergie

Image de fond : Projet Allières

C1. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

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

C2. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

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

D. PROJET LES ALLIÈRES

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

E. PROJET VERNIER 115

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

Croquis Quai Vernets îlot B

F. PROJET LA FORÊT

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

2. Autre projet :

QUAI VERNETS

DESCRIPTION DU PROJET :	Plusieurs allées de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	Îlot A : 162 logements et 1036 m2 d'activités prévus Îlot B : 123 logements et 773 m2 d'activités prévus
ARCHITECTES :	Îlot A : Bureaux Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA Îlot B : Bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes
CONSTRUCTION :	2019-2022
MISE EN LOCATION :	2022-2024
COÛT DE L'OUVRAGE :	99 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie sera octroyé par l'État de Genève
LABEL :	Minergie Eco, Certification Site 2000 watts.

3. Acquisitions

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

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

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

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

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



Chantier du projet Jean-Louis Prévost

VI. FINANCES

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

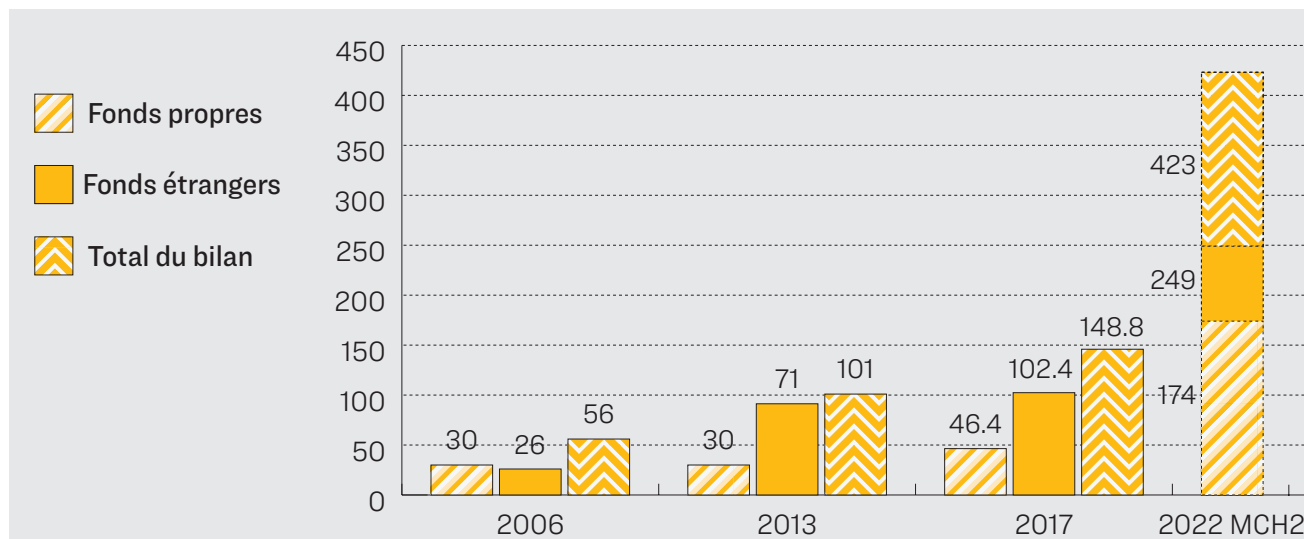
A la lumière de ce qui précède, la situation financière de la Fondation est actuellement saine et maîtrisée. Il est

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



EVOLUTION DES FONDS

Tableau comparatif (en millions)



1. L'amortissement des immeubles

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

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

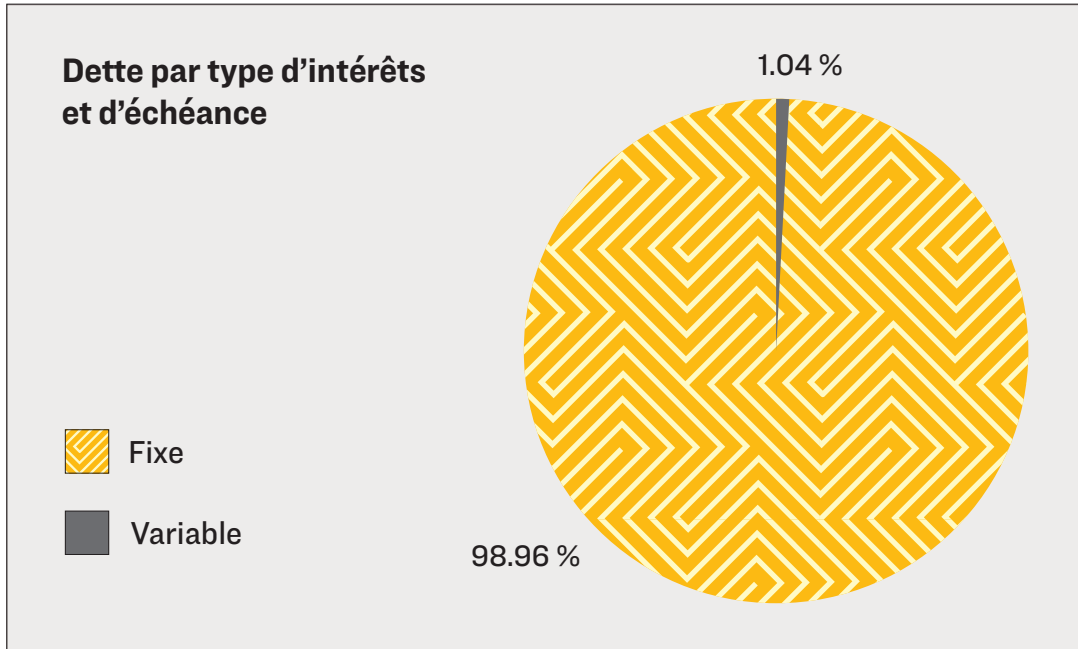
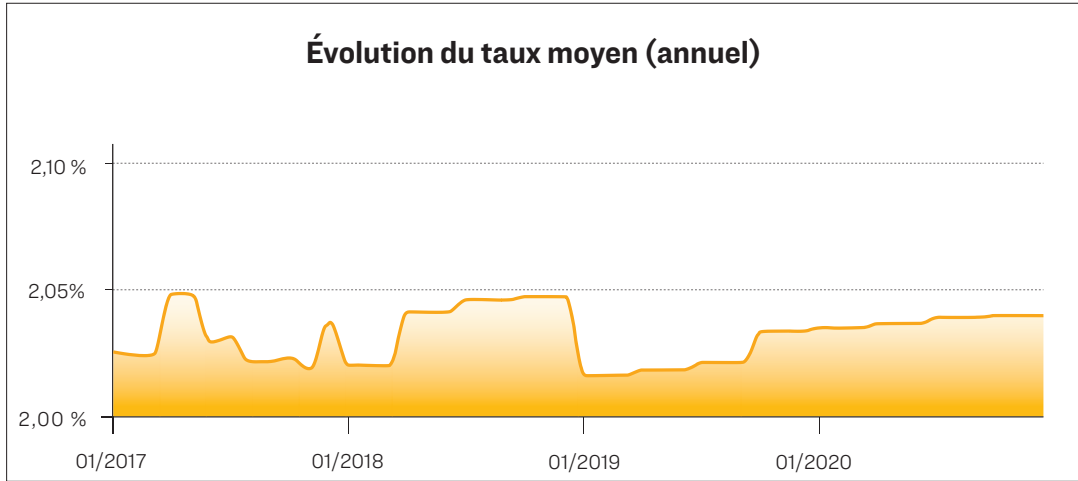
2. Le ratio de fonds propres investis

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

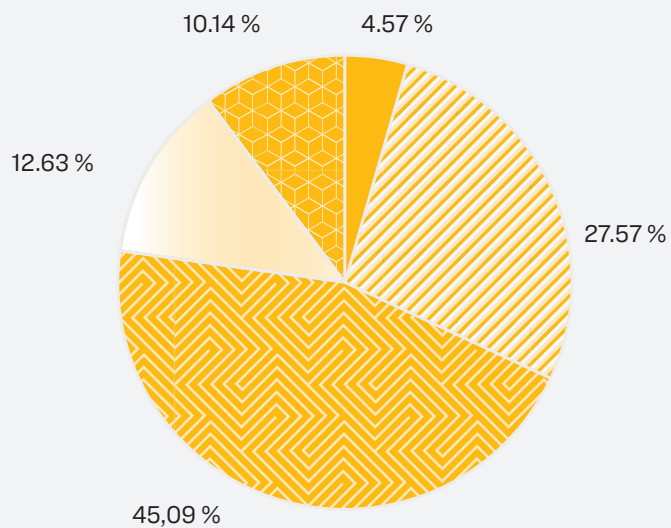
3. Autres informations

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

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



Dette par prêteur



Banque Cantonale de Genève



Crédit Suisse



Banque Alternative Suisse



Coopératives d'habitation Suisse



Centrale d'émission pour
la construction de logements



Façade projet Malagnou

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

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

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

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

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

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

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

1. Rapport de l'organe de révision

	Tél. +41 22 322 24 24 Fax +41 22 322 24 00 www.bdo.ch	BDO SA Rte de Meyrin 123 Case postale 150 1215 Genève 15
---	---	---

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

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

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

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

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des audits, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des audits et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de contrôle.

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

Genève, le 22 mars 2018

BDO SA

	
Yassine Boussakouk Expert-réviseur agréé Auditeur responsable	pp Olivier Griot Réviseur agréé

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

BDO SA, dans le siège principal est à Zurich, est le membre suisse, juridiquement indépendant, du réseau international BDO.

2. Bilan au 31 décembre 2017

En CHF	2017	2016
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités		
Liquidités	3 971 519	3 358 814
	3 971 519	3 358 814
Autres créances à court terme		
Loyers à recevoir	145 396	123 576
Correction de valeur sur loyers à recevoir	(89 661)	(73 409)
Autres créances à court terme	68	52 280
Impôt anticipé à récupérer	0	868
	55 803	103 315
Actifs de régularisation		
Actifs de régularisation	1 253 161	1 321 117
	1 253 161	1 321 117
Liquidités affectées		
Liquidités affectées	3 161 157	3 140 778
	3 161 157	3 140 778
Total actif circulant	8 441 640	4 901 024
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Terrains et immeubles	120 933 971	121 835 674
Immeubles en construction	18 239 887	7 820 902
Mobilier et agencement	0	1 625
	139 173 858	129 658 201
Immobilisations financières		
Fonds de rénovation réglementaires	1 010 349	1 000 972
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
Parts sociales CCL	5 000	5 000
	1 169 703	1 160 326
Total actif immobilisé	140 343 561	130 818 527
TOTAL DE L'ACTIF	148 785 201	135 719 551

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

3. Compte de résultat de l'exercice

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

FVGLS

17, avenue de la Forêt
1202 Genève

Tél. 022 321 72 48

Image de couverture: Plan aménagements extérieurs Quai Vernets, ADR

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

Graphisme: Aline & Mauro Ferrari

FVGLS

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

**17, avenue de la Forêt
1202 Genève**

fvgls@fvgls.ch

022 321 72 48