



**RAPPORT
D'ACTIVITÉS
2015**

« Développer le parc de logements sociaux à Genève »

f v g l s

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social



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.
Pilote : Pillet SA & Losinger Marazzi



Rue Caroline 43-45

I. PRÉSENTATION

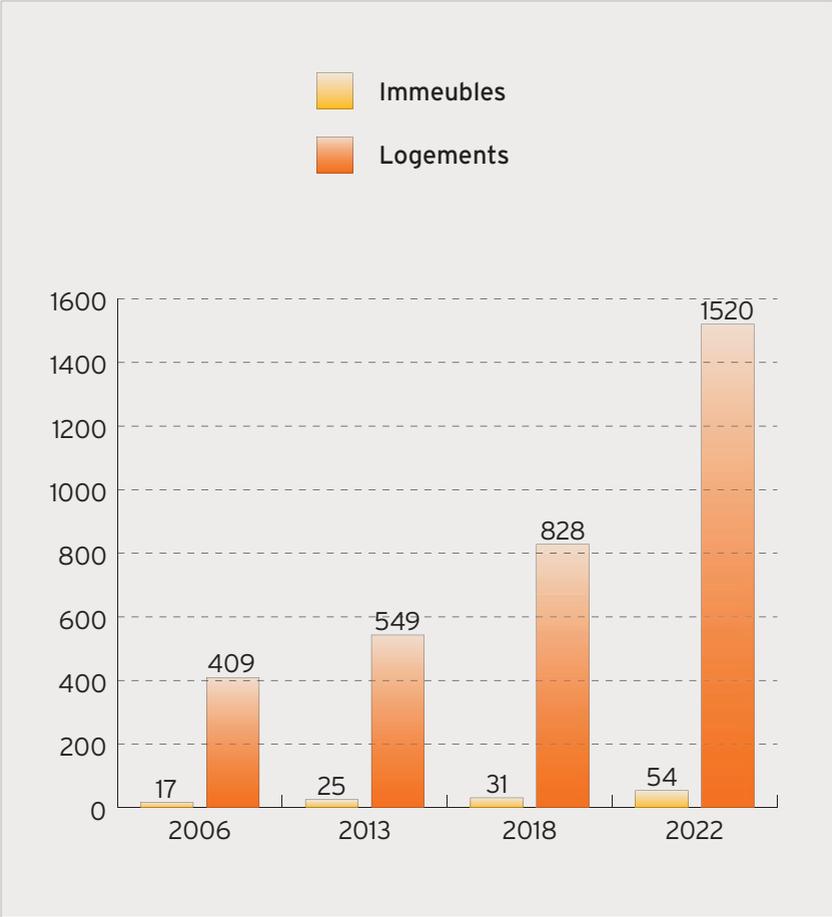
La FVGLS est une fondation d'utilité publique. Son but est de construire, rénover et acquérir des immeubles de logements à loyers modérés. Afin de remplir la mission qui lui a été confiée par le Conseil municipal, son organe de contrôle, elle agit dans le domaine de ses compétences, seule ou en partenariat 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
<i>jusqu'au 07.10.2015:</i> CHAROLLAIS Isabelle SORMANNI Daniel	PASQUETTAZ Jean-Daniel SORMANNI Daniel TORNARE Guy
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
<i>jusqu'au 07.10.2015:</i> VELASCO Alberto, Président LEHMANN Sylvain	MORATTI Anne RUDAZ Marc-André

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 Miltos
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 Brolliet 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.



Rue des Vollandes 24-26



Espace Regards Croisés, arcade rue de Carouge 108b

III. PATRIMOINE

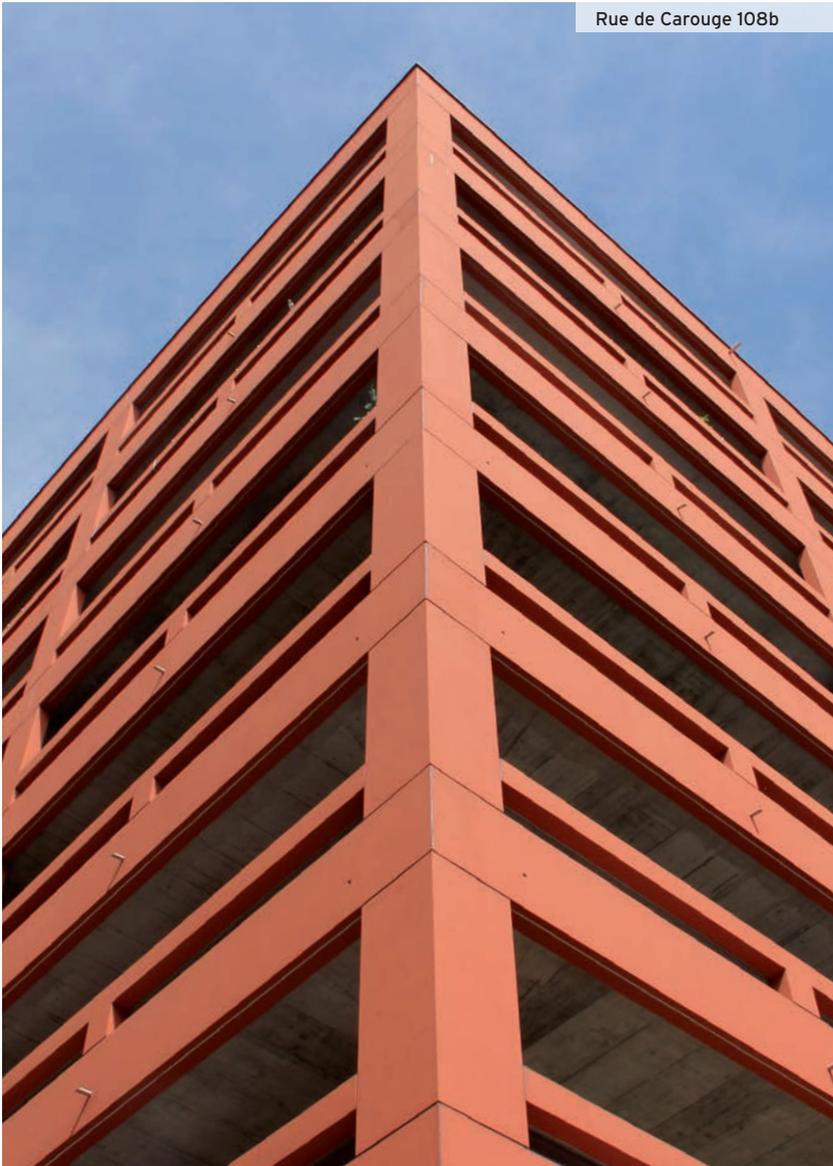
De 1955 à 2015, la FVGLS a reçu, acquis, rénové ou construit quelque 662 logements :

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 surévaluations (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.





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

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



Projet Vernier 115

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

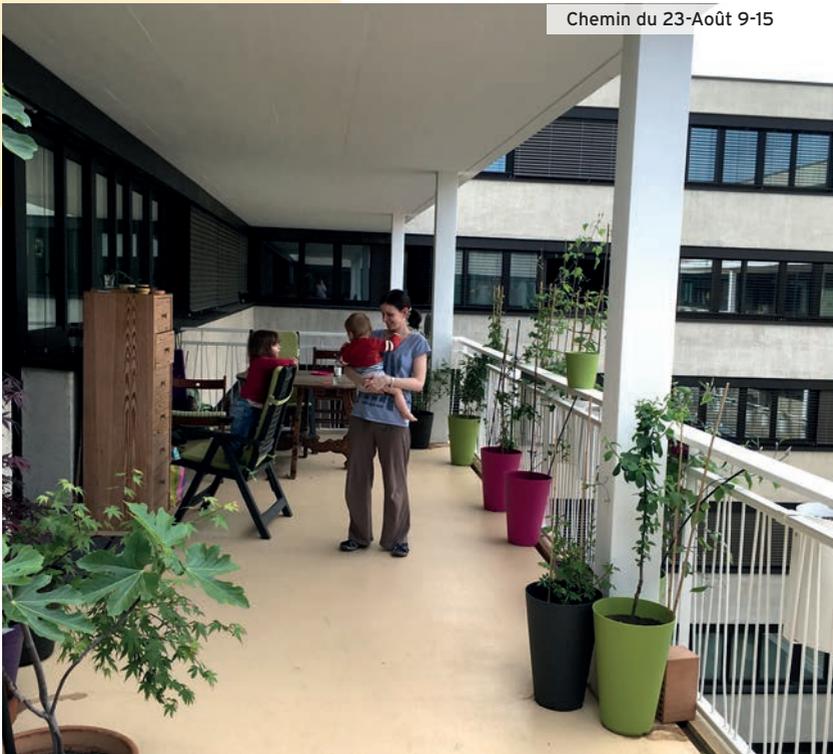
PROPRIÉTÉ : Un droit de superficie a été octroyé par la Ville de Genève

LABEL : Minergie

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



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).

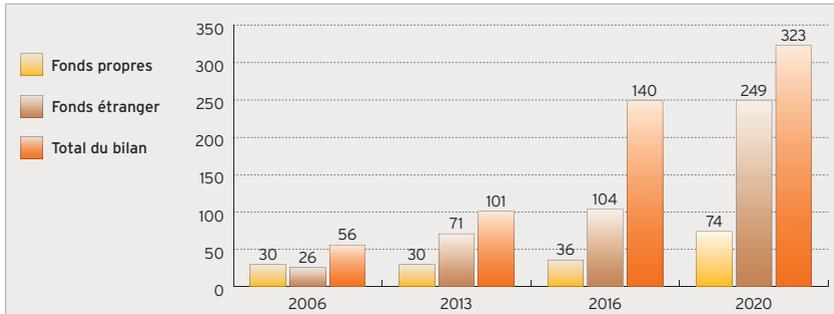
Il convient de signaler que cette évolution ne tient compte que des projets de constructions de nouveaux logements, sans les futures acquisitions, qui pourront encore accentuer la diminution des fonds propres par rapport aux fonds étrangers.

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.

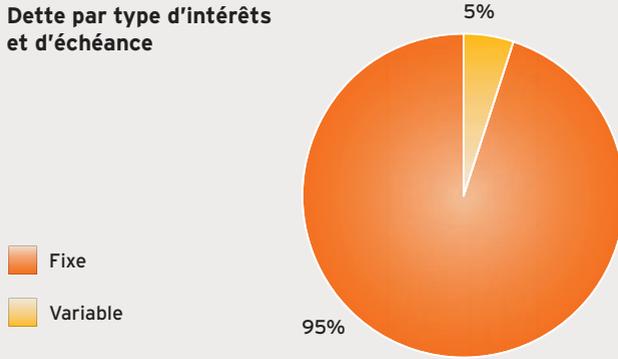
6. Autres informations

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.

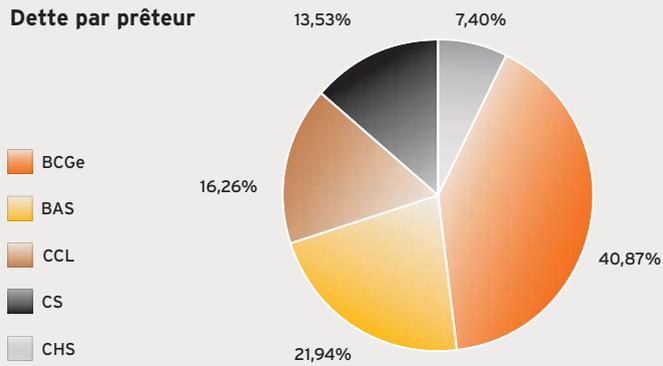
Un mandat a été attribué à Me Antoine Berthoud afin de solliciter auprès de l'Administration fiscale cantonale l'exemption du paiement de l'impôt immobilier complémentaire. Cette exemption a été validée par l'AFC en date du 15.02.2016.

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

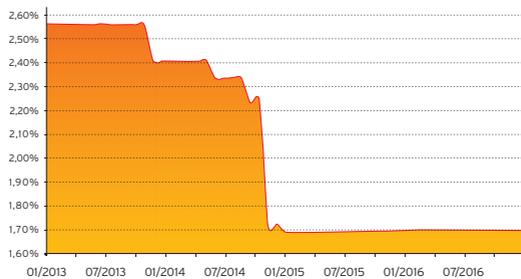
Dette par type d'intérêts et d'échéance



Dette par prêteur



Évolution du taux moyen





Projet Rieu-Malagnou

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-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)

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	1 194 976 75	82 758 394
Immeubles en construction	3 031 924	26 188 204
Mobilier et agencement	3 250	4 875
	1 225 328 49	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	5 000	5 000
	1 509 354	1 509 354
Total actif immobilisé	1 226 837 84	110 460 827
TOTAL DE L'ACTIF	5 104 780 26	7 292 986

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
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