FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FVGLS)

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2018

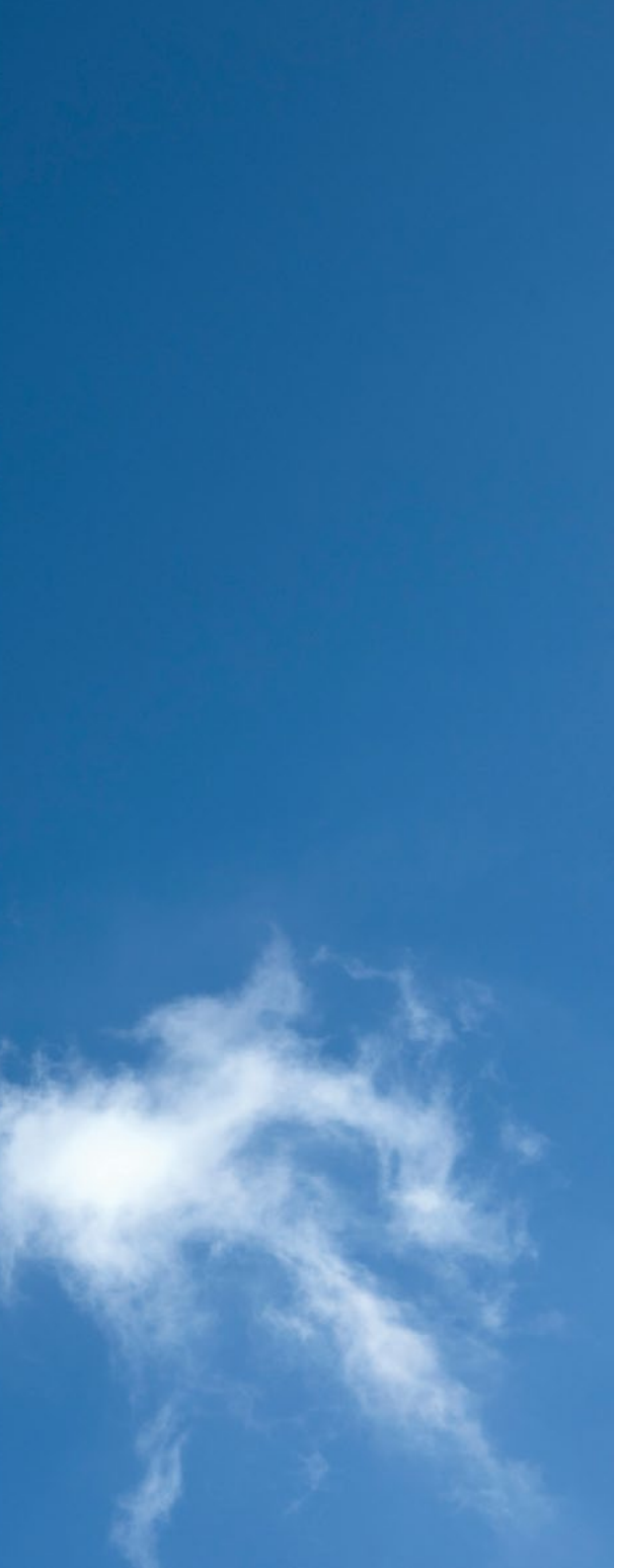
FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FVGLS)

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2018

SOMMAIRE

5 AVANT-PROPOS
9 LE MOT DU PRÉSIDENT
11 PRÉSENTATION
14 ORGANISATION
17 PATRIMOINE
20 LOCATION
23 CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS
29 DOTATION
31 FINANCES
38 COMPTES ANNUELS ET RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION DE L'EXERCICE 2018

AVANT-PROPOS



AVANT-PROPOS

Alors que les contraintes liées à l'élaboration d'un projet restent maîtrisables, malgré une complexité grandissante, définir les qualités qui vont permettre le « bien vivre ensemble » dans un immeuble de logements à loyers économiques s'avère une entreprise infiniment plus difficile.

Depuis 2010, la Fondation a quasiment doublé son parc immobilier, mettant en location 345 nouveaux logements dont 298 en catégorie HBM.

Depuis sa création, les critères financiers et sociaux pour habiter dans un logement de la Fondation ont été affinés, de sorte à pouvoir loger une population aux revenus modestes et inclure une partie de la classe moyenne.

La question de l'acceptation sociale de l'architecture et des typologies réalisées est une préoccupation constante pour éviter que ne soit générée une mise à l'écart des personnes vivant dans un « logement social ».

Entre les objectifs qui lui sont assignés - créer du logement économique de qualité - et la réalité quotidienne de la vie dans ses immeubles – risque d'incivilités, conflits de voisinage, gestion technique importante - le pilotage des nouveaux projets s'apparente pour la Fondation à un travail d'arbitrage délicat entre sa mission et les propositions des mandataires.

Comment concrétiser la mixité sociale et quelles sont les réponses architecturales possibles ?

Afin de croiser ces expériences, le secrétariat a saisi l'opportunité de ce rapport annuel pour donner la parole à deux bureaux d'architectes, qui nous parlent de leurs projets.

JACQUES BUGNA :

« Le PLQ Rieu Malagnou, comprend 98 logements de type HM, HBM et PPE.

La forte volonté de créer une mixité urbaine a conduit à proposer un large choix de logements allant du 2 pièces au 7 pièces avec plus de 70% d'appartements subventionnés.

Une barre formée de 4 allées, le long de la route de Malagnou, un immeuble à plan carré en retrait dans le parc et des bâtiments de la paroisse de l'église protestante de Genève composent le périmètre.

Dans l'immeuble-barre composé d'une façade plutôt fermée le long de la route de Malagnou, et de larges loggias « creusées » dans le volume du côté parc, le bâtiment de la Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social occupe une situation de tête privilégiée, à proximité de l'école Le Corbusier.

La plupart des appartements sont de type traversant avec de généreux prolongements sur l'extérieur, sous forme de loggia d'une largeur de plus de 2 mètres. Dans les étages courants, 4 appartements sont disposés autour de la cage d'escalier : 1 appartement de 5 pièces traversant, 2 appartements de 4 pièces bidirectionnels et 1 appartement de 2 pièces mono-orienté, côté parc. L'attique est constitué de 3 appartements, soit 2 appartements de 5 pièces et 1 appartement de 2 pièces mono-orienté, côté parc. 3 appartements ont également été aménagés pour des personnes à mobilités réduites.

En termes d'habitabilité, l'immeuble propose une réponse intéressante à la problématique d'éclairage des espaces de circulation mais aussi de l'intérieur des appartements avec la création d'un large puits de lumière au centre du bâtiment.

Un jardin en pleine terre au centre du périmètre accueille notamment un magnifique cèdre de taille adulte, une zone de jeux, des espaces de rencontre, ainsi que des parcours piétons. »

ANDREA BASSI :

« Genève est une ville ouverte et cosmopolite depuis des siècles, où cohabitent des personnes d'horizons et de milieux différents. Si cela peut générer des difficultés, c'est aussi une chance pour aborder l'avenir en mettant à profit ces différences.

En tant qu'architecte, se sentir responsable des enjeux sociaux fait partie des multiples aspects du métier et de notre savoir-faire. Le logement collectif étant le corps de la ville, il en forge son identité.

Le projet des Allières est un exemple où vont habiter sous un même toit un grand nombre de personnes d'origines et de niveaux sociaux variés. Il est composé de deux grands immeubles appartenant à divers acteurs régionaux : fondations d'utilité publique, petits et moyens propriétaires, importants investisseurs privés.

La grande forme urbaine mise en place, dépliée et intégrant la présence de la végétation existante, assure ces aspects.

L'expression architecturale des édifices est homogène, elle se caractérise par une recherche de calme et de générosité dans ses composantes. Il est pour nous essentiel de produire un langage retenu, permettant une perception individuelle. Plus finement, on remarquera des variations dans la trame de la façade, dans la position des loggias et dans les légères différences des menuiseries extérieures. Cette approche nous semble être un premier pas vers une démocratisation de l'objet architectural, évitant une certaine forme de discrimination par la différence marquée du langage bâti. La variation légère des thèmes architecturaux permet d'imaginer la diversité des logements proposés.

Le programme prévoit des HM, des logements locatifs et des PPE avec le nombre de LUP prévu par la loi. C'est dans la typologie de chaque allée qu'apparaît une grande variété de solutions, les différents propriétaires ayant des cahiers des charges propres avec des ratios de m² par pièce très variables.

Ceci a été pour nous l'occasion de proposer des solutions spécifiques à chaque allée, avec des distributions, tels les halls d'accès et les paliers uniques pour chaque Maître d'Ouvrage.

Nous avons aussi poussé la recherche de variété dans la typologie des appartements. Non seulement par leur taille et le nombre de pièces mais aussi par l'organisation intérieure. Du plus petit logement aux très grands duplex, des loggias assurent une relation privilégiée avec le parc environnant.

L'usage généralisé de la préfabrication en béton permet des solutions durables, économiques et de haute qualité pour toutes les catégories d'habitat. Nous avons une approche particulière qui consiste à utiliser des matériaux régionaux dans la composition du béton employé qui inscrivent définitivement l'architecture dans son territoire.

Le logement collectif n'est pas dans une période d'évolution significative, mais plutôt dans l'adaptation aux contraintes actuelles par un regard critique. Nous avons la conviction qu'il s'agit de travailler avec les multiples échelles du projet, avec assiduité et constance, à la recherche de solutions qui puissent répondre à la variété de modes de la vie urbaine. Construire du logement, c'est faire preuve d'un savoir-faire apparenté à celui de l'artisan. La question des valeurs d'usage produites par le projet est pour nous le cœur de la préoccupation de la cohabitation. »

LE MOT DU PRÉSIDENT

LE MOT DU PRÉSIDENT

UNE FONDATION MUNICIPALE POUR LE LOGEMENT

Lors de sa création en 1955 par le Conseil municipal, l'objectif de la Fondation était la création de logements économiques pour les personnes à revenus modestes et la classe moyenne.

60 ans plus tard, alors que la FVGLS est en plein essor de construction de nouveaux logements, plus de 600 en cours actuellement, le Conseil de Fondation affine sa stratégie, laquelle au fil du temps s'était axée vers du logement HBM pour les revenus les plus modestes. Aujourd'hui, le souci étant d'éviter la création de ghettos, voire même la stigmatisation du seul fait d'habiter un immeuble « social », une nouvelle orientation quant à la catégorie des logements à construire est souhaitée par le Conseil de Fondation.

C'est pourquoi, la mise en place d'une politique sociale du logement doit se traduire selon la volonté de notre Conseil, par la création de logements économiques de diverses catégories, une politique sociale du logement ne correspond pas forcement à une politique de « logement social » de la catégorie HBM. Il est important d'ouvrir l'offre de logements aussi bien à des personnes à revenus très modestes qu'à la classe moyenne dans une véritable politique municipale du logement et de mixité sociale dans les quartiers.

Il ne s'agit pas de péjorer les possibilités, pour les revenus les plus modestes, d'accéder à un logement de qualité, tout au contraire. Analyses et projections financières à l'appui, la catégorie de logement HM ou le logement libre régi par le règlement de la Fondation permettent, en fonction des opérations, un accès encore plus avantageux que le HBM pour les revenus les plus modestes, valorisant parallèlement toute volonté d'ascension sociale.

Durant l'année écoulée, le développement des projets a été très réjouissant et fin 2018, la dotation de 35 millions votée par le Conseil municipal en 2014, était complètement engagée dans les projets suivants : Quai Vernets, Gare des Eaux-Vives, Les Allières, Vernier 115, Square Aimée-Rapin, ce qui correspond à un investissement total d'environ 250 millions.

Parmi les 632 nouveaux logements qui seront mis en location d'ici 2025, 286 sont de catégorie HM, et 346 appartiennent à la catégorie HBM.

Cette répartition répond d'une part à la nécessité d'équilibrer les plans financiers des projets en cours, mais aussi à la recherche d'une plus grande mixité sociale. Elle relève de la préoccupation grandissante au sein du Conseil de Fondation de maintenir un équilibre financier et social entre les diverses opérations, de sorte à pérenniser son patrimoine immobilier.

Aujourd'hui, grâce à un environnement économique favorable, de très bonnes conditions de financement et de taux hypothécaires très bas sur du long terme, la Fondation explore toutes les possibilités d'opérations à mettre en place dans les meilleurs délais pour pouvoir en profiter ainsi que ses futurs locataires. Elle compte pour cela sur les compétences de son secrétariat ainsi que sur une bonne collaboration avec les services concernés de la Ville de Genève.

Daniel SORMANNI
Président de la FVGLS

PRÉSENTATION

PRÉSENTATION

FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CRÉÉE EN 1955, LA MISSION PRINCIPALE DE LA FVGLS EST DE DÉVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS ÉCONOMIQUES À CARACTÈRE SOCIAL À GENÈVE.

Pour ce faire, elle construit, rénove ou acquiert des biens immobiliers.

La Fondation agit pour ses opérations, seule ou en partenariat, et collabore avec les institutions cantonales et municipales, les coopératives et les investisseurs privés.

La Fondation a amorcé sa professionnalisation en 2010. Depuis cette date, 345 nouveaux logements économiques ont été réalisés.

Elle est devenue un acteur et un partenaire reconnus dans le marché immobilier genevois et elle est désormais partie prenante de plusieurs opérations urbanistiques d'envergure dans lesquelles elle construit des immeubles de qualité.

Elle a par ailleurs développé un important réseau de partenaires institutionnels et privés qui lui permettent aujourd'hui de jouer pleinement son rôle de fondation municipale de droit public pour le développement du parc de logements économiques à Genève.

Fin 2018, la dotation de 35 millions votée par le Conseil municipal en 2014 a été complètement engagée dans le financement des opérations en cours, dont la réalisation s'échelonnera entre 2019 et 2025.

A partir de 2020, le plan d'investissement prévoit la réalisation d'environ 300 logements pour un montant avoisinant 120 millions.

Enfin, en ce qui concerne le volet administratif, les statuts de la Fondation ont été adaptés afin de répondre aux changements législatifs.

ORGANISATION

ORGANISATION

La FVGLS est administrée par un Conseil de Fondation de 11 membres - dont un représentant ou une représentante par parti politique et 4 membres nommés par le Conseil administratif - qui sont en place pour une durée de 5 ans, et rééligibles deux fois.

La rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, est calquée sur les traitements attribués aux membres du Conseil municipal.

Les commissions permanentes sont au nombre de trois : finances, location et travaux. Elles sont chargées du suivi régulier des activités.

Le secrétariat effectue la gestion courante de la Fondation. Le Bureau prépare les séances du Conseil de Fondation, traite les dossiers spécifiques délégués par celui-ci 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
BÖHLER Nathalie
CHAROLLAIS Isabelle
PASQUETTAZ Jean-Daniel

2. ELECTION STATUTAIRE *

SORMANNI Daniel, président
MORATTI Anne, vice-présidente
BENNAIM Gary, secrétaire
BÖHLER Nathalie, trésorière

3. COMMISSIONS

> finances

présidente : BÖHLER Nathalie
membres :
BENNAIM Gary
RUDAZ Marc-André
VELASCO Alberto

> travaux

président : BENNAIM Gary
membres :
BRODBECK Dominique
CHAROLLAIS Isabelle
PASQUETTAZ Jean-Daniel
TORNARE Guy

> location

présidente : MORATTI Anne
membres :
BIETENHADER Sylvie
BRODBECK Dominique
RUDAZ Marc-André
TORNARE Guy
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

> opérations

MORI UBALDINI Martina, architecte

BOVAY Isabelle, architecte

> administration

GODEL Chantal, secrétaire administrative

RUFFIN Aurélie, secrétaire gestion location

FERRARI Mauro, responsable communication et systèmes d'informations

Le secrétariat garantit la mise en œuvre des décisions du Conseil de Fondation et des commissions. Il gère les aspects opérationnels et participe à l'élaboration de sa stratégie.

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.

Le secrétariat de la Fondation est composé de sept personnes salariées, représentant 5.3 équivalent temps plein.

En 2018, l'accent a été porté plus particulièrement sur le développement des instruments de gestion.

Pour la partie location, un logiciel de gestion des demandes de logements est venu compléter les outils déjà existants. Ce dernier permet désormais d'avoir une vue globale des sources de revenus des locataires par immeuble et d'agir le cas échéant pour les rééquilibrer et maintenir une mixité sociale.

En ce qui concerne la gestion des immeubles, une analyse technique et patrimoniale de tous les immeubles a été initiée et les programmes nécessaires mis en place. Cette démarche sera complétée par le relevé de tous les appartements et la numérisation des plans actualisés.

5. MANDATS EXTERNES

La gestion de l'ensemble du parc locatif de la Fondation a été effectuée par la régie Brolliet.

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 2018.

La société Optimiso a participé à la mise à jour annuelle du système de contrôle interne.

La FVGLS a mandaté le Collectif interculturel de médiation (CIM) pour un projet pilote dont le but était principalement de sensibiliser et d'accompagner les locataires en situation conflictuelle.

L'évaluation des installations techniques des immeubles et l'établissement d'un diagnostic exhaustif de ces dernières ont été confiés au bureau Signa-Terre.

Le bureau b2 a établi les premiers relevés d'immeubles et livré les premiers plans actualisés.

PATRIMOINE

PATRIMOINE

La Fondation maintient la valeur et la substance du patrimoine bâti qui lui appartient par un programme d'entretien et d'assainissement continu.

En 2018, la FVGLS a débuté la digitalisation des données techniques et patrimoniales de tous ses immeubles, en collaboration avec le bureau Signa-Terre, spécialisé dans les outils et logiciels de surveillance et gestion énergétiques. Ce travail devrait être terminé en 2020 et permettre de réaliser un plan d'investissement ainsi qu'un planning précis des rénovations nécessaires.

De plus, avec l'outil Immolabel, la FVGLS pourra désormais connaître au plus près les consommations d'eau et d'énergie de ses immeubles.

Durant l'année écoulée, une attention spéciale a été portée à rendre plus conviviaux les espaces communs. Les cages d'escaliers des immeubles Montbrillant et Vollandes ont été rénovées, ainsi que le passage public sous l'immeuble Chemin du 23-Août. Dans la cour et les coursives de ce dernier immeuble, les espaces privatifs et communs ont été définis.

Une étude de faisabilité technique et financière a été effectuée en vue de surélever l'immeuble Caroline 43-45. Validée par le Conseil de Fondation, cette étude se poursuivra en 2019 avec le lancement des phases d'autorisation et d'exécution.

LISTE DES IMMEUBLES DE LA FVGLS

Lieu	Années de construction	Régime	1.5 p	2 p	2.5 p	3 p	3.5 p	4 p	4.5 p	5 p	6 p	7 p	Total	Activités	Parking
Vollandes 24-26	1956-1958	Libre		6	12	8	22						48	•	•
Caroline 43-45	1957-1959	Libre	7			25	7	18	7	7			71	•	•
Guye 2-6	1958-1960	Libre		32		30	22	18		14		1	117		
Grand-Bureau 27-37	1960-1963	Libre		31		38		41		5			115		•
Montbrillant 76-82	1985-1987	HBM		9		18		24		12	1		64	•	•
Carouge 108 B	2009-2010	HBM				6		12		6	2		26	•	•
France 19-19 B / Torcapel 6-10	2009-2011	HBM		3		14		41		27	6		91	•	•
Cendrier 7	2009-2011	HBM				6		3		3	5		17	•	
23 Août 9-15	2012-2015	HBM		21		9		46		31	6		113	•	•
Rieu 1C	2016-2018	HBM		9				16		9			34	•	•
Total			**7**	**111**	**12**	**154**	**51**	**219**	**7**	**114**	**20**	**1**	**696**		

LOCATION

LOCATION

1. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Durant l'exercice écoulé, le nombre de demandes d'inscription à la Fondation s'est accru de plus de 30 %, passant ainsi de 884 à 1191.

Cette situation découle d'une part de la pénurie toujours aiguë de logements économiques ainsi que de l'augmentation du nombre des personnes à bas revenus. La possibilité de faire désormais sa demande de logement en ligne explique également cette croissance.

En vue d'accroître la visibilité de la Fondation, une présentation des constructions en cours et une page d'actualités ont été créées sur son site internet. Un tutoriel vidéo pour les inscriptions en ligne a été élaboré.

Les outils de gestion des demandes de logements mis en place en 2017 ont été complétés. Une nouvelle application permet désormais de répondre aux besoins d'informations nécessaires à la gestion des demandes, des locataires en place ou des immeubles de la Fondation.

Il s'agit également de faciliter le processus d'attribution par la commission location en intégrant divers critères sociaux et économiques en lien avec les immeubles.

Parmi ces outils, et pour chaque attribution, une « vue » de l'immeuble est présentée à la commission location, comprenant un descriptif général de l'immeuble, un plan de l'appartement, une information sur la qualité de vie dans l'immeuble, une analyse de l'équilibre économique de l'immeuble ainsi que de la situation sociale des locataires.

La commission location s'est également attelée à un autre volet d'importance : la cohabitation entre personnes d'horizons très différents.

Tirant les conséquences des médiations mises en place ainsi que de leurs recommandations, notamment sur le sentiment de stigmatisation vécu par certains, le secrétariat a développé un outil d'analyse qui lui permet de mieux maîtriser la mixité sociale.

La nouvelle méthode de codification de l'urgence sociale - basée sur le modèle établi par l'Office cantonal du Logement et de la Planification Foncière – adoptée par la Fondation en 2017 a été utilisée pour la première fois dans la mise en location de l'immeuble 1C chemin Rieu.

2. DIMENSION SOCIALE DE LA FVGLS

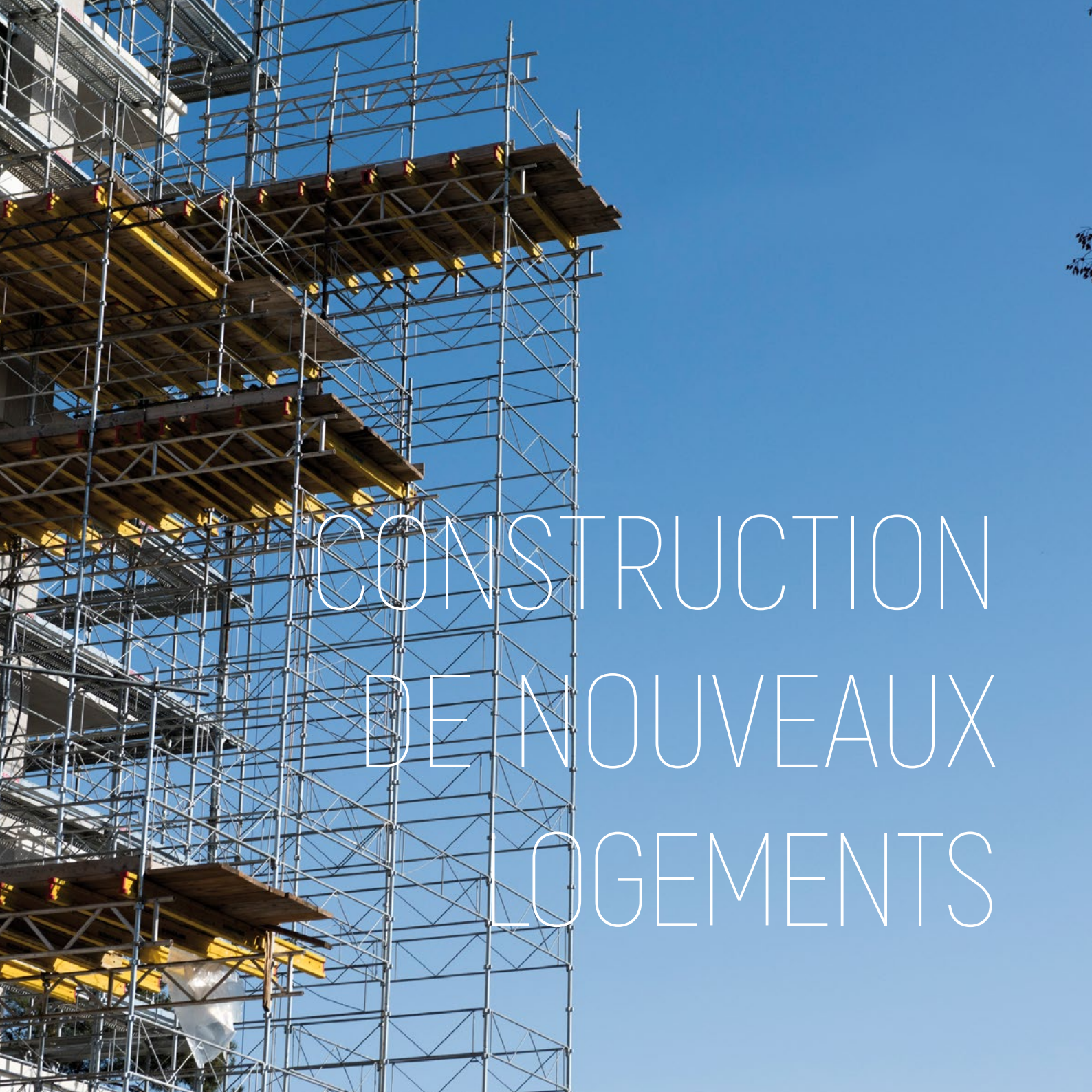
Soucieuse de maintenir le « bien vivre ensemble », la FVGLS a mandaté le Collectif interculturel de médiation (CIM) qui a mis à disposition des locataires une équipe spécialement formée pour la résolution de conflits.

Des rencontres ont été organisées avec le concierge et les acteurs sociaux de proximité. Elles ont permis de mieux connaître les problèmes de voisinage et d'imaginer des pistes pour le futur. Elles ont également mis en exergue la volonté de tous les protagonistes de collaborer à rechercher des solutions.

3. RAPPORT SUR LA SITUATION LOCATIVE

La Fondation réserve statutairement la location de ses logements à des personnes à revenus modestes. Les loyers pour les appartements de son parc historique sont fixés entre 12 et 22 % du revenu familial du locataire. La Fondation vérifie annuellement, pour ces appartements, que l'évolution du revenu des locataires et le taux d'occupation des logements soient en adéquation avec son règlement.

Pour les autres immeubles, les logements sont régis par la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).



CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

1. PROJETS DE LA FVGLS SUR DES TERRAINS EN DROIT 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	72.2 millions
Propriété	DDP en attente
Label	Minergie

B. Projet Jean-Louis Prevost C1

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

C. Projet Jean-Louis Prevost C2

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	bassicarellamarello 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	DDP en attente

F. Projet La Forêt- Square Aimée-Rapin

Description du projet	1 immeuble de logements HM
Nombre de logements / arcades	35 logements
Architectes	VVR architectes SA
Construction	2019-2022
Mise en location	2022
Coût de l'ouvrage	13.7 millions
Propriété	DDP en attente

2. AUTRE PROJET

A. 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	2019-2024
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

DOTATION

DOTATION

Fin 2018, la deuxième tranche de 35 millions mise à disposition de la FVGLS par la Ville de Genève en 2014 était complètement engagée dans les projets suivant :

En CHF	**Montants déjà reçus**	**Montant à recevoir**
Quai Vernets	2' 600' 000	14' 200' 000
Allières	1' 500' 000	3' '730' 000
Gare des Eaux-Vives	1' 000' 000	8' 800' 000
Vernier 115	500' 000	2' 670' 000
Total	**5 '600' 000**	**29' 400' 000**
Solde de la dotation	**29' 400' 000**	**0**

Une demande de nouvelle dotation d'un montant de 25 millions sera sollicitée en 2019 afin de couvrir les fonds propres nécessaires aux nouvelles opérations et acquisitions budgétées à 120 millions.

FINANCES

FINANCES

La clôture des comptes annuels de la FVGLS a été effectuée pour la première fois en 2018, conformément à la Loi sur l'administration des communes (LAC), selon le référentiel comptable MCH2.

Dans ce cadre, la présentation des comptes a subi une refonte complète nécessitant également la mise en place d'un nouveau logiciel comptable. Le parc immobilier de la Fondation, faisant l'objet précédemment d'un amortissement comptable, est considéré selon ces normes comme du patrimoine financier devant être évalué au coût de remplacement.

Sur la base des expertises effectuées par la société Acanthe, une réévaluation de plus de 90 millions a été comptabilisée au 1er janvier 2018 sans impact sur le compte de résultats. Ainsi la valeur du parc immobilier se monte, en incluant les investissements réalisés durant l'exercice, à 240' 900' 995 au 31 décembre 2018 contre 139' 173' 858 au 31 décembre 2017. A la même date, les engagements financiers totalisent 107' 516' 178 avec un coût moyen de la dette inférieur à 2%.

Ce changement de référentiel, avec la suppression des amortissements sur le parc immobilier représentant 1.8 million en 2017, a eu également un effet significatif sur le compte de résultats, ce dernier présente pour l'exercice sous revue un bénéfice de 2' 911' 695. Ce bénéfice attendu est aussi le résultat de charges d'exploitation contenues et de revenus des immeubles supérieurs aux prévisions budgétaires bénéficiant notamment d'un taux de vacance très faible.

Les taux hypothécaires toujours bas, les outils de gestion et de reporting en place ainsi que la rigueur du secrétariat dans le suivi des travaux d'entretien et de rénovations participent également à ce résultat positif.

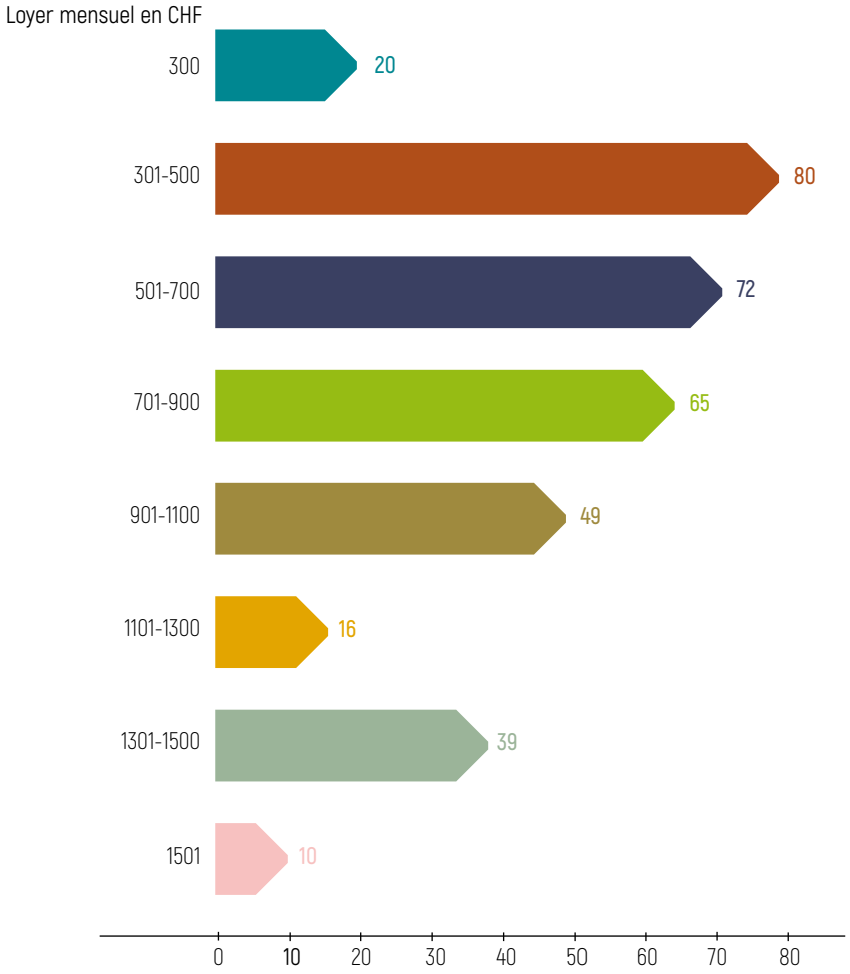
La situation financière de la FVGLS est saine et permet de réaliser les projets de construction des prochaines années avec confiance.

Il sied de rappeler que le faible endettement du parc historique, encore réduit durant l'exercice 2018, ainsi que les conditions d'emprunts extrêmement favorables permettent aujourd'hui à la Fondation de mener une politique sociale du logement en proposant des loyers économiques et en favorisant la mixité.

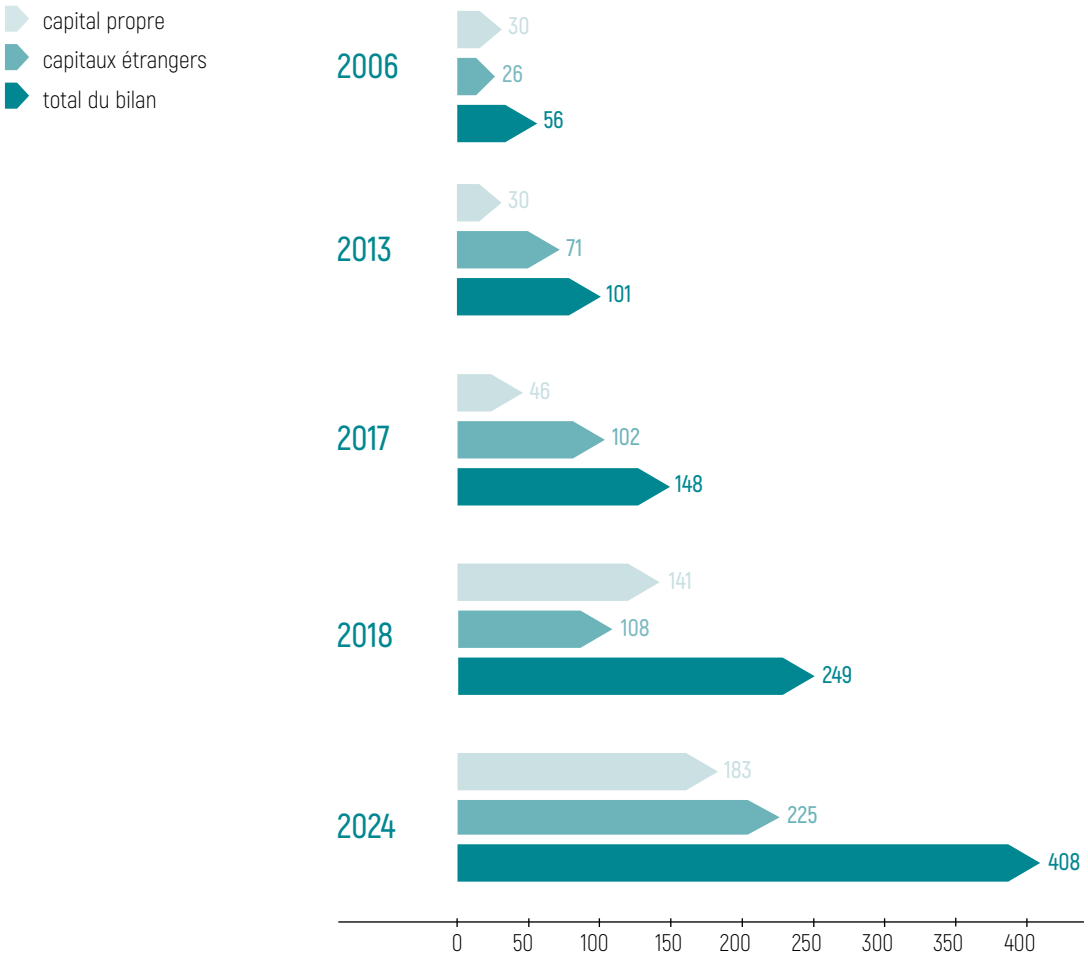
Pour rappel, en 2013, le Conseil de Fondation a décidé de financer les nouvelles opérations à hauteur de 15% minimum de fonds propres.

Enfin, 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 également exonérée de l'impôt immobilier complémentaire et des droits d'enregistrement.

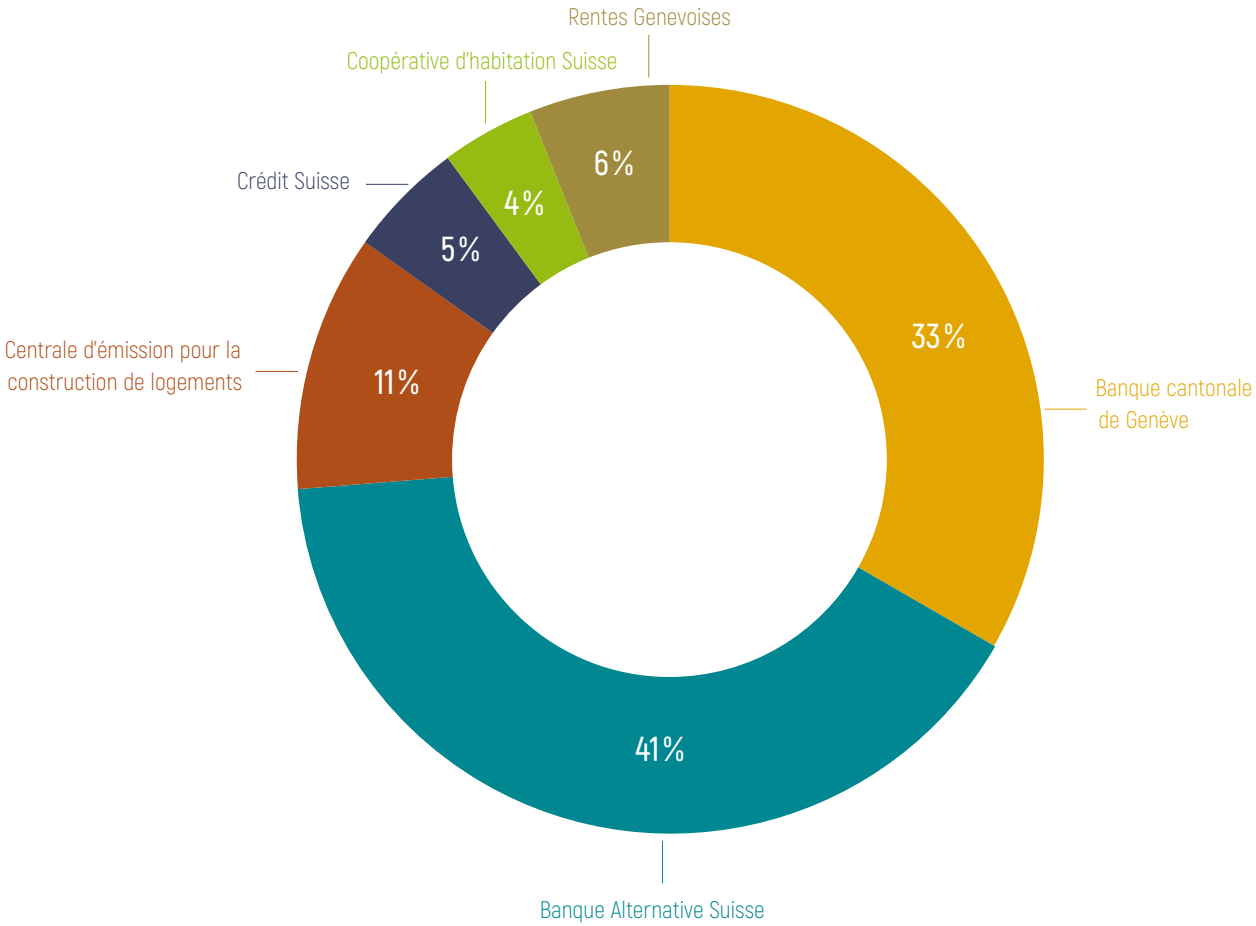
NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TRANCHES DE LOYER HORS CONTRÔLE DE L'ÉTAT



ÉVOLUTION DES CAPITAUX



DETTES PAR PRÊTEUR



COMPTES ANNUELS ET RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION DE L'EXERCICE 2018

COMPTES ANNUELS ET RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION DE L'EXERCICE 2018

L'exercice 2018 se solde par un résultat bénéficiaire de 2'911'695.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2018 figure dans le présent rapport.

Le budget 2019 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 5 décembre 2018.

Les comptes de l'exercice 2018 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 3 avril 2019.

La gestion des risques fait partie intégrante des principes du SCI adoptés par le Conseil de Fondation. Une évaluation des risques a été établie et est incluse dans le rapport sur le système de contrôle interne du 20 août 2018. Elle a été approuvée par le Conseil de fondation lors de la séance du 5 décembre 2018.

Le présent rapport d'activités 2018 a été approuvé en date du 5 juin 2019.

BDO

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

Au Conseil de fondation de la

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Genève

Rapport de l'organe de révision
Comptes annuels 2018

(période du 1.1. au 31.12.2018)

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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, à la recommandation d'audit suisse 60 « Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux » ainsi qu'aux normes d'audit suisses. Selon ces normes, nous devons respecter les règles d'éthique professionnelle ainsi que planifier et réaliser l'audit de façon à pouvoir constater avec une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

Autre information

Les comptes annuels de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social ont fait l'objet d'une révision sur la base d'un contrôle restreint pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017. Suite à l'entrée en vigueur du référentiel comptable MCH2, les comptes annuels statutaires de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social sont désormais soumis à un contrôle ordinaire.

Dans le cadre de la première application du référentiel comptable MCH2, les comptes au 31 décembre 2017 ont été retraités selon ce référentiel.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 71, al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Genève, le 27 mars 2019

BDO SA

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

Annexes
Comptes annuels

1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018

En CHF	**31.12.2018**	**01.01.2018**
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	7' 389' 408	8' 143' 093
Actifs de régularisation	1' 060' 343	1' 308' 895
Placements financiers	170' 268	159' 353
Immobilisations corporelles PF	240' 900' 995	229' 239' 888
Total patrimoine financier	**249' 521' 014**	**238 851 229**
TOTAL DE L'ACTIF	**249' 521' 014**	**238 851 229**
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	112' 779	23' 487
Engagements financiers à court terme	16' 927' 574	8' 217' 514
Passifs de régularisation	326' 968	2' 413' 983
Engagements financiers à long terme	90' 588' 604	91' 553' 765
Provisions à long terme	165' 268	154' 354
Total capitaux de tiers	**108' 121' 193**	**102' 363' 103**
Capital propre		
Financements spéciaux	797' 784	1' 010' 349
Réserve liée au retraitement du PF	0	90' 066' 028
Autres capitaux propres	35' 325' 000	33' 325' 000
Excédent au bilan	105' 277' 037	12' 086' 749
Total capital propre	**141' 399' 821**	**136' 488' 126**
TOTAL DU PASSIF	**249' 521' 014**	**238' 851' 229**

2. COMPTE DE RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2018

En CHF	Budget 2018	Réalisé 2018
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges de personnel		
Autorités et commissions	120'000	52'972
Salaires du personnel administratif	735'000	707'344
Cotisations patronales	205'000	182'564
Autres charges de personnel	10'000	9'119
Total charges de personnel	**1'070'000**	**951'999**
Charges de biens et services et autres charges		
Charges de matériel et de marchandises	13'000	21'623
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	20'000	23'138
Prestations de services et honoraires	93'000	146'686
Entretien des biens meubles	1'000	85
Dédommagements	21'000	20'053
Total charges de biens et services et autres charges	**148'000**	211'586
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	**1'218'000**	1'163'585
REVENUS D'EXPLOITATION		
Revenus divers		
Autres revenus d'exploitation	540'000	540'779
Total des revenus d'exploitation	**540'000**	**540'779**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**- 678'000**	**- 622'806**

En CHF	Budget 2018	Réalisé 2018
Charges financières		
Charges d'intérêts	2' 042' 000	1' 959' 305
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	3' 870' 000	3' 457' 872
Total des charges financières	**5' 912' 000**	**5' 417' 178**
Revenus financiers		
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	8' 678' 000	8' 865' 665
Dédommagements des collectivités publiques	90' 000	86' 014
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0
Total des revenus financiers	**8' 768' 000**	**8' 951' 679**
RÉSULTAT FINANCIER	**2' 856' 000**	**3' 534' 501**
Charges extraordinaires	0	0
Revenus extraordinaires	0	0
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	**0**	**0**
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	**2' 178' 000**	**2' 911' 695**

3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En CHF	**2018**
Résultat total des comptes de résultats	**2' 911' 695**
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	248' 552
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	89' 292
+ Augmentation / - diminution des provisions	10' 914
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-2' 087' 015
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (FTO)	**1' 173' 438**
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	- 11' 672' 022
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	**- 11' 672' 022**
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	8' 710' 060
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	- 965' 161
+ Augmentations / - prélèvements dotation VGe	2' 000' 000
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	**9' 744' 899**
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)+(FTI+P)+(FTF)	**- 753' 685**
Liquidités et placements à court terme au 01.01.2018	8' 143' 093
Liquidités et placements à court terme au 31.12.2018	7' 389' 408
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	**-753' 685**

4. ETAT DU CAPITAL PROPRE

Capital propre *(en CHF)*	**Solde au 01.01.2018**	**Augmentation**	**Diminution**	**Solde au 31.12.2018**
Financement spéciaux	**1' 010' 349**		**212' 565**	**797' 784**
Réserves entretien LGL	1' 010' 349		212' 565	797' 784
Réserve liée au retraitement du PF	**90' 066' 028**		**90' 066' 028**	**0**
Réserve liée au retraitement du PF	90' 066' 028		90' 066' 028	0
Autres capitaux propres	**33' 325' 000**	**2' 000' 000**		**35' 325' 000**
Capital initial	7' 725' 000			7' 725' 000
Dotation Ville de Genève	25' 600' 000	2' 000' 000		27' 600' 000
Excédent / découvert au bilan	**12' 086' 749**	**94' 396' 657**	**1' 206' 369**	**105' 277' 037**
Résultat annuel	1' 206' 369	2' 911' 695	1' 206' 369	2' 911' 695
Résultats cumulés des années précédentes	10' 880' 380	91' 484' 962		102' 365' 342
TOTAL	**136' 488' 126**	**96' 396' 657**	**91' 484' 962**	**141' 399' 821**

5. RETRAITEMENTS MCH2 : COMPARATIF BILAN AU 31.12.2017 ET SOLDES D'OUVERTURES AU 01.01.2018

En CHF	solde au 31.12.2018	solde d'ouverture au 01.01.2018	différences provenant du retraitement
ACTIF			
Patrimoine financier			
Disponibilités et placements à court terme	8'143'093	8'143'093	
Actifs de régularisation	1'308'895	1'308'895	
Placements financiers	159'353	159'353	
Immobilisations corporelles PF	139'173'860	229'239'888	90'066'028
TOTAL DE L'ACTIF	**148'785'201**	**238'851'229**	**90'066'028**
PASSIF			
Capitaux de tiers			
Engagements courants	23'487	23'487	
Engagements financiers à court terme	8'217'514	8'217'514	
Passifs de régularisation	2'413'983	2'413'983	
Engagements financiers à long terme	91'553'765	91'553'765	
Provisions à long terme	154'354	154'354	
Total capitaux de tiers	**102'363'103**	**102'363'103**	**0**
Capital propre			
Financements spéciaux	0	1'010'349	1'010'349
Réserve liée au retraitement du PF	0	90'066'028	90'066'028
Autres capitaux propres	33'325'000	33'325'000	
Excédent au bilan	13'097'098	12'086'749	-1'010'349
Total capital propre	**46'422'098**	**136'488'126**	**90'066'028**
TOTAL DU PASSIF	**148'785'201**	**238'851'229**	**90'066'028**

Adresses et architectes des immeubles de la FVGLS

Couverture et pages 4-5 : Chemin Rieu 1 C, 1208 Genève
Architectes : Atelier d'architecture Jaques Bugna

Page 8 + 13 : Chemin du 23 Août 9-15 (Artamis), 1205 Genève
Architectes : Bureau Dreier Frenzel, Alain Dreier BTB, Favre & Guth

Pages 10-11 : Rue de Carouge 108B, 1205 Genève
Architectes : Pierre-Alain Renaud Architecte SA

Page 16-17 : Rue du Grand Bureau 27-37, 1227 les Acacias
Architectes : A. Weber et F. Ambrosetti

Page 19 : Rue Vollandes 24-26, 1207 Genève

Pages 22-23 : Chemin Dr.Jean-Louis Prévost, 1202 Genève
Architectes : GROUP 8, NOMOS

Page 28 et 37 : Rue Guye 2 à 6, 1203 Genève
Architectes : Hermès architecte
Rénovation 2011, architecte : Massimo Lopreno, Architectes SA

Pages 30-31 : Avenue de France 19-19A-19B, 1203 Genève et
Rue Anne-Torcapel 6-10, 1202 Genève
Architectes : MPH Architectes

Page 48 : Rue du Cendrier 7, 1201 Genève
Architectes : Jean-Paul Jaccaud, Sergison Bates architects

Crédits photographiques

Kathelijne Reijse-Saillet / www.kathelijne.nl

Conception graphique et mise en page

Diana Nemeth / www.1203.ch

Impression

Imprimé chez Look Graphic en 150 exemplaires
Police de caractère Akrobat
Papier Indigo Rough Bright FSC, super blanc 120 et 270 g/m²

FVGLS
17, avenue de la Forêt
1202 Genève
fvgls@fvgls.ch
022 321 72 48