



Fondation
de la Ville de Genève
pour le logement social
(FVGLS)

rapport d'activités 2019

Fondation
de la Ville de Genève
pour le logement social
(FVGLS)

rapport d'activités 2019



sommaire

5. avant-propos

9. le mot du président

11. présentation

13. organisation

17. patrimoine

23. location

25. construction de nouveaux logements

29. dotation

31. finances

37. rapport d'activités et comptes de l'exercice 2019



avant-propos

L'année 2019 a été marquée par un changement soudain et fortement exprimé, dans la réception par le citoyen des projets de construction en ville de Genève, et particulièrement dans les périmètres des plans localisés de quartier. La Fondation est concernée de multiples façons par cette problématique.

D'une part, des projets qu'elle pilote se sont trouvés contestés par une partie de la population : le quartier des Allières où seront réalisés 400 logements (66 pour la Fondation) et la densification du site de l'ancienne caserne des Vernets où, parmi les 1500 logements prévus, 283 seront réalisés par la FVGLS.

D'autre part, ayant doublé en presque dix ans le nombre de logements de son parc immobilier, elle est confrontée aujourd'hui à l'acceptation sociale de l'architecture produite, et ce, alors que tous les immeubles réalisés durant ces années présentent des qualités constructives et architecturales indéniables.

Au-delà des revendications pour une « meilleure » prise en compte des besoins des habitants en matière de mixité, de densité et de maintien de la végétation, c'est donc la question de la forme urbaine qui est remise en cause.

Or, la ville, outre qu'elle est un lieu complexe où s'exercent par définition des intérêts divergents qui se doivent de coexister sur un même territoire, se caractérise justement par sa densité et par la complexité des solutions architecturales à y apporter.

Le rôle de l'urbanisme, puis de ce que nous appelons politiques urbaines, a été et reste de mettre en forme cet espace, selon des visées propres à chaque époque, d'où découlent les instruments juridiques censés donner les directives pour leur mise en place.

Dans le cas des Allières, le PLQ adopté en 2013 reflète la volonté d'alors de densifier les parcelles proches du centre, afin de minimiser les déplacements et de bénéficier des infrastructures existantes.

Dans un premier temps, au quai Vernets, le projet de densification a fait l'objet d'un concours, qui a fixé la morphologie du site, l'implantation des bâtiments et des espaces publics.

Puis dans un deuxième temps, un mandat d'études parallèles a été lancé, qui a abouti à sélectionner deux bureaux d'architectes qui réaliseront un îlot chacun.

Ce sont des solutions typologiques différentes se référant à des modes de vie particuliers qui seront mises en place : l'une traditionnelle se réfère à la cour berlinoise avec des redents qui tirent parti de la profondeur donnée, l'autre a une approche structuraliste travaillant les immeubles comme de grands paquebots avec une superposition de ponts percés de grands vides.

Abordée l'année dernière, la réflexion sur la mixité sociale et les réponses architecturales à y apporter, est plus que jamais au cœur des préoccupations de la FVGLS. Elle se poursuit dans ce présent rapport, avec la contribution entre autres du group8 qui a réalisé pour la Fondation un immeuble de 47 logements au Petit-Saconnex.



le mot du président

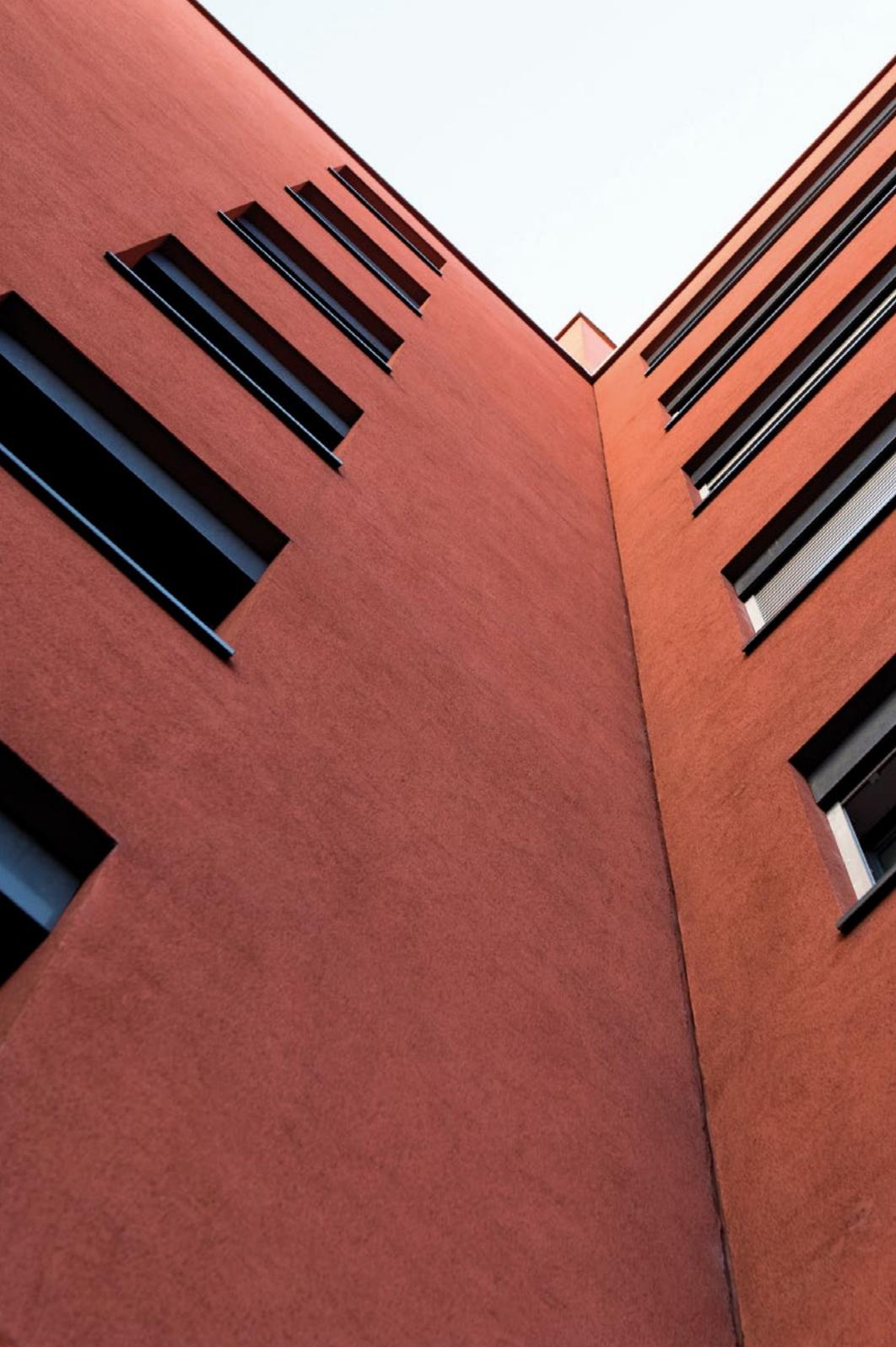
Le présent rapport d'activités au moment de sa parution, coïncide avec la fin du mandat du Conseil de Fondation élu en 2015. Durant cette période, sept allées d'immeubles ont été réalisées, pour un total de 164 logements HBM et 47 logements HM. Un immeuble ancien, mais parfaitement entretenu, de 11 logements a aussi été acquis par la Fondation à la rue Liotard près du parc Geisendorf, jouissant d'une très bonne situation sur la rive droite. Cela peut paraître peu, si on considère les attentes et besoins en logements bon marché, ou beaucoup si on envisage la question en regard de la durée des procédures.

La durée moyenne des projets pilotés par la Fondation pour la création des logements économiques est de huit ans, de l'entrée en force du PLQ à la mise en location. Cependant, les projets en cours représentent un potentiel de 642 logements et à l'horizon 2025, la Fondation aura quadruplé ses logements à disposition, et c'est une belle progression qui se poursuit, car aujourd'hui notre Fondation est reconnue comme un partenaire sérieux et fiable dans le domaine du logement social.

Voulu dans la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), le processus participatif fait partie intégrante de l'élaboration du tout nouveau plan de quartier. Ainsi, la participation des citoyens à la construction de nouveaux quartiers peut intervenir de l'élaboration d'un PLQ à la délivrance des autorisations de construire. Le regain d'intérêt citoyen apparu en 2019 n'est pas la conséquence d'un manque de prise en compte des préoccupations des futurs habitants ni d'une précipitation dans les études de développement des projets, il doit probablement être considéré sous d'autres biais, qui dépassent le cadre des compétences de la Fondation en tant que maître d'ouvrage.

Au nom de la Fondation, je remercie les deux codirecteurs pour leur engagement, ainsi que tout le personnel pour leur travail et leur dévouement.

Daniel SORMANNI,
Président de la FVGLS



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 ses opérations, elle agit seule ou en partenariat et collabore avec les institutions cantonales et municipales, les coopératives et les investisseurs institutionnels et privés.

Elle est un acteur et partenaire reconnu dans le marché immobilier genevois.

Elle a par ailleurs développé un important réseau de partenaires et de 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.

Elle est actuellement partie prenante de deux grandes opérations urbanistiques à la gare des Eaux-Vives et sur le site de l'ancienne caserne des Vernets, qui verront la création de véritables morceaux de ville.

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



organisation

La FVGLS est administrée par un Conseil de 11 membres, dont un représentant ou une représentante par parti politique ; le Conseil administratif désignant, quant à lui, quatre membres qui sont en place pour une durée de cinq 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.

Trois commissions permanentes : finances, location et travaux, sont chargées du suivi 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.

Les nouveaux statuts de la FVGLS sont entrés en vigueur le 9 novembre 2019 et remplacent ceux approuvés par la loi 9358 du 18 mars 2005.

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. élection statutaire*

> membres du bureau

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

3. commissions

> finances

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

> travaux - bâtiments

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, à Genève.

> direction

THOMAIDES Miltos, codirecteur – responsable des opérations
FASEL Philippe, codirecteur – responsable administration et finances

> opérations

MORI UBALDINI Martina, architecte
BOVAY Isabelle, architecte, cheffe de projet

> administration

GODEL Chantal, secrétaire administrative
RUFFIN Aurélie, secrétaire gestion location
FERRARI Mauro, communication et systèmes d'information

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 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.

Les postes de travail de la Fondation représentent 5.3 équivalents temps plein.

> mandats externes au 31 décembre 2019 :

- gestion du parc locatif : régie Broliet
- suivi des emprunts : Finance Active
- organe de révision : fiduciaire BDO SA
- système de contrôle interne : Optimiso Group
- analyse technique : Signa-Terre SA
- assurances : Weck, Aeby Risk Management SA
- outil informatique : Ledev Lepora Développement



patrimoine

nouveaux immeubles

En 2019, 47 nouveaux logements ont été mis en location. Par ailleurs, sept dossiers d'acquisition ont été analysés. Quatre ont été présentés au Conseil de la Fondation, et un immeuble a finalement pu être acheté. Ce bâtiment situé à la rue Liotard offre 11 logements d'une typologie traditionnelle avec de belles finitions caractéristiques de son époque. Cette acquisition, conforme aux objectifs de la FVGLS de pérenniser des logements économiques au centre-ville, est aussi l'occasion de diversifier les types de logements dont dispose la Fondation.

immeuble de logements

« Chemin Dr-Jean-Louis-PRÉVOST 16 »

La construction de l'immeuble de logements « Docteur Jean-Louis Prévost » trouve son origine dans un concours d'architecture. L'exercice offert aux concurrents consistait à proposer l'organisation d'une cinquantaine de logements dans le cadre du périmètre d'un plan de quartier prévoyant en tout 130 logements. Jouant avec une certaine *licenza* aux marges du règlement urbanistique, le projet a opéré la métamorphose d'un pur rectangle en une géométrie plus complexe, avec son « contour plié » évoquant une forme organique.

Les raisons de cette opération formelle étaient multiples, la première consistant à valoriser par des façades concaves la relation étroite avec la végétation environnante de l'ancienne campagne du Bouchet. Ensuite, il importait d'établir, sur la ligne de crête, un volume fonctionnant comme un « pivot » dans le paysage, avec de multiples facettes et un dynamisme singulier, car le bâtiment devait s'adresser à toutes les orientations et n'en privilégier aucune. Enfin, sa volumétrie irrégulière, accentuée par la répétition de strates alternant systématiquement le béton sable clair et la serrurerie bronze foncé, contribuait à incarner un lieu chargé d'identité, fortement reconnaissable, une réalité augmentée.

Ces considérations sur l'expression architecturale dans le développement d'une ville sans véritable plan d'urbanisme – s'étendant en périphérie par opportunités foncières, tout en peinant à élaborer une structure urbaine vivante par l'association de programmes mixtes – cherchent à soutenir l'intérêt de réaliser des constructions fortement ancrées dans leur contexte, évitant ainsi la généralisation normative d'un « produit » potentiellement transposable d'un lieu à l'autre.

Dans cette perspective, le choix de la matérialité et des teintes s'aligne sciemment sur celles du voisinage, en particulier du remarquable bâtiment du Collège Rousseau de l'architecte Alain Ritter et de l'imposante barre de logements Matutina-Parc. Ici, les étages habités se détachent du sol pour conférer au volume une assise flottante.

Concernant la disposition des logements, il s'agit d'un plan rayonnant arrangé autour d'une cage de distribution verticale unique en béton armé, où les grands appartements jouissent d'une grande loggia d'angle articulant séjour et salle à manger sur deux orientations. L'espace de la cage d'escalier est fortement caractérisé par une trémie perforant toute la hauteur des neuf étages afin d'amener la lumière naturelle sur les paliers décorés par des garde-corps peints en terre de sienne. Cet ample dispositif intérieur permet de constituer un cœur unitaire, une sorte de théâtre social qui relie l'ensemble des logements entre eux.

Tarramo BROENNIMANN, group8

gestion et entretien

L'analyse technique et patrimoniale de tous les bâtiments par le bureau Signa-Terre a permis d'établir un état des lieux positif des immeubles de la Fondation et de leur programme d'entretien.

La politique mise en place, à savoir un assainissement continu et des interventions importantes au gré des opportunités qui se présentent et des synergies existantes (partage d'infrastructures, comme le raccordement au chauffage à distance, possibilité de créer de nouveaux logements par densification), est concluante et sera poursuivie. A ce sujet, en lien avec l'arrivée du CAD, l'étude de surélévation de l'immeuble Caroline 43-45 prévoyant la construction de 20 logements a été finalisée et la requête en autorisation déposée à la fin de l'année.

Par ailleurs, en collaboration avec les régies, l'information et les recommandations aux locataires en matière d'économies d'énergie seront accentuées.

Enfin, la Fondation a procédé à une réorganisation de la gestion des immeubles, retenant au terme d'une procédure de sélection sur invitation la régie Brolliet et la régie Pilet & Renaud. Chacune de ces régies a reçu mandat de gérer le 50% du parc locatif de la Fondation. Cette démarche a eu comme conséquence de limiter les frais de gestion et permettra, avec l'expérience acquise, de comparer la qualité des prestations de ces deux entités, et d'offrir à la FVGLS une meilleure ouverture dans le milieu immobilier genevois.

liste des immeubles de la FVGLS

lieu	années de construc- tion	régime	1.5p	2p	2.5p	3p	3.5p	4p	4.5p	5p	6p	7p	total	activités	parking
Liotard 34	1913	Libre					1	1	8			1	11		
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		32		39		41		4			116		•
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		10			35	•	•
Jean-Louis Prévoist 16	2017-2019	HM			11	6		16		12	2		47		•
Jean-Louis Prévoist 14*	2017-2020	HBM						8		8			16		
total			7	112	23	161	52	244	15	133	22	2	772		

* qui seront livrés en 2020

travaux – bâtiments

La commission des travaux et bâtiments a pour buts l'analyse des opportunités d'investissements, ainsi que le suivi des projets en cours et de l'entretien des immeubles composant le portefeuille. Ses membres se réunissent en principe mensuellement, ou à une fréquence différente si cela est nécessaire.

Si les séances sont essentiellement orientées vers le suivi des chantiers en cours, en coordination avec le secrétariat et les mandataires externes, une réflexion régulière est apportée sur l'entretien des immeubles de la Fondation afin de continuer à offrir à nos locataires des logements de qualité dans un cadre agréable.

Au cours de la législature 2015-2020, ce seront 222 logements (en plus des arcades et autres locaux d'activités) qui viendront compléter les 550 logements jusque-là existants, pour un total de 772 logements mis à la disposition de la population, soit une augmentation de 40% du parc locatif.

L'entretien reste également un souci majeur de la Fondation afin de faire en sorte que les logements soient en adéquation avec les attentes des locataires, tant sur le plan de la typologie et des installations que de la capacité à créer des espaces de vie qui soient agréables et permettent une mixité épanouissante.

Il convient de remercier les différents intervenants, et en particulier la direction et le secrétariat qui ont représenté la Fondation avec les mandataires et ont effectué un suivi rigoureux des chantiers, ce qui a permis non seulement la livraison des immeubles dans les délais prévus, mais aussi dans les budgets envisagés.

En plus des quelques projets importants qui sont actuellement en phase d'élaboration, nous savons que la Fondation est désormais positionnée comme un acteur immobilier incontournable à Genève et qu'elle saura saisir les opportunités nécessaires à l'avenir pour continuer l'acte de bâtir et perpétuer son soutien aux populations qu'elle sert.

Gary BENNAIM,
Président de la commission travaux-bâtiments



location

A la fin de l'exercice écoulé, le nombre de demandes d'inscriptions était de 1850. Vingt-sept attributions pour relocation ont été effectuées et 63 logements attribués lors des mises en location de l'opération Dr Jean-Louis Prévost (dont 16 appartements livrés en 2020), le taux de rotation étant de 4%. La commission a vu son travail facilité par la mise en place de l'outil informatique qui fournit toutes les informations utiles sur le statut des demandeurs et locataires, l'état locatif de l'immeuble et l'image de la mixité sociale.

La FVGLS a par ailleurs pu proposer un appartement à l'association Carte blanche, dont la vocation est de venir en aide aux personnes fragilisées.

Un appel d'offres a été organisé pour la gestion du patrimoine de la Fondation. Six régies de la place ont été invitées à soumettre une offre. La majorité des réponses était de grande qualité et à l'issue de la procédure de sélection, deux régies se sont respectivement vues attribuer la gestion de 50% du parc immobilier.

Anne MORATTI,
Présidente de la commission location

attribution des logements

La codification de l'urgence sociale – basée sur le modèle établi par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière – les outils de gestion et demandes et d'informations nécessaires à la gestion des demandes, des locataires en place ou des immeubles de la Fondation des demandes, ont fait leur preuve en permettant de mettre en place ou de maintenir une bonne mixité de revenus lors de l'attribution ou du changement de logements.

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

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	2021-2024
mise en location	2024
coût de l'ouvrage	72.2 millions
propriété	DDP en attente
label	Minergie

b. projet Jean-Louis Prevost C2

description du projet	1 immeuble de logements HBM
nombre de logements / arcades	16 logements
architectes	NOMOS
construction	2017-2020
mise en location	2020
coût de l'ouvrage	6 millions
propriété	DDP octroyé en mars 2018
label	Minergie
remarque	en partenariat avec le Consortium Pillet-Perret-Martin

c. 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	Bassi Carella Marelllo architectes
construction	2019-2022
mise en location	2022
coût de l'ouvrage	21 millions
propriété	DDP en cours de préparation
label	THPE

d. projet Vernier 115

description du projet	2 immeubles de logements HM et HBM
nombre de logements / arcades	50 logements, un immeuble comportant 2 niveaux de locaux d'activités
architectes	dunant lopes & périnet - marquet architectes
construction	2020-2023
mise en location	2023
coût de l'ouvrage	23 millions
propriété	DDP en attente

e. projet La Forêt- Square Aimée-Rapin 10-12, bâtiment B2

description du projet	2 immeubles 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 cours de préparation
label	THPE

projets de la FVGLS sur des terrains en droit de superficie accordés par l'Etat de Genève

a. quai Vernets

description du projet	Plusieurs allées de logements HBM
nombre de logements / arcades	Ilot A: 162 logements et 1036 m ² d'activités Ilot B: 123 logements et 773 m ² d'activités
architectes	Ilot A: Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA Ilot B: Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes
construction	2020-2025
mise en location	2023-2025
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

projet de la FVGLS en pleine propriété

b. Square Aimée-Rapin 14-16, bâtiment B2

description du projet	2 allées de logements HBM
nombre de logements / arcades	42 logements, une crèche de 1057 m ²
architectes	VVR Architectes SA
construction	2020-2022
mise en location	2022
coût de l'ouvrage	28.25 millions
propriété	FVGLS
label	THPE



dotation

En 2020, une demande de nouvelle dotation d'un montant de 25 millions sera soumise à l'approbation du Conseil municipal.

Elle servira à couvrir le solde des projets déjà en cours ci-dessus, la surélévation de l'immeuble de la rue Caroline et les nouvelles opérations à venir.

En effet, le plan d'investissement 2019-2025 de la Fondation prévoit la réalisation d'environ 310 logements et de surfaces d'activités pour un investissement total de l'ordre de 120 millions. La nouvelle dotation doit pouvoir couvrir le besoin en fonds propres des opérations potentielles suivantes: Chandieu, Fontaines Saintes, Petite Boissière et Godefroy, soit au minimum 18 millions, ainsi que les fonds propres nécessaires pour de nouvelles acquisitions et les projets de rénovation.

<i>En CHF</i>	<u>montants déjà reçus</u>	<u>montants à recevoir</u>
Quai Vernets	4'600'000	12'200'000
Allières	2'500'000	2'730'000
Gare des Eaux-Vives	1'000'000	8'800'000
Vernier 115	1'500'000	1'670'000
Square Aimée Rapin - B2	1'000'000	890'000
Liotard 34	1'125'000	0
total	11'725'000	26'290'000
solde de la dotation	23'275'000	



finances

La commission des finances se charge d'analyser les comptes annuels de la Fondation, sa situation financière et ses tableaux de bord de gestion. Elle conduit le processus budgétaire et préavise le rapport annuel sur le système de contrôle interne. Elle est également chargée de valider l'émission et le renouvellement des emprunts. En 2019, elle s'est réunie à six reprises.

Dans son rapport daté du 16 mars 2020, l'organe de révision a conclu que la comptabilité et les comptes annuels sont conformes aux prescriptions de la loi sur l'administration des communes et son règlement d'application, ainsi qu'au référentiel comptable MCH2 et qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation.

Le résultat 2019 présente un bénéfice net de 3.4 millions de francs (contre 2.9 millions en 2018). Les charges de personnel s'élèvent à 1 million, en légère hausse par rapport à 2018 (0.9 million). Les charges de biens et services sont en légère baisse par rapport à l'année précédente et s'élèvent à 0.18 million. Enfin, le résultat financier, comprenant les charges et produits afférents aux immeubles, présente un total de 4.1 millions contre 3.5 en 2018.

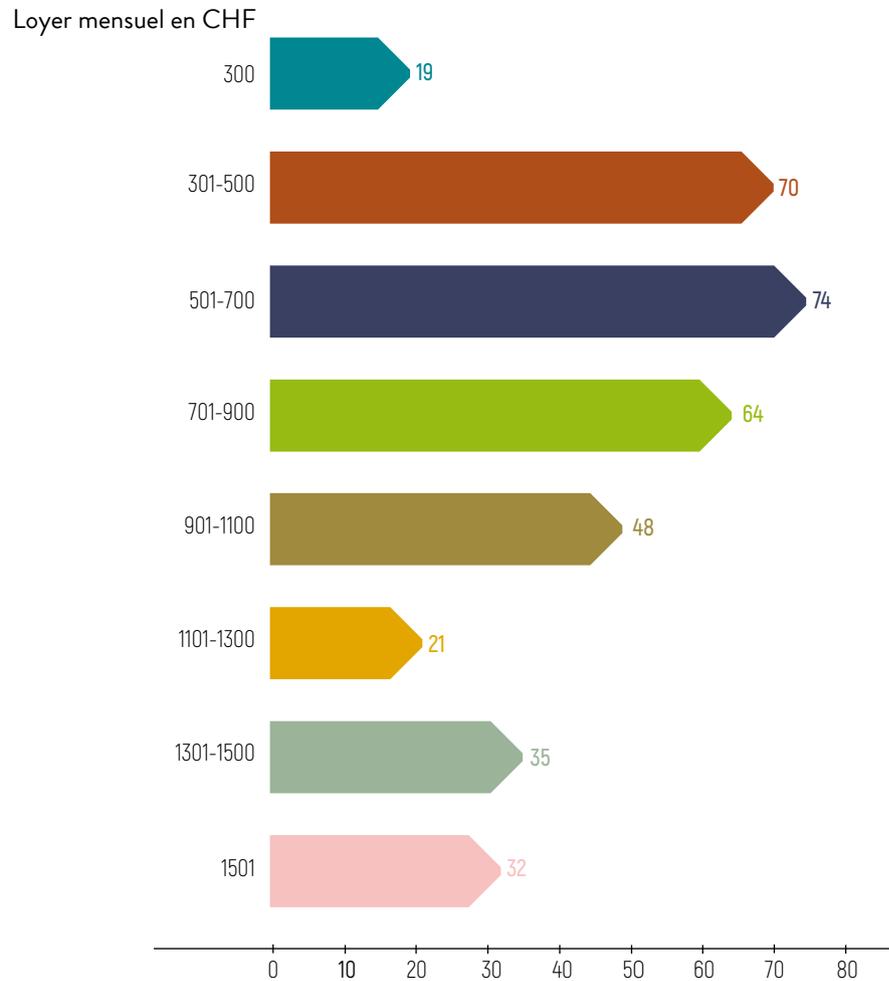
Le bilan s'élève, quant à lui, à 268 millions dont 258 millions en immobilisations corporelles du patrimoine financier. L'endettement total, lui, se monte à 118 millions.

La dotation de la Ville de Genève d'un montant de 35 millions, votée par le Conseil municipal en 2014, a été utilisée à hauteur de 31.7 millions à fin 2019.

La Fondation présente une situation financière parfaitement saine.

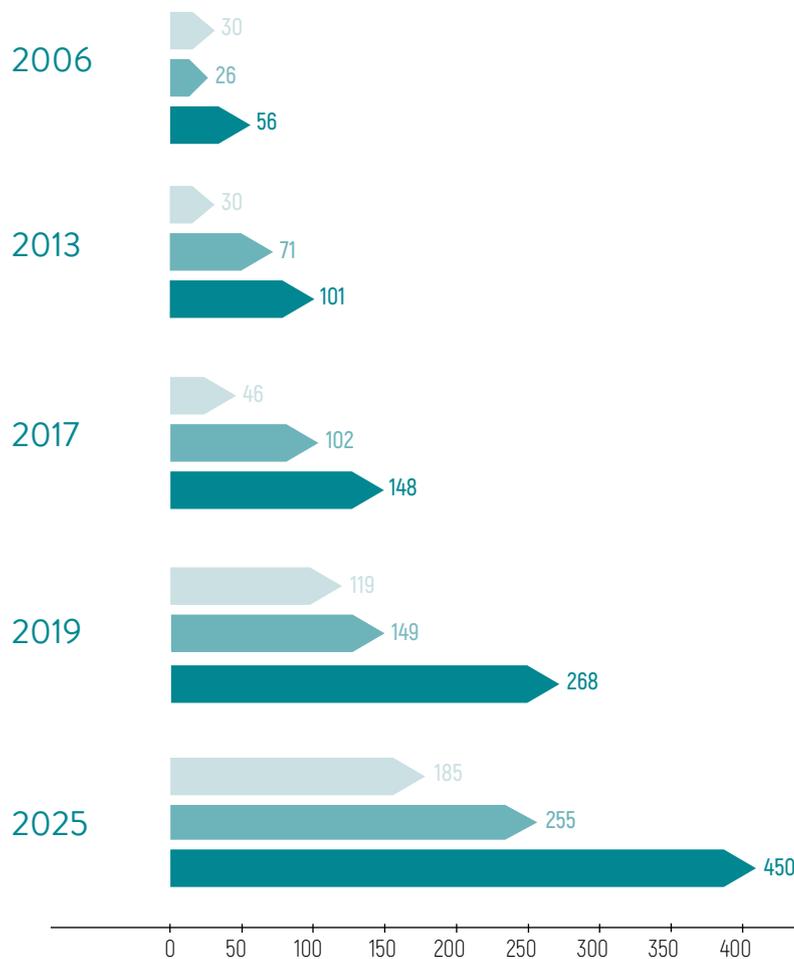
Nathalie BÖHLER,
Présidente de la commission finances

nombre de logements par tranches de loyer hors contrôle de l'Etat

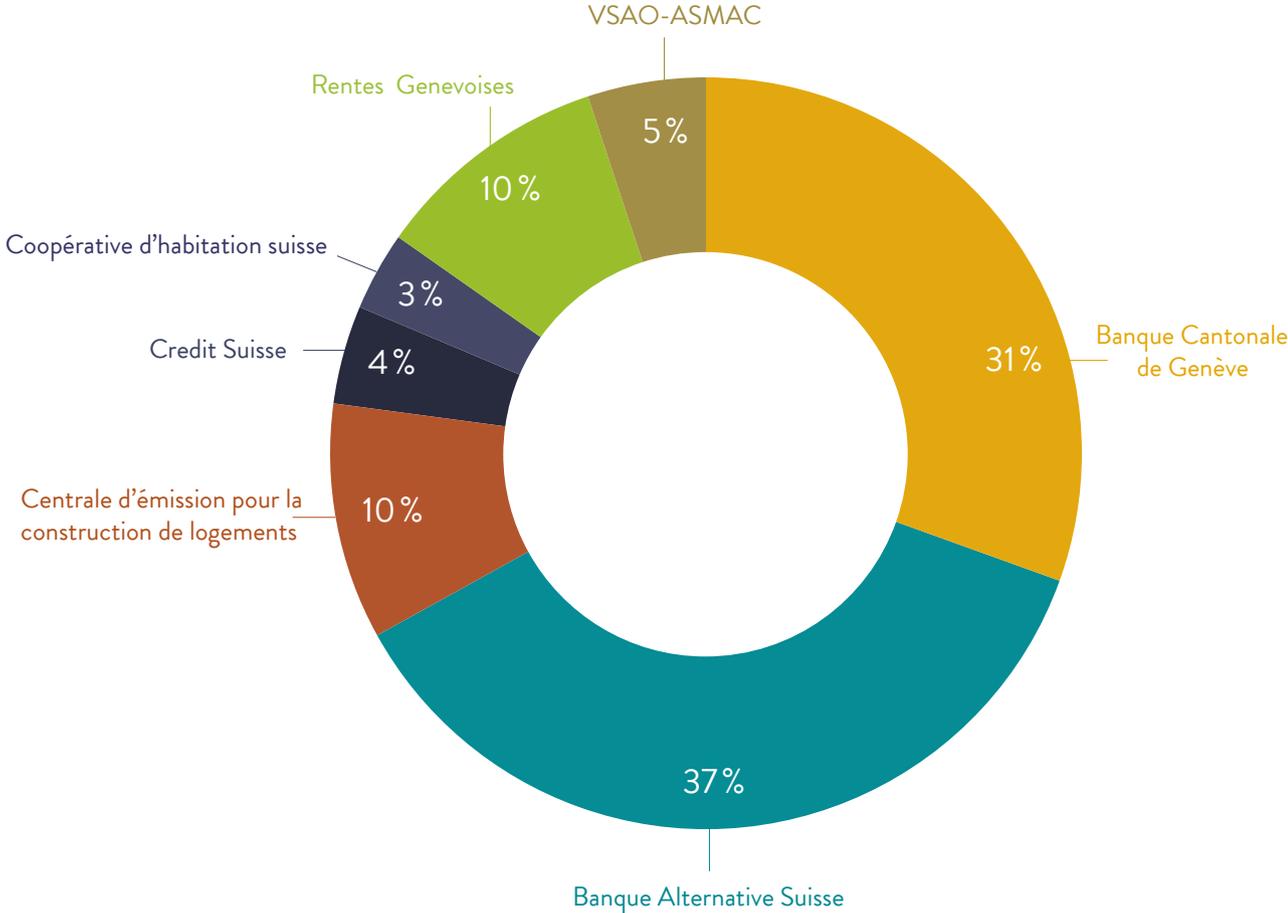


évolution des capitaux

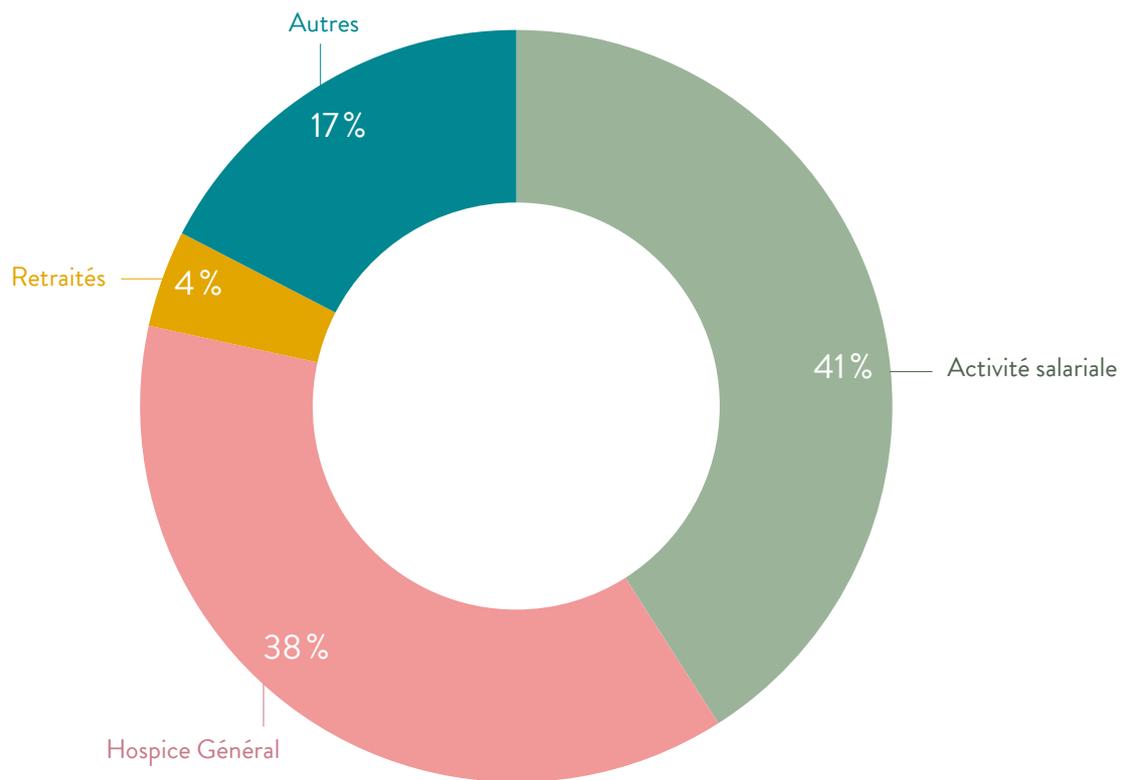
- capitaux étrangers
- capital propre
- passif du bilan



dettes par prêteur



janvier-décembre 2019 : 1850 demandeurs au total





rapport d'activités et comptes de l'exercice 2019

Le bilan et le compte de résultats au 31 décembre 2019 sont annexés au présent rapport.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2019 figure dans le présent rapport.

Le budget 2020 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 2 octobre 2019.

Les comptes de l'exercice 2019 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 3 juin 2020.

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 contrôle interne du 4 mars 2020. Elle a été approuvée par le Conseil de Fondation lors de la séance du 3 juin 2020.

LE PRÉSENT RAPPORT D'ACTIVITÉS 2019 A ÉTÉ
APPROUVÉ EN DATE DU 3 JUIN 2020.



Tel. + 41 22 322 24 24
Fax + 41 22 322 24 00
www.bdo.ch

BDO SA
Rue 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 2019.

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 40 – 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 2019 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.



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 4 mars 2020

BDO SA

Yassine Boussakouk
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

pp Olivier Griot
Expert-réviseur agréé

Annexes
Comptes annuels

1. bilan au 31 décembre 2019

<i>en CHF</i>	31.12.2019	31.12.2018
actif		
<hr/>		
patrimoine financier		
disponibilités et placements à court terme	8'738'983	7'389'408
actifs de régularisation	1'417'638	1'060'343
placements financiers	170'268	170'268
immobilisations corporelles PF	257'647'846	240'900'995
total patrimoine financier	267'974'735	249'521'014
total de l'actif	267'974'735	249'521'014
<hr/>		
passif		
<hr/>		
capitaux de tiers		
engagements courants	286'175	112'779
engagements financiers à court terme	18'663'540	16'927'574
passifs de régularisation	241'894	326'968
engagements financiers à long terme	99'659'609	90'588'604
provisions à long terme	165'268	165'268
total capitaux de tiers	119'016'486	108'121'193
<hr/>		
capital propre		
financements spéciaux	2'010'088	797'784
autres capitaux propres	39'450'000	35'325'000
excédent au bilan	107'498'161	105'277'037
total capital propre	148'958'249	141'399'821
total du passif	267'974'735	249'521'014

2. compte de résultats au 31 décembre 2019

<i>en CHF</i>	budget 2019	réalisé 2019	réalisé 2018
charges d'exploitation			
charges de personnel			
autorités et commissions	100'000	51'944	52'972
salaires du personnel administratif	745'000	744'776	707'344
cotisations patronales	219'000	191'522	182'564
autres charges de personnel	25'000	19'097	9'119
total charges de personnel	1'089'000	1'007'339	951'999
charges de biens et services et autres charges			
charges de matériel et de marchandises	23'000	23'093	21'623
immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30'000	23'997	23'138
prestations de services et honoraires	148'000	116'697	146'686
entretien des biens meubles	1'000	0	85
dédommagements	21'000	17'857	20'053
total charges de biens et services et autres charges	223'000	181'644	211'586
total des charges d'exploitation	1'312'000	1'188'983	1'163'585
revenus d'exploitation			
revenus divers			
autres revenus d'exploitation	510'000	500'000	540'779
total des revenus d'exploitation	510'000	500'000	540'779
résultat d'exploitation	- 802'000	- 688'983	- 622'806

<i>en CHF</i>	Budget 2019	Réalisé 2019	Réalisé 2018
charges financières			
charges d'intérêts	2'083'000	1'978'194	1'959'305
charges pour biens-fonds, patrimoine financier	4'138'000	3'528'719	3'457'872
total des charges financières	6'221'000	5'506'913	5'417'178
revenus financiers			
revenus des biens-fonds, patrimoine financier	9'235'000	9'550'671	8'865'665
dédommagements des collectivités publiques	92'000	78'653	86'014
réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0	0
total des revenus financiers	9'327'000	9'629'324	8'951'679
résultat financier	3'106'000	4'122'411	3'534'501
charges extraordinaires	0	0	0
revenus extraordinaires	0	0	0
résultat extraordinaire	0	0	0
résultat total du compte de résultats	2'304'000	3'433'428	2'911'695

3. tableau des flux de trésorerie

<i>en CHF</i>	2019	2018
résultat total des comptes de résultats	3'433'428	2'911'695
- augmentation / + diminution des actifs de régularisation	- 357'294	248'552
+ augmentation / - diminution des engagements courants	173'396	89'292
+ augmentation / - diminution des provisions	0	10'914
+ augmentation / - diminution des passifs de régularisation	- 85'075	-2'087'015
flux de trésorerie provenant de l'activité opérationnelle (fto)	3'164'455	1'173'438
- achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du patrimoine financier	-16'746'851	-11'672'022
flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement et de placement (fti+p)	-16'746'851	-11'672'022
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	1'697'967	8'710'060
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	9'109'005	-965'161
+ augmentations / - prélèvements dotation VGe	4'125'000	2'000'000
flux de trésorerie provenant de financement (ftf)	14'931'972	9'744'899
variation des liquidités et des placements à court terme (fto)+(fti+p)+(ftf)	1'349'576	-753'685
liquidités et placements à court terme au 01.01.2018	7'389'408	8'143'093
liquidités et placements à court terme au 31.12.2018	8'738'983	7'389'408
variation des liquidités et des placements à court terme	1'349'576	-753'685

4. état du capital propre

capital propre (en CHF)	solde au 01.01.2019	augmentation	diminution	solde au 31.12.2019
financements spéciaux	797'784	1'212'304		2'010'088
réserves entretien LGL	797'784	1'212'304		2'010'088
le nombre d'employés est inférieur à 10 (5.3 ETP)				
autres capitaux propres	35'325'000	4'125'000		39'450'000
capital initial	7'725'000			7'725'000
dotation Ville de Genève	27'600'000	4'125'000		31'725'000
excédent / découvert au bilan	105'277'037	6'345'123	4'123'999	107'498'161
résultat annuel	2'911'695	3'433'428	2'911'695	3'433'428
résultats cumulés des années précédentes	102'365'342	2'911'695	1'212'304	104'064'733
total	141'399'821	11'682'427	4'123'999	148'958'249



adresses et architectes des immeubles de la FVGLS

Couverture : 24-26, rue des Vollandes

Page 2 : 16, chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist, architectes : group8

Pages 4 : 14, chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist, architectes : NOMOS

Page 8 : 16, chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist, architectes : group8

Page 10 : 108B, rue de Carouge, architectes : Pierre-Alain Renaud

Pages 12 : 14, chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist, architectes : NOMOS

Page 17 : 43-45, rue Caroline, architectes : Borsa, Hermes, Damay, Payot

Pages 22 : 24-26, rue des Vollandes

Page 24 : quai Vernets, îlot B, architectes : Jaccaud Spicher, LRS

Page 28 : 34, rue Liotard

Page 30 : 9-15, chemin du 23 août, architectes : Dreier Frenzel

Page 36 : 14, chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist, architectes : NOMOS

Page 44 : 14, chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist, architectes : NOMOS

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 caractères Brandon Grotisque

Papier Indigo Rough Bright FSC, super blanc 120 et 270 g/m²



fondation de la ville de Genève
pour le logement social

Avenue de la Forêt, 17- 1202 Genève
www.fvglS.ch