

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

rapport d'activités 2020



Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
rapport d'activités 2020

table des matières

5	mot de la présidente
7	ville réelle, ville politique, quelle stratégie en matière de logement ?
11	présentation
13	organisation
17	opérations
19	acquisitions
21	gestion et entretien
25	projets
25	location
25	attribution des logements
27	projets en cours
33	dotation
35	finances
41	rapport d'activités et comptes de l'exercice 2020
48	impresum





mot de la présidente

5

Depuis plusieurs années, la FVGLS joue un rôle particulièrement important en ville de Genève, dans l'augmentation de l'offre de logements sociaux de qualité à destination d'un public élargi. En cette période de crises sanitaire, sociale et économique, la responsabilité de la fondation est d'autant plus essentielle pour répondre aux besoins d'une population fortement fragilisée par la pandémie.

La FVGLS s'inscrit dans les grands projets urbains de notre cité – les Allières, les Vernets, la Gare des Eaux-Vives, mais également de plus petits projets à l'instar de La Forêt ou de Vernier 115. Les projets en cours représentent un potentiel de 642 logements supplémentaires à l'horizon 2025.

À cela s'ajoute une politique de prospection et d'acquisition d'immeubles, visant à pouvoir proposer des typologies plus traditionnelles, tout en pérennisant des loyers économiques au centre-ville. En outre, la FVGLS est un partenaire incontournable dans l'élaboration de projets d'équipements publics, telles la Maison du sport pour bénévoles à Vernier ou les nouvelles crèches prévues aux Eaux-Vives, à La Forêt et aux Vernets.

Outre la qualité de l'habitat et notamment des normes écologiques élevées auxquelles nous sommes très attachés, notre fondation accorde une attention particulière à la mixité sociale et aux liens intergénérationnels, dans son parc immobilier. Un système d'indicateurs et de points d'urgence ainsi qu'un travail préalable du secrétariat, permettent à notre commission location de monitorer la mixité sociale dans nos immeubles.

Si le critère de l'urgence sociale est prépondérant, d'autres aspects sont pris en compte afin de garantir l'accès au logement à des jeunes couples sans enfants, à des personnes à mobilité réduite, des bénéficiaires de rentes AVS ou à des familles nombreuses. Par ailleurs, la FVGLS favorise également des partenariats avec des associations d'utilité publique, à l'instar de l'association Carte blanche, qui bénéficie de la mise à disposition d'un appartement destiné à la réinsertion d'une population fragile, âgée ou atteinte dans son état psychique/physique.

Durant les cinq dernières années, le Conseil de Fondation a modernisé ses outils de gestion et mis en place de nombreuses réformes: une augmentation de 40% de son parc locatif, la structuration des processus internes et le renforcement de son secrétariat. L'accès, l'accueil et l'encadrement des locataires et des personnes en recherche de logement ont été renforcés par la diversification des mandats de régie. Une approche inscrivant l'humain au centre, notamment lors de la gestion des conflits de voisinage. Enfin, un formulaire d'inscription en ligne a été élaboré, afin de faciliter l'inscription des demandeurs.

Maintenir la qualité de nos prestations et assurer la réalisation de nouvelles opérations sur le territoire de la ville de Genève, seront les principaux objectifs pour la législature 2020-2025. Il nous tient à cœur également de renouveler la collaboration et la confiance entre la fondation, le Conseil administratif et le Conseil municipal, récemment élu, afin de garantir le financement nécessaire à la réalisation de nos objectifs communs.

Mes remerciements vont à l'ensemble des membres du Conseil de Fondation pour le travail réalisé et plus particulièrement à Daniel Sormanni, ancien président, avec qui j'ai eu beaucoup de plaisir à collaborer, durant la dernière législature.

Anne Moratti

Présidente de la FVGLS



ville réelle, ville politique, quelle stratégie en matière de logement ?

À l'intérieur de certains quartiers de Genève, une même rue passe d'une commune à l'autre, voire est délimitée sur chacun de ses côtés par une commune différente.

Le système de voirie, d'espaces verts, d'équipements et de transports publics est de fait imbriqué entre les communes, et Carouge ou le Grand-Saconnex, par exemple, sont devenus des quartiers intégrés au tissu urbain.

La ville de Genève, avec douze autres communes d'un seul tenant, situées dans sa couronne, totalise une superficie de 7354 hectares et une population de 355 000 personnes.*

Comme la plupart des villes-centres, elle concentre nombre de problèmes sociaux. Les populations les plus faibles socialement s'y retrouvent ainsi que dans les communes périurbaines limitrophes (Vernier, Onex, Meyrin). Cela se traduit par des charges importantes et des recettes fiscales faibles, les « bons » contribuables s'installant dans les communes à la ceinture de l'agglomération.

En matière de déplacements, quelque 200 000 personnes traversent la frontière franco-genevoise tous les jours. Seuls 2 à 3% de ces « pendulaires » utilisent les transports publics, les autres se déplaçant en voiture (ou en deux-roues motorisés), faute d'alternative.

Dans le sens Vaud-Genève, sur les 100 000 « pendulaires » quotidiens, 25% se déplacent en train. La différence, du simple au décuple, de l'usage des transports publics entre « pendulaires » français et vaudois signale clairement la poursuite du développement des transports publics entre la France et Genève, mais aussi l'urgence d'une politique active en matière de réalisation de nouveaux logements répondant aux besoins prépondérants de la population afin de pouvoir se loger à proximité de son travail.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi LUP en 2007, la politique en faveur des logements d'utilité publique a été un des piliers de la stratégie du canton en matière de construction de logements. Ce sont ainsi quelque 18 000 logements d'utilité publique qui ont été intégrés dans le parc LUP, dont 4046 nouveaux logements représentant 19,8% du total des logements construits depuis 2008.**

La Ville de Genève et la FVGLS, sa fondation pour le logement, sont l'un des grands propriétaires immobiliers. La majorité des logements de leur parc immobilier sont des logements économiques à caractère social dont le loyer est conforme aux besoins prépondérants de la population. Cependant, malgré l'augmentation du nombre de logements construits***, la crise perdure, avec un taux de vacance de 0,49% qui est largement en dessous du seuil de 2% de logements vacants dans une situation d'équilibre de l'offre et de la demande.

Les possibilités de construire de nouveaux logements en ville de Genève existent, mais sont insuffisantes. Les terrains propriété de la ville de Genève, sur lesquels entre 800 et 1600 logements pourraient être construits, se trouvent dans des situations souvent très complexes pour pouvoir être construits en priorité.

Par ailleurs, la construction de logements ne doit pas se faire non plus aux dépens de la mixité sociale des quartiers, de la richesse et de la qualité des espaces urbains, soit en fin de compte de la qualité de vie en ville.

La mixité sociale avec l'offre de logements pour toutes les couches de la population doit perdurer en ville. Mais l'effort de construction de nouveaux logements doit être équitablement réparti dans toutes les communes sur l'ensemble de l'agglomération.

Depuis dix ans maintenant, la FVGLS a réalisé des projets dans des situations variées, de l'hypercentre aux quartiers bénéficiant de grands espaces de verdure appréciés par l'ensemble de la population, en collaborant autant avec des partenaires privés qu'institutionnels.

L'engagement des communes à réaliser sur leur territoire des logements d'utilité publique voulu par la politique cantonale, tout comme l'entrée en vigueur du nouvel article 4a de la LGZD, devraient aboutir à la construction dans les prochaines années de logements aux loyers répondant mieux aux besoins de mixité et aux besoins prépondérants de la population.



Cet objectif pourrait être atteint avec la participation de la FVGLS comme maître d'ouvrage, que ce soit sur le territoire de la ville de Genève ou ailleurs dans le canton, se servant de son expertise, de ses moyens et de son expérience, seule ou en partenariat avec d'autres acteurs publics ou privés.

Miltos Thomaidis
Codirecteur FVGLS

* À fin 2002, annuaire statistique genevois contre respectivement 8778 hectares et 360 000 habitants pour Zurich.

Zurich a suivi un processus d'agrandissement par fusion des communes limitrophes en 1893 autrement plus important que ce qu'a connu Genève en 1930, en fusionnant avec les communes des Eaux-Vives, de Plainpalais et du Petit-Saconnex. À superficie comparable, le « Grand Genève » aurait la même population que Zurich.

** Rapport d'activités 2019, Département du territoire, Office cantonal de la planification foncière, octobre 2020.

Un logement est d'utilité publique si les critères de taux d'effort financier et de taux d'occupation sont définis et s'il est détenu par une fondation immobilière de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

*** Entre 1999 et 2018, la moyenne de nouveaux logements construits par an était de 1600. Pour l'année 2019, ce sont 2059 logements qui ont été mis sur le marché.



présentation

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social existe depuis 1955. Ses statuts actuels ont été approuvés par le Conseil municipal le 15 janvier 2019.

Sa mission principale est de construire, rénover ou acquérir des biens immobiliers afin de développer le parc de logements économiques à Genève. À cette fin, deux dotations de respectivement 20 et 35 millions ont été octroyées à la Fondation en 2006 et 2014. Une troisième demande de 25 millions a été déposée en avril 2020 auprès du Conseil municipal.

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.

Le réseau de partenaires développé lui permet aujourd'hui de jouer pleinement son rôle de fondation municipale de droit public et d'acteur reconnu pour le développement du parc de logements économiques à Genève.



organisation

La FVGLS est administrée par un Conseil de 11 membres – dont un représentant ou une représentante par parti politique et 4 membres nommé-e-s par le Conseil administratif – 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 calculée 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.

membres du Conseil de Fondation

jusqu'au 31 août 2020

Désignés par le Conseil municipal :

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

dès le 8 septembre 2020

BRUNN Marc (EàG)
 BUGNA Jacques (PLR)
 FRIGENTI EMPANA Jannick (PS)
 MORATTI Anne (Les Verts))
 TORNARE Guy (PDC)
 VOUMARD Jean-Marie (MCG)
 ZAHNO Jean (UDC)

Le Conseil administratif a désigné les membres ci-dessous :

BÖHLER Nathalie
 BIETENHADER Sylvie
 CHAROLLAIS Isabelle
 PASQUETTAZ Jean-Daniel

BÖHLER Nathalie
 MANZONI Béatrice
 RINALDI Daniel
 ROGG Olowine

jusqu'au 31 août 2020

PRÉSIDENT/E: SORMANNI Daniel

VICE-PRÉSIDENTE: MORATTI Anne

SECRÉTAIRE: BENNAIM Gary

TRÉSORIÈRE: BÖHLER Nathalie

dès le 8 septembre 2020

MORATTI Anne

MANZONI Béatrice

commissions**> finances**

PRÉSIDENTE: BÖHLER Nathalie

MEMBRES: BENNAIM Gary

RUDAZ Marc-André

VELASCO Alberto

BÖHLER Nathalie

RINALDI Daniel

ZAHNO Jean

> travaux

PRÉSIDENT/E: BENNAIM Gary

MEMBRES: BRODBECK Dominique

CHAROLLAIS Isabelle

PASQUETTAZ Jean-Daniel

TORNARE Guy

MANZONI Béatrice

BRUNN Marc

BUGNA Jacques

RINALDI Daniel

TORNARE Guy

VOUMARD Jean-Marie

> location

PRÉSIDENT/E: MORATTI Anne

MEMBRES: BIETENHADER Sylvie

BRODBECK Dominique

RUDAZ Marc-André

TORNARE Guy

VELASCO Alberto

TORNARE Guy

FRIGENTI EMPANA Jannick

ROGG Olowine

VOUMARD Jean-Marie

ZAHNO Jean

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

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, 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 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 2020 :

Gestion du parc locatif : régie Pilet & Renaud SA et régie Brolliet SA.

Suivi des emprunts : Finance Active Sàrl.

Organe de révision : fiduciaire BDO SA.

Système de contrôle interne : Optimiso Group SA.

Analyse technique et surveillance énergétique : Signaterre SA.

Assurances : Weck-Aeby Risk Management SA.

Audit Informatique : Ledev Lepora Développement.



opérations

L'arrêt forcé du chantier des Allières, du 20 mars au 24 avril, lié à la pandémie, n'a pas eu de conséquences importantes sur le planning, la reprise des travaux ayant eu lieu le 27 avril.

À la Forêt, quelques jours après l'ouverture du chantier, l'opération a elle aussi été stoppée quelques semaines entre mars et avril pour redémarrer au cours du mois de mai.

Les directives et mesures de protection mises en place l'ont été dans des délais très courts et n'ont eu que peu d'incidences sur le calendrier.

La Fondation tient ici à souligner l'implication importante des mandataires pour superviser ces mises en œuvre et veiller à ce que les surcoûts soient maîtrisés. Ces derniers – à la fin de l'année 2020 et pour les deux projets en cours – se montent à environ CHF 50 000.

Les autorisations de construire du projet Quai Vernets – délivrées en juin 2020 – ont fait l'objet d'un recours déposé au mois de juillet.

Outre la FVGLS, ce projet qui comprendra à terme quelque 1500 logements, réunit cinq investisseurs institutionnels à but non lucratif : CIEPP, CPEG, SCHG CODHA, CIGUE et deux assurances, Mobilière et Swiss Life.

Une première décision du Tribunal administratif de première instance a accordé l'effet suspensif pour un des îlots, l'îlot A, et un jugement sur le fond devrait être rendu d'ici à juillet 2021.

Cette opposition vient bloquer un processus commencé en 2017 avec le lancement d'un mandat d'études parallèles, et trois ans de travail pour les lauréats, les pilotes et les investisseurs, en étroite collaboration avec l'État de Genève, dont tous les préavis relatifs à ce projet étaient positifs.





acquisitions

Parmi les dossiers d'acquisition ou projets de développement analysés, deux ont été portés devant le Conseil.

Il s'agit pour le premier d'une opération combinant des parcelles en zone 3 et en zone industrielle.

La FVGLS et un investisseur institutionnel ont décidé de présenter un dossier commun en réponse à l'appel d'offres. En sus des activités industrielles et artisanales, le projet présentait un potentiel de quelque 150 logements moitié en HM LUP et moitié en ZDloc, soit pour la Fondation 10% de son parc actuel.

Retenue dans un premier temps par le vendeur, c'est finalement un autre investisseur institutionnel genevois qui a été choisi pour réaliser ce projet.

En lien avec l'opération Vernier 115 où la FVGLS construira 50 logements HBM, le secrétariat a analysé l'offre d'achat clés en mains du dernier immeuble du PLQ, Vernier 113, comportant 27 logements.

Les risques liés à l'exploitation de deux niveaux de surfaces d'activités ont poussé le Conseil à renoncer à se porter acquéreur.

gestion et entretien

L'instruction du dossier de surélévation de l'immeuble Caroline 43-45 s'est poursuivie durant 2020, avec une autorisation délivrée en janvier 2021. 20 logements dont 12 nouveaux seront réalisés sur deux niveaux, dont une majorité de quatre et cinq pièces, les plus adaptés aux dossiers en attente.

Selon l'analyse technique et énergétique du parc d'immeubles de la Fondation, par le bureau Signa Terre, les nouveaux immeubles mis en location (2019) obtiennent une moyenne de 9,1 dans la catégorie des statistiques pondérées alors que pour les immeubles du parc historique (construits entre 1950 et 1980), la moyenne pondérée est de 6,4. Globalement, l'état moyen pondéré du parc de la FVGLS est jugé bon.

Deux groupes d'immeubles sont jugés non performants (Grand-Bureau et Vollandes).

Le planning des grands travaux à entreprendre s'est ainsi étoffé d'un nouveau projet de surélévation, en lien avec l'arrivée du CAD, qui permettra d'améliorer l'état existant et de construire 21 nouveaux logements à la rue du Grand-Bureau.

Les deux allées de la rue des Vollandes feront, quant à elles, l'objet d'analyses techniques approfondies afin de déterminer les variantes possibles de rénovation.

À une échelle plus modeste, la Fondation poursuit sa politique d'améliorations des espaces communs des immeubles.

Les investissements liés aux relocations et rénovations courantes ont été de l'ordre de CHF 240 000.



FOR SMART LIVING

FOR SMART LIVING

LIVING

LIVING



VANILLA
FOR
VANILLA
OR SMA



projets

Suite à l'élection d'un nouveau Conseil administratif, des rencontres ont eu lieu avec le magistrat du Département des finances, de l'environnement et du logement et la magistrate de l'aménagement, des constructions et de la mobilité. Ces échanges ont permis de présenter les projets en cours et de poser les premiers jalons d'une réflexion commune en matière de politique du logement.

Une piste proposée par la FVGLS est de développer immédiatement les PLQ en force – Godefroy, Chandieu (80 à 90 logements) – ou ceux encore à l'étude comme Fontaines-Saintes, ou la Petite-Boissière de sorte à gagner un temps précieux pour pouvoir réaliser des logements à des conditions financières particulièrement favorables.

location

A la fin de l'exercice écoulé, le nombre de demandes d'inscriptions était de 1457.

Trente-six attributions pour relocation et 16 mises en location ont été effectuées, le taux de rotation étant de 4,66%.

Dans l'attente du début des travaux de surélévation des immeubles rue Caroline 43-45, la Fondation a proposé deux baux de durée déterminée à la Fondation Astural, active dans l'éducation spécialisée pour des filles et des garçons de 0 à 18 ans.

attribution des 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. Pour ces appartements, l'évolution du revenu des locataires et le taux d'occupation des logements sont vérifiés chaque année.

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

projets en cours

projets de la FVGLS sur des terrains en droit de superficie (DDP) accordés par la Ville de Genève

Projet Les Allières

description du projet	1 immeuble de logements HM dans un parc comprenant trois autres immeubles
nombre de logements / arcades	66 logements
architectes	bassi carella marello architectes SA
construction	2019-2023
mise en location	2023
coût de l'ouvrage	21 millions
propriété	DDP accordé
label	THPE

Projet La Forêt – Square Aimée-Rapin 10-12, Bâtiment B2

description du projet	1 immeuble de logements HM
nombre de logements / arcades	35 logements
architectes	VVR architectes SA
construction	2020-2023
mise en location	2023
coût de l'ouvrage	13.7 millions
propriété	DDP accordé
label	THPE

Projet Gare des Eaux-Vives

description du projet	6 immeubles de logements HM dans un quartier d'environ 500 logements
nombre de logements / arcades	149 logements, diverses arcades et services municipaux
architectes	Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
construction	2022-2025
mise en location	2025
coût de l'ouvrage	72.2 millions
propriété	DDP en attente
label	Minergie

Projet Vernier 115

description du projet	2 immeubles de logements HM
nombre de logements / arcades	50 logements, un immeuble comporte 2 niveaux de locaux d'activités
architectes	Dunant Lopes & Périnet architectes
construction	2021-2024
mise en location	2024
coût de l'ouvrage	23 millions
propriété	DDP en attente

Projet Quai Vernets

description du projet	plusieurs allées de logements HBM
nombre de logements / arcades	> Îlot A : 162 logements et 1036 m ² d'activités > Îlot B : 123 logements et 773 m ² d'activités
architectes	> Îlot A : Bureaux Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA > Îlot B : Bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes SA
construction	2021-2025
mise en location	2024-2025
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 La Forêt – Square Aimée-Rapin 14-16, Bâtiment A2

description du projet	2 allées de logements HM
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 avril 2020, le Conseil administratif a déposé la PR 1405 pour une nouvelle dotation de 25 millions devant le Conseil municipal. Elle servira à couvrir le solde des projets déjà en cours, la surélévation de l'immeuble de la rue Caroline et les nouvelles opérations à venir.

Afin de pouvoir améliorer les conditions de financement de la Fondation auprès d'investisseurs institutionnels comme les caisses de pension et les assurances – avec des marges inférieures à celles pratiquées dans le cadre d'une garantie hypothécaire – et ainsi favoriser la mise sur le marché de logements économiques, le Conseil administratif a également proposé l'octroi de cautions simples et solidaires par la Ville de Genève.

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 rénovations :

<i>En CHF</i>	montants déjà reçus	montants à recevoir
Quai Vernets	6 600 000	10 200 000
Allières	2 670 879	
Gare des Eaux-Vives	2 000 000	4 250 000
Vernier 115	1 500 000	1 500 000
Square Aimée-Rapin B2	2 000 000	55 000
Square Aimée-Rapin A2	3 730 000	
Liotard 34	1 125 000	
Caroline 43-45		1 320 000
total	19 625 879	17 325 000
solde de la dotation	15 374 121	0



finances

Dans son rapport daté du 31 mars 2021, 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 2020 présente un bénéfice net de CHF 7.3 millions de francs (contre CHF 3.4 millions en 2019). Ce dernier comprend la réévaluation comptable au coût de remplacement des locaux, définitivement acquis courant mai 2020, de la FVGLS sis à la Forêt. Les charges de personnel, incluant les jetons de présences du Conseil, s'élèvent à CHF 1 million et l'effectif du personnel de 5.3 ETP n'a pas évolué durant l'exercice. Les charges de biens et services sont en légère baisse par rapport à l'année précédente et s'élèvent à CHF 0.159 million. Enfin, le résultat financier, comprenant les charges et produits courants afférents aux immeubles ainsi que la réévaluation comptable de La Forêt de CHF 3.02 millions, présente un total de CHF 7.9 millions contre CHF 4.1 millions en 2019.

Le bilan s'élève, quant à lui, à CHF 291 millions dont CHF 282 millions en immobilisations corporelles du patrimoine financier. L'endettement total, lui, se monte à CHF 126 millions et le capital propre représente 56% du total du bilan.

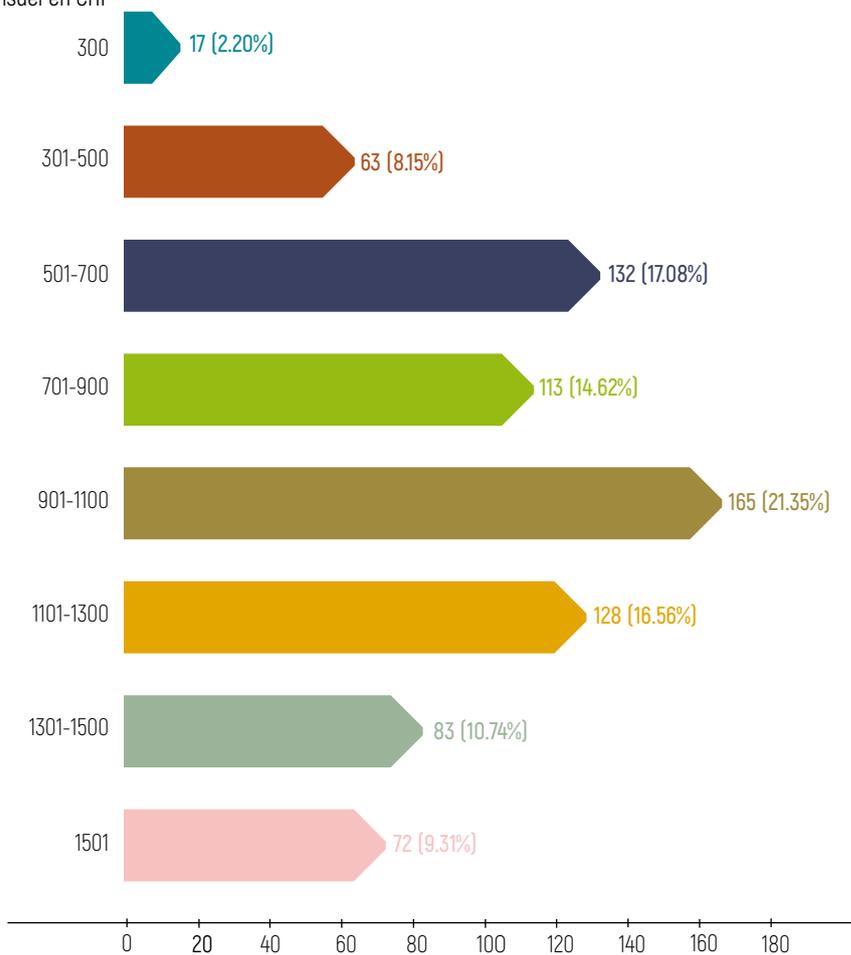
C'est le lieu de rappeler que la crise sanitaire, liée à l'épidémie de Covid-19, a eu une incidence sur les comptes annuels 2020 de la fondation. Toutefois l'impact économique de cette crise est difficilement mesurable et devrait malheureusement se faire sentir encore durant plusieurs années.

Courant mars 2020, le télétravail a été privilégié au sein du secrétariat de la fondation. Du matériel informatique et des licences ont été acquis afin de permettre la mise en place du télétravail et des visioconférences. Grâce à l'effort fourni par chacun, les employés ont pu continuer d'œuvrer pour la délivrance des prestations dès le premier jour qui a suivi le début des mesures sanitaires.

Concernant les revenus financiers, des gratuités de loyers pour les activités commerciales non subventionnées ont été octroyées sans conditions par la fondation pour un montant de l'ordre de CHF 50 000.

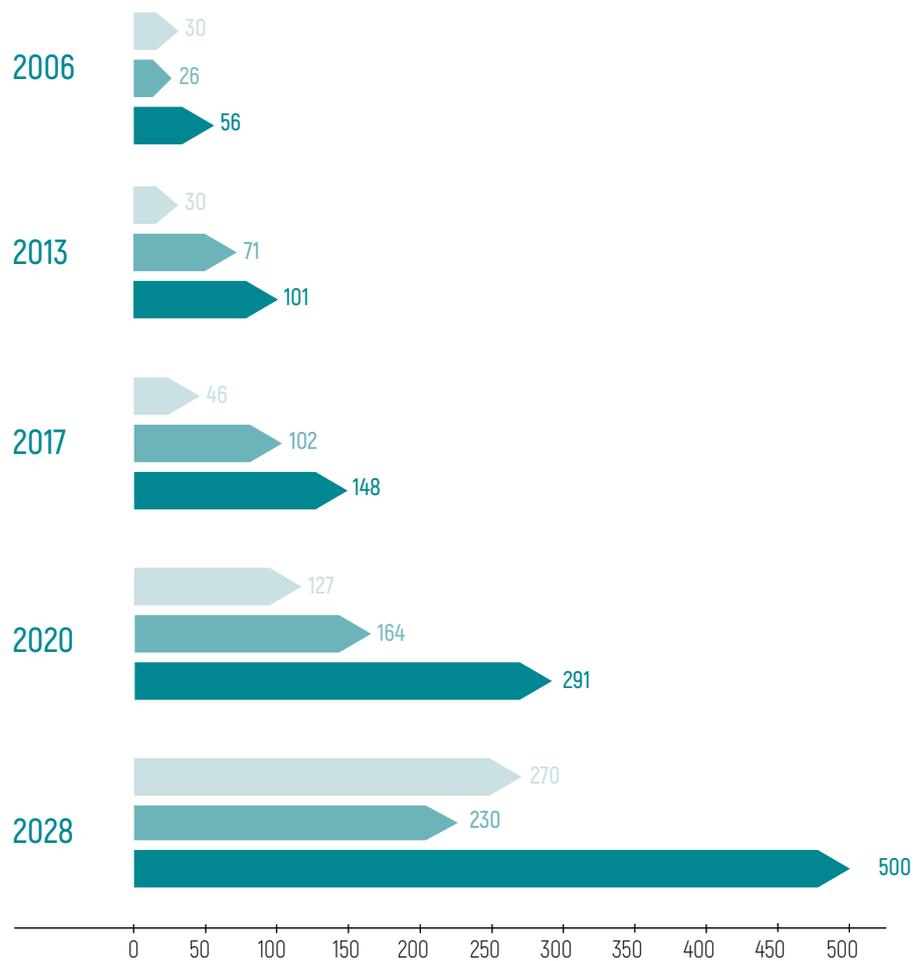
nombre de logements par tranches de loyer sur l'ensemble des immeubles

loyer mensuel en CHF

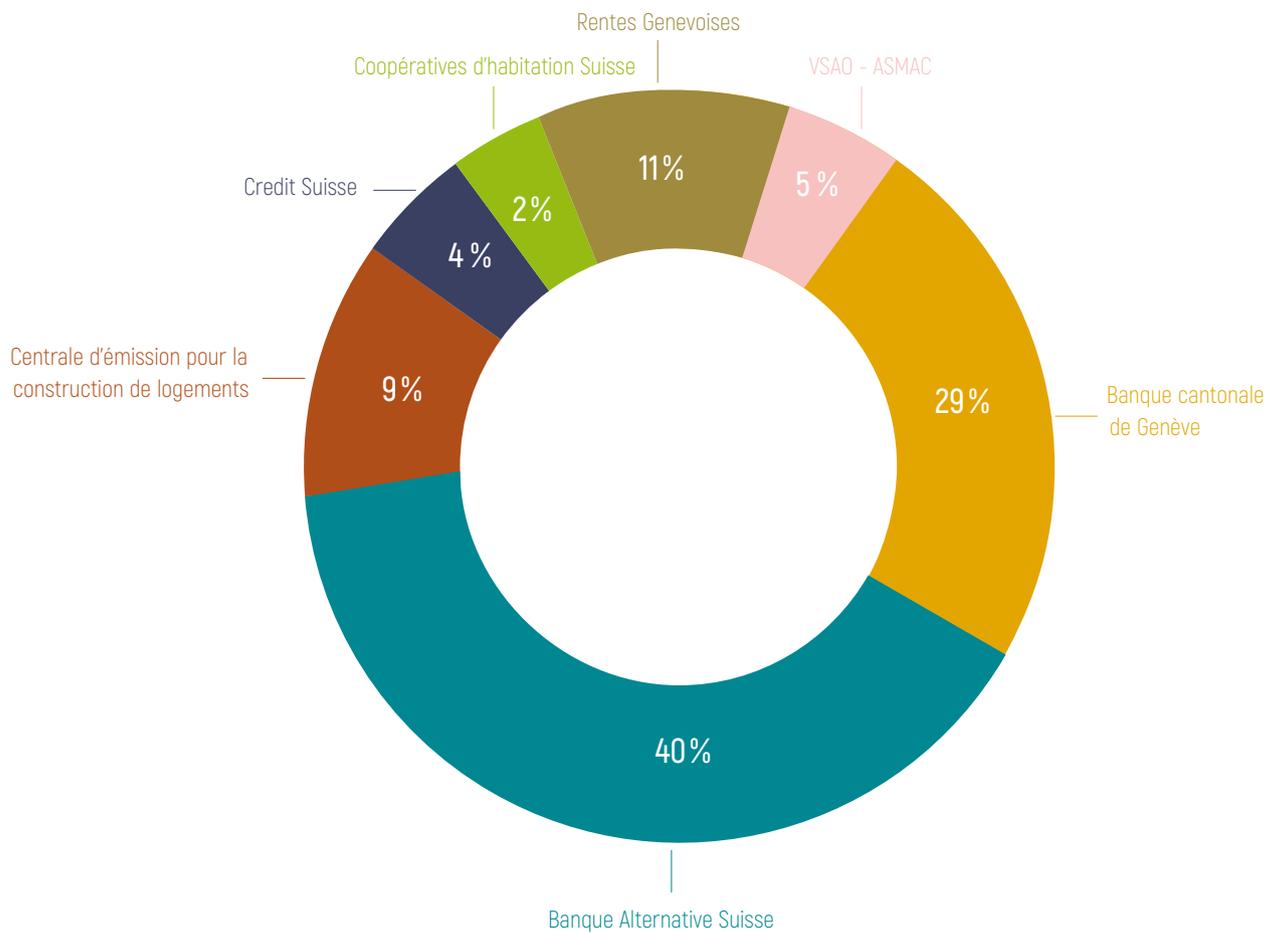


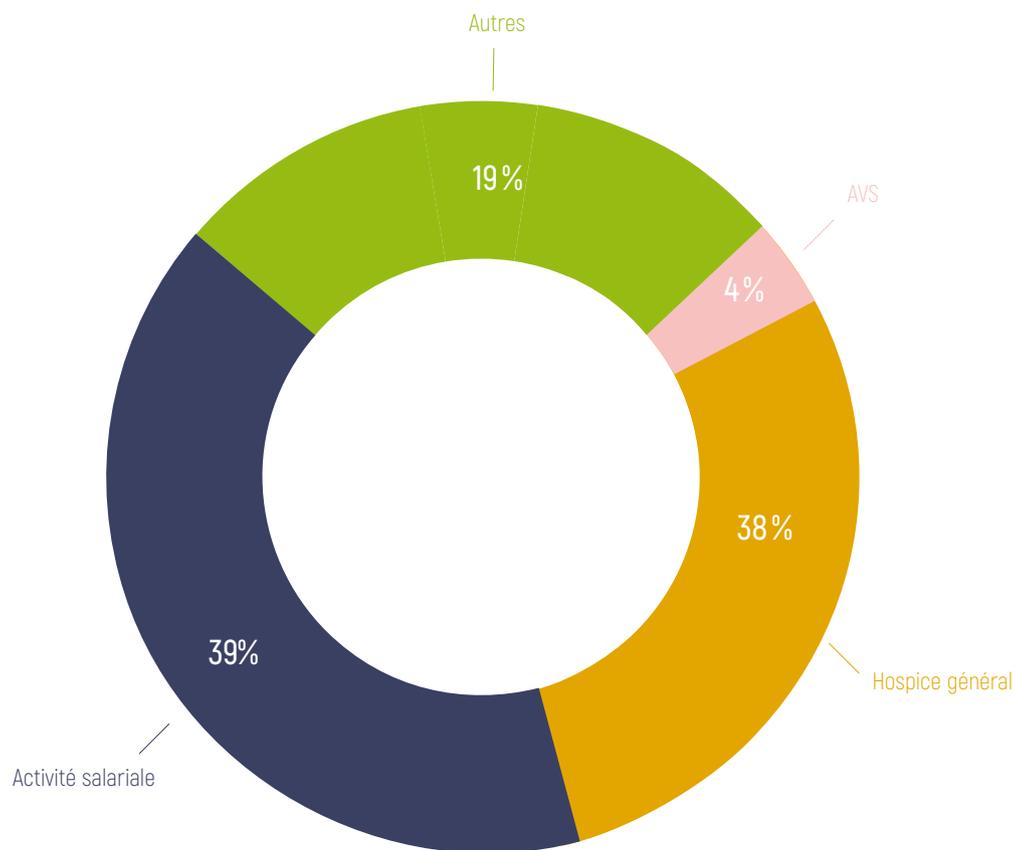
évolution des capitaux

- capitaux de tiers
- capital propre
- total du bilan



dettes par prêteur







rapport d'activités et comptes de l'exercice 2020

Le bilan et le compte de résultats au 31 décembre 2020 sont annexés au présent rapport.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2020 figure dans le présent rapport.

Le budget 2021 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de Fondation en date du 16 décembre 2020.

Les comptes de l'exercice 2020 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 5 mai 2021.

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 26 novembre 2020.

LE PRÉSENT RAPPORT D'ACTIVITÉS 2020 A ÉTÉ APPROUVÉ EN DATE DU 2 JUIN 2021.



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 2020.

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 2020 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 31 mars 2021

BDO SA

pp Valmir Haxhosaj
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

pp Olivier Griot
Expert-réviseur agréé

en CHF

31.12.2020

31.12.2019

ACTIF**patrimoine financier**

disponibilités et placements à court terme	7 403 740	8 738 983
actifs de régularisation	716 607	1 417 638
placements financiers	170 268	170 268
immobilisations corporelles PF	282 414 690	257 647 846
total patrimoine financier	290 705 305	267 974 735

TOTAL DE L'ACTIF**290 705 305****267 974 735****PASSIF****capitaux de tiers**

engagements courants	537 605	286 175
engagements financiers à court terme	18 423 959	18 663 540
passifs de régularisation	280 843	241 894
engagements financiers à long terme	107 141 004	99 659 609
provisions à long terme	165 268	165 268
total capitaux de tiers	126 548 679	119 016 486

capital propre

financements spéciaux	2 010 088	2 010 088
autres capitaux propres	47 350 879	39 450 000
excédent au bilan	114 795 659	107 498 162

total capitaux propres**164 156 626****148 958 250****TOTAL DU PASSIF****290 705 305****267 974 735**

44 compte de résultats au 31 décembre 2020

<i>en CHF</i>	budget 2020	réalisé 2020	réalisé 2019
CHARGES D'EXPLOITATION			
charges de personnel			
autorités et commissions	100 000	37 654	51 944
salaires du personnel administratif	765 000	754 915	744 776
cotisations patronales	228 000	198 940	191 522
autres charges de personnel	25 000	26 049	19 097
	1 118 000	1 017 559	1 007 339
charges de biens et services et autres charges			
charges de matériel et de marchandises	26 000	21 622	23 093
immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30 000	19 856	23 997
prestations de services et honoraires	143 000	100 394	116 697
dédommagements	21 000	17 920	17 857
	220 000	159 792	181 644
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 338 000	1 177 351	1 188 983
REVENUS D'EXPLOITATION			
revenus divers			
autres revenus d'exploitation	530 000	538 298	500 000
total des revenus d'exploitation	530 000	538 298	500 000
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-808 000	-639 053	-688 983

en CHF

	budget 2020	réalisé 2020	réalisé 2019
charges financières			
charges d'intérêts	2 233 000	2 024 079	1 978 194
charges pour biens-fonds, patrimoine financier	4 559 000	3 612 001	3 528 719
total des charges financières	6 792 000	5 636 080	5 506 913
revenus financiers			
revenus des biens-fonds, patrimoine financier	10 272 000	10 477 793	9 550 671
dédommagements des collectivités publiques	90 000	74 837	78 653
réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	3 020 000	0
TOTAL DES REVENUS FINANCIERS	10 362 000	13 572 630	9 629 324
RÉSULTAT FINANCIER	3 570 000	7 936 550	4 122 411
charges extraordinaires	0	0	0
revenus extraordinaires	0	0	0
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	2 762 000	7 297 497	3 433 428

46 tableau des flux de trésorerie

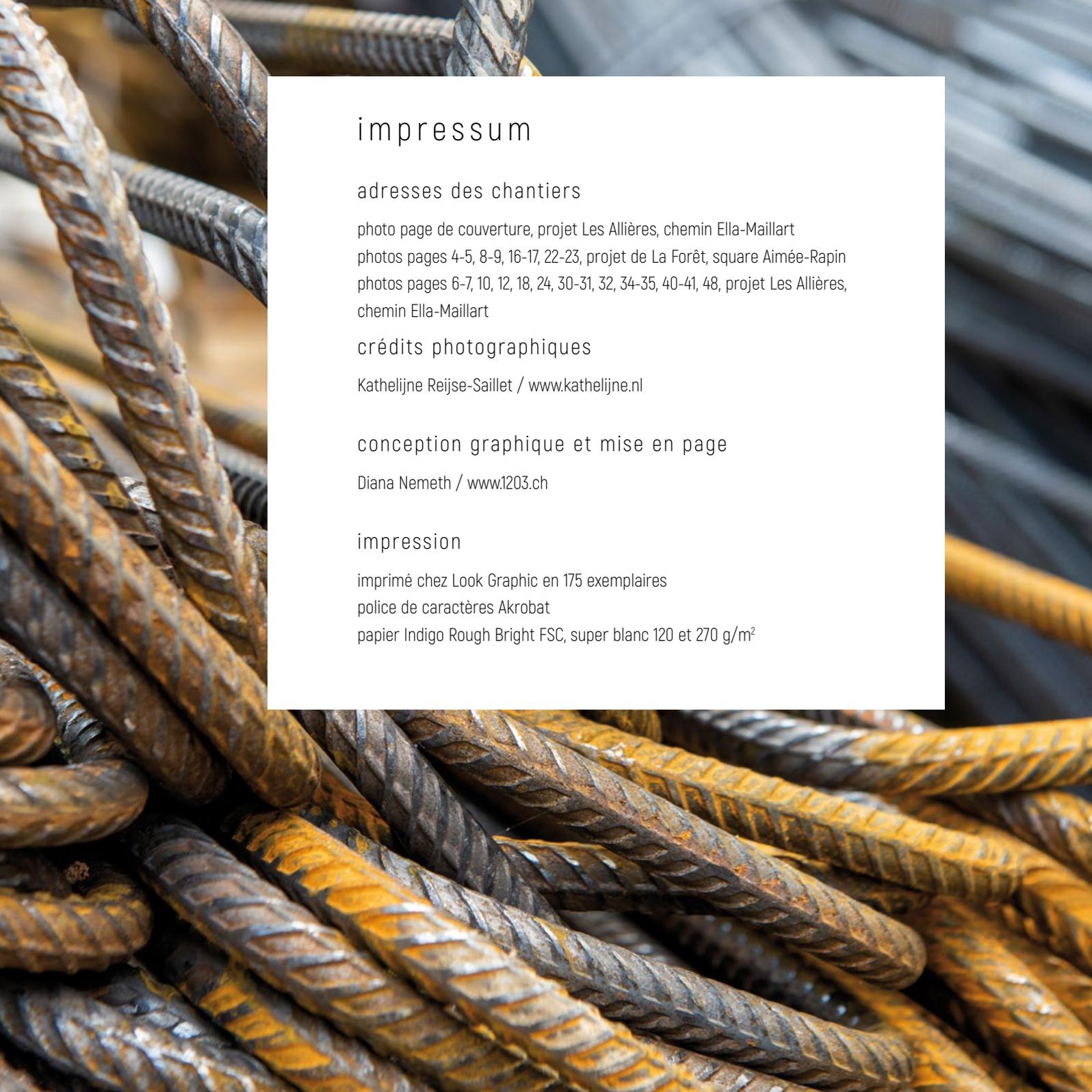
<i>en CHF</i>	2020	2019
RÉSULTAT TOTAL DES COMPTES DE RÉSULTATS	7 297 497	3 433 428
- revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	-3 020 000	0
- augmentation / + diminution des actifs de régularisation	701 031	-357 294
+ augmentation / - diminution des engagements courants	251 429	173 396
+ augmentation / - diminution des passifs de régularisation	38 949	-85 075
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (FTO)	5 268 906	3 164 455
- achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-21 746 843	-16 746 851
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	-21 746 843	-16 746 851
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	-201 581	1 697 967
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	7 443 395	9 109 005
+ augmentations / - prélèvements dotation VGe	7 900 879	4 125 000
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	15 142 693	14 931 972
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME (FTO)+(FTI+P)+(FTF)	-1 335 244	1 349 576
liquidités et placements à court terme au 01.01.	8 738 983	7 389 408
liquidités et placements à court terme au 31.12.	7 403 740	8 738 983
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME	-1 335 244	1 349 575

état du capital propre

47

en CHF

CAPITAL PROPRE	Solde au 11.2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2020
financements spéciaux	2 010 088	0		2 010 088
réserve entretien LGL	2 010 088			2 010 088
autres capitaux propres	39 450 000	7 900 879		47 350 879
capital initial	7 725 000			7 725 000
dotation Ville de Genève	31 725 000	7 900 879		39 625 879
excédent / découvert au bilan	107 498 162	10 730 925	3 433 428	114 795 659
résultat annuel	3 433 428	7 297 497	3 433 428	7 297 497
résultats cumulés des années précédentes	104 064 734	3 433 428		107 498 162
TOTAL	148 958 250	18 631 804	3 433 428	164 156 626



impressum

adresses des chantiers

photo page de couverture, projet Les Allières, chemin Ella-Maillart

photos pages 4-5, 8-9, 16-17, 22-23, projet de La Forêt, square Aimée-Rapin

photos pages 6-7, 10, 12, 18, 24, 30-31, 32, 34-35, 40-41, 48, projet Les Allières, chemin Ella-Maillart

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 175 exemplaires

police de caractères Akrobat

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