

rapport d'activités 2021



Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social



table des matières

7	avant-propos
12	présentation
12	organisation
20	opérations
20	acquisitions
23	gestion et entretien
24	projets
24	location
28	patrimoine
31	projets en cours
36	finances
37	dotation
42	rapport d'activités et comptes de l'exercice 2021
50	impresum





avant-propos

A l'image du canton, 2021 s'inscrit pour la Fondation dans la tendance générale de mise en œuvre : 144 logements qui seront livrés entre 2022 (Square Aimée-Rapin A2) et 2023 (Square Aimée-Rapin B2 et Allières). Les projets en attente d'ouverture de chantier – Vernier 115, Quai Vernets, Gare des Eaux-Vives – ont, quant à eux, poursuivi leur parcours administratif et la FVGLS compte pouvoir démarrer ces opérations fin 2022.

En dépit de ces perspectives, construire des logements économiques – dans un contexte de remise en question des projets d'aménagements par la population et tandis que les nombreux chantiers en cours peuvent donner l'impression d'un « bétonnage effréné »¹ – devient un exercice délicat, alors même que le parc de logements contrôlés baisse constamment² et que le nombre d'inscriptions à la Fondation a augmenté de manière constante.

Le désir légitime d'un mode de vie plus participatif et la volonté politique affirmée d'augmenter la construction de logements en coopérative dans le canton sont des signaux très positifs pour sortir du marché immobilier traditionnel.

Cela restreint néanmoins les possibilités de mettre en œuvre de nouvelles opérations publiques, qui offrent des logements économiques aux personnes à la recherche d'un logement de qualité plus traditionnel.

Ainsi, la mise à disposition par la Ville de terrains en DDP pour ses opérations – validée par le Conseil Municipal en 2021 avec le vote d'une nouvelle tranche de dotation, est primordiale pour assurer le développement du parc immobilier de la Fondation et de cette manière freiner la baisse de logement à loyers modérés.³

Etant donné la durée de développement d'un projet (quinze ans en moyenne) les outils mis en place alors peuvent, face aux aspirations actuelles de la population à plus de participation, paraître avant tout juridiques. Ils n'en sont pas moins les leviers fondamentaux pour conserver une maîtrise du sol et lutter contre le processus de gentrification.⁴

En ce qui concerne le volet acquisition, plusieurs opportunités de tailles diverses ont été analysées.

Ces immeubles aux caractéristiques très différentes ont suscité au sein du Conseil des débats nourris, sur la politique d'acquisition future de la Fondation⁵ – dans un contexte territorial et un marché immobilier exigus.

Qu'elles soient constructives ou d'acquisitions, les stratégies à mettre en œuvre par la FVGLS ne pourront se faire qu'en lien avec une politique foncière volontaire en accord avec la politique municipale du logement et de la double majorité au Conseil administratif et au Conseil municipal. A l'heure où certains projets peinent à trouver l'aval de la population, il faut peut-être se retourner sur certaines opérations qui ont fait l'histoire de Genève.

Les analyses quantitatives et l'obligation de répondre « juste » à toutes les exigences et contraintes – font souvent que l'on rate l'essentiel: « faire la ville », s'articuler à l'existant et construire de vrais espaces.

Les exemples ne manquent pas, il faut juste réapprendre à les regarder, sans nostalgie ni a priori. Jugées alors radicales, ces opérations ont su, par une démarche avant tout culturelle, mettre en place des compositions fortes et cohérentes, qui ont résisté au temps.

Anne Moratti
Béatrice Manzoni
Isabelle Bovay
Philippe Fasel

1. Qui ne répond que partiellement au déficit de logements accumulés. In Plan directeur communal Genève, chap. 2.1.3 une ville solidaire.

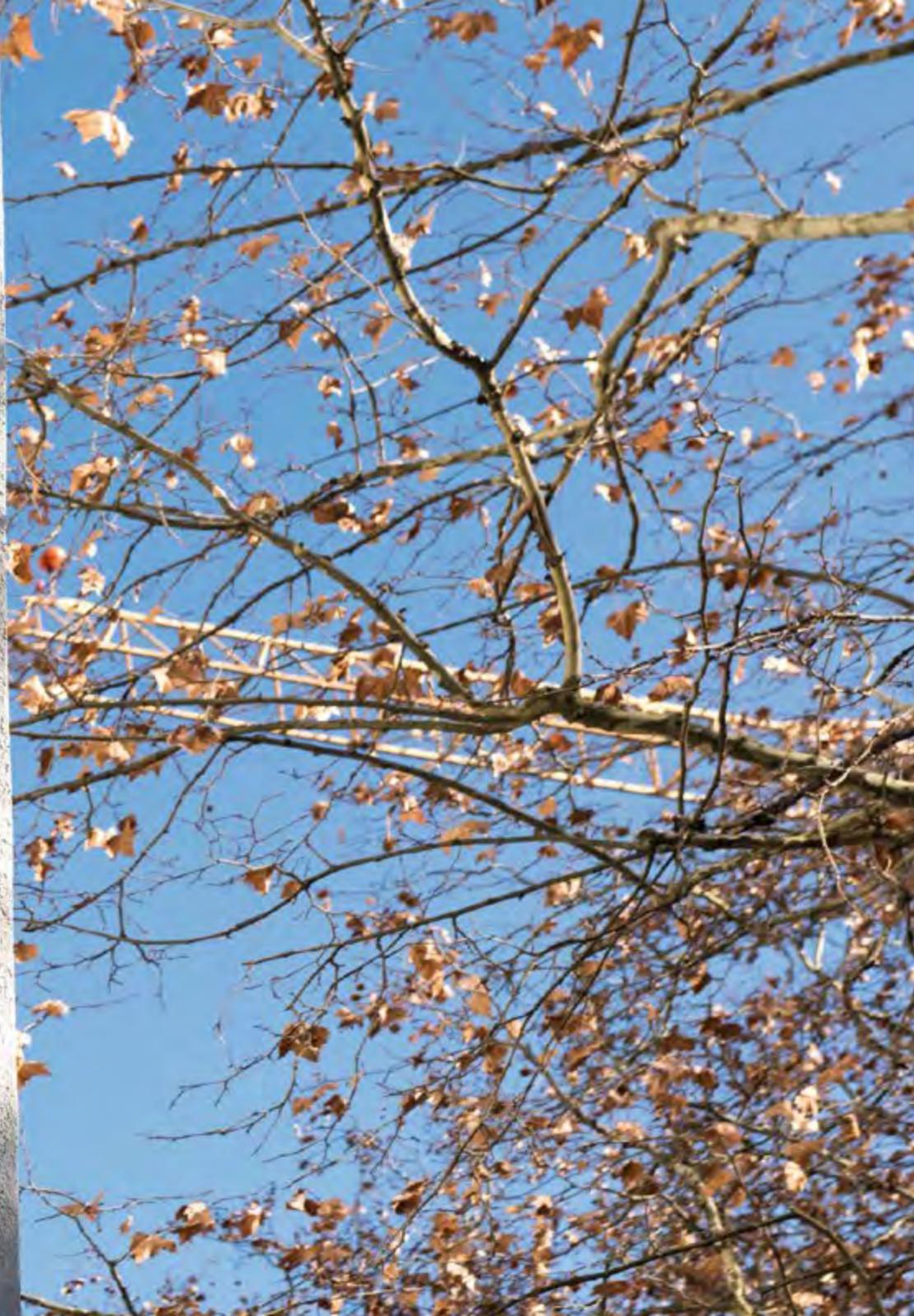
2. Entre 2010 et 2020, le parc de logements subventionnés en Ville de Genève a baissé de 9% (580 logements). In Plan directeur communal Genève, chap. 2.1.3 Une ville solidaire. A l'échelle du canton, la part des logements sociaux est passée de 24% en 1980 à 10% en 2000, signifiant à l'échelle de la ville de Genève, une perte de la moitié de son parc de logements subventionnés, en particulier les logements de type HLM. In Plan directeur communal Genève, chap. 2.1.3 Une ville solidaire.

3. Les loyers de la prochaine opération, qui sera mise en location dès juillet 2022, s'articulent autour de 3 494.- la pièce, représentant un loyer mensuel moyen de CHF 736 pour un trois-pièces, de CHF 1 260 pour un quatre-pièces et de CHF 1 498 pour un cinq-pièces.

4. Pour rappel, le socle de logements LUP est de 11,27% du parc locatif total. Loin encore des 20% fixés. Rapport d'activité LUP 2020 sur la mise en œuvre de la loi LUP I 4 06.

5. Rôle de la Fondation dans un marché immobilier hors normes et dans un contexte de gentrification, localisation des objets, critères d'exploitation, formes de financement, etc.





12 présentation

Créée en 1955, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social a comme mission principale de développer le parc de logements économiques à Genève en construisant ou en acquérant des biens immobiliers. A 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 – PR 1405 – a été votée par le Conseil municipal le 8 septembre 2021.

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.

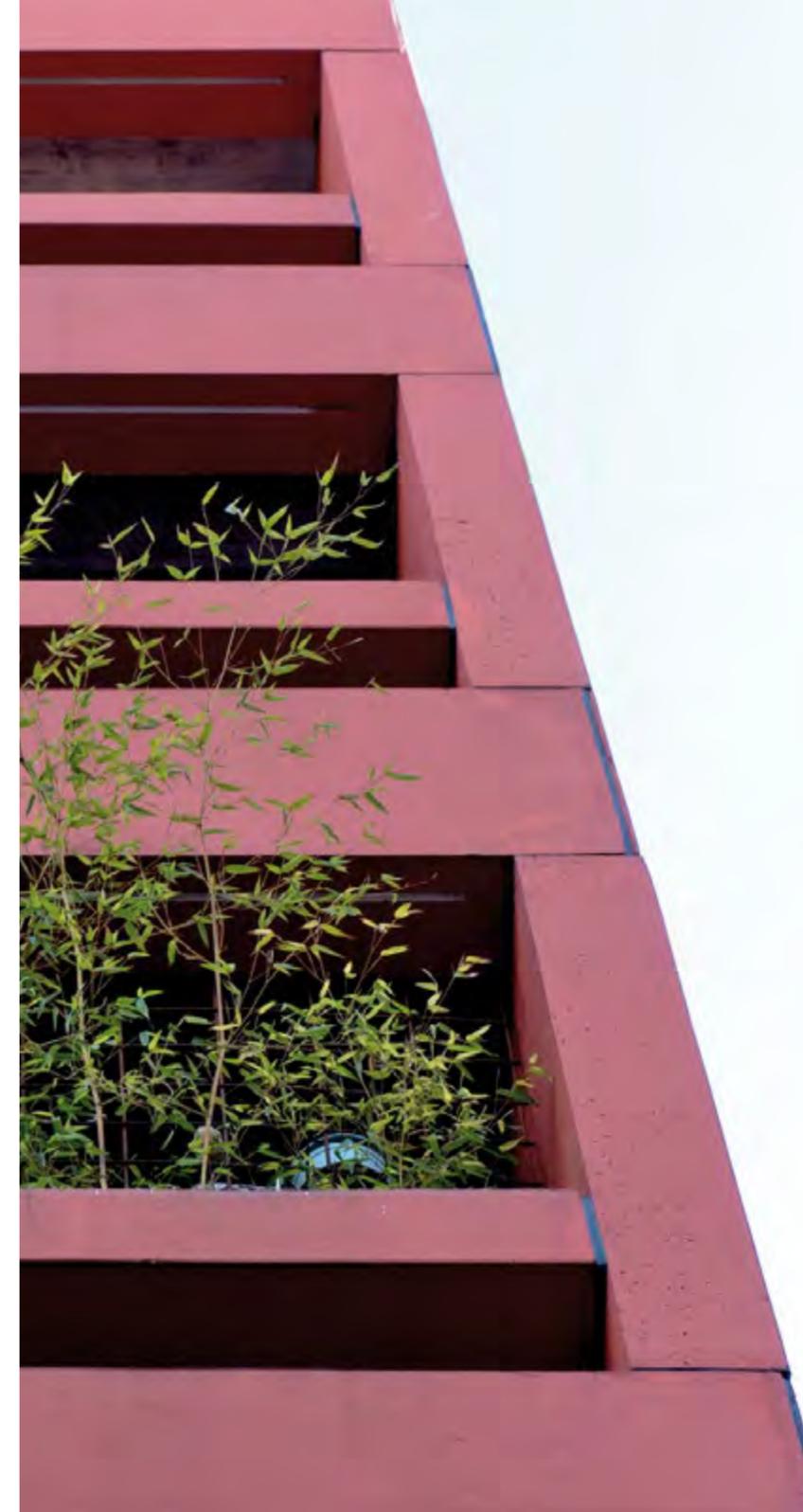
organisation

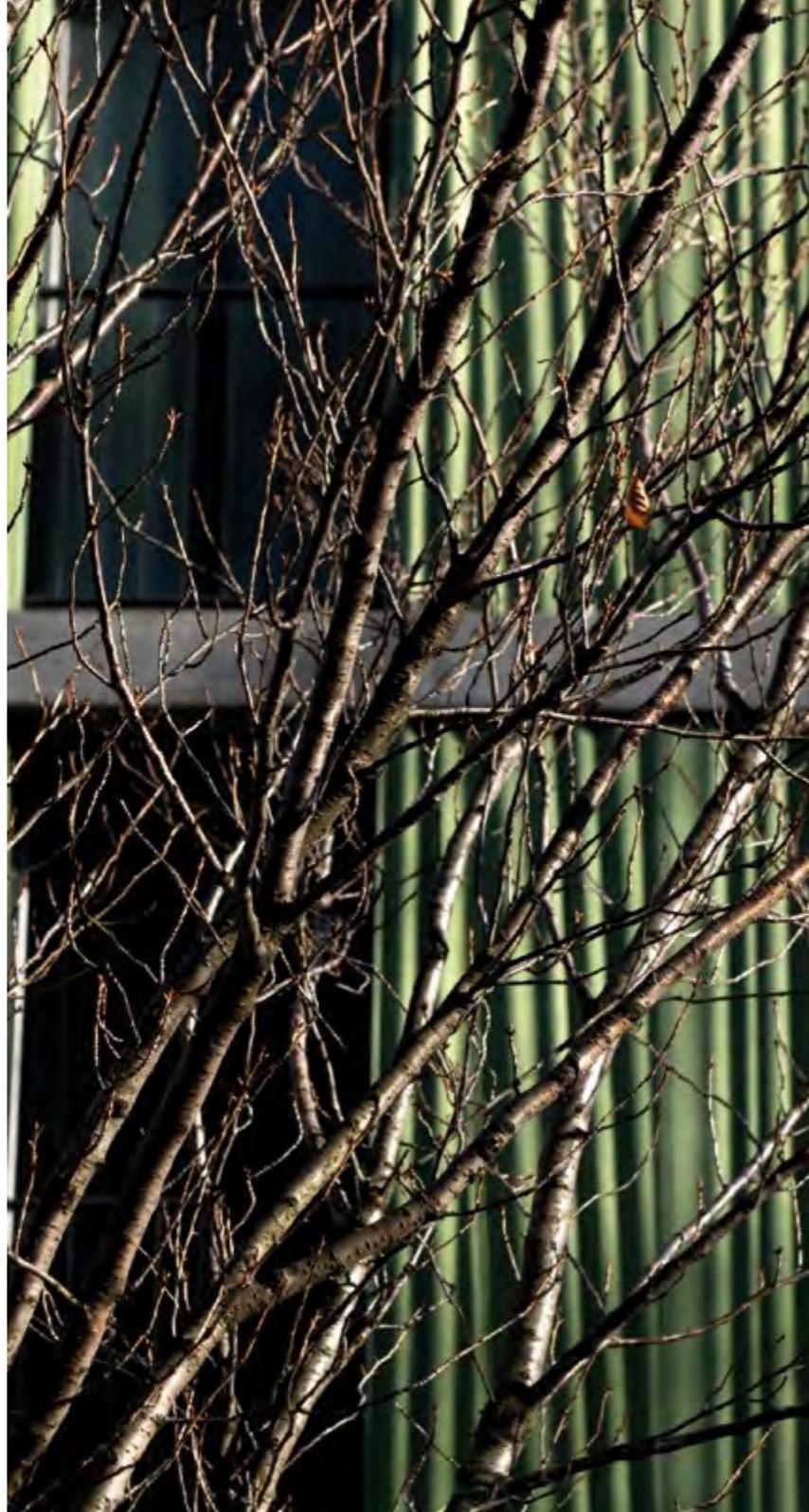
La FVGLS est administrée par un Conseil de onze membres au total qui sont en place pour une durée de cinq ans et rééligibles deux fois. Il comprend un représentant ou une représentante par parti politique. Le Conseil administratif nomme, quant à lui, quatre membres directement.

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.





membres du Conseil de Fondation

_désignés par le Conseil municipal:

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

_désignés par le Conseil administratif:

BÖHLER Nathalie*
 MANZONI Béatrice
 RINALDI Daniel
 ROGG Olowine

Présidente: MORATTI Anne*
 Vice-présidente:
 MANZONI Béatrice*

**membres du bureau*

commissions

_finances:
 présidente
 BÖHLER Nathalie
 membres
 RINALDI Daniel
 ZAHNO Jean

_travaux:
 présidente
 MANZONI Béatrice
 membres
 BUGNA Jacques
 RINALDI Daniel
 TORNARE Guy
 VOUMARD Jean-Marie

_location:
 président
 TORNARE Guy
 membres
 BRUNN Marc
 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:
 THOMAÏDES 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, 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.

2021 a été marquée par le départ à la retraite de Miltos Thomaïdes, codirecteur, le 31 décembre.

S'appuyant notamment sur un bilan RH externe, la stratégie menée par le Conseil de Fondation pour prévoir la relève a été basée sur la transmission du savoir et une montée en compétences des ressources internes avec les nominations, dès le 1^{er} janvier 2022, de Philippe Fasel au poste de directeur et d'Isabelle Bovay en tant que directrice adjointe chargée des opérations.

mandats externes au 31 décembre 2021

_gestion du parc locatif:
Pilet & Renaud SA
Brolliet SA

_suivi des emprunts:
Finance Active Sàrl

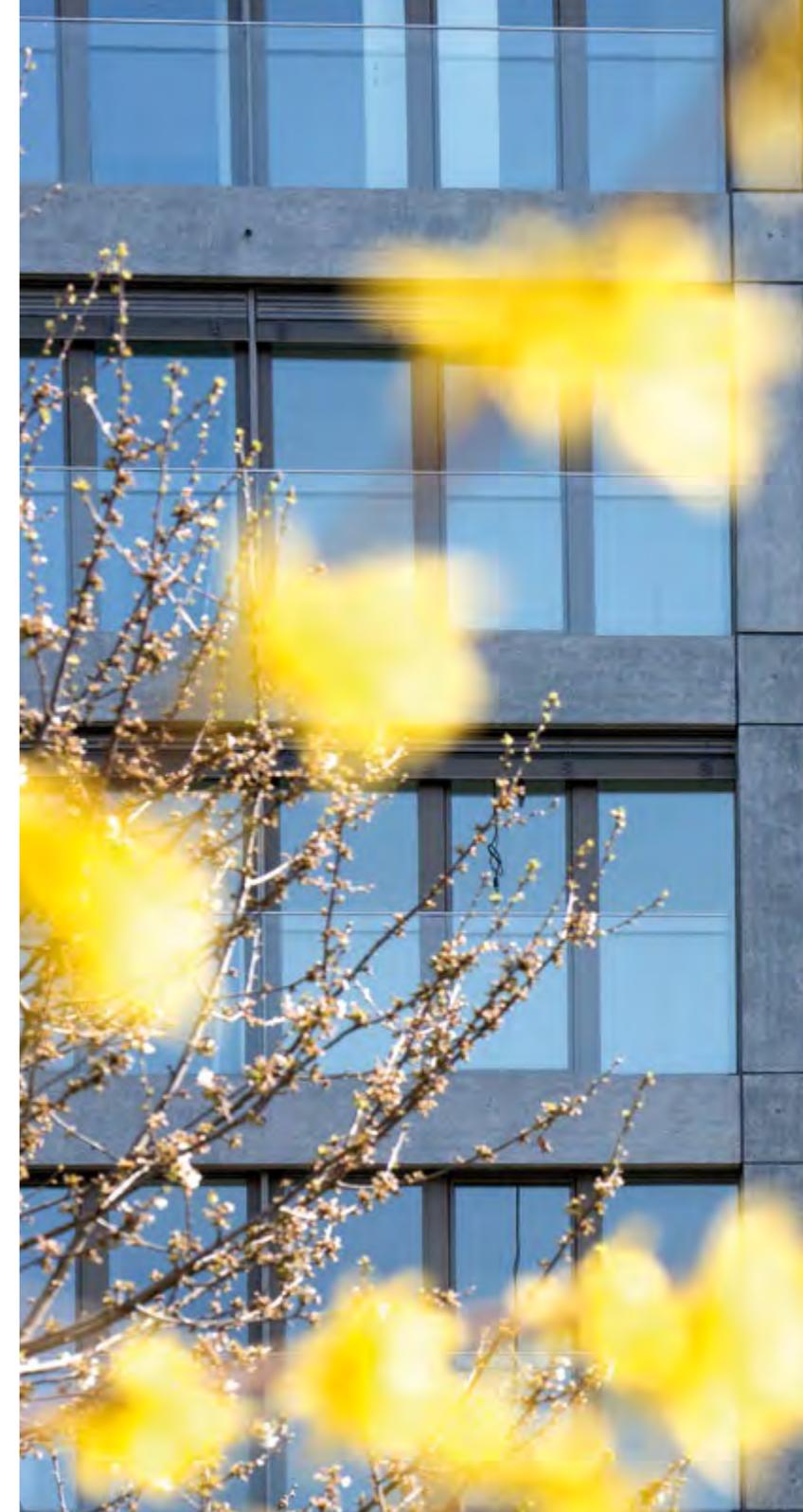
_système de contrôle interne:
Optimiso Group SA

_analyse technique et surveillance énergétique des immeubles:
Signa-terre SA

_assurances:
Weck-Aeby Risk Management SA

_logiciel de gestion:
Ledev Lepora Développement

_organe de révision:
BDO SA





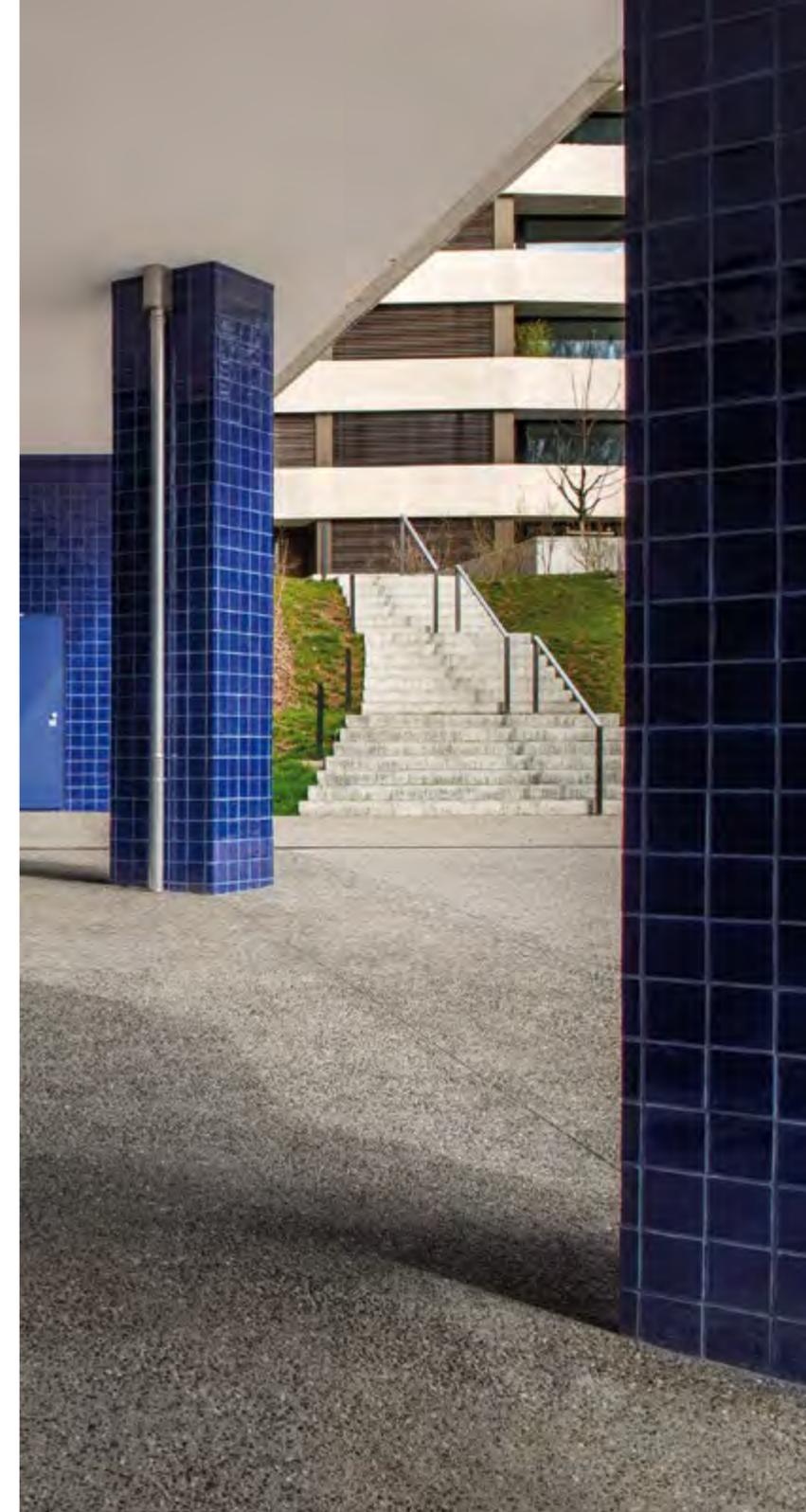
Comme en 2020, les conséquences de la pandémie pour les chantiers de la Fondation ont concerné principalement les coûts des matières premières et ponctuellement des retards de livraisons de quelques semaines.

Les chantiers des Allières – chemin Ella-Maillart – ainsi que celui de la Forêt – Square Aimée-Rapin 14-16 – se sont poursuivis selon les plannings établis. A la fin de l’automne, les travaux de l’immeuble 10-12 Square Aimée-Rapin ont démarré. Le projet de la gare des Eaux-Vives a obtenu une autorisation en juillet 2021, entrée en force le 20 septembre 2021. Quant au projet Quai Vernets, il a connu un deuxième épisode judiciaire, puisque malgré le jugement du Tribunal administratif de Première Instance (TAPI) rendu le 15 juin 2021, qui déboutait les opposants, ces derniers ont fait appel contre cette décision auprès de la Chambre administrative de la cour de justice (CACJ) en août 2021*.

** Les recourants ont finalement été déboutés en février 2022.*

Durant l’année 2021, le secrétariat a analysé plusieurs propositions d’acquisitions d’immeubles. En fin d’année, la Fondation a pu signer une promesse d’achat de deux allées d’un ensemble situé à l’avenue Sainte-Cécile 33-35 à Meyrin. Il s’agit du périmètre nord-est de la cité satellite, situé en prolongement de cette dernière, conçu dès l’origine selon une implantation rigoureuse, avec une densité ponctuelle élevée, et de vastes espaces verts continus.

Ce sont ces caractéristiques, les prolongements extérieurs et la qualité des typologies, qui ont plaidé en faveur de cette acquisition, ainsi que son raccordement à un réseau CAD et la proximité des plusieurs équipements et lignes de transports publics.





Caroline 43-45

La surélévation de la rue Caroline a obtenu une autorisation en janvier 2021, ce qui a permis de poursuivre l'avancement du projet et de prévoir le début des travaux durant le premier trimestre 2022. Le projet nécessitant la démolition d'un étage, le secrétariat s'est attelé dès l'autorisation en force à proposer plusieurs solutions de relogement aux personnes concernées. Afin de faciliter le quotidien des habitants durant ces travaux, le secrétariat proposera toute une série de mesures d'accompagnement et d'informations en lien étroit avec les mandataires et la régie Pilet & Renaud, où une ligne spécifique leur sera par ailleurs dédiée durant les travaux.

Vollandes 24-26

Le diagnostic de l'immeuble a mis en exergue le bon état d'entretien de celui-ci, ce qui permet à la Fondation d'envisager trois étapes d'intervention sur cet immeuble construit en 1958. Cette étude a aussi permis de confirmer un potentiel de valorisation – de la galette commerciale et d'une possible surélévation.

Sur la base de ces données, le secrétariat a analysé plusieurs types d'organisations des travaux de rénovation et valorisation. Le choix définitif de la procédure à mettre en œuvre devrait être validé en cours d'année 2022.

A une échelle plus modeste, la Fondation poursuit sa politique d'amélioration des espaces communs des immeubles, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs.

Deux sites ont été retenus en 2021, la cour arrière du bâtiment Liotard 34, actuellement non utilisée et le patio des immeubles sis à la rue du 23-Août. Les études sont en cours.

Le coût moyen de réparation des appartements lors de leur rénovation est de CHF 6 516 contre CHF 8 000 en 2020. L'impact du covid (gratuité de loyer accordée aux locaux commerciaux non subventionnés) est de KCHF 10 contre KCHF 46 en 2020.

La réflexion initiée en début de mandat du magistrat du Département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), et de la magistrate du Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DCAM) a pu se poursuivre sur deux périmètres principaux: Chandieu et Louis-Favre. Pour ce dernier des échanges ont eu lieu avec les coopératives actives dans le quartier des Grottes afin d'examiner des possibilités de collaboration.

En effet, la Fondation avait été pressentie pour un DDP sur la parcelle en question avant que ne tombe la motion demandant la construction d'un projet plus à l'échelle du quartier.

Une piste proposée par la FVGLS a été de mettre à disposition son savoir-faire et de travailler en commun à un programme de logements coopératifs et sociaux.

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 conformément aux dispositions du règlement social de la FVGLS.

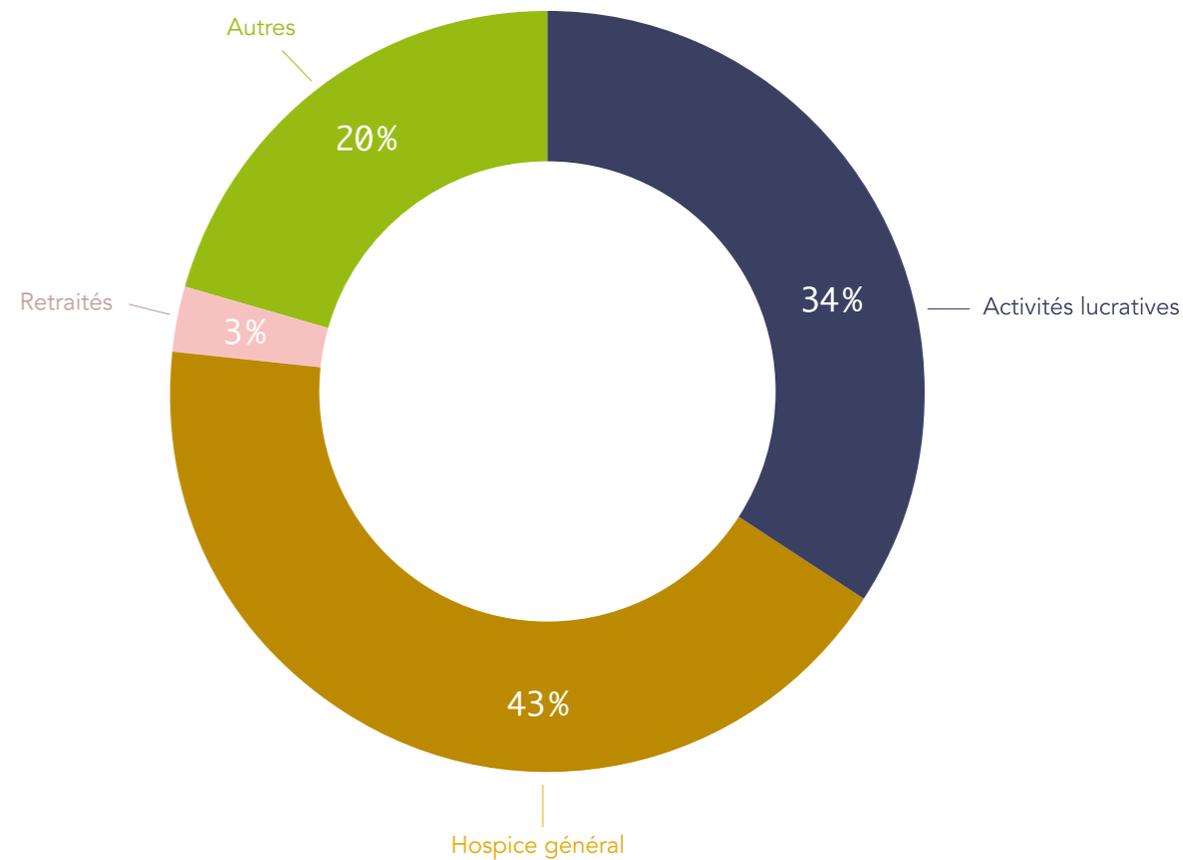
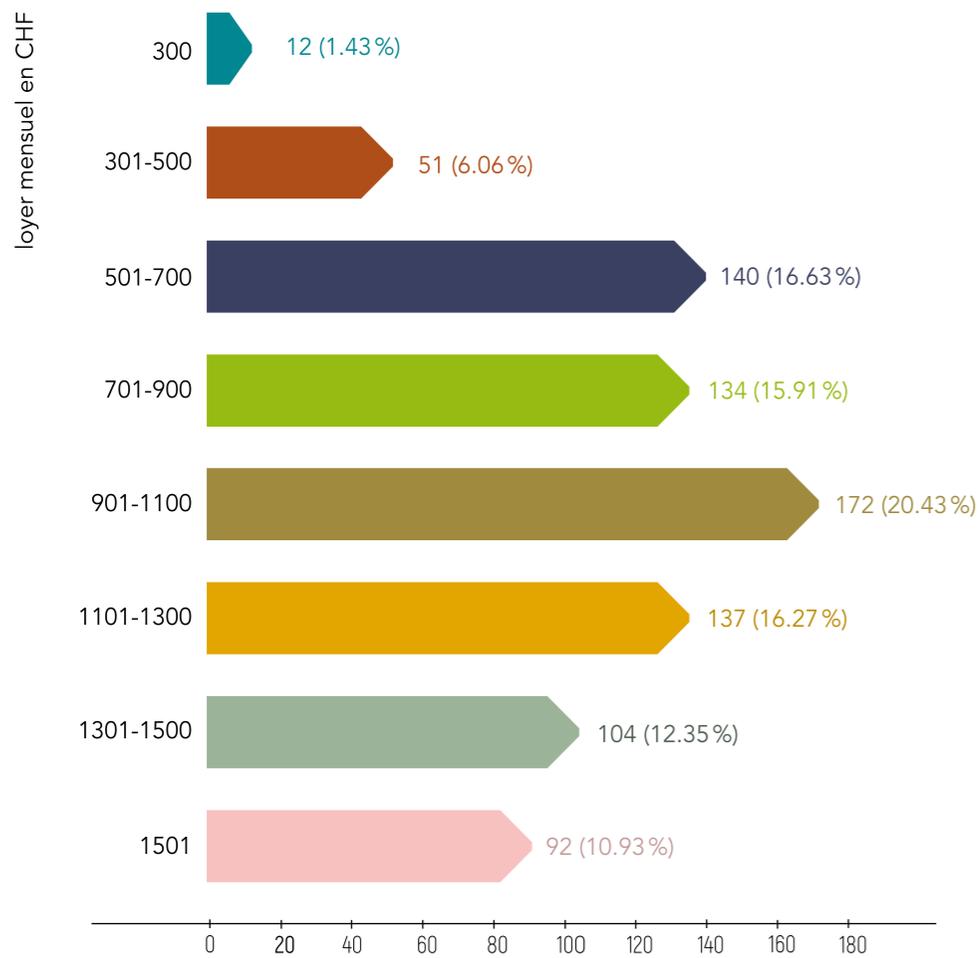
Pour les autres immeubles, les logements sont régis par la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

Vingt-deux attributions pour relocations ont été effectuées.

A la fin de l'exercice écoulé le nombre de demandes de logement était de 1 715. En augmentation par rapport à 2020 de 258, soit plus de 17%.

immeuble	libre*	LGL	prix moyen pièce/an	prix bas pièce/an	prix haut pièce/an
Chemin du 23-Août 9-15		HBM	3 020	2 432	3 672
Rue de Carouge 108b		HBM	3 500	3 284	3 818
Rue du Cendrier 7		HBM	3 404	2 524	4 903
Avenue de France 19 / Rue Anne-Torcapel 6-10		HBM	3 121	2 623	3 708
Rue de Montbrillant 76-82		HBM	3 382	2 524	5 340
Chemin Rieu 1C		HBM	3 135	2 574	3 804
Chemin Dr Jean-Louis Prévost 14		HBM	3 543	3 110	3 993
Chemin Dr Jean-Louis Prévost 16		HM	3 416	2 424	4 289
Rue Caroline 43-45	x		3 318	900	5 600
Rue du Grand Bureau 27-37	x		3 056	900	5 144
Rue Guye 2-6	x		3 330	1 029	5 520
Rue Liotard 34	x		4 629	1 245	6 400
Rue des Vollandes 24-26	x		3 371	1 029	5 400

*Régi par le règlement social de la FVGLS.



lieu	années de construction	régimes	1,5 p	2 p	2,5 p	3 p
Chemin du 23-Août 9-15	2015	HBM		21		9
Square Aimée-Rapin 14-16	2022	HM				14
Chemin Buisson 4		Libre*				
Rue Caroline 43-45	1959	Libre*	7			21
Rue de Carouge 108b	2010	HBM				6
Rue du Cendrier 7	2011	HBM				6
Avenur de France 19 / Rue Anne-Torcapel 6-10	2011	HBM		3		14
Rue du Grand-Bureau 27-37	1961	Libre*		32		39
Rue Guye 2-6	1960	Libre*		32		30
Dr Jean-Louis Prévost 14	2020	HBM				
Dr Jean-Louis Prévost 16	2019	HM			11	6
Rue Liotard 34	1913	Libre*				1
Rue de Montbrillant 76-82	1988	HBM		9		18
Chemin Rieu 1C	2018	HBM		9		
Rue des Vollandes 24-26	1950	Libre*		6	12	8
total			7	112	23	179

*Régi par le règlement social de la FVGLS.

3,5 p	4 p	4,5 p	5 p	5,5 p	6 p	6,5 p	>6 p	total	activité	parking
	46		31		6			113	11	40
	14		14					42	3	
							1	1		
7	18	7	7					67	5	27
	12		6		2			26	1	13
	3		3		5			17	3	
	41		27		6			91	4	48
	41		4					116	2	32
22	18		14				1	117		
	8		8					16		10
	16		12		2			47		20
1	2	8						12	2	
	24		12		1			64	5	75
	16		10					35	1	18
22								48	15	14
52	266	15	162	0	22	0	4	842	53	327



projets en cours

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

les Allières / Ella-Maillart 1

description du projet: 1 immeuble de logements HM dans un parc comprenant 3 autres immeubles

nombre de logements/arcades: 66 logements

architectes: bassicarellamareello architectes

construction: 2019-2023

mise en location: 2023

coût de l'ouvrage: 21 millions

propriété: DDP accordé

standard énergétique: THPE

la Forêt - Square Aimée-Rapin 10-12

description du projet: 2 immeubles de logements HM

nombre de logements/arcades: 36 logements

architectes: mgs SA

construction: 2021-2023

mise en location: 2023

coût de l'ouvrage: 13.7 millions

propriété: DDP accordé

standard énergétique: THPE

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: Dunant Lopes & Périnet architectes

construction: 2022-2025

mise en location: 2024-2025

coût de l'ouvrage: 26 millions

propriété: DDP en cours d'élaboration

standard énergétique: Minergie

Gare des Eaux-Vives

description du projet: 6 immeubles de logements LGL dans un quartier d'environ 500 logements

nombre de logements/arcades: 150 logements, diverses arcades et services municipaux

architectes: Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA

construction: 2023-2026

mise en location: 2026

coût de l'ouvrage: 72.2 millions

propriété: DDP en cours d'élaboration

standard énergétique: Minergie

Quai Vernets

description du projet: plusieurs allées de logements HBM

nombre de logements/arcades: îlot A: 162 logements et 1 036 m² d'activités / îlot B: 123 logements et 773 m² d'activités

architectes: îlot A: Bureaux Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA / îlot B: Bureau Jaccaud + Associés et LRS Architectes

construction: 2022-2028

mise en location: 2026-2028

coût de l'ouvrage: 99 millions

propriété: DDP octroyé par l'Etat de Genève en cours d'élaboration

standard énergétique: Minergie Eco, Certification Site 2 000 watts

Square Aimée-Rapin 14-16

description du projet: 2 allées de logements HM

nombre de logements/arcades: 42 logements, une crèche de 1 057 m²

architectes: mgs SA

construction: 2020-2022

mise en location: 2022

coût de l'ouvrage: 28.25 millions

propriété: FVGLS

standard énergétique: THPE



Dans son rapport daté du 21 mars 2022, 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 de l'exercice 2021 présente un bénéfice net de CHF 3.3 millions (contre CHF 7.3 millions en 2020). Le résultat financier, comprenant principalement les charges et produits courants afférents aux immeubles, se monte à 4.2 millions contre CHF 7.9 millions en 2020 qui comprenait une réévaluation comptable de CHF 3.02 millions. La réfection des appartements et les travaux de rénovation, incluant la réfection de la toiture du bâtiment des communs de la Forêt pour près de CHF 400 000, totalisent CHF 780 000.

Les charges de personnel, englobant les jetons de présence des membres du Conseil pour un montant de CHF 45 908, s'élèvent à CHF 1 018 230. L'effectif du personnel, équivalant à 5.3 ETP, est resté identique sur l'ensemble de l'exercice.

Le total du bilan, en progression constante, se monte à CHF 314 millions dont CHF 303 millions d'immobilisations corporelles. Les investissements liés aux projets immobiliers en cours se sont montés à CHF 22 millions. L'endettement totalise CHF 141 millions et représente 45 % du total du passif. Le taux moyen de la dette se monte à 1.84 %.

Au vu de la conjoncture et dans la continuité des derniers exercices, les taux fixes et les longues durées ont été privilégiés. Le contentieux locataires demeure inférieur à 2 % grâce à un suivi permanent.

A fin 2021, les investissements liés aux constructions et acquisition s'élèvent à CHF 21 000 000.

Le 8 septembre 2021, le Conseil municipal a voté la PR-1405 pour une nouvelle dotation de CHF 25 000 000 en faveur de la Fondation. Elle servira à couvrir le solde des projets déjà en cours et les nouvelles opérations à venir, notamment Chandieu et Fontaines-Saintes.

En 2021, la FVGLS a bénéficié du fonds LUP cantonal pour le projet de la Gare des Eaux-Vives, pour un montant de CHF 8 242 632, soit 15 % du prix de revient de l'opération.

Suite à cette décision, la Fondation a reversé à la Ville de Genève la dotation déjà reçue dans le cadre de ce projet soit CHF 4 000 000.





dotations Ville de Genève reçues au 31.12.2021

concerne	montants reçus	soldes à recevoir
Allières / Ella-Maillart 1	3 170 879	0
Chemin du 23-Août 9-13	6 000 000	0
Chemin Buisson 4	414 100	0
Rue Caroline 43-45	1 000 000	320 000
Rue de Carouge 108b	1 100 000	0
Quai Vernets	7 550 000	10 200 000
Rue du Cendrier 7	1 000 000	0
Avenue de France 19 / Rue Anne -Torcapel 6-10	3 000 000	0
Rue Liotard 34	1 125 000	0
Chemin Dr Jean-Louis Prévost 14-16	2 642 000	0
Chemin Rieu 1C	1 611 000	0
Square Aimée-Rapin 14-16	3 730 000	0
Square Aimée-Rapin 10-12	2 055 000	0
Route de Vernier 115	2 282 900	1 500 000
total	36 680 879	12 020 000

fonds LUP reçus au 31.12.2021

concerne	montant reçu	solde à recevoir
Gare des Eaux-Vives	8 242 632	0



Le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2021 sont annexés au présent rapport.

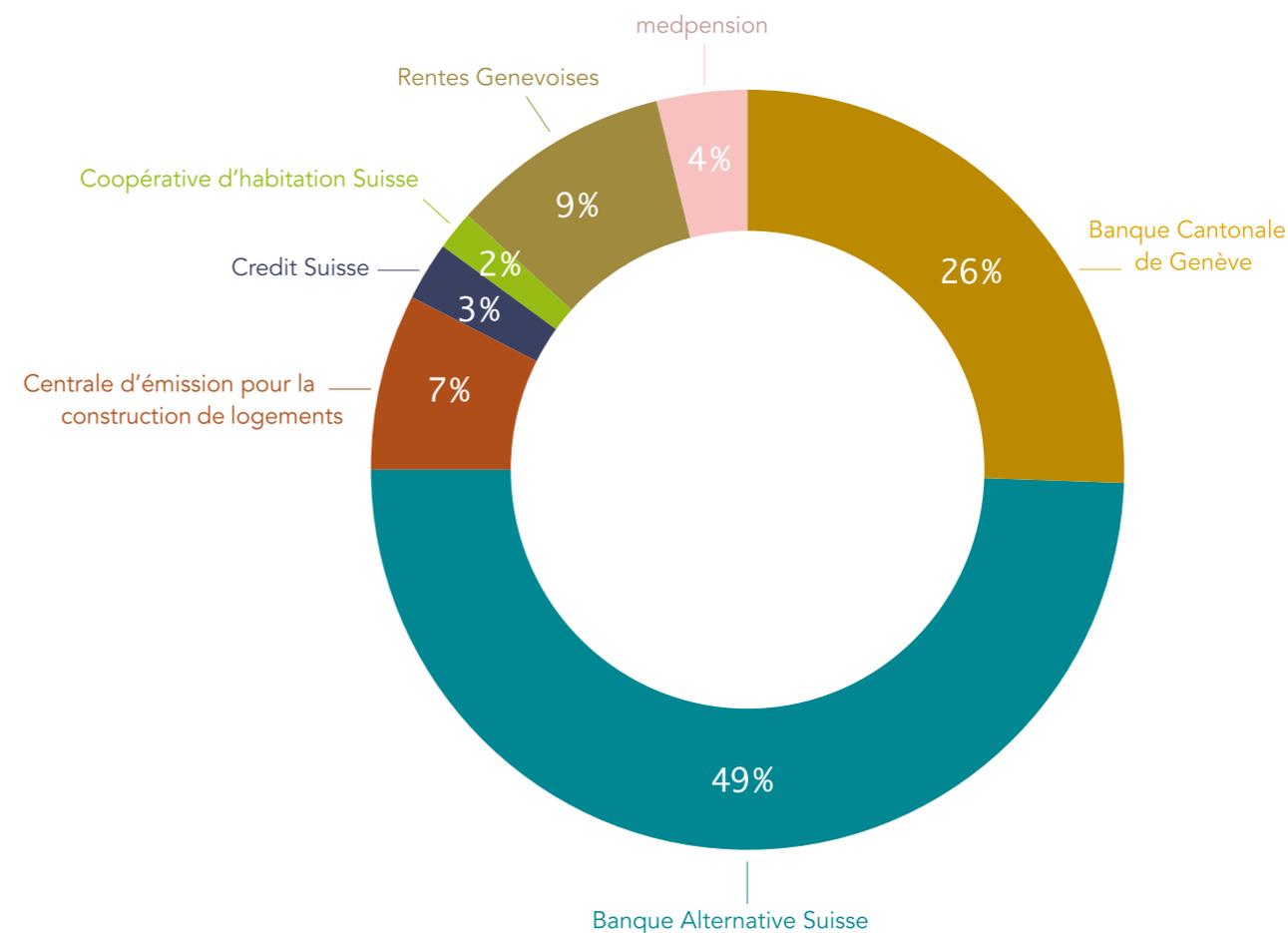
Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2021 figure dans le présent rapport.

Le budget 2022 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 3 novembre 2021.

Les comptes de l'exercice 2021 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 6 avril 2022.

Le rapport annuel du SCI au 31.12.2021 a été approuvé par le Conseil de Fondation lors de la séance du 6 avril 2022.

Le présent rapport d'activités 2021 a été approuvé en date du 1^{er} juin 2022.





bilan au 31 décembre 2021

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
actif		
patrimoine financier		
disponibilités et placements à court terme	9 820 359	7 403 740
actifs de régularisation	610 424	716 607
placements financiers	170 265	170 268
immobilisations corporelles PF	303 556 085	282 414 690
total patrimoine financier	314 157 134	290 705 305
TOTAL DE L'ACTIF	314 157 134	290 705 305
passif		
capitaux de tiers		
engagements courants	74 212	537 605
engagements financiers à court terme	9 466 779	18 423 959
passifs de régularisation	110 760	280 843
engagements financiers à long terme	131 590 482	107 141 004
provisions à long terme	165 265	165 268
total capitaux de tiers	141 407 498	126 548 679
capitaux propres		
financements spéciaux	2 186 720	2 010 088
autres capitaux propres	52 648 511	47 350 879
excédent au bilan	117 914 405	114 795 659
total capitaux propres	172 749 636	164 156 626
TOTAL DU PASSIF	314 157 134	290 705 305

<i>en CHF</i>	budget 2021	réalisé 2021	réalisé 2020
charges d'exploitation			
charges de personnel			
autorités et commissions	100 000	45 908	37 654
salaires du personnel administratif	780 000	765 945	754 915
cotisations patronales	233 000	185 835	198 940
autres charges de personnel	40 000	20 542	26 049
	1 153 000	1 018 230	1 017 559
charges de biens et services et autres charges			
charges de matériel et de marchandises	26 000	22 277	21 622
immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30 000	25 788	19 856
prestations de services et honoraires	144 000	144 221	100 394
dédommagements	21 000	17 500	17 920
	221 000	209 786	159 792
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 374 000	1 228 016	1 177 351
revenus d'exploitation			
revenus divers			
autres revenus d'exploitation	455 000	345 000	538 298
total des revenus d'exploitation	455 000	345 000	538 298
résultat d'exploitation	-919 000	-883 016	-639 053

<i>en CHF</i>	budget 2021	réalisé 2021	réalisé 2020
charges financières			
charges d'intérêts	2 222 000	2 170 596	2 024 079
charges pour bien-fonds, patrimoine financier	4 973 000	4 383 311	3 612 001
total des charges financières	7 195 000	6 553 908	5 636 080
revenus financiers			
revenus des biens-fonds, patrimoine financier	10 196 000	10 664 861	10 477 793
dédommagements des collectivités publiques	90 000	67 440	74 837
réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0	3 020 000
total des revenus financiers	10 286 000	10 732 302	13 572 630
résultat financier	3 091 000	4 178 394	7 936 550
charges extraordinaires	0	0	0
revenus extraordinaires	0	0	0
résultat extraordinaire	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE DE RÉSULTATS	2 172 000	3 295 378	7 297 497

48 tableau des flux de trésorerie

en CHF	2021	2020
résultat total des comptes de résultats	3 295 378	7 297 497
- revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	0	-3 020 000
- augmentation / + diminution des actifs de régularisation	106 185	701 031
+ augmentation / - diminution des engagements courants	-463 392	251 429
+ augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-170 085	38 949
flux de trésorerie provenant de l'activité opérationnelle (FTO)	2 768 086	5 268 906
- achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-21 141 396	-21 746 843
flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement et de placements (FTI+P)	-21 141 396	-21 746 843
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	-8 957 180	-201 581
+ augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	24 449 478	7 443 395
+ augmentations / - prélèvements dotation VGe	-2 945 000	7 900 879
+ augmentations / - prélèvements Fonds LUP	8 242 632	0
flux de trésorerie provenant de financement (FTF)	20 789 930	15 142 693
variation des liquidités et des placements à court terme (FTO)+(FTI+P)+(FTF)	2 416 620	-1 335 244
liquidités et placements à court terme au 01.01.	7 403 740	8 738 983
liquidités et placements à court terme au 31.12.	9 820 359	7 403 740
variation des liquidités et des placements à court terme	2 416 620	-1 335 244

état du capital propre

49

en CHF				
capital propre	solde au 1.1.2021	augmentation	diminution	solde au 31.12.2021
financements spéciaux	2 010 088	176 632		2 186 720
réserve entretien LGL	2 010 088	176 632		2 186 720
autres capitaux propres	47 350 879	9 297 632		52 648 511
capital initial	7 725 000			7 725 000
dotation Ville de Genève	39 625 879	1 055 000	4 000 000	36 680 879
dotation Fonds LUP	0	8 242 632		8 242 632
excédent / découvert au bilan	114 795 659	10 592 875	7 474 129	117 914 405
résultat annuel	7 297 497	3 295 378	7 297 497	3 295 378
résultats cumulés des années précédentes	107 498 162	7 297 497	176 632	114 619 027
TOTAL	164 156 626	20 067 139	7 474 129	172 749 636

Impressum

adresses des immeubles

Page de couverture et pages 22 et 34-35 :

Avenue Sainte-Cécile, 33-35

Page avant tables des matières:

Avenue de France, 19-19A-19B

Pages 4-5: *Square Aimée-Rapin*

Pages 6 et 14: *Rue Anne-Torcapel, 6-10*

Pages 9,10, 11 et 38: *Rue Guye, 2*

Pages 13 et 50: *Rue de Carouge, 108B*

Page 17: *Square Aimée-Rapin, 14-16*

Pages 18-19: *Chemin Ella-Maillart, 1*

Pages 21 et 37: *Chemin Dr Jean-Louis*

Prévost,14-16

Pages 30 et 40-41: *Chemin Rieu, 1C*

crédits photographiques

Kathelijne Reijse-Saillet /

www.kathelijne.nl

conception graphique & mise en page

Diana Nemeth / www.1203.ch

impression

imprimé chez Look Graphic

en 175 exemplaires

polices de caractères Avenir & Ayuthaya

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

avenue de la Forêt, 17, 1202 Genève

www.fvgl.ch

