

The background is a monochromatic blue-tinted photograph. It features a window with a wooden frame on the left side, partially obscured by the text. The right side and foreground are filled with the silhouettes of various leaves and branches, creating a layered, naturalistic texture. The overall mood is serene and organic.

**Fondation
de la Ville
de Genève
pour le
logement
social**



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 à loyers économiques à Genève en construisant ou 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 tranche de 25 millions – PR 1405 – a été votée par le Conseil municipal le 8 septembre 2021.



2022

6524 m² de parc et des arbres centenaires préservés, 402 tonnes d'acier, 3500 m³ de béton, 412 pièces de façades préfabriquées, 2190 m² de surface vitrées, 2500 m² de parquet, 1 940 m² de carrelages en grès, 12 755 pièces de faïences, 300 kilomètres de câbles électriques, quelques 80 ouvriers, 1 faillite, 147 PV, 1440 heures de direction de travaux, 92'707 kWh, 860 m³ eau.

La liste pourrait ainsi continuer jusqu'au plus petit élément des 42 logements et de la crèche livrés dans le cadre du PLQ la Forêt.

Tandis que la crèche de 80 places destinées à la Ville de Genève était livrée en juillet 2022, les locataires du Square Aimée-Rapin 14-16, ont pu entrer dans leur logement le 1^{er} septembre 2022.

Chaque appartement bénéficie de balcon (3 pièces) orienté sur l'intérieur du square ou de loggia généreuse (4 et 5 pièces), avec vue sur l'ancien domaine de la Forêt, dont l'aménagement par la Ville de Genève en parc public est prévu dans les prochaines années.

La crèche quant à elle est aménagée sur deux niveaux. L'accueil des enfants se fait dans un large hall de double hauteur, alors que la double orientation du bâtiment a permis une répartition adéquate des espaces de repos et des salles d'activités. Une place de jeux privative dans le square complétera l'aménagement en 2023.

Cette opération négociée en 2019 a bénéficié de taux hypothécaires favorables, ce qui a permis d'arriver à un loyer mensuel moyen de CHF 683 le 3 pièces, CHF 1 259 le 4 pièces et CHF 1 498 le 5 pièces.



Opérations en cours

Pour les opérations courantes, la construction du quartier des Allières – chemin Ella-Maillart – ainsi que celle de l'immeuble 10-12 Square Aimée-Rapin ont été menées selon les délais annoncés et seront livrés en juillet 2023.

Ces deux chantiers n'ont subi qu'une hausse modérée des coûts de construction et les retards de livraison n'ont pas impacté les immeubles de la Fondation grâce à une gestion attentive des mandataires et des directions de travaux.

La phase de coordination du projet de la Gare des Eaux-Vives, a démarré au printemps 2022.

Le début des travaux pour la partie Ville de Genève, comprenant majoritairement des équipements publics est prévue pour la fin de l'année 2023.

Le programme de logements proprement dit, piloté par la FVGLS, sera lancé quant à lui en 2025.

La CACJ (Chambre administrative de la cour de Justice) ayant débouté les recourants de tous les griefs présentés, le long périple administratif du quai Vernets s'est achevé en février 2022, permettant au chantier de commencer en septembre 2022.

Quant aux deux immeubles à construire à la route de Vernier 115, les travaux pourront démarrer au tout début de l'année 2023.

Pour ces trois dernières opérations, situées en zone de développement, les hausses consécutives aux pénuries, amplifiées par la situation géopolitique et la montée des prix de l'énergie ainsi que la hausse des taux d'intérêts, vont impacter considérablement les coûts annoncés et les plans financiers initiaux, avec une hausse prévue à fin 2022 de quelque 8 % en moyenne.

Caroline 43-45

Les travaux de surélévation de la rue Caroline ont démarré en mars 2022. Tous les locataires du 7^{ème} étage démoli, ainsi que ceux le souhaitant, ont été relogés.

Les nombreux problèmes rencontrés par les locataires durant ces travaux, nuisances et quotidien très perturbé, ont été amplifiés encore par le début d'incendie qui a eu lieu en juin. Grâce à la collaboration des services sociaux de la Ville de Carouge, une présence et une écoute constante de l'équipe de mandataires, des solutions ont été rapidement mises en place, permettant de retrouver une vie courante presque normale.

Fin 2022, les travaux de reprise en sous-œuvre étaient terminés et les premiers éléments de structure des deux niveaux de surélévation étaient posés, conformément au planning, et ceci malgré les nombreuses contraintes liées à cette opération.

Acquisitions – développement

Une demi-douzaine d'objets en Ville de Genève et trois dans les communes avoisinantes, ainsi qu'une opportunité à long terme dans le plan localisé de quartier Acacias 1, ont été proposés et analysés par le secrétariat.

La principale pierre d'achoppement reste le niveau des prix et les loyers déjà pratiqués tant en Ville de Genève que dans les proches communes suburbaines – largement supérieurs aux prix à la pièce que connaît actuellement la Fondation – qui ne permettent pas de proposer des offres attendues par le marché, les projections financières – DCF – restant largement inférieures aux prévisions potentielles d'autres acquéreurs.

Du côté des projets, la FVGLS a été approchée par les propriétaires d'une parcelle située en zone de développement 3, souhaitant élaborer une approche moins conventionnelle de densification.

La réflexion qui a été menée dans ce périmètre vise à échapper aux contraintes du plan financier fixant un prix à la pièce, pour se concentrer sur le prix au m², qui permet d'assouplir la disposition des logements et de répondre ainsi à des demandes d'habitat flexible. Intéressée par cette proposition, la commission travaux de la FVGLS a décidé de poursuivre la démarche malgré les difficultés urbanistiques et administratives.

Gestion & entretien

Vollandes 24-26

Le diagnostic a mis en exergue le bon état d'entretien de l'immeuble, en relevant toutefois les problèmes thermiques à résoudre, chauffage – au mazout – et une isolation à renforcer.

Cette étude a aussi permis de confirmer un potentiel de valorisation comprenant la refonte de la galette commerciale et une possible surélévation.

Après analyse de plusieurs scénarios financiers et de mise en œuvre, la variante définitive de rénovation sera finalisée en 2023.

Grand-Bureau 27-37

Afin de corroborer une surélévation de 2 niveaux, une première étude structurelle avait été lancée en 2021, complétée courant 2022 d'un deuxième diagnostic portant essentiellement sur les mesures sismiques à prévoir. Par ailleurs, un examen des problèmes thermiques rencontrés dans l'immeuble et proposant plusieurs variantes d'intervention a été réalisé.

Sur cette base, le secrétariat a poursuivi les analyses financières et devrait proposer le vote d'un crédit courant 2023 afin de déposer une demande d'autorisation.



Programme SIG ECO 21

Poursuivant les recommandations préconisées par le bureau Signa-Terre, la FVGLS a finalisé son engagement dans le programme SIG ECO 21.

Pour chaque immeuble, un contrat optimisation énergétique (COE) et une visite Eco-Logement ont été planifiés et seront réalisés en totalité d'ici mi-2023.

Ces premières mesures permettront d'abaisser l'indice de dépense de chaleur (IDC) de quelque 13%, tandis qu'un équilibrage hydraulique et un passage au système hygroréglable sont prévus dès 2023 pour les immeubles dont l'IDC moyen est supérieur à 450 MJ. Dans le parc historique, les ensembles de la rue Caroline - en cours - suivi par Grand-Bureau et Vollandes seront complètement rénovés.

Toutes ces mesures devraient permettre, d'ici 6 ans, d'abaisser l'IDC moyen de 425 MJ actuellement à 285 MJ, pour un montant d'investissement budgété à CHF 6 000 000 en partie financé par les cash-flows de la Fondation.



Location

A la fin de l'exercice écoulé le nombre de demandes de logement était de 1791.

En 2022, outre la mise en location de 42 appartements au Square Aimée-Rapin, 25 relocations et 3 rocades ont été réalisées.

Statutairement, les logements de la Fondation sont réservés 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).

Les investissements liés aux relocations et rénovations courantes sont de l'ordre de CHF 10 500 par logement.

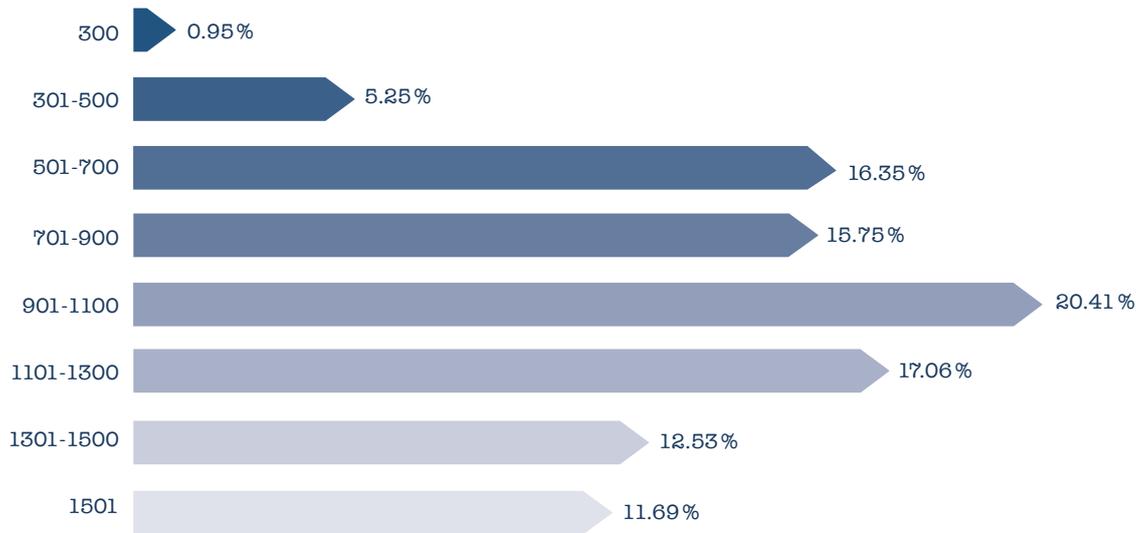
Etat loyers au 31.12.2022

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 / Rue Rousseau 6		HBM	3 449	2 552	4 961
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
Square Aimée-Rapin 14-16		HM	3 494	2 664	4 194
Rue Caroline 43-45	x		3 359	900	5 600
Rue du Grand-Bureau 27-37	x		3 518	1 220	5 288
Rue Guye 2-6	x		3 515	1 029	5 600
Rue Liotard 34	x		4 415	1 161	6 400
Avenue Sainte-Cécile 33-35	x		3 982	2 364	6 852
Rue des Vollandes 24-26	x		3 361	1 005	5 600

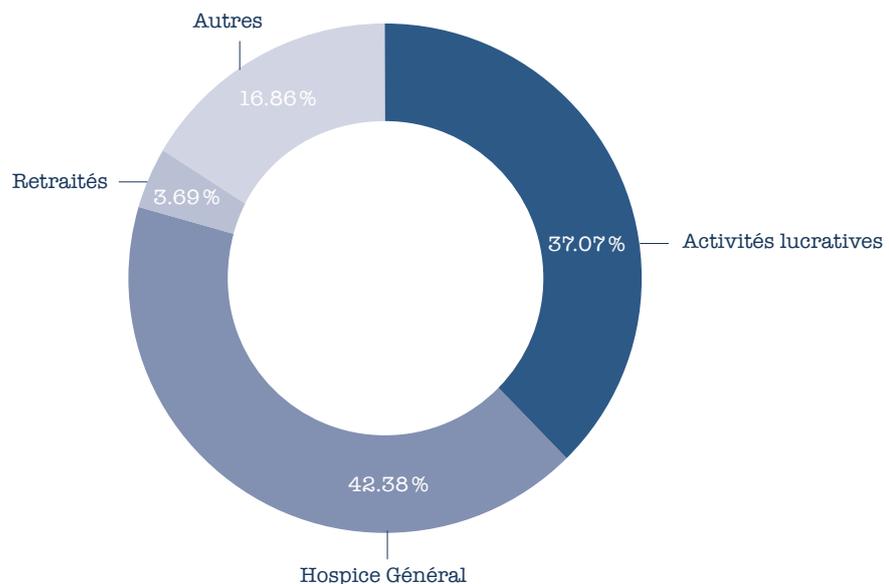
* régi par le règlement social de la FVGLS.



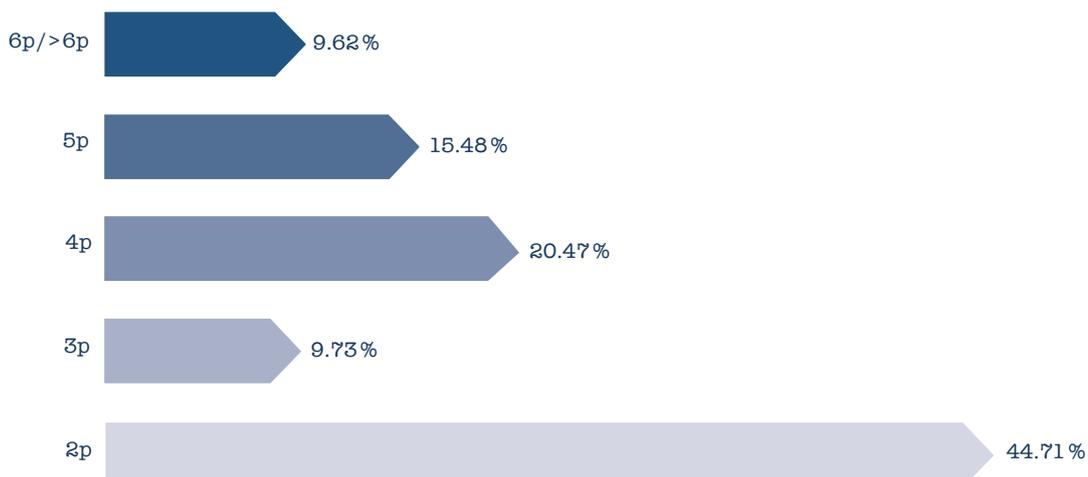
Proportion de logements par tranches de loyer sur l'ensemble des immeubles



Proportion des demandes par origine de revenus



Proportion des demandes par type de logement



Patrimoine

Lieu	Années de construction	Régime	1.5 p	2p	2.5p
Chemin du 23 Août 9-15	2015	HBM		21	
Square Aimée Rapin 14-16	2022	HM			
Chemin Buisson 4		Villa			
Rue Caroline 43-45	1959	Libre *	7		
Rue de Carouge 108 b	2010	HBM			
Rue du Cendrier 7 / Rue Rousseau 6	2011	HBM			
Avenue de France 19 / Rue Anne-Torcapel 6-10	2011	HBM		3	
Rue du Grand- Bureau 27-37	1961	Libre *		32	
Rue Guye 2-6	1960	Libre *		32	
Chemin Dr Jean-Louis Prevost 14-16	2019/2020	HBM/HM			11
Rue Liotard 34	1913	Libre *			
Rue de Montbrillant 76-82	1988	HBM		9	
Chemin Rieu 1C	2018	HBM		9	
Avenue Sainte-Cécile 33-35	1965	Libre *			
Rue des Vollandes 24-26	1950	Libre *	1	6	14
TOTAL			8	112	25

* Régé par le règlement social de la FVGLS



3p	3.5p	4p	4.5p	5p	6p	>6p	Total	Activité	Parking
9		46		31	6		113	11	40
14		14		14			42	3	24
						1	1		
17	7	18	7	7			63	5	27
6		12		6	2		26	1	13
6		3		3	5		17	3	
14		41		27	6		91	4	48
39		41		4			116	2	32
30	22	18		14		1	117		
6		24		20	2		63		30
1	1	2	8				12	2	
18		24		12	1		64	5	75
		16		10			35	1	18
7		7		14		2	30	1	30
6	11	10					48	15	14
173	41	276	15	162	22	4	838	53	351



Projets en cours

Chemin Ella-Maillart 1

Description du projet: 1 immeuble de logements HM

Nombre de logements/arcades: 66 logements

Architectes: BCMA architectes

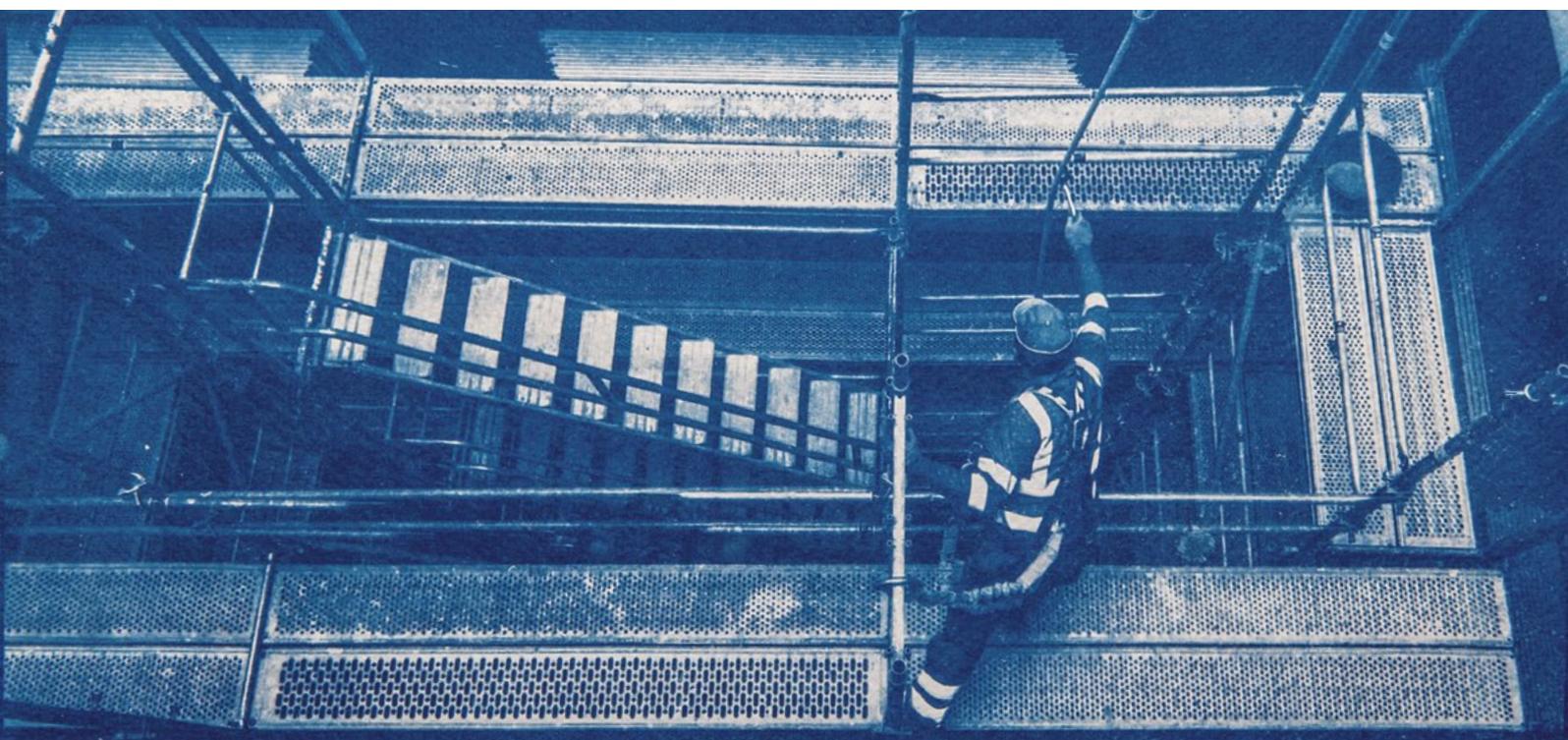
Construction: 2019-2023

Mise en location: 2023

Coût de l'ouvrage: 21 millions

Propriété: DDP Ville de Genève

Label: THPE



Quai Vernets

Description du projet: plusieurs allées de logements HBM

Nombre de logements/arcades: Îlot A: 162 logements et 1036 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 Spicher Architectes Associés et LRS Architectes

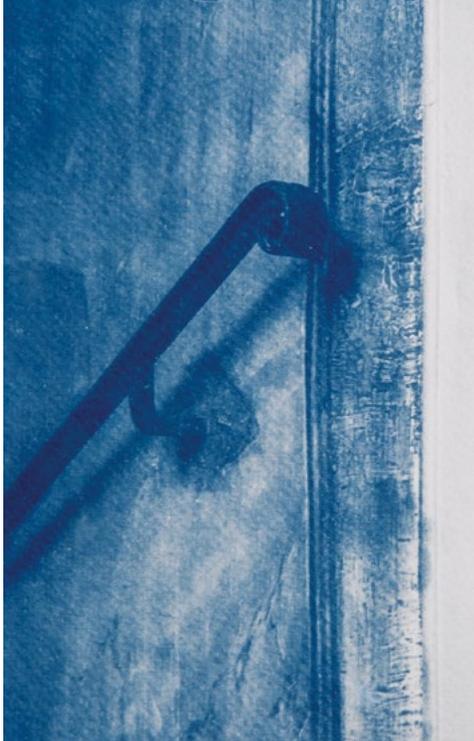
Construction: 2023-2027

Mise en location: 2026-2027

Coût de l'ouvrage: 99 millions

Propriété: DDP Etat de Genève

Label: Minergie Eco, Certification Site 2000 watts



Route de 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 : 2023-2026
Mise en location : 2026
Coût de l'ouvrage : 23 millions
Propriété : DDP Ville de Genève en cours d'élaboration
Label : Minergie

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 comporte 2 niveaux de locaux d'activités
Architectes : Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
Construction : 2025-2026
Mise en location : 2027
Coût de l'ouvrage : 72.2 millions
Propriété : DDP Ville de Genève en cours d'élaboration
Label : THPE



Square Aimée-Rapin 10-12

Description du projet : 2 immeubles de logements HM
Nombre de logements/ arcades : 35 logements
Architectes : VVR architectes SA
Construction : 2019-2023
Mise en location : 2023
Coût de l'ouvrage : 13.7 millions
Propriété : DDP Ville de Genève
Label : THPE

Finances

Chiffres clés

– Immeubles et constructions en cours	CHF 348 948 502
– Investissement de l'exercice	CHF 39 061 910
– Engagements financiers	CHF 172 377 955
– Total du bilan	CHF 362 139 407
– Hausse de l'état locatif	8.3 %
– Taux moyen de la dette	1.68 %
– Effectif du personnel	5.0 ETP

Le résultat de l'exercice 2022 présente un bénéfice net de CHF 10.7 millions (contre CHF 3.3 millions en 2021). Ce dernier s'explique principalement par la réévaluation périodique des immeubles, voulue par le référentiel comptable MCH2, qui avoisine CHF 6.6 millions de plus-value non monétaire.

Le résultat financier, comprenant principalement les charges et produits courants afférents aux immeubles, se monte à 11.3 millions contre CHF 4.2 millions en 2021.

La réévaluation comptable des immeubles, la mise en exploitation du bâtiment Square Aimée-Rapin, l'acquisition de l'immeuble Sainte-Cécile ainsi que les outils de pilotage permettant de maîtriser les charges expliquent cet excellent résultat.

Les charges de personnel, englobant les jetons de présence des membres du Conseil pour un montant de CHF 37 722, s'élèvent à CHF 891 065.

Le secrétariat enregistre l'arrivée de Lidia Frauenlob en octobre 2022 en tant que comptable confirmée. Par sa rigueur et sa force de travail, elle constitue un atout indéniable pour le pôle finances de la fondation. Les procédures en place et un suivi permanent ont permis de maintenir le contentieux locataires en dessous de 1 % de la valeur de l'état locatif total. Les taux fixes de longues durées, conclus à des conditions avantageuses au cours des années antérieures, ont permis d'atténuer la forte hausse des taux des emprunts constatés durant le 2^{ème} semestre 2022.

Toutefois les hausses des coûts de l'énergie et des matériaux de construction, ainsi que celles des taux d'intérêts impactant les intérêts intercalaires des projets en cours, obligent à la plus grande prudence ainsi qu'à privilégier les solutions durables afin de limiter l'impact financier pour les locataires actuels et futurs.

Pour le surplus, dans son rapport daté du 16 mars 2023, l'organe de révision a conclu que les comptes annuels sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à 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.



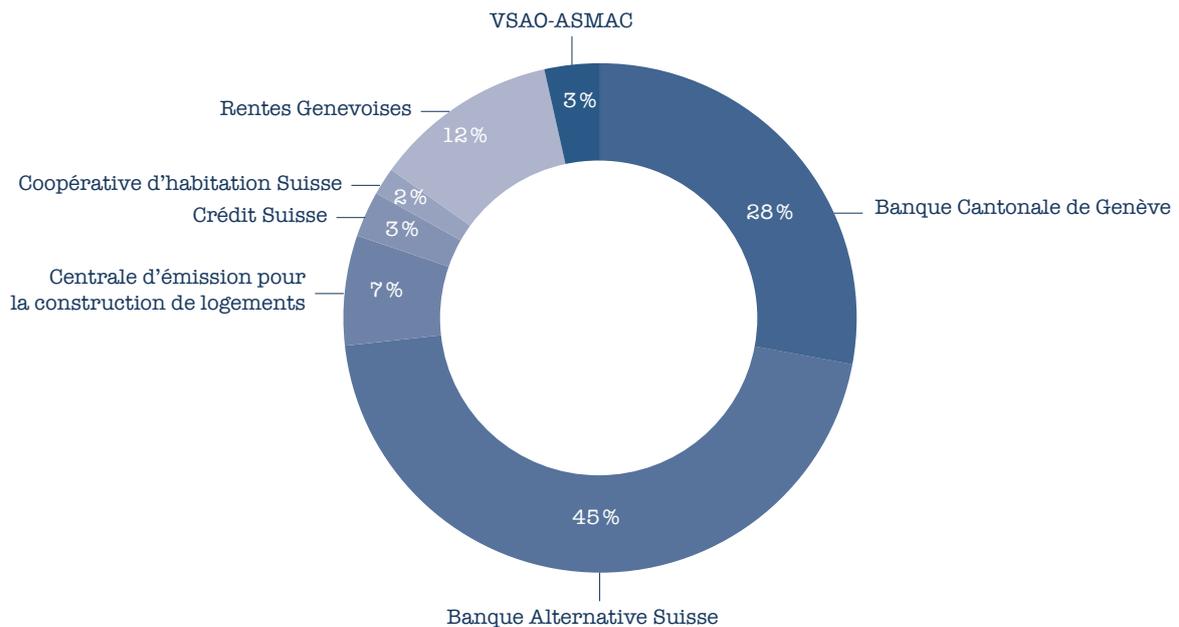
Dotation Ville de Genève

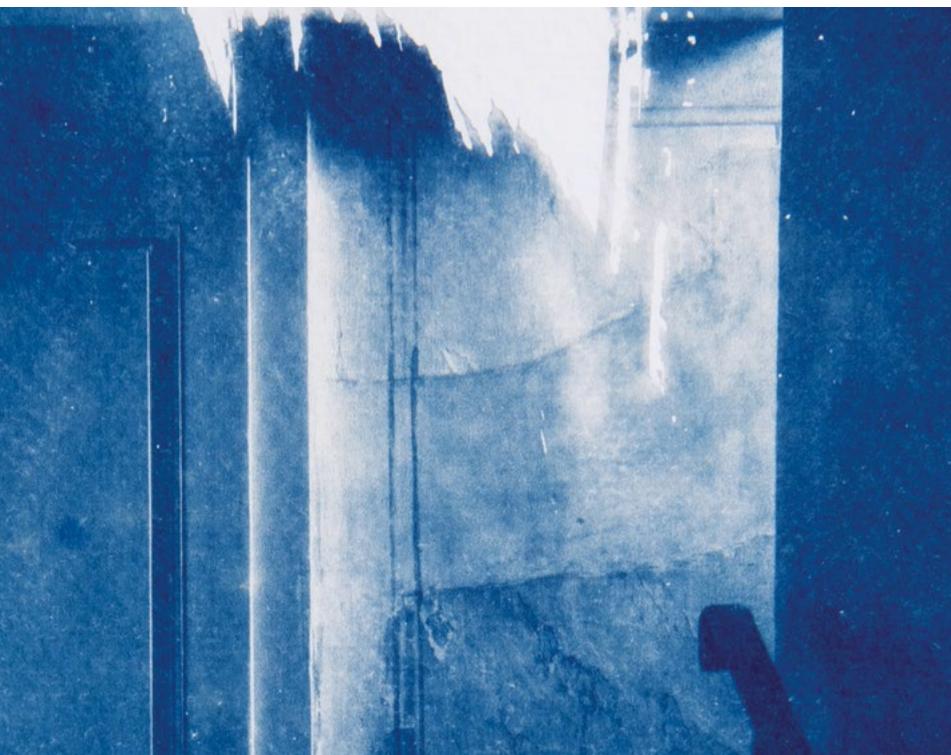
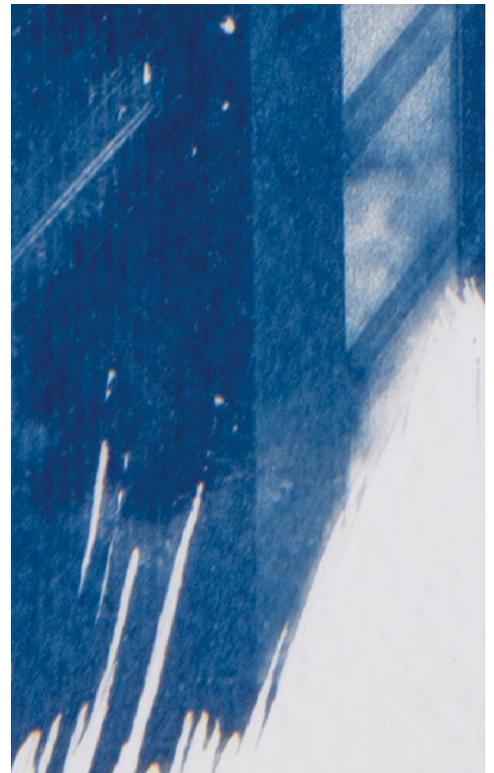
immeuble	01.01.22	augmentation	diminution	31.12.22
Chemin Ella Maillart 1	3 170 879			3 170 879
Chemin du 23-Août 9-15	6 000 000			6 000 000
Chemin Buisson 4	414 100			414 100
Rue Caroline 43-45 surélévation	1 000 000	575 000		1 575 000
Rue de Carouge 108b	1 100 000			1 100 000
Quai Vernets	7 550 000	5 000 000		12 550 000
Rue du Cendrier 7 / Rue Rousseau 6	1 000 000			1 000 000
Avenue de France 19 / Rue Anne-Torcapel 6-10	3 000 000			3 000 000
Rue Liotard 34	1 125 000			1 125 000
Chemin Dr Jean-Louis Prévost 14-16	2 642 000			2 642 000
Chemin Rieu 1C	1 611 000			1 611 000
Square Aimée Rapin 10-16	5 785 000			5 785 000
Route de Vernier 115	2 282 900			2 282 900
total	36 680 879	5 575 000		42 255 879

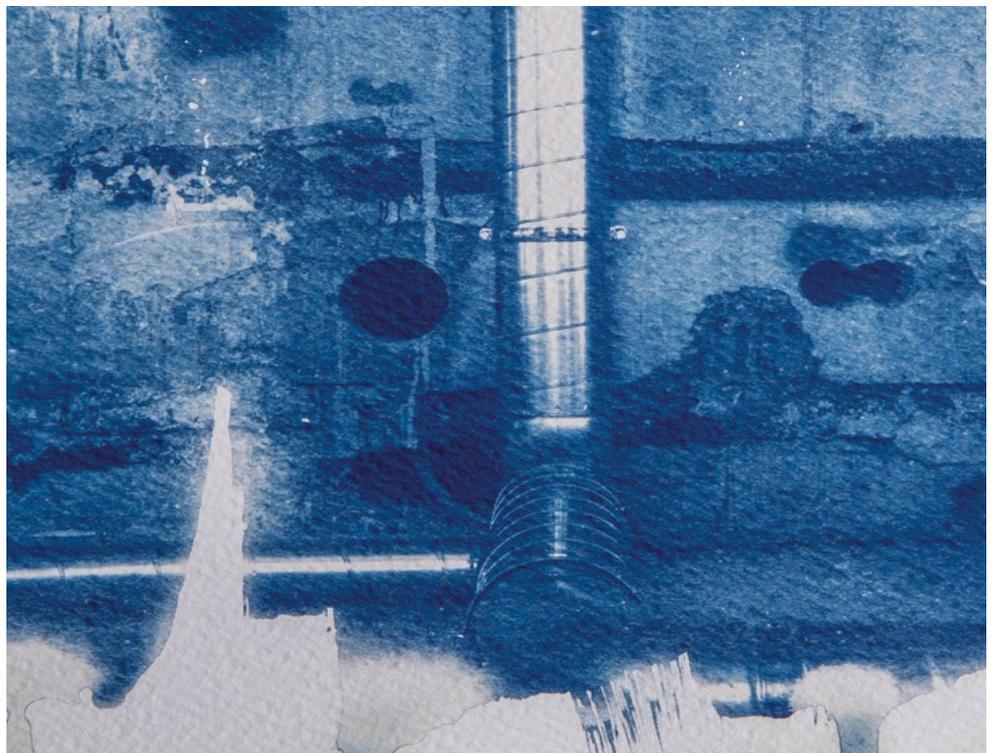
Dotation Fonds LUP

immeuble	01.01.22	augmentation	diminution	31.12.22
Gare des Eaux-Vives	8 242 632			8 242 632

Dettes par prêteur







Organisation

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

La rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, est 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

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

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

Secrétariat

La FVGLS a son siège au 17, avenue de la Forêt.

Direction

FASEL Philippe, directeur
BOVAY Isabelle, directrice adjointe, responsable des opérations

Opérations

MORI UBALDINI Martina, architecte

Administration

FERRARI Mauro, systèmes d'informations
FRAUENLOB Lidia, comptable
GODEL Chantal, secrétaire administrative
RUFFIN Aurélie, gestionnaire location

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

Mandats externes au 31 décembre 2022

Gestion du parc locatif

Pilet & Renaud SA
Brollet 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

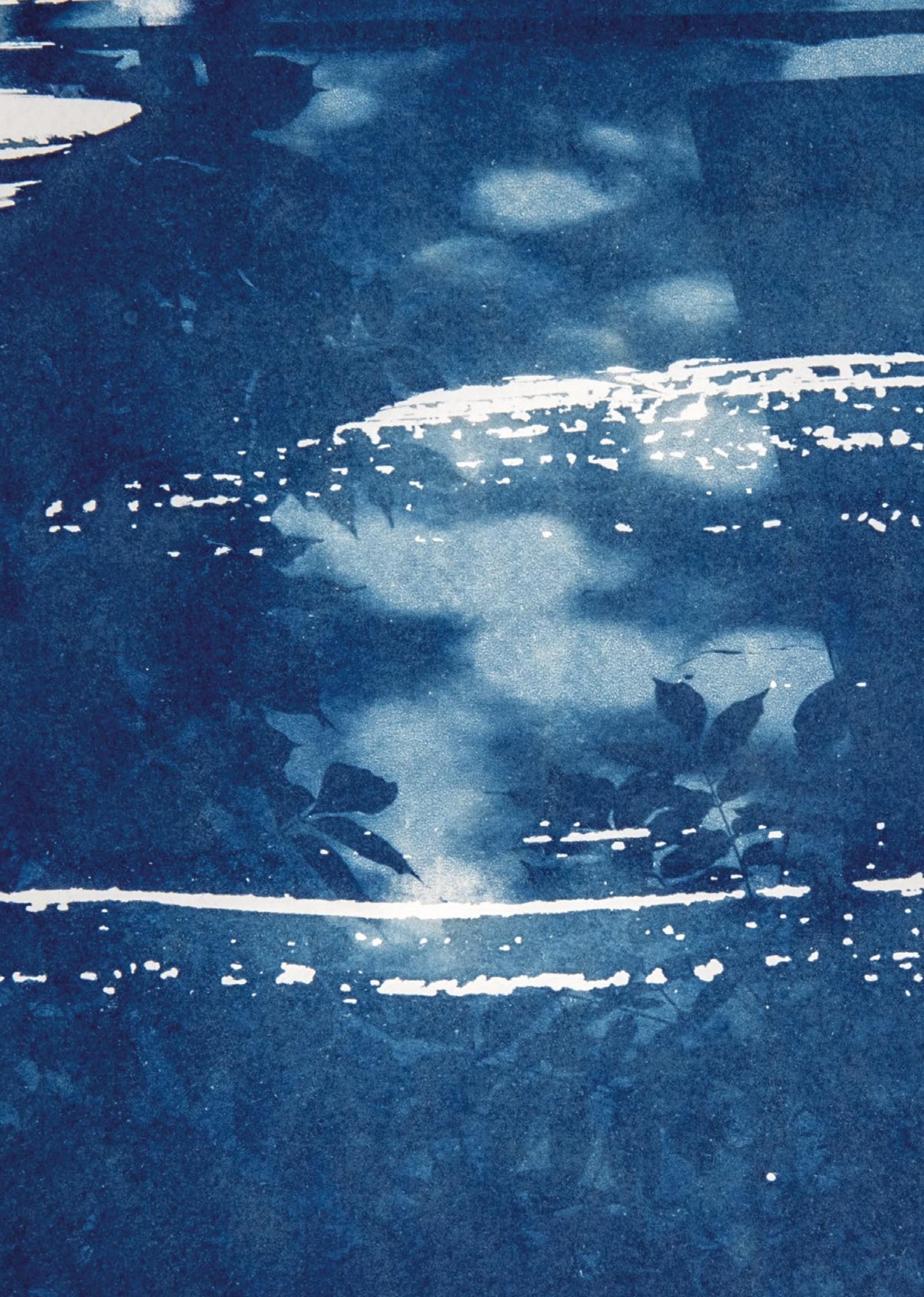
Weck, Aeby Risk Management SA

Développement Informatique

Ledev Lepora Développement

Organe de révision

SFER Société fiduciaire d'expertise et de révision SA



Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision aux membres du Conseil de la
Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, le compte de résultats, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables, pour l'exercice clos à cette date. L'audit des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 21 mars 2022, celui-ci a exprimé une opinion non modifiée.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la Fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

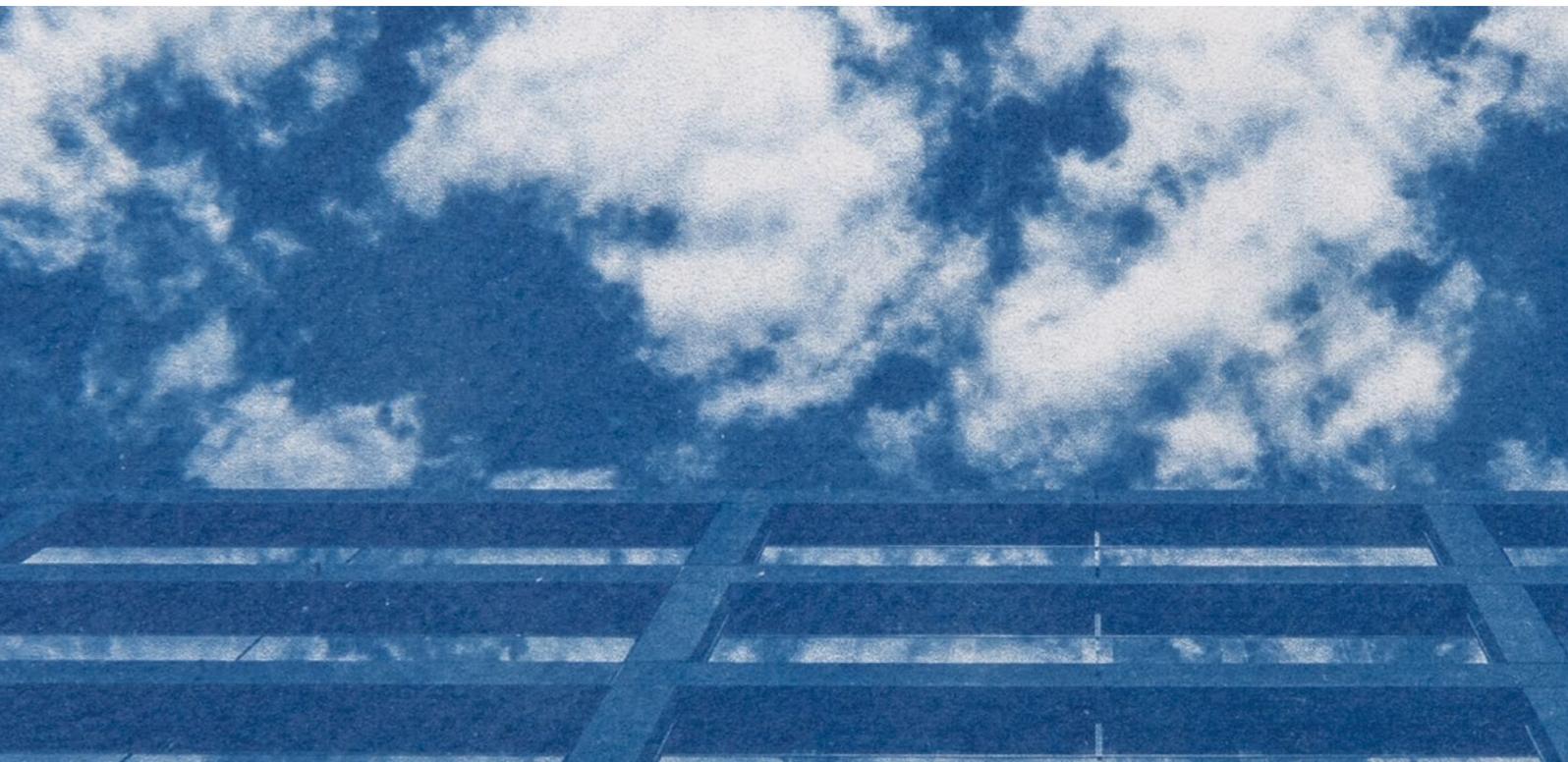
Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation (going concern). Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de l'entité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquider l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi sur l'administration des communes et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.





Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi sur l'administration des communes et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans ces circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations financières afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de créer un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. En raison de l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener l'entité à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de fondation, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, comprises toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'article 71 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme suisse d'audit 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.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Ce rapport annule et remplace celui émis en date du 16 février 2023.

Genève, le 16 mars 2023

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels 2022



Rapport d'activités et comptes de l'exercice 2022

Le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2022 sont annexés au présent rapport.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2022 figure dans le présent rapport.
Le budget 2023 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 5 octobre 2022.

Les comptes de l'exercice 2022 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 5 avril 2023.

Le rapport annuel du SCI au 31.12.2022 a été approuvé par le Conseil de Fondation lors de sa séance du 5 avril 2023.

Le présent rapport d'activités 2022 a été approuvé en date du 7 juin 2023.

Bilan et comptes

Bilan au 31 décembre 2022

<i>en CHF</i>	31.12.2022	31.12.2021
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	11 246 936	9 820 360
Créances	436 672	0
Actifs de régularisation	1 050 105	610 424
Placements financiers	457 192	170 265
Immobilisations corporelles	348 948 502	303 556 085
Total patrimoine financier	362 139 407	314 157 134
TOTAL DE L'ACTIF	362 139 407	314 157 134
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	119 699	74 212
Engagements financiers à court terme	22 577 519	9 466 779
Passifs de régularisation	196 225	110 760
Engagements financiers à long terme	149 800 436	131 590 482
Provisions à long terme	452 192	165 265
Total capitaux de tiers	173 146 071	141 407 498
Capital propre		
Financements spéciaux	2 103 424	2 186 720
Autres capitaux propres	58 223 511	52 648 511
Excédent au bilan	128 666 401	117 914 405
Total capital propre	188 993 336	172 749 636
TOTAL DU PASSIF	362 139 407	314 157 134

Compte de résultats au 31 décembre 2022

en CHF	budget 2022	réalisé 2022	réalisé 2021
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges de personnel			
Autorités et commissions	100 000	37 722	45 908
Salaires du personnel administratif	675 000	666 248	765 945
Cotisations patronales	197 000	171 739	185 835
Autres charges de personnel	30 000	15 356	20 542
	1 002 000	891 065	1 018 230
Charges de biens et services et autres charges			
Charges de matériel et de marchandises	25 000	20 743	22 277
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30 000	27 960	25 788
Prestations de services et honoraires	144 000	104 220	144 221
Dédommagements	14 000	11 500	17 500
	213 000	164 423	209 786
Total des charges d'exploitation	1 215 000	1 055 489	1 228 016
Revenus d'exploitation			
Revenus divers			
Autres revenus d'exploitation	435 000	390 534	345 000
	435 000	390 534	345 000
Total des revenus d'exploitation	435 000	390 534	345 000
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-780 000	-664 955	-883 016
Charges financières			
Charges d'intérêts	2 327 000	2 321 369	2 170 596
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	4 629 000	4 585 478	4 383 311
Dépréciations, immobilisations patrimoine financier	0	2 903 450	0
Total des charges financières	6 956 000	9 810 296	6 553 908
Revenus financiers			
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	10 619 000	11 559 559	10 664 861
Dédommagements des collectivités publiques	75 000	63 509	67 440
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	9 520 884	0
Total des revenus financiers	10 694 000	21 143 952	10 732 302
RÉSULTAT FINANCIER	3 738 000	11 333 655	4 178 394
Charges extraordinaires	0	0	0
Revenus extraordinaires	0	0	0
Résultat extraordinaire	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	2 958 000	10 668 701	3 295 378

Tableau des flux de trésorerie

en CHF	2022	2021
RÉSULTAT TOTAL DES COMPTES DE RÉSULTATS	10 668 701	3 295 378
- Revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	-6 617 434	0
- Augmentation/ + diminution des créances	-436 672	0
- Augmentation/ - diminution des actifs de régularisation	-439 680	106 185
+ Augmentation/ - diminution des engagements courants	45 487	-463 392
+ Augmentation/ - diminution des provisions	286 927	0
+ Augmentation/ - diminution des passifs de régularisation	85 465	-170 085
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (FTO)	3 592 793	2 768 086
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-39 061 910	-21 141 396
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	-39 061 910	-21 141 396
+ Augmentation/ - diminution des engagements financiers à court terme	12 428 089	-8 957 180
+ Augmentation/ - diminution des engagements financiers à long terme	18 892 604	24 449 478
+ Augmentation/ - prélèvement dotation VGe	5 575 000	-2 945 000
+ Augmentation/ - prélèvement dotation Fonds LUP	0	8 242 632
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	36 895 693	20 789 930
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO) + (FTI+P) + (FTF)	1 426 576	2 416 620
Liquidités et placements à court terme au 01.01.	9 820 360	7 403 740
Liquidités et placements à court terme au 31.12.	11 246 936	9 820 360
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	1 426 576	2 416 620

Etat du capital propre

en CHF	Solde au 1.1.2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2022
CAPITAL PROPRE				
Financement spéciaux	2 186 720	0	83 296	2 103 424
Réserve entretien LGL	2 186 720		83 296	2 103 424
Autres capitaux propres	52 648 511	5 575 000	0	58 223 511
Capital initial	7 725 000			7 725 000
Dotation Ville de Genève	36 680 879	5 575 000		42 255 879
Dotation Fonds LUP	8 242 632			8 242 632
Excédent / découvert au bilan	117 914 405	14 047 374	3 295 378	128 666 401
Résultat annuel	3 295 378	10 668 701	3 295 378	10 668 701
Résultats cumulés des années précédentes	114 619 027	3 378 674		117 997 701
TOTAL	172 749 636	19 622 374	3 378 674	188 993 336





**Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social**

17, avenue de la Forêt
1202 Genève

Impressum

Concept artistique

Kathelijne Reijse-Saillet & Diana Nemeth

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 American Typewriter
Papier 57 gm² Transphère weiss Offset, matt,
hozfrei, semi transparent

**Adresses et architectes des
immeubles de la FVGLS**

**Campagne Pictet, locaux de la FVGLS,
Avenue de la Forêt 17 :**

couverture, dos et pages 2, 4, 6 (photo en haut sur
page de droite), 7, 8 (photos sur page de droite),
9 (photo sur page de droite)

**Square Aimée-Rapin 10-12,
VVR architectes SA :**

pages 3 (photo en haut sur page de droite),
6 (photo en bas sur page de droite), 10,
12 (photo page de droite)

**Projet Les Allières - Chemin Ella-Maillart 1,
architectes BCMA :**

pages 3 (photo en bas sur page de droite),
6 (photo sur page de gauche)

Rue Caroline 43-45 :

pages 5, 8 (photo en bas sur page de droite)



fondation de la ville de Genève
pour le logement social