Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

rapport d'activité 2024

Sommaire

En 2024 5

Construction 6

Location 8

Projets en cours 14

Finances 16

Organisation 20

Rapport organe de révision 22

Comptes annuels 24

Impressum 34

En 2024

Au moment de faire le bilan des activités de 2024, la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) entame sa 70e année d'existence. Des décennies durant lesquelles la construction du logement économique et plus spécifiquement les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir n'ont cessé d'être débattus.

Au cours de la dernière décennie, la FVGLS est progressivement devenue une référence en matière de construction de logements sociaux. Elle a réussi à lancer et réaliser plusieurs projets de construction qui ont permis d'offrir des logements de qualité à des familles modestes tout en veillant à garder une mixité sociale au sein de ses immeubles. Cette belle avancée se heurte cependant, ces dernières années, à la raréfaction des espaces constructibles en ville de Genève qui engendre une concurrence entre les différents acteurs privés, coopératifs et publics du logement.

Par ailleurs, la construction de nouveaux logements doit s'accompagner de la création d'équipements nécessitant des arbitrages complexes par les instances politiques pour réserver des terrains.

À cet égard, le nouveau Plan directeur communal 2040 de la Ville de Genève, présenté au public entre mai et juin*, s'articule principalement autour de la transition écologique et sociale en mettant l'accent sur la qualité de vie dans les quartiers, (lutte contre les îlots de chaleur, plantations, amélioration de la biodiversité, mobilité douce et remploi, rattrapage des équipements, notamment). Alors que les projets de la FVGLS arriveront à leur terme à l'horizon 2028, la planification et l'attribution de nouveaux logements à la Fondation dans les secteurs en développement restent incertains.

Il faut espérer que le travail quotidien de la FVGLS et sa réputation lui permettront d'être partenaire de la Ville de Genève sur les parcelles dont elle est propriétaire dans les PLQ de Fontaines-Saintes, Godefroy, Chandieu, où plusieurs centaines de logements restent à développer avec différents services et équipements qui pourraient s'y intégrer.

Il s'agit aussi de participer activement au développement du PAV et notamment au secteur du PLQ Acacias 1, qui constitue l'une des plus grandes opérations de renouvellement urbain en ville de Genève.

En effet, si la qualité de vie dans les quartiers est primordiale, l'habitat, et le logement abordable en particulier, constitue l'ancrage premier dans la ville ainsi que le levier principal d'une politique sociale et inclusive.

Anne MORATTI, présidente
Isabelle BOVAY
Philippe FASEL

* voté le 4 février 2025 par 39 voix contre 34 par le CM, puis transmis au CE pour approbation.

Construction

2024 a vu la poursuite des deux grandes pièces urbaines auxquelles la FVGLS est associée, à savoir le Quai Vernets et la gare des Eaux-Vives.

À la gare des Eaux-Vives, la première pierre a été posée le 26 avril 2024, réunissant tous les départements et services de la Ville de Genève impliqués dans le projet : Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité, Département de la cohésion sociale et de la solidarité, Département de la sécurité et des sports.

Non moins emblématique des périmètres en mutation, la réalisation des immeubles B et C du PLQ de Vernier 115 a continué parallèlement à la construction du bâtiment des Auberges de jeunesse de la Fédération suisse pour le tourisme social.

Lancé en avril 2024, la Fondation a organisé un mandat d'étude parallèle sur la réhabilitation de l'immeuble rue des Vollandes. Sans toutefois aboutir à la désignation d'un lauréat, les coûts des travaux dépassant par trop les investissements possibles pour la Fondation, ce processus a permis d'engranger des enseignements pour définir la marge d'action possible pour la rénovation de cet immeuble, mais également pour le cadrage d'autres procédures à venir.

Programme SIG-éco21

EN 2024, le nombre d'immeubles faisant l'objet d'analyses se monte à 34, totalisant 78 412 m^2.

Les émissions totales de CO_2 du parc de la FVGLS s'élèvent à 1 206 tonnes pour 2024, ce qui correspond à des émissions de 15,38 $kgCO_2/m^2$, soit une diminution de 15,04 % par rapport à 2023.

La consommation thermique du parc enregistre, quant à elle, une diminution de 10,10 % par rapport à 2023, et l'IDC moyen atteint désormais 314 MJ/m^2a correspondant à une diminution de 10,03 % par rapport à la période précédente. Pour ce qui est de la consommation électrique annuelle, la valeur moyenne du parc est de 9,09 KWh/m^2 et la consommation d'eau est de 1,42 m^3/m^2. Ces dernières évoluent favorablement mais elles restent légèrement supérieures aux moyennes du parc analysé par Signa-Terre SA.

Les derniers immeubles du parc historique de la FVGLS, Vollandes et Grand-Bureau dont l'IDC s'abaisse mais demeure élevé (582 MJ/m^2a et 467 MJ/m^2a respectivement), sont en cours d'étude et les travaux d'assainissement devraient commencer dès 2027.

Vollandes

Mis en location en juin 1958, l'immeuble de la rue des Vollandes concrétise la première étape du programme de logements à loyer économique décidé par la Fondation pour la construction d'habitations à loyer modéré de la Ville de Genève. Son concepteur, l'architecte François Peyrot, très investi dans le développement de la Genève internationale, proposait un immeuble extrêmement rationnel dans ses typologies, son mode de construction et son organisation basée sur la morphologie du tissu existant. Lors de son inauguration, le bâtiment était remarqué pour ses qualités architecturales et son aménagement rationnel.

Après une rénovation partielle dans les années 1990 qui a complètement banalisé la composition des façades et la logique des typologies intérieures, la FVGLS a décidé d'élargir la réflexion de la mise aux normes thermiques à une réhabilitation prenant en compte les qualités architecturales du bâtiment dans une approche privilégiant au maximum le maintien, voire le recyclage, des éléments et matériaux existants. Dans cette perspective, les bureaux Bello et Yurdakul architectes, Spicher architecte et Siebold architectes ont été sélectionnés par la commission travaux pour participer à un mandat d'étude parallèle combinant réponses aux exigences énergétiques et propositions d'amélioration des typologies *.

Le langage du bâtiment et la problématique de l'habitabilité de certains appartements, de même que la question du remploi et du maintien de certaines structures ont été abordés de façon sensible par les trois bureaux, allant des améliorations très ponctuelles au projet radical. Confrontés aux exigences de la LDTR limitant l'ampleur des travaux pour ne pas impacter les loyers des logements, ou celle de la loi sur l'énergie, les propositions impliquant des changements typologiques importants ne sont pas envisageables alors que dans le cas de cet immeuble, ils auraient constitué une réelle plus-value.

Force est de constater que les propositions des mandataires n'ont pas assez pris en compte la contrainte économique et n'ont pas assez priorisé les interventions. Le coût des trois projets étant trop élevé, le comité d'experts a conclu à l'impossibilité de pouvoir poursuivre cette étude et a recommandé à la Fondation d'être plus directive et claire dans un futur cahier des charges sur le respect du budget. Une pondération plus drastique des enjeux architecturaux, économiques et de gains énergétiques pourrait donner des indications sur les principaux attendus du projet. À ce stade, ce sont des pistes qui pourront être mobilisées dans un autre processus.

Béatrice MANZONI, vice-présidente

* Le comité d'évaluation était composé de :
Présidence :
- Jacques Bugna, architecte EPF-SIA-AGA, représentant de la commission travaux et membre du Conseil de la FVGLS.
Membres de la FVGLS :
- Anne Moratti, présidente et membre du Conseil de la FVGLS.
- Guy Tornare, président de la commission location et membre du Conseil de la FVGLS.
- Isabelle Bovay, architecte EAUG - SIA, directrice adjointe, responsable des opérations.
- Martina Mori, architecte Université de Florence.
Suppléant :
- Philippe Fasel, directeur.
Membres externes :
- Simon Schmidig, architecte ETS-IAUG-SIA-AGA, msv architectes.
- Christian von Düring, architecte EPFL-SIA.
- Arnaud Ducellier, ingénieur TPE, expert CSEEI, Concordo SA et Uni5 SA.
Suppléant :
- Loïc Antonioli, architecte HES (BA), bureau SGC Genève SA.

Location

Dans le contexte actuel et malgré les chantiers en cours, la construction de logements à loyer abordable est un enjeu économique crucial.

Logement social

D'après les dernières annonces immobilières, les logements de deux et trois pièces à Genève sont proposés sur le marché à partir d'environ 1 800 francs, voire 2 000 francs, lorsque disponibles. En parallèle, le salaire mensuel brut d'une personne touchant le revenu minimum à Genève, travaillant quarante heures par semaine, s'élève à 4 243 francs. En général, le loyer ne devrait pas dépasser un tiers du revenu, et les régies immobilières appliquent souvent le quart du revenu. Ainsi, une large partie des actifs de la Ville de Genève se voit refuser l'accès au logement.

Ces chiffres soulignent le caractère essentiel de la mission de la FVGLS, qui s'efforce de fournir un toit à un tarif abordable pour ceux qui contribuent au bon fonctionnement de la ville.

À ce jour, parmi les plus de 2 000 demandes actives, près de 1 000 concernent des personnes ayant un revenu tiré d'une activité professionnelle, dont 300 avec un revenu annuel situé entre 40 000 et 60 000 francs. Relevons que parmi les demandes, 250 sont des personnes actives âgées de 25 à 35 ans, tandis que seulement 3,5 % des inscrits sont des retraités. Si la population jeune et active est l'une des préoccupations de la FVGLS, cette dernière considère évidemment la diversité des profils et s'efforce d'offrir des solutions adaptées à tous, en favorisant la mixité sociale, tout en portant une attention particulière à nos aînés.

À noter que 20 % des logements attribués sont destinés aux personnes bénéficiant de l'aide sociale qui représentent environ 43 % des demandes.

Mais des solutions, la FVGLS n'en a tout simplement pas assez. En effet, en mars 2025, la FVGLS comptabilisait 2 415 demandes actives, alors qu'en 2024, il y a eu 29 attributions et dix nouveaux logements mis en location (surélévation rue Caroline).

Dans ce contexte, les délais d'attente peuvent parfois s'étendre sur plusieurs années avant qu'un logement ne soit proposé.

Olowine ROGG,
membre du Conseil

Vie de quartier

Au square Aimée-Rapin, la fête d'inauguration du quartier s'est déroulée le samedi 3 mai. Orchestrées par l'association Interstices, de nombreuses animations ont investi l'ensemble du square dont les plantations et aménagements venaient d'être terminés.

Durant l'année, plusieurs événements impliquant l'ensemble du quartier ont été organisés autour de thématiques spécifiques : Fête du Feu, animation de Pâques, festival de courts-métrages Petit Black Movie.

L'accent a également été mis sur les rencontres intergénérationnelles. Une buvette itinérante, présente une fois par semaine en fin d'après-midi, a permis aux personnes le désirant de partager leurs perceptions du quartier et de faire remonter les besoins ou les questions sur la gestion du square.

Autour de la salle commune, chaque jeudi, les enfants ont été invités à se retrouver après l'école pour un goûter et des jeux ou ateliers de bricolages.

Gestion des demandes de logement

Du côté administratif, partant du constat que la GIM et la FVGLS ont 60 % de dossiers communs, le secrétariat a travaillé en étroite collaboration avec la GIM à la création d'un service efficient, et en lien avec la transition numérique. Les objectifs principaux sont : de faciliter les démarches administratives en ligne ; de diminuer le passage aux guichets ; de réduire les files d'attente pour les personnes recherchant un logement ; pour les gestionnaires, de gagner en rapidité et simplifier le traitement des dossiers.

Patrimoine

Lieu	Années de construction	Régime	1.5 p	2 p	2.5 p	3 p	3.5 p	4 p	4.5 p	5 p	6 p	> 6 p	Total	Activité	Parking
Chemin du 23-Août 9-15	2015	HBM		21		9		46		31	6		113	11	40
Square Aimée-Rapin 10-16	2022 / 2023	HM				18		31		28			77	3	51
Chemin Buisson 4		Villa										1	1		
Rue Caroline 43-45	1959	Libre*	7	4		21	7	24	7	13			83	5	27
Rue de Carouge 108b	2010	HBM				6		12		6	2		26	1	13
Rue du Cendrier 7 / Rue Rousseau 6	2011	HBM				6		3		3	5		17	3	
Chemin Ella-Maillart 1	2023	HM		8		11		33		11	3		66		24
Avenue de France 19 / Rue Anne-Torcapel 6-10	2011	HBM		3		14		41		27	6		91	4	48
Rue du Grand-Bureau 27-37	1961	Libre*		32		39		41		4			116	2	32
Rue Guye 2-6	1960	Libre*		32		30	22	18		14		1	117		
Chemin Dr Jean-Louis-Prevost 14-16	2019 / 2020	HBM / HM			11	6		24		20	2		63		30
Rue Liotard 34	1913	Libre*				1	1	2	8				12	2	
Rue de Montbrillant 76-82	1988	HBM		9		18		24		12	1		64	5	75
Chemin Rieu 1C	2018	HBM		9				16		10			35	1	18
Avenue Sainte-Cécile 33-35	1965	Libre*				7		7		14		2	30	1	30
Rue des Vollandes 24-26	1950	Libre*	1	6	14	6	11	10					48	15	14
TOTAL			8	124	25	192	41	332	15	193	25	4	959	53	402

* *régi par le règlement social de la FVGLS.*

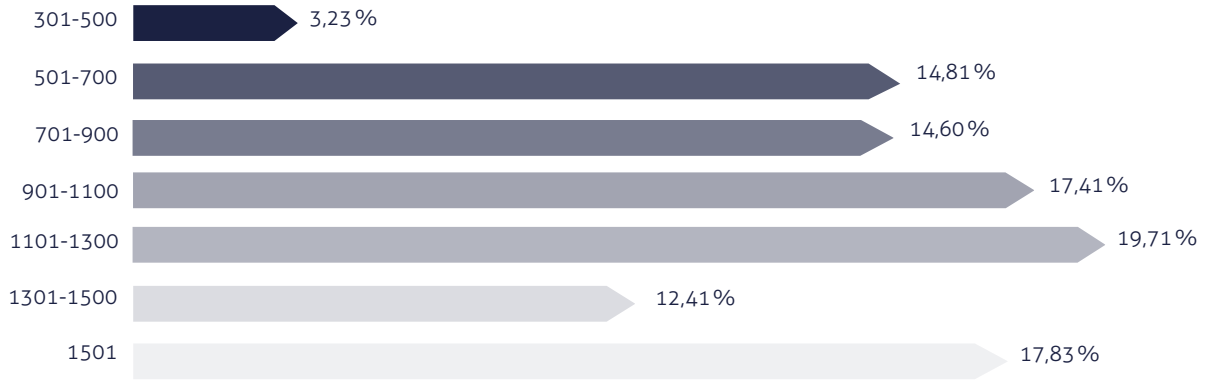
En 2024, les investissements liés aux relocations et rénovations courantes ont été de l'ordre de 5 500 francs par logement.

État des loyers

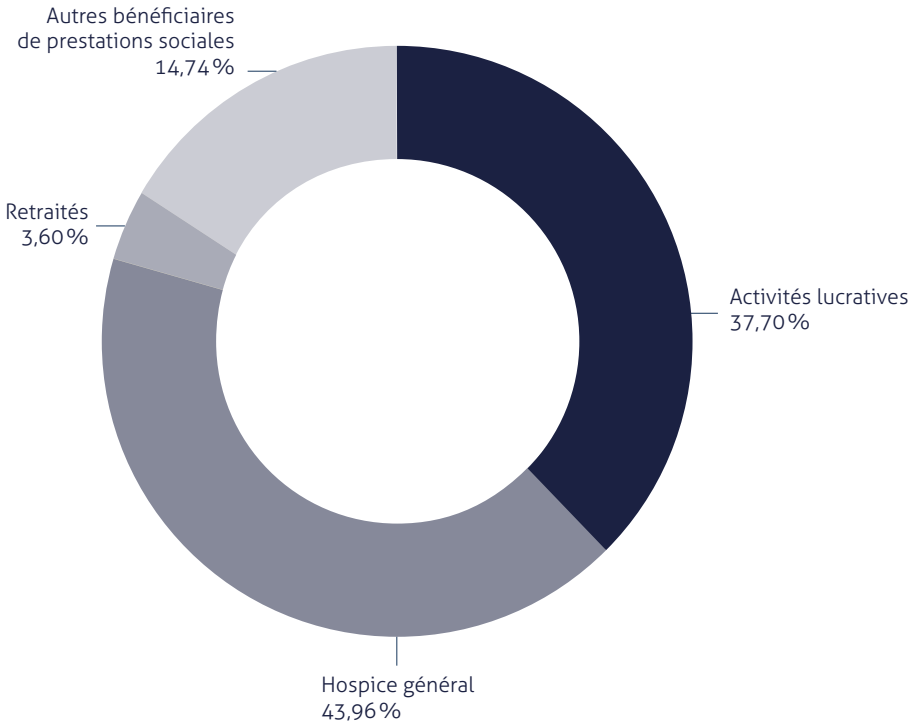
Immeuble	Libre*	LGL	Prix moyen pièce / an	Prix bas pièce / an	Prix haut pièce / an
Chemin du 23-Août 9-15		HBM	2 868	2 308	4 422
Rue de Carouge 108b		HBM	3 690	3 372	3 991
Rue du Cendrier 7 / Rue Rousseau 6		HBM	3 450	2 552	4 961
Avenue de France 19/ Rue Anne-Torcapel 6-10		HBM	3 261	2 690	4 200
Rue de Montbrillant 76-82		HBM	2 975	2 524	4 980
Chemin Rieu 1C		HBM	2 987	2 364	4 526
Chemin Dr Jean-Louis-Prévost 14		HBM	3 416	3 110	3 933
Chemin Dr Jean-Louis-Prévost 16		HM	3 575	2 424	4 289
Square Aimée-Rapin 14-16		HM	3 494	2 664	4 194
Square Aimée-Rapin 10-12		HM	4 009	3 660	5 210
Chemin Ella-Maillart 1		HM	3 665	2 864	4 503
Rue Caroline 43-45	x		4 924	1 659	5 599
Rue du Grand-Bureau 27-37	x		4 048	1 437	5 440
Rue Guye 2-6	x		3 900	1 998	5 600
Rue Liotard 34	x		4 535	2 949	5 550
Avenue Sainte-Cécile 33-35	x		4 080	2 364	6 852
Rue des Vollandes 24-26	x		3 695	1 650	5 674

* *régi par le règlement social de la FVGLS.*

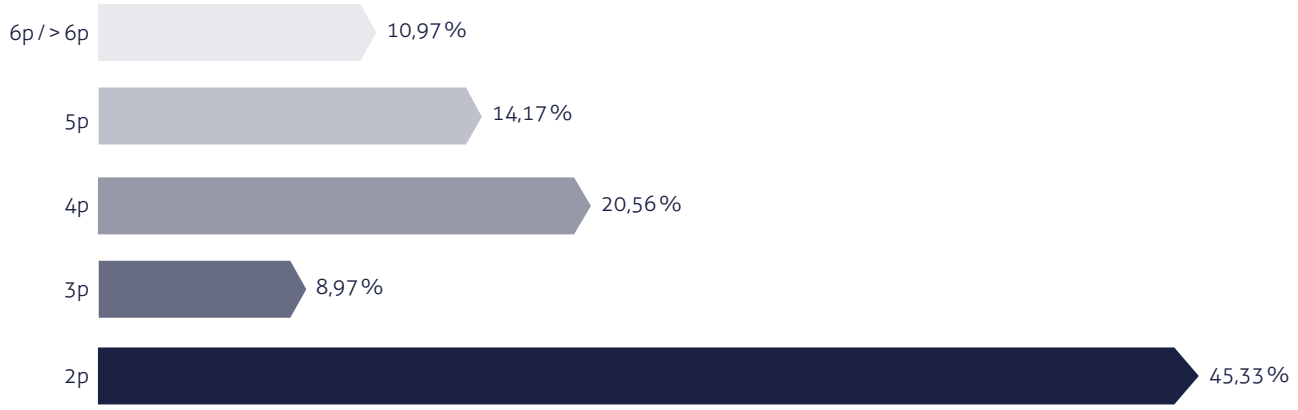
Proportion de logements par tranches de loyer sur l'ensemble des immeubles



Proportion de demandes par origines de revenus



Proportion de demandes par types de logements



Projets en cours

Projet Vernier 115

50 logements HLM , locaux activités et bureaux de la Maison du sport
Architectes: Dunant Lopes & Périnet-Marquet
Mise en location: 2026
Coût de l'ouvrage: 23 millions
DDP Ville de Genève
Label: THPE

Projet gare des Eaux-Vives

149 logements HM, diverses arcades et services municipaux
Architectes: Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
Mise en location: 2027
Coût de l'ouvrage: 81 millions
DDP Ville de Genève
Label: THPE

Projet Quai Vernets

îlot A: 162 logements HBM, 1 036 m^2 d'activités
îlot B: 123 logements HBM, 773 m^2 d'activités
Architectes: Bureaux Geninasca-Delefortrie Architectes et Bunq SA (îlot A) /
Bureau Jaccaud Spicher Architectes Associés et LRS Architectes (îlot B)
Mise en location: 2026-2027
Coût de l'ouvrage: 99 millions
DDP État de Genève
Label: SNBS Quartier

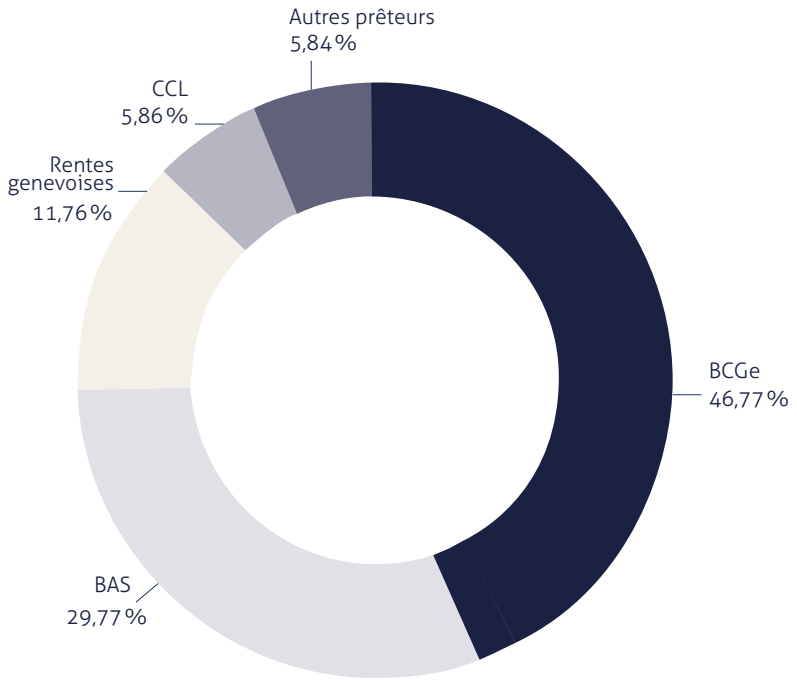
Finances

Chiffres clés

- *Immeubles et constructions en cours : 400 892 450*
- *Investissement de l'exercice : 32 756 582*
- *Engagements financiers : 214 583 336*
- *Total du bilan : 415 306 900*
- *Hausse de l'état locatif : 13 %*
- *Taux moyen de la dette : 1,82 %*
- *Effectif du personnel : 5,1 en équivalent temps plein*

Le résultat de l'exercice 2024 présente un bénéfice net de 4,76 millions de francs (contre 4,45 millions de francs en 2023). Le résultat financier, comprenant principalement les charges et produits courants afférents aux immeubles, se monte à 5,67 millions de francs. Les charges de personnel, englobant les jetons de présence des membres du Conseil pour un montant de 36 563 francs, totalisent 1 007 234 francs. Une charge de 727 000 francs, couvrant les exercices 2022 à 2024, a été comptabilisée consécutivement à la révocation de l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Dettes par prêteur



Dotation Ville de Genève

Immeuble	01.01.24	augmentation	diminution	31.12.24
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	1 575 000			1 575 000
Rue de Carouge 108b	1 100 000			1 100 000
Quai Vernets	15 072 080			15 072 080
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	44 777 959			44 777 959

Dotation fonds LUP

Immeuble	01.01.24	augmentation	diminution	31.12.24
Gare des Eaux-Vives	8 242 632			8 242 632

TEA-ROOM
1B

Organisation

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 acquérant des biens immobiliers.

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 - PR 1405- a été votée par le Conseil municipal le 8 septembre 2021.

La FVGLS est administrée par un Conseil de 11 membres – dont un représentant ou une représentante par parti politique et quatre membres nommés par le Conseil administratif – qui sont en place pour une durée de cinq ans, et rééligibles 2 fois.

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

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

Le secrétariat effectue la gestion courante de la Fondation.

Le Bureau prépare les séances du Conseil de fondation, traite les dossiers spécifiques délégués par celui-ci et veille à l'exécution des décisions en lien étroit avec la direction.

Membres du Conseil de fondation

Désignés par le Conseil municipal

BUGNA Jacques (PLR)
BRUNN Marc (EàG)
FRIGENTI EMPANA Jannick (PS)
MORATTI Anne (Les Vert.e.s)
RUDAZ Marc-André (UDC) depuis le 03.09.2024
TORNARE Guy (Le Centre)
VOUMARD Jean-Marie (MCG)
ZAHNO Jean (UDC) démissionnaire au 30.06.2024

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
RUDAZ Marc-André (UDC) depuis le 03.09.2024
ZAHNO Jean (UDC) démissionnaire au 30.06.2024

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
RUDAZ Marc-André (UDC) depuis le 03.09.2024
VOUMARD Jean-Marie
ZAHNO Jean (UDC) démissionnaire au 30.06.2024

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

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

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

Rapport organe de révision

société fiduciaire d'expertise et de revision s.a.
genève

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 2024, 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.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 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.

Membre d'EXPERTsuisse
rue agasse 45
case postale 6237
CH- 1211 genève 6
t. +41 22 737 89 89
f. +41 22 737 89 88
sfer@fidusfer.ch

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 et 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 aux 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 y 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 jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à 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, y compris 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.

Genève, le 20 février 2025

Société fiduciaire d'expertise
et de revision SA

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels 2024

Comptes annuels

Rapport d'activité et comptes de l'exercice 2024

Le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2024 sont annexés au présent rapport.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2024 figure dans le présent rapport.

Le budget 2025 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la fondation en date du 2 octobre 2024.

Les comptes de l'exercice 2024 ont été approuvés par le Conseil de fondation en date du 7 mars 2025.

Le rapport annuel du SCI au 31.12.2024 a été approuvé par le Conseil de fondation lors de sa séance du 4 juin 2025.

LE PRÉSENT RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024 A ÉTÉ APPROUVÉ EN DATE DU 4 JUIN 2025.

Bilan

en CHF	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	13 311 903	16 365 183
Créances	16 765	16 684
Actifs de régularisation	784 549	1 353 271
Placements financiers	301 234	457 192
Immobilisations corporelles PF	400 892 450	367 979 909
Total patrimoine financier	415 306 900	386 172 239
TOTAL DE L'ACTIF	415 306 900	386 172 239
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	524 243	7 947 815
Engagements financiers à court terme	37 507 462	26 489 053
Passifs de régularisation	776 506	61 189
Engagements financiers à long terme	175 478 892	155 253 752
Provisions à long terme	296 234	452 192
Total capitaux de tiers	214 583 336	190 204 002
Capital propre		
Financements spéciaux	2 670 255	2 103 424
Autres capitaux propres	60 745 591	60 745 591
Excédent au bilan	137 307 718	133 119 222
Total capital propre	200 723 564	195 968 237
TOTAL DU PASSIF	415 306 900	386 172 239

Compte de résultat

en CHF	budget 2024	réalisé 2024	réalisé 2023
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges de personnel			
Autorités et commissions	100 000	36 563	46 128
Salaires du personnel administratif	780 000	761 562	736 338
Cotisations patronales	223 000	200 095	173 845
Autres charges de personnel	30 000	9 014	22 190
	1 133 000	1 007 234	978 502
Charges de biens et services et autres charges			
Charges de matériel et de marchandises	26 000	22 450	20 769
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	35 000	30 348	20 599
Prestations de services et honoraires	171 000	121 303	81 768
Dédommagements	14 000	12 238	11 500
	246 000	186 339	134 637
Total des charges d'exploitation	1 379 000	1 193 573	1 113 138
Revenus d'exploitation			
Revenus divers			
Autres revenus d'exploitation	305 000	279 598	318 517
	305 000	279 598	318 517
Total des revenus d'exploitation	305 000	279 598	318 517
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 074 000	-913 975	-794 621
Charges financières			
Charges d'intérêts	3 479 000	3 294 822	2 919 459
Charges pour biens-fonds, patrimoine financier	6 135 000	5 989 744	5 054 789
Dépréciations, immobilisations patrimoine financier	0	0	0
Total des charges financières	9 614 000	9 284 567	7 974 247

en CHF	budget 2024	réalisé 2024	réalisé 2023
Revenus financiers			
Revenus des biens-fonds, patrimoine financier	14 269 000	14 905 699	13 161 726
Dédommagements des collectivités publiques	65 000	48 169	59 964
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0	0
Total des revenus financiers	14 334 000	14 953 868	13 221 690
RÉSULTAT FINANCIER	4 720 000	5 669 301	5 247 442
Charges extraordinaires	0	0	0
Revenus extraordinaires	0	0	0
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE DE RÉSULTAT	3 646 000	4 755 326	4 452 821

Tableau des flux de trésorerie

en CHF	2024	2023
RÉSULTAT TOTAL DES COMPTES DE RÉSULTATS	**4 755 326**	**4 452 821**
- Revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	0	0
- Augmentation / + diminution des créances	- 81	419 988
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	568 722	-303 166
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	-7 423 573	7 828 116
+ Augmentation / - diminution des provisions	-155 959	0
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	715 316	-135 035
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (FTO)	**-1 540 248**	**12 262 725**
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-32 756 582	-19 031 408
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI + P)	**-32 756 582**	**-19 031 408**
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	11 018 591	3 911 534
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	20 224 958	5 453 316
+ Augmentation / - prélèvement dotation VGe	0	2 522 080
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	**31 243 549**	**11 886 930**
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME (FTO) + (FTI + P) + (FTF)	**-3 053 281**	**5 118 247**
Liquidités et placements à court terme au 01.01.	16 365 183	11 246 936
Liquidités et placements à court terme au 31.12.	13 311 903	16 365 183
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME	**-3 053 281**	**5 118 247**

État du capital propre

en CHF	Solde au 1.1.2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2024
CAPITAL PROPRE				
Financements spéciaux	2 103 424	566 831	0	2 670 255
Réserve entretien LGL	2 103 424	566 831		2 670 255
Autres capitaux propres	60 745 591	0	0	60 745 591
Capital initial	7 725 000			7 725 000
Dotation Ville de Genève	44 777 959			44 777 959
Dotation Fonds LUP	8 242 632			8 242 632
Excédent / découvert au bilan	133 119 222	9 208 148	5 019 652	137 307 718
Résultat annuel	4 452 821	4 755 326	5 019 652	4 188 495
Résultats cumulés des années précédentes	128 666 401	4 452 821		133 119 222
TOTAL	195 968 237	9 774 979	5 019 652	200 723 564

Impressum

Adresses des immeubles

- page de couverture: chemin Dr Jean-Louis-Prevost 14-16
- page 2: chemin Rieu 1C
- page 2: chemin Ella-Maillart 1
- page 9: avenue de France 19
- pages 12: chemin Ella-Maillart 1
- page 15: chemin Dr Jean-Louis-Prevost 14-16
- page 18-19: chemin Rieu 1C
- page 25: avenue de France 19
- page 26: chemin Dr Jean-Louis-Prevost 14-16
- page 32: chemin Dr Jean-Louis-Prevost 14-16
- page 33: chemin Rieu 1C

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
170 exemplaires,
Police de caractères Aller Light
Papier Indigo Rough Bright offset,
extra mat et rugueux

fvgls fondation de la ville de genève pour le logement social

17, avenue de la Forêt, 1202 Genève · www.fvgls.ch