



Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social

Rapport d'activité 2025

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Rapport d'activité 2025



Sommaire

2025	5
Construire le vivre-ensemble	6
Programme SIG Eco-21	7
Location	9
Projets en cours	15
Finances	19
Organisation	22
Rapport organe de révision	28
Comptes annuels	31
Impressum	39



2025

Renforcer l'accès au logement social grâce à une collaboration institutionnelle.

Dans un contexte marqué par une pénurie persistante de logements abordables à Genève, la Fondation a renforcé en 2025 sa collaboration avec la Ville de Genève, par l'intermédiaire de la Gérance immobilière municipale [GIM]. Cette démarche s'inscrit dans une volonté commune d'améliorer l'accès aux logements sociaux et de simplifier les parcours des personnes à la recherche d'un logement à loyer modéré. Dans ce cadre, les deux institutions ont mis en place une gestion coordonnée des demandes de logement social, permettant la mise en commun des dossiers d'inscription dans le but de favoriser une gestion plus efficace des candidatures et permettre aux personnes inscrites d'être prises en considération pour l'ensemble des logements gérés par la GIM et la FVGLS. Afin de faciliter les démarches administratives, un portail numérique commun va être introduit courant 2026. Cette plateforme permettra aux personnes intéressées de déposer en ligne une demande unique valable pour les deux entités et d'assurer un suivi en ligne de l'avancement de leur dossier.

Parallèlement, les démarches au format papier resteront possibles. Les formulaires d'inscription et de renouvellement, accompagnés de leurs annexes, pourront être déposés au guichet de la GIM, qui constituera désormais un point d'accueil unique pour les deux institutions. Dans ce cadre, un formulaire commun regroupant les cinq Fondations Immobilières de Droit Public, la Ville de Genève et la FVGLS va également être mis en place. Cette collaboration permettra l'accès à un parc d'environ 6 000 logements, situés tant sur le territoire de la ville de Genève que dans d'autres communes du canton. La mutualisation des dispositifs contribue ainsi à optimiser l'attribution des logements et à améliorer la lisibilité du système pour les ménages concernés.

Pour la FVGLS, cette initiative s'inscrit pleinement dans sa mission d'intérêt public : favoriser l'accès à des logements de qualité à loyers modérés pour les ménages aux revenus modestes. Elle vise à améliorer l'efficacité et l'efficience des dispositifs existants ainsi qu'à renforcer l'accès à des logements abordables pour les personnes qui en ont le plus besoin.

Construire le vivre-ensemble

Depuis 2018, le Conseil de fondation réfléchit aux nouvelles façons de concevoir et d'habiter les quartiers en développement, en lien avec les politiques publiques qui valorisent la qualité de l'habitat et la mixité sociale. Dans ce contexte, la FVGLS a décidé d'accompagner et de faciliter l'installation des locataires.

Les nouveaux quartiers construits par la FVGLS regroupent différents types de logements [logements contrôlés et PPE] et des modes d'habiter variés [logements traditionnels et coopératifs], conformément aux prescriptions légales. Bien que cette diversité vise à encourager la mixité sociale, elle peut également générer des difficultés de cohabitation. La construction du « vivre-ensemble » se fait progressivement et nécessite la présence de compétences sur le terrain qui vont observer, analyser et proposer des interventions les plus justes possible. Ce rôle de facilitateur prend également en compte des besoins plus personnels [médiations, aide à l'intégration]. Certaines catégories de population, notamment les personnes seules ou âgées, peuvent rencontrer davantage de difficultés à s'intégrer, voire des réticences, tandis que les familles avec enfants participent souvent plus facilement à la vie collective du quartier. Le rôle du concierge apparaît également important dans ce processus d'intégration. Enfin, l'expérience de la FVGLS montre que la taille et la typologie des immeubles influencent les interactions entre habitants : un immeuble traditionnel favorise l'intimité mais limite les échanges. L'aménagement des espaces extérieurs joue aussi un rôle déterminant : au square Aimée-Rapin, c'est l'appropriation du jardin central par les habitants qui a réellement favorisé les rencontres et la participation à la vie du quartier.

Les enseignements tirés des expériences actuelles sont positifs. Et l'on peut se réjouir des actions qui ont été mises en place pour que la coexistence spatiale se tourne vers une vie collective plus importante. Et cela, malgré les inégalités d'intégration selon l'âge, la situation familiale ou la diversité culturelle des locataires.

Anne MORATTI, présidente

Programme SIG ECO 21

Depuis 2025, tous les immeubles de la fondation ont désormais un IDC inférieur à 450 MJ/m². Pour ce qui est des chiffres plus précis, les émissions totales de CO₂ du parc s'élèvent à 1 428 tonnes pour la période 2025, ce qui correspond à une diminution de -1.11% par rapport à la période 2024.

La consommation thermique totale du parc s'élève à 7 736 102 kWh, soit un indice de dépense de chaleur moyen (IDC) s'élevant à 309 MJ/m², soit une diminution de -1.59%.

La consommation électrique des espaces communs du portefeuille correspond à une consommation par m² de 8.28 kWh/m² soit une diminution de -8.88% par rapport à la période d'analyse précédente.

L'optimisation des installations de ventilation, le rééquilibrage hydraulique des bâtiments est terminé. L'ensemble des bâtiments a par ailleurs bénéficié des visites liées au programme Eco 21-Logement des SIG.

L'objectif 2030, soit 300 MJ/m² sera atteint avec la rénovation des immeubles de la rue des Vollandes, et de Grand-Bureau notamment, immeubles pour lesquels des travaux de réhabilitation sont agendés en 2027.



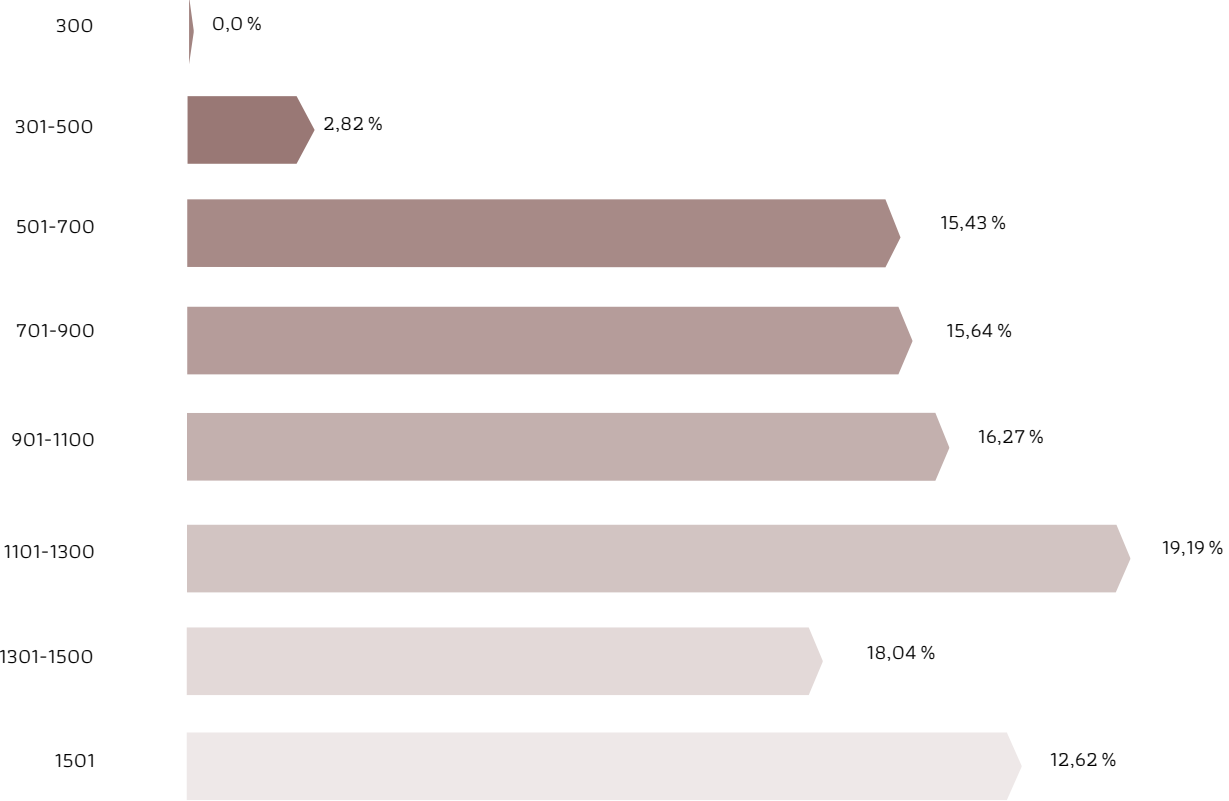
Location

État des loyers

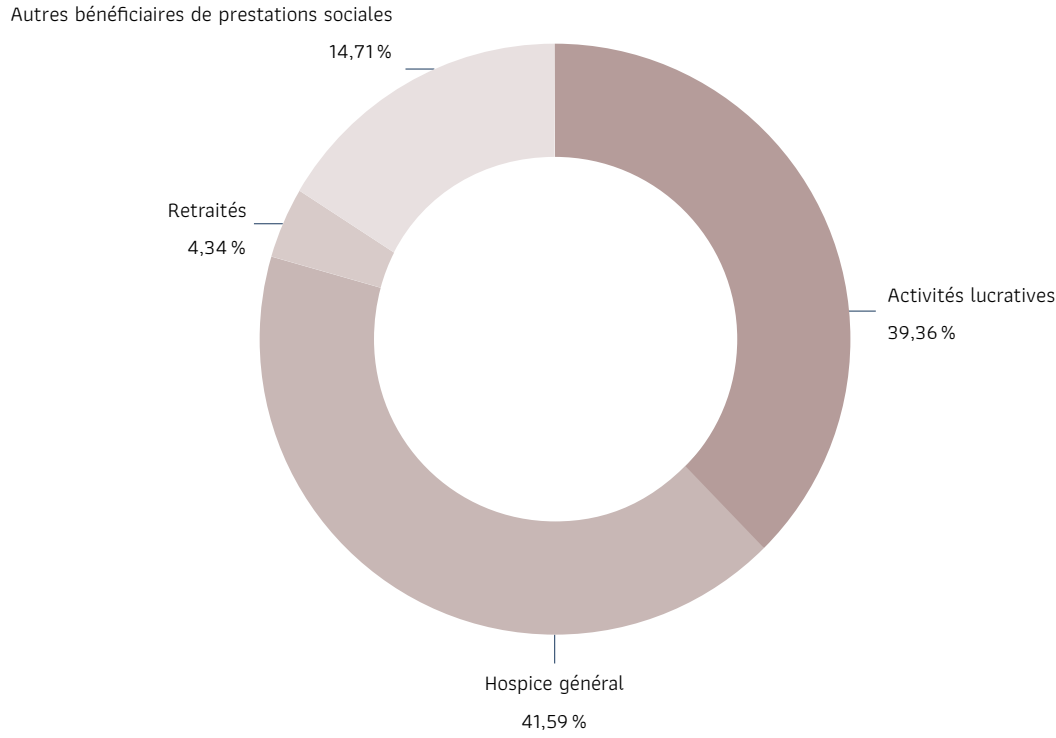
Immeuble	Libre *	LGL	Prix moyen pièce / an	Prix bas pièce / an	Prix haut pièce / an
Chemin du 23-Août 9-15		HBM	2 868	2 308	4 422
Rue de Carouge 108b		HBM	3 690	3 372	3 991
Rue du Cendrier 7 / Rue Rousseau 6		HBM	3 450	2 552	4 960
Avenue de France 19/ Rue Anne-Torcapel 6-10		HBM	3 261	2 690	4 200
Rue de Montbrillant 76-82		HBM	2 610	2 164	4 584
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		4 335	1 659	5 600
Rue du Grand-Bureau 27-37	x		4 236	1 437	5 442
Rue Guye 2-6	x		4 024	1 998	5 600
Rue Liotard 34	x		4 512	2 001	5 550
Avenue Sainte-Cécile 33-35	x		4 141	2 364	6 852
Rue des Vollandes 24-26	x		3 983	1 650	5 600

* régi par le règlement social de la FVGLS.

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



Proportion de demandes par origine de revenus



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	5.5 p	6 p	6.5 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-Prévost 14-16	2019 / 2020	HM / HBM			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	1964	Libre*				7		7		14				2	30	1	30
Rue des Vollandes 24-26	1958	Libre*	1	6	14	6	11	10							48	15	14
TOTAL			8	124	25	192	41	332	15	193	0	25	0	4	959	53	402

* régi par le règlement social de la FVGLS.





Projets en cours

Projet Vernier 115

50 logements HLM, locaux d'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

150 logements HM, diverses arcades et services municipaux

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

Mise en location: 2028

Coût de l'ouvrage: 81 millions

DDP Ville de Genève

Label: THPE

Projet Quai Vernets

Îlot A: 162 logements HBM, 1 036 m² d'activités

Îlot B: 123 logements HBM, 773 m² 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: Minergie Eco







Finances

Chiffres clés

- Immeubles et constructions en cours: 419 360 014
- Investissements bruts de l'exercice: 38 751 064
- Engagements financiers: 225 571 727
- Total du bilan: 432 644 681
- Hausse de l'état locatif: 5 %
- Taux moyen de la dette: 1.65 %
- Effectif du personnel au 31.12.2025: 4,5 en équivalent temps plein

Le résultat de l'exercice 2025 fait ressortir un bénéfice net de CHF 6.24 millions, contre CHF 4.76 millions en 2024.

Le résultat financier, composé principalement des charges et produits courants liés aux immeubles, s'élève à CHF 7.07 millions.

Le résultat d'exploitation affiche un excédent de charges se montant à CHF 828 440.

Les charges de personnel s'établissent à CHF 976 879 et comprennent notamment les jetons de présence versés aux membres du Conseil pour un montant de CHF 38 241.

La fondation présente une situation financière solide et un résultat qui confirme la gestion maîtrisée des charges ainsi qu'un niveau d'endettement contenu.

Les taux d'intérêt restés bas en 2025 ont également contribué au bon résultat de l'exercice.

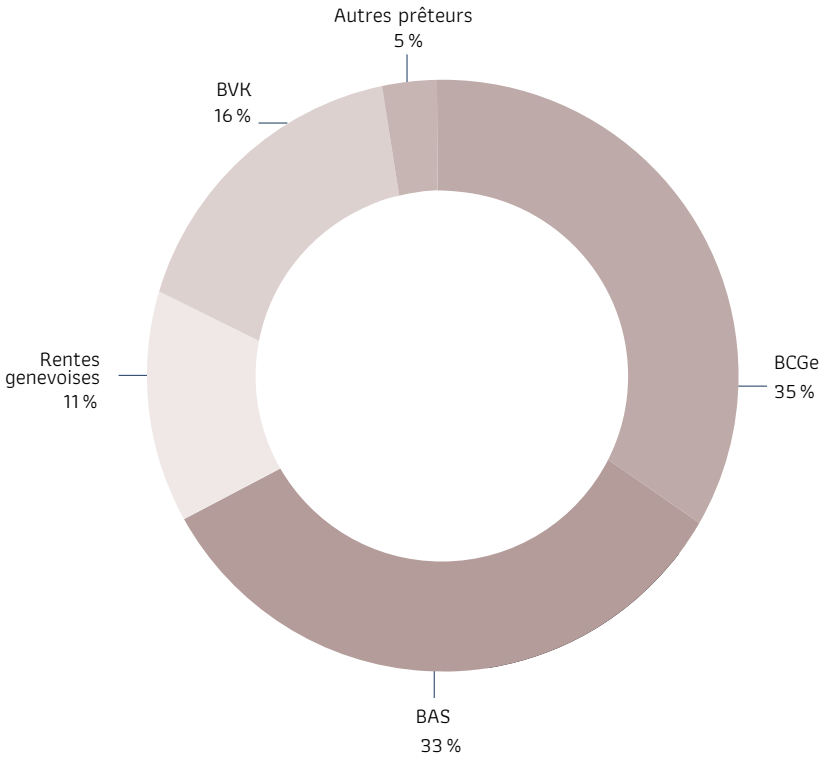
Dotation Ville de Genève

Immeuble	01.01.25	augmentation	diminution	31.12.25
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	01.01.25	augmentation	diminution	31.12.25
Gare des Eaux-Vives	8 242 632	106 368		8 349 000

Dettes par prêteur



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 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.

La FVGLS est administrée par un Conseil de 11 membres - dont un représentant ou une représentante par parti politique et 4 membres nommés par le Conseil administratif - 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 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

Membres du Conseil de fondation législature 2020-2025 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]
TORNARE Guy [Le Centre]
VOUMARD Jean-Marie [MCG]

Désignés par le Conseil administratif :

BÖHLER Nathalie
MANZONI Béatrice
RINALDI Daniel
ROGG Olowine



Membres du Conseil de fondation
législature 2025-2030 désignés
par le Conseil municipal :

ATIEK Mohamed [PLR]
BARONE Anne-Marie [EàG]
MICCICHE Claudia [PS]
MORATTI Anne [Les Vert.e.s]
RUDAZ Marc-André [UDC]
THOMAIDES Miltos [MCG]
TORNARE Guy [LC-VL]

Désignés par le Conseil
administratif :

BÖHLER Nathalie
MANZONI Béatrice
RINALDI Daniel
ROGG Olowine

Élection statutaire du
5 novembre 2025 :

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

Commissions : Finances

Présidente: BÖHLER Nathalie

Membres:
ATIEK Mohamed
RINALDI Daniel
ROGG Olowine
RUDAZ Marc-André
THOMAIDES Miltos

Travaux

Présidente: MANZONI Béatrice

Membres:
ATIEK Mohamed
MICCICHE Claudia
RINALDI Daniel
THOMAIDES Miltos
TORNARE Guy

Location

Président : TORNARE Guy

Membres:
BARONE Anne-Marie
MICCICHE Claudia
ROGG Olowine
RUDAZ Marc-André

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, jusqu'au 30 juin 2025

Administration

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

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







Rapport 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 2025, 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 2025 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCHZ.

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 comprenant 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 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 24 février 2026

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Valentin Savigny
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels 2025



Comptes annuels

Bilan

<i>en CHF</i>	31.12.2025	31.12.2024
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	9 441 180	12 776 660
Créances	2 197 872	1 205 027
Actifs de régularisation	1 408 587	784 549
Placements financiers	237 028	301 234
Immobilisations corporelles PF	419 360 014	400 892 450
Total patrimoine financier	432 644 681	415 959 920
TOTAL DE L'ACTIF	432 644 681	415 959 920
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	16 193	1 173 386
Engagements financiers à court terme	15 105 804	37 511 339
Passifs de régularisation	1 256 986	776 506
Engagements financiers à long terme	208 960 717	175 478 892
Provisions à long terme	232 028	296 234
Total capitaux de tiers	225 571 727	215 236 356
Capital propre		
Financements spéciaux	3 345 674	2 670 255
Autres capitaux propres	60 851 959	60 745 591
Excédent au bilan	142 875 321	137 307 718
Total capital propre	207 072 954	200 723 564
TOTAL DU PASSIF	432 644 681	415 959 920

Compte de résultats

en CHF	budget 2025	réalisé 2025	réalisé 2024
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges de personnel			
Autorités et commissions	100 000	38 241	36 563
Salaires du personnel administratif	791 000	727 089	761 562
Cotisations patronales	223 000	190 351	200 095
Autres charges de personnel	50 000	21 197	9 014
	1 164 000	976 879	1 007 234
Charges de biens et services et autres charges			
Charges de matériel et de marchandises	28 000	23 834	22 450
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	70 000	59 172	30 348
Prestations de services et honoraires	178 000	95 556	121 303
Dédommagements	14 000	11 500	12 238
	290 000	190 062	186 339
Total des charges d'exploitation	1 454 000	1 166 940	1 193 573
Revenus d'exploitation			
Revenus divers			
Autres revenus d'exploitation	385 000	338 500	279 598
	385 000	338 500	279 598
Total des revenus d'exploitation	385 000	338 500	279 598
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 069 000	- 828 440	-913 975
Charges financières			
Charges d'intérêts	3 266 000	3 189 846	3 294 822
Charges pour biens-fonds, patrimoine financier	6 219 000	5 283 549	5 989 744
Dépréciations, immobilisations patrimoine financier	0	0	0
Total des charges financières	9 485 000	8 473 395	9 284 567

<i>en CHF</i>	budget 2025	réalisé 2025	réalisé 2024
Revenus financiers			
Revenus des biens-fonds, patrimoine financier	14 616 000	15 527 293	14 905 699
Dédommagements des collectivités publiques	40 000	17 565	48 169
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0	0
Total des revenus financiers	14 656 000	15 544 858	14 953 868
RÉSULTAT FINANCIER	5 171 000	7 071 462	5 669 301
Charges extraordinaires	0	0	0
Revenus extraordinaires	0	0	0
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE DE RÉSULTATS	4 102 000	6 243 022	4 755 326

Tableau des flux de trésorerie

<i>en CHF</i>	2025	2024
RÉSULTAT TOTAL DES COMPTES DE RÉSULTATS	6 243 022	4 755 326
- Revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	0	0
- Augmentation / + diminution des créances	- 992 845	- 1 188 343
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	- 624 038	568 722
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	- 1 157 193	-6 774 429
+ Augmentation / - diminution des provisions	480 480	-155 959
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	- 64 206	715 316
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE [FTO]	3 885 221	-2 079 367
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	- 18 403 358	-32 756 582
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS [FTI+P]	- 18 403 358	-32 756 582
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	- 22 405 535	11 022 286
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	33 481 824	20 225 140
+ Augmentation / - prélèvement dotation Fonds LUP	106 368	0
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT [FTF]	11 182 657	31 247 426
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME [FTO] + [FTI+P] + [FTF]	- 3 335 480	-3 588 523
Liquidités et placements à court terme au 01.01.	12 776 660	16 365 183
Liquidités et placements à court terme au 31.12.	9 441 180	12 776 660
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME	- 3 335 480	-3 588 523

État du capital propre

<i>en CHF</i>	Solde au 1.1.2025	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2025
CAPITAL PROPRE				
Financements spéciaux	2 670 255	675 419	0	3 345 674
Réserve entretien LGL	2 670 255	675 419		3 345 674
Autres capitaux propres	60 745 591	106 368	0	60 851 959
Capital initial	7 725 000			7 725 000
Dotation Ville de Genève	44 777 959			44 777 959
Dotation Fonds LUP	8 242 632	106 368		8 349 000
Excédent / découvert au bilan	137 307 718	10 431 517	4 863 914	142 875 321
Résultat annuel	4 188 495	6 243 022	4 863 914	5 567 603
Résultats cumulés des années précédentes	133 119 222	4 188 495		137 307 717
TOTAL	200 723 564	11 213 304	4 863 914	207 072 954

Rapport d'activité et comptes de l'exercice 2025

Le bilan et le compte de résultats au 31 décembre 2025 sont annexés au présent rapport.

Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2025 figure dans le présent rapport.

Le budget 2026 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la fondation en date du 3 décembre 2025.

Les comptes de l'exercice 2025 ont été approuvés par le Conseil de fondation en date du 4 mars 2026.

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'ACTIVITÉ 2025 A ÉTÉ APPROUVÉ EN DATE DU 3 JUIN 2026.





Impressum

Adresses des immeubles photographiés:

Square Aimée-Rapin 10-16, rue des Vollandes 24-26,
rue Caroline 43-45, Lina-Stern 7-19-21, rue de Carouge 108b,
chemin Dr Jean-Louis-Prévost 14-16, rue Guye 2-6,
avenue de France 19 / rue Anne-Torcapel 6-10,
Esplanade Alice-Bailly.

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 75 exemplaires,
Police de caractères Athiti
Papier Indigo Rough Bright offset,
extra mat et rugueux

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