

Proposition du Conseil administratif du 31 juillet 2024 en vue de l'approbation des comptes 2023 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Exposé des motifs

Par cette proposition, le Conseil administratif soumet à votre approbation les comptes de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) arrêtés au 31 décembre 2023.

A l'appui de cette demande, le Conseil administratif vous transmet les éléments d'information suivants communiqués par la FVGLS:

- rapport d'activité 2023;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2023;
- compte de pertes et profits 2023;
- bilan au 31 décembre 2023;
- annexe aux comptes 2023.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 14 avril 1984;

vu l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2023, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2023, l'annexe aux comptes 2023 et le rapport de l'organe de contrôle du 28 février 2024 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

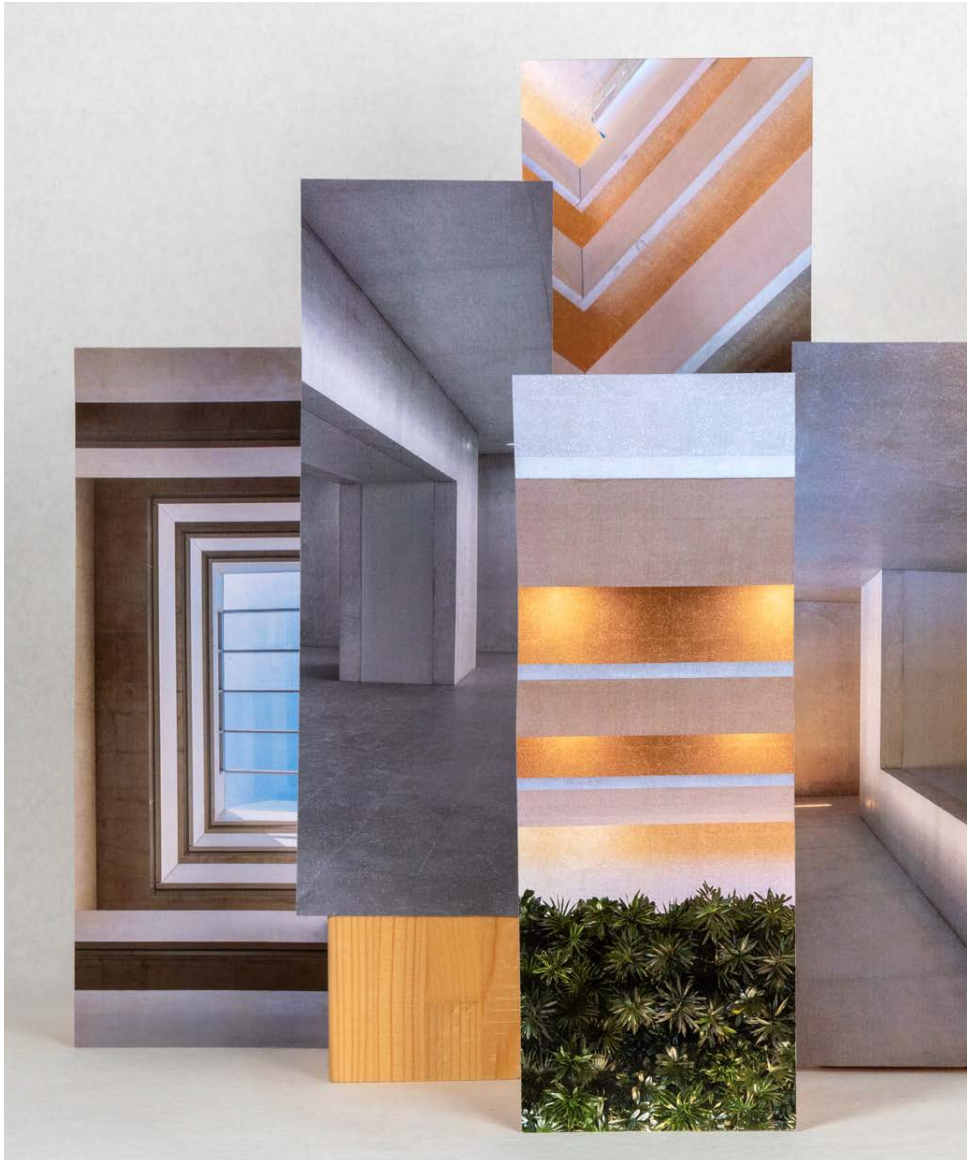
Annexes: – Rapport d'activité 2023

- Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2023, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2023 et annexe aux comptes

Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social
rapport d'activités 2023



Fondation de la Ville de Genève pour le logement social rapport d'activités 2023



En 2023 p. 5

Travaux p. 6

Patrimoine p. 9

Gestion et entretien p. 10

Acquisitions et développement p. 13

Location p. 14

Projets en cours p. 23

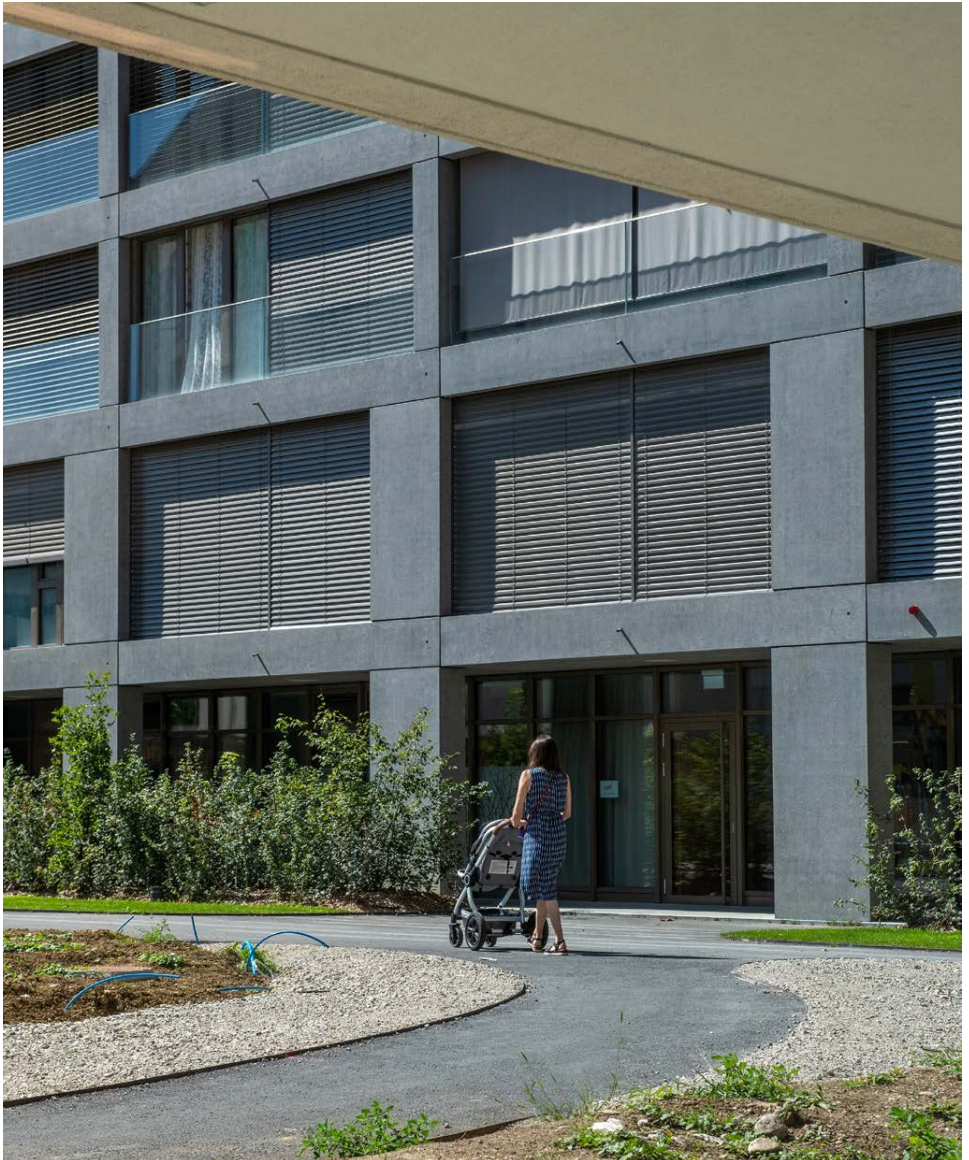
Finances p. 24

Organisation p. 26

Rapport organe de révision p. 30

Bilan et comptes p. 32

Impressum p. 38



Dans ce cadre, le Conseil de fondation a entamé des réflexions sur les manières de construire et d'habiter les futurs quartiers. Ces réflexions font écho à une volonté politique des collectivités publiques mettant en avant la qualité de l'habitat et la mixité sociale dans les périmètres en développement.

Soucieuse de la qualité d'habiter et forte des expériences passées lors de la mise en location de logements dans les nouveaux périmètres construits, la FVGLS a décidé de mandater l'association Interstices pour accompagner et faciliter l'arrivée des nouveaux locataires du square Aimée-Rapin. La mission principale de l'association consiste à assurer une présence régulière dans le quartier, à établir une relation de confiance, ainsi qu'à créer une dynamique positive pour aider les locataires en difficulté et les orienter.

Par ailleurs, attentif à la pérennité financière de la Fondation, le Conseil a entériné en 2023 un nouveau règlement fixant les conditions de location des logements. L'ensemble des mesures mises en place par le Conseil de fondation depuis le début de la législature ainsi que la bonne santé financière de la FVGLS permettent d'aborder avec confiance les futurs défis.

Anne MORATTI, présidente
Isabelle BOVAY, directrice adjointe
Philippe FASEL, directeur

121 nouveaux logements ont été livrés en 2023 - 66 au chemin Ella-Maillard, 35 au square Aimée-Rapin et 20 pour la surélévation de l'immeuble de la rue Caroline.

Le chantier Vernier 115 a démarré en août tandis que s'est poursuivi l'avancement des deux grands projets en Ville de Genève : le Quai Vernets et la Gare des Eaux-Vives. La première livraison des logements de ces deux opérations est prévue en 2026.

2023 a été l'occasion pour la Fondation de continuer la mise aux normes de ses bâtiments, qu'elle concerne le programme Eco 21 ou de plus ambitieuses rénovations comme celles des deux derniers immeubles historiques de la Fondation, à la rue des Vollandes et à la rue du Grand-Bureau.

Néanmoins, cette année fructueuse en réalisations ne doit pas masquer un futur moins prévisible pour la Fondation, tant les nouvelles opérations auxquelles la FVGLS pourrait s'associer peinent à être validées.

D'ici 2028, les travaux de constructions et de rénovations actuellement en cours seront achevés. La Fondation est actuellement en phase active de prospection pour la création de nouveaux logements.

Aujourd'hui, la mise en œuvre de méthodes constructives efficaces tant en termes de durabilité que d'émission de CO₂, tout comme la recherche d'une architecture plus raisonnable en coûts techniques et énergétiques, sont une nécessité.

Travaux

Deux immeubles de logement social et économique construits à la fin des années 1950, rue des Vollandes et rue du Grand-Bureau ont fait l'objet de diverses études pour constituer des cahiers des charges en vue de leur rénovation. Témoignage de l'engagement social de l'architecture de l'après-guerre et d'une économie de moyen aboutie, le bâtiment de la rue des Vollandes avec son organisation très rationnelle présente un faible taux de rotation malgré certaines typologies ne correspondant plus au standard actuel.

Le Conseil de fondation a choisi une procédure de mandat d'étude parallèle (MEP) sur invitation permettant à la Fondation de disposer de plusieurs scénarios d'intervention. En effet, par ce processus, la Fondation cherche à trouver des solutions innovantes et spécifiques qui répondent aux enjeux multiples, d'habitabilité des logements et des communs, de qualités architecturales, de réduction de la consommation énergétique et de l'empreinte carbone par le réemploi. A moyen terme, le changement climatique et l'épuisement des ressources vont inévitablement nous rattraper !

À l'épreuve du changement climatique

En effet, la manière dont la ville et les immeubles sont construits génèrent des îlots de chaleur en raison notamment du manque d'espaces verts et de courant d'air la nuit.

La chaleur urbaine devient dangereuse quand la canicule s'étend au-delà de trois jours et, pour les personnes précaires, partir ailleurs quand il fait trop chaud est une illusion. Désormais, s'occuper des conditions d'habitabilité des logements va devenir un enjeu majeur loin d'un simple inconvénient, la surchauffe en milieu urbain est un enjeu de santé publique, qui s'ajoute à la pollution et au bruit.

Réemploi et architecture bioclimatique

Pour éviter au maximum de faire fonctionner des climatiseurs qui consomment de l'électricité et rejettent de l'air chaud, diverses solutions, dites « passives », doivent être mobilisées. Si la valorisation de l'eau au niveau des toitures, la perméabilisation des sols et l'accroissement de la canopée sont considérés comme des leviers d'adaptation du métabolisme urbain, d'autres dispositifs doivent y être associés au niveau de l'architecture : ventilation et isolation, ombrages et protections solaires. La Fondation s'engage à faire de l'adaptation aux conséquences du changement climatique une nouvelle priorité.

Béatrice MANZONI, présidente de la Commission travaux



Rue Liotard

Parallèlement à la mise à niveau technique des locaux communs de l'immeuble, des travaux ont été entrepris dans la cage d'escalier et le hall d'entrée. Les sous-bassements en bois ont été réhabilités et un nouvel éclairage a permis de rendre à ces espaces leurs caractéristiques d'origine.

Chemin du 23-Août

Un projet de réaménagement de la cour intérieure du bâtiment de l'Écoquartier Jonction a été initié afin d'améliorer la qualité de cet espace et lui apporter quelque fraîcheur.

Pour mémoire, la cour fait office à la fois de lieu de passage commun et de lieu de desserte pour les appartements situés à ce niveau. Le mélange de ces deux types d'activités a très vite généré des conflits nécessitant des modifications par rapport à la configuration initiale, afin que les locataires puissent bénéficier de parties privatives.

Tenant compte de fortes contraintes techniques et statiques, la proposition retenue consiste à occuper le centre de la cour, par un «jardin de lapis» avec des plantations d'arbustes et de plantes vivaces, de milieux secs et ombragés. Cette disposition permettra de mieux gérer les passages et le besoin d'intimité des logements.

Les limites définissant les espaces privatifs déjà mises en place sont maintenues et équipées de nouveaux claustras, les pots en place étant réemployés avec une nouvelle végétation.



Rue des Volländes

Trois propositions ont été élaborées permettant d'abaisser l'IDC à respectivement 420, 302 et 128 MJ/m² selon les types d'interventions préconisées. Après analyse de l'état locatif, il a été décidé de proposer de réaliser les travaux d'amélioration thermique permettant d'abaisser l'IDC de l'immeuble à 302MJ/m².

Malgré certaines typologies qui peuvent à priori être considérées comme dépassées par rapport aux critères d'habitat actuels, mono-orientation des logements, pièces étroites, les appartements de ces deux allées connaissent un très faible taux de rotation et démontre un fort besoin de ce type de logements au centre ville.

La densité du quartier et l'absence de plantations à proximité ont poussé le secrétariat à élargir la simple problématique énergétique aux conditions de confort et l'habitabilité des logements, de rafraîchissement, et d'apport de végétation. A cela, s'est ajoutée la volonté de conserver le plus d'éléments, voire d'en recycler certains.

La procédure validée par le Conseil de fondation a été la mise sur pied d'un MEP sur invitation, trois bureaux actifs dans ce domaine, étant retenus. Elle sera lancée en 2024.

Rue du Grand-Bureau

Les résultats d'une première étude concernant la faisabilité structurelle d'une surélévation préconisaient une solution de renforcement sismique très impactante que ce soit en termes d'usage et de respect de l'architecture du bâtiment.

Devant les difficultés liées à ce type d'intervention, le secrétariat a cherché des alternatives. Une hypothèse de surélévation - sans prévoir la construction de nouveaux éléments stabilisateurs, mais des renforts localisés dans les noyaux d'escaliers - a été finalement retenue.

Parallèlement, les études menées par les spécialistes sur les améliorations thermiques nécessaires ont été finalisées. Sur cette base, une première estimation des coûts a été établie.

Les analyses quant au choix de rénovation - durabilité, amélioration thermique, impact carbone des éléments à remplacer, sont encore à poursuivre, avant de démarrer les démarches pour le choix des mandataires prévues en 2024.

Gestion et entretien

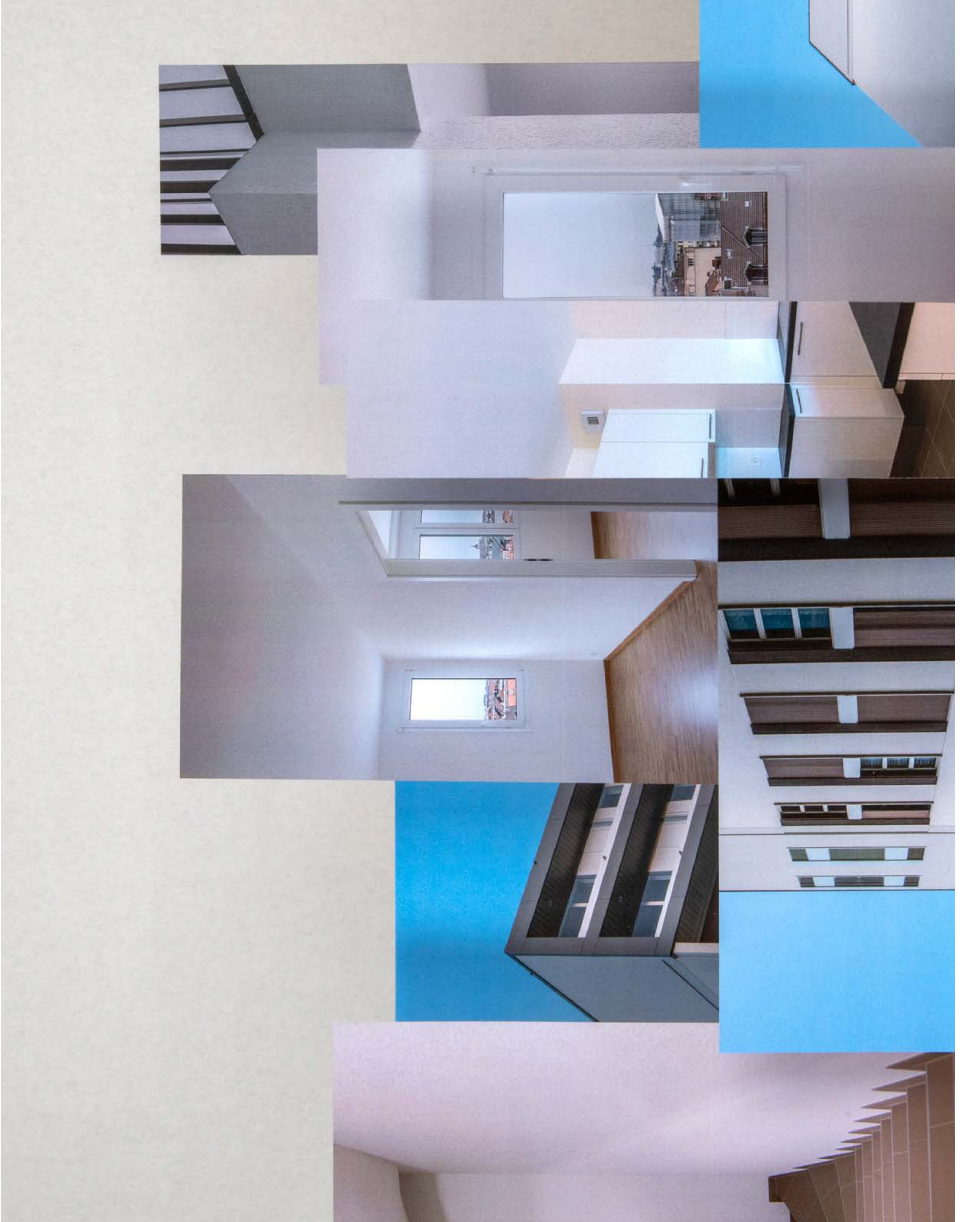
Programme SIG ECO 21

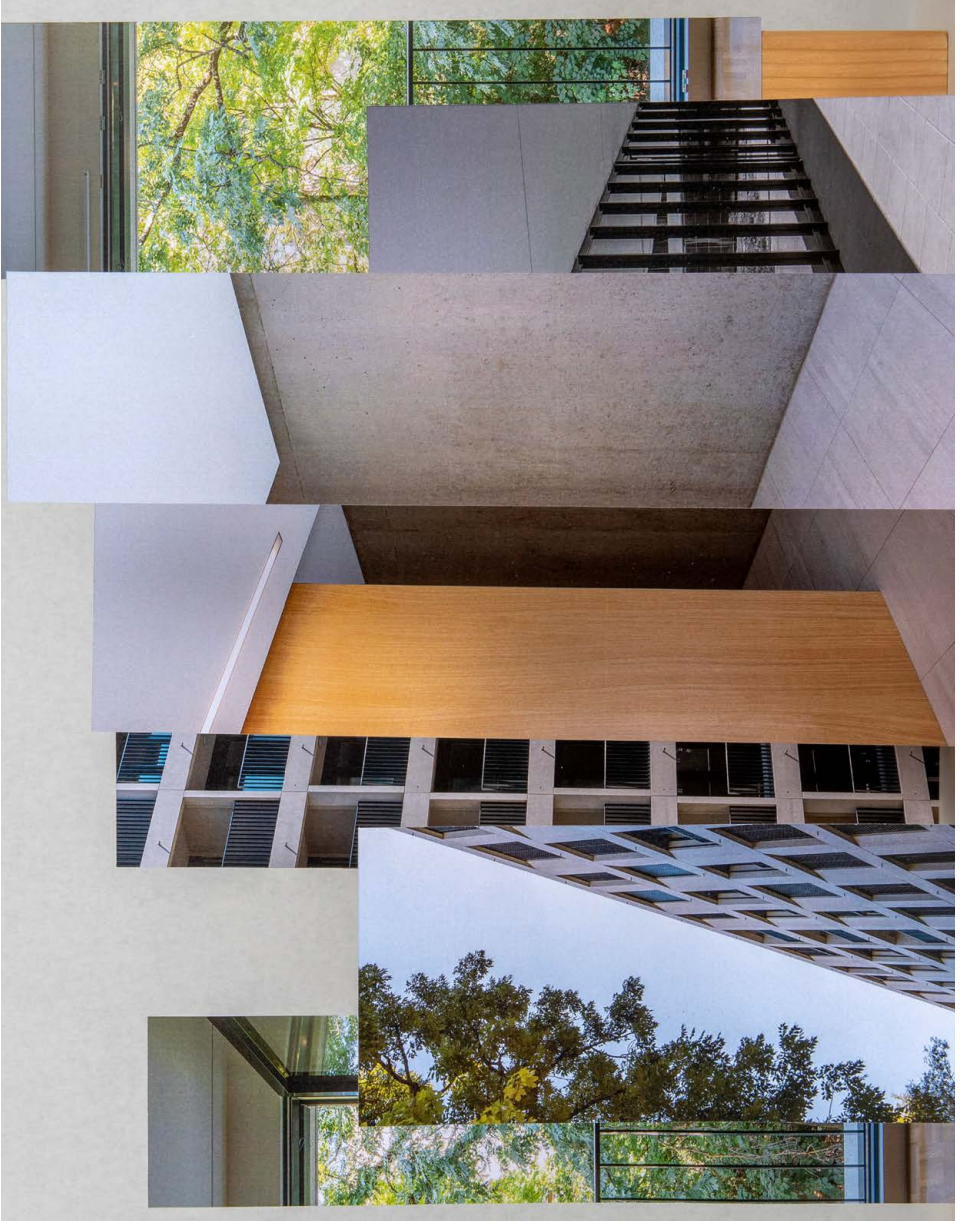
En avril, deux immeubles ont eu le premier bilan sur les programmes d'optimisation énergétique mis en place sur les chaufferies (période 2022-2023). Il s'agit de l'immeuble à la rue Guye 2-4-6 et des allées 76-78-80-82 de la rue Mombillant. Le résultat est respectivement de 16% et de 7% d'économies correspondant à des montants de CHF 18 699 et de CHF 3 455.

Durant l'année, le programme de sensibilisation des locataires et des optimisations énergétiques s'est poursuivi.

Les économies les plus significatives ont été réalisées dans les consommations thermiques, avec une diminution de 15%, suivi des consommations d'eau qui baissent de 8% par rapport à l'année précédente. Les dépenses en électricité restent quant à elles stables.

Globalement, les mesures mises en œuvre, aidées par un météo favorable ont permis à la Fondation de passer d'une moyenne de 25 kg de CO₂/m² à 19 kg de CO₂/m², le parc de la Fondation obtenant ainsi l'étiquette globale B.





Le nombre d'acquisitions potentielles a considérablement diminué par rapport à 2022, les prix du marché et les contraintes de financement de la Fondation excluent la possibilité d'investir que ce soit dans des immeubles existants ou de nouvelles opérations. Cette situation soulève une fois encore la nécessité de poursuivre une politique pro-active d'acquisitions foncières, en ville de Genève particulièrement.

Rue Edmond-Vaucher

Avant reçu l'aval de la Commission travaux en 2022, le secrétariat a pu poursuivre les démarches en vue de construire un immeuble intergénérationnel à la rue Edmond-Vaucher, en bordure du parc des Franchises.

Le projet propose un habitat évolutif, répondant aux besoins de mixité et d'évolution des structures familiales ainsi qu'au vieillissement de la population. Son insertion dans le site permet en outre de créer un accès public supplémentaire dans le parc des Franchises.

Une demande d'autorisation préalable a été déposée auprès du Département du territoire (DT). L'intérêt patrimonial de la maison existante, le fait également qu'un plan de site soit en cours d'élaboration ont abouti à un refus de la demande par le DT.

Au-delà de ce projet, la FVGLS poursuit sa réflexion sur ces problématiques.

Acquisitions et développement

L'objectif principal d'améliorer la mixité sociale de nos immeubles sans compromettre la stabilité financière est un défi permanent.

Location

Grâce aux outils de suivis mis en place ces dernières années la méthode a fait ses preuves. Cela laisse une plus grande liberté d'action et de choix. Nous pouvons ainsi mieux répondre et de façon plus rapide à certaines demandes. Je pense particulièrement aux échanges d'appartements. Cela a permis aussi de traiter des dossiers qui ne répondent pas aux premières urgences et restait par conséquent, « en bas de la pile » lors de l'établissement des listes de candidats auxquels nous proposons un logement.

Subsistent encore les demandes, certes peu fréquentes mais néanmoins réelles pour les 6 pièces. Peut-être faudrait-il dans un futur projet pouvoir spécifiquement cibler la construction de logements de cette taille. Malheureusement cette option s'amenuise avec la raréfaction des possibilités de nouvelles opérations. Et l'achat d'objets correspondant est illusoire. Reste l'éventuelle modification typologique d'une habitation lors d'une rénovation. Mais là aussi c'est compliqué.

Au-delà de 2027 lorsque les deux grandes opérations du Quai Vernet et de la Gare des Eaux-Vives seront terminées la situation deviendra très tendue pour répondre aux objectifs principaux de la Fondation. A savoir construire ou acquérir des logements économiques et de qualité.

Guy TORNARE, président de la Commission location

A la fin de l'exercice écoulé le nombre de demandes d'inscriptions était de 2031, soit une augmentation de 12 %.

Outre la mise en location de 121 nouveaux appartements, 30 changements de locataires et 5 échanges ont été réalisés.

Pour le surplus, la table de taux d'effort actuelle a été maintenue et la Fondation s'est engagée à ne pas résilier les baux des locataires ayant plus de 75 ans. 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.

Fin 2023, la Fondation a été auditionnée par la commission de la cohésion sociale et de la jeunesse du Conseil municipal en relation avec les mesures mises en place pour le maintien des personnes âgées dans leur domicile.

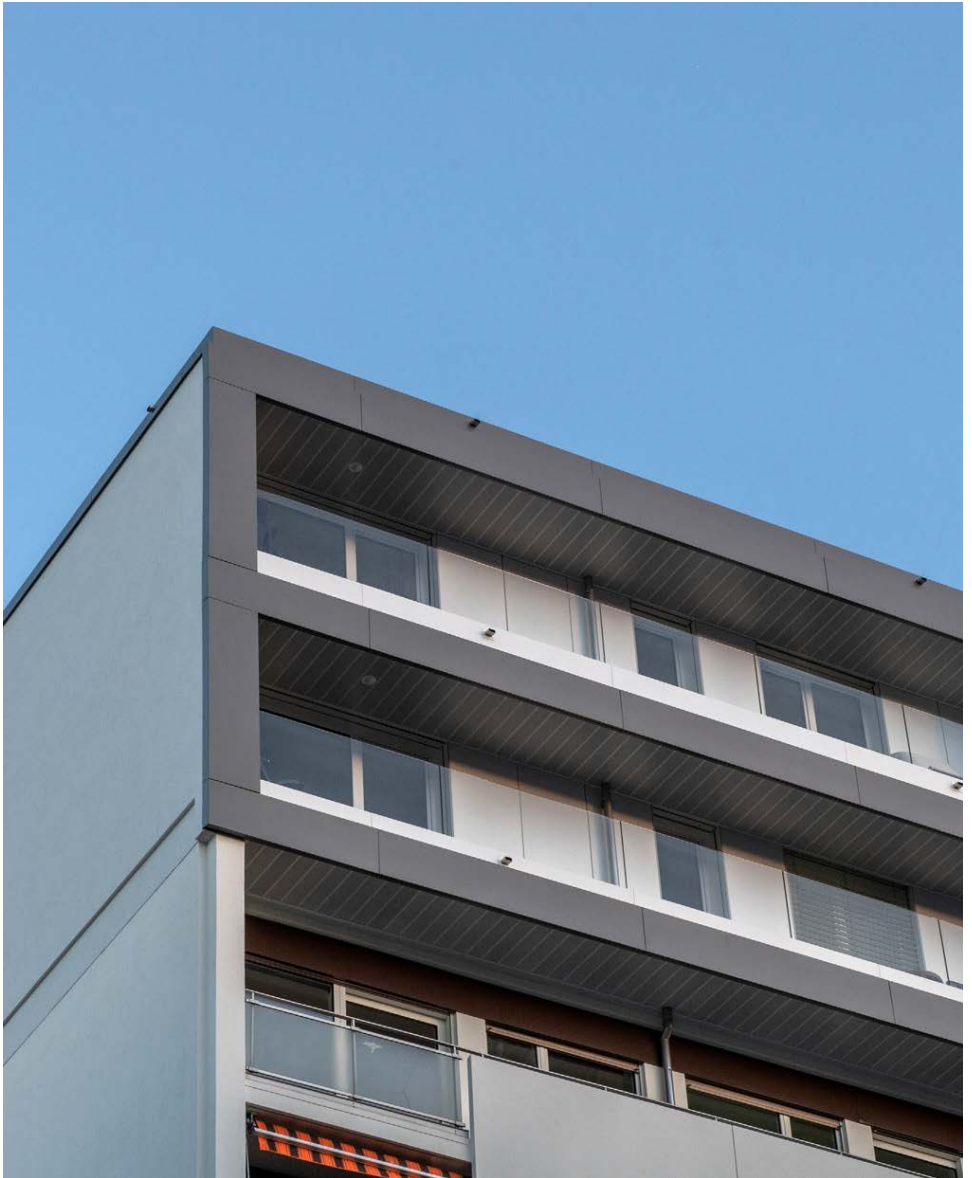
En 2023, Les investissements liés aux relocations et rénovations courantes ont été de l'ordre de CHF 10 500 par logement.

Règlement fixant les conditions de location des logements

Afin d'assurer la pérennité financière de la Fondation et l'équilibre économique des immeubles nouvellement acquis, le règlement de location des logements non soumis à la LGL a été revu, aboutissant aux principaux changements suivants :

- Introduction d'un nouveau loyer minimum de CHF 2 000 par pièce par an.
- Suppression des déductions forfaitaires fiscales sur la fortune.
- Introduction d'une garantie de loyer d'un montant équivalent à un mois de loyer minimum, avec possibilité de versements échelonnés au cas par cas si nécessaire.





Etat loyers au 31.12.2023

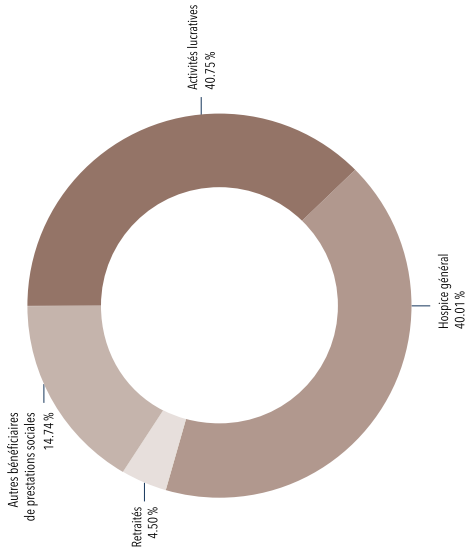
Immeuble	Libre*	LGL	Prix moyen pièce/ an	Prix bas pièce/ an	Prix haut pièce/ an
Chemin du 23-Aout19-15		HBM	3 023	2 432	4 656
Rue de Carouge 108b		HBM	3 592	3 284	3 886
Rue du Cendrier 7 / Rue Rousseau 6		HBM	3 450	2 552	4 961
Avenue de France 19/Rue Anne-Torcapa 6-10		HBM	3 122	2 575	4 020
Rue de Montbrillant 76-82		HBM	2 975	2 524	4 980
Chemin Rieu 1C		HBM	2 987	2 364	4 526
Chemin Dr Jean-Louis Prevost 14		HBM	3 416	3 110	3 933
Chemin Dr Jean-Louis Prevost 16		HM	3 575	2 424	4 289
Square Aimée-Ropin 14-16		HM	3 494	2 664	4 194
Square Aimée-Ropin 10-12		HM	4 009	3 660	5 210
Chemin Ella-Maillard 1		HM	3 665	2 864	4 503
Rue Caroline-43-45	x		4 089	1 989	5 599
Rue du Grand-Bureau 27-37	x		3 753	1 437	5 288
Rue Guye 2-6	x		3 657	1 800	5 600
Rue Liotard 34	x		4 598	2 949	6 400
Avenue Sainte-Cécile 33-35	x		4 036	2 364	6 852
Rue des Volandes 24-26	x		3 500	900	5 600

* rég par le règlement social de la PGLS.

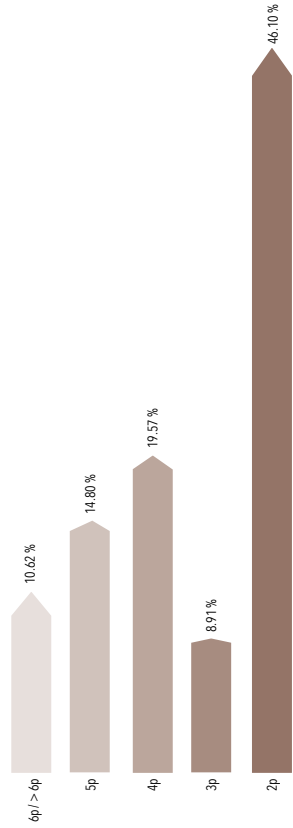
Proportion de logements par tranches de loyer sur l'ensemble des immeubles



Proportion des demandes par origines de revenus

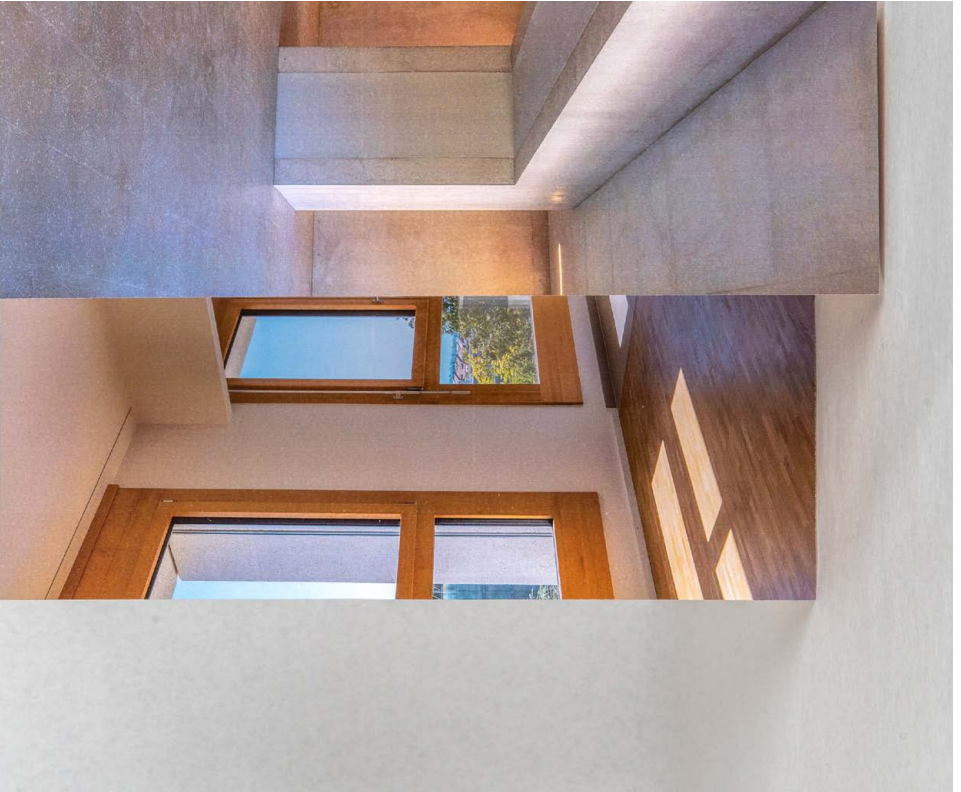


Proportion des demandes par type de logement



Patrimoine

Lieu	Années de construction	Régime	1.5p	2p	2.5p	3p	3.5p	4p	4.5p	5p	5.5p	6p	>6p	Total	Activité	Parking
Chemin du 23-Août 9-15	2015	HBM		21	9	46	31	28	6	113	11	40				
Square Aimée Papin 14-16	2022/2023	HM		18	31	77	3	24								
Chemin Bluisson 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-Maillard 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 Lictard 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	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	0	25	4	959	53	375





Projet Vermier 115

Description du projet : 2 immeubles de logements HLM
Nombre de logements / arcades : 50 logements
1 288 m² d'activités dont 1 163 pour la maison du sport
Architectes : Dunant Lopes & Périmet architectes
Construction : 2023-2026
Mise en location : 2026
Coût de l'ouvrage : 23 millions
Propriété : DDP Ville de Genève
Label : Minergie

Projet Gare des Eaux-Vives

Description du projet : 6 immeubles de logements HLM
Nombre de logements / arcades : 150 logements
4 731 m² d'activités municipales
Architectes : Association Brauen Wälchli et Tekhne SA
Construction : 2025-2026
Mise en location : 2027
Coût de l'ouvrage : 81 millions
Propriété : DDP Ville de Genève en attente
Label : THPE

Projet Quai Vernets

Description du projet : plusieurs allées de logements HBM
Nombre de logements / arcades :
lot A : 162 logements et 1036 m² d'activités
lot B : 123 logements et 773 m² d'activités
Architectes :
lot A : Bureau Geninascia-Delefortrie Architectes et Bung SA
lot 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 : SNBS Quartier

Chiffres clés

Immeubles et constructions en cours :

CHF 367 979 909

Investissement de l'exercice :

CHF 19 031 408

Engagements financiers :

CHF 190 204 002

Total du bilan :

CHF 386 172 239

Hausse de l'état locatif : 13 %

Taux moyen de la dette : 1.83 %

Effectif du personnel : 5.1 ETP *

Le résultat de l'exercice 2023 présente un bénéfice net de CHF 4.5 millions (contre CHF 10.7 millions en 2022). L'exercice 2022 comprenait une réévaluation périodique comptable des immeubles pour un montant avoisinant CHF 6.7 millions. Le résultat financier, composé

principalement des charges et des produits courants afférents aux immeubles, se monte à CHF 5.2 millions. La mise en valeur de 121 nouveaux logements, l'entrée en vigueur du nouveau règlement fixant les conditions de location des logements ainsi qu'une vigilance permanente sur les charges permettent ce résultat positif.

Les charges de personnel, englobant les jetons de présence des membres du Conseil pour un montant de CHF 46 128, s'élevaient à CHF 978 502.

Les procédures en place et un suivi permanent ont permis de maintenir le contentieux locataire proche de 1 % de l'état locatif total, il n'en va de même pour les pertes effectives.

Enfin, dans son rapport daté du 28 février 2024, 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 MCHZ et qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

* équivalent temps plein

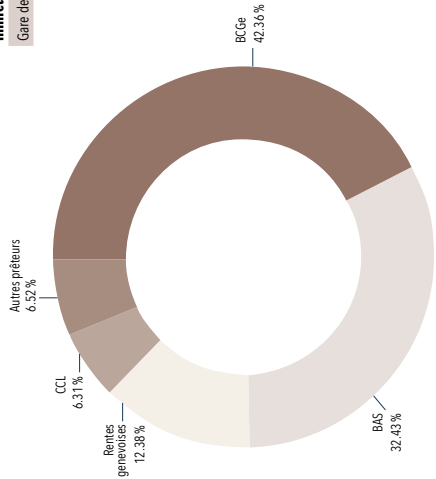
Dotation Ville de Genève

immeuble	01.01.23	augmentation	diminution	31.12.23
Les Alliées/Ela Maillard 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	12 550 000	2 522 080		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 Lüdard 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
Rouie de Vernier 115	2 282 900			2 282 900
total	42 255 879	2 522 080		44 777 959

Dotation fonds LUP

immeuble	01.01.23	augmentation	diminution	31.12.23
Gare des Eaux-Vives	8 242 632			8 242 632

Dettes par prêteur



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. 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.

Organisation

Membres du Conseil de fondation

Désignés par le Conseil municipal

BRUNN Marc (EaG)
BUGNA Jacques (PLR)
FRIGENTI EMPANA Jannick (PS)
MORATTI Anne (Les Verts)
TORNARE Guy (Le Centre)
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

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

Secrétariat

La FIGLS 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 Charantal, secrétaire administrative
RUFFIN Aurélie, gestionnaire location

Mandats externes au 31 décembre 2023

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

Suivi des emprunts : Finance Active Sarl

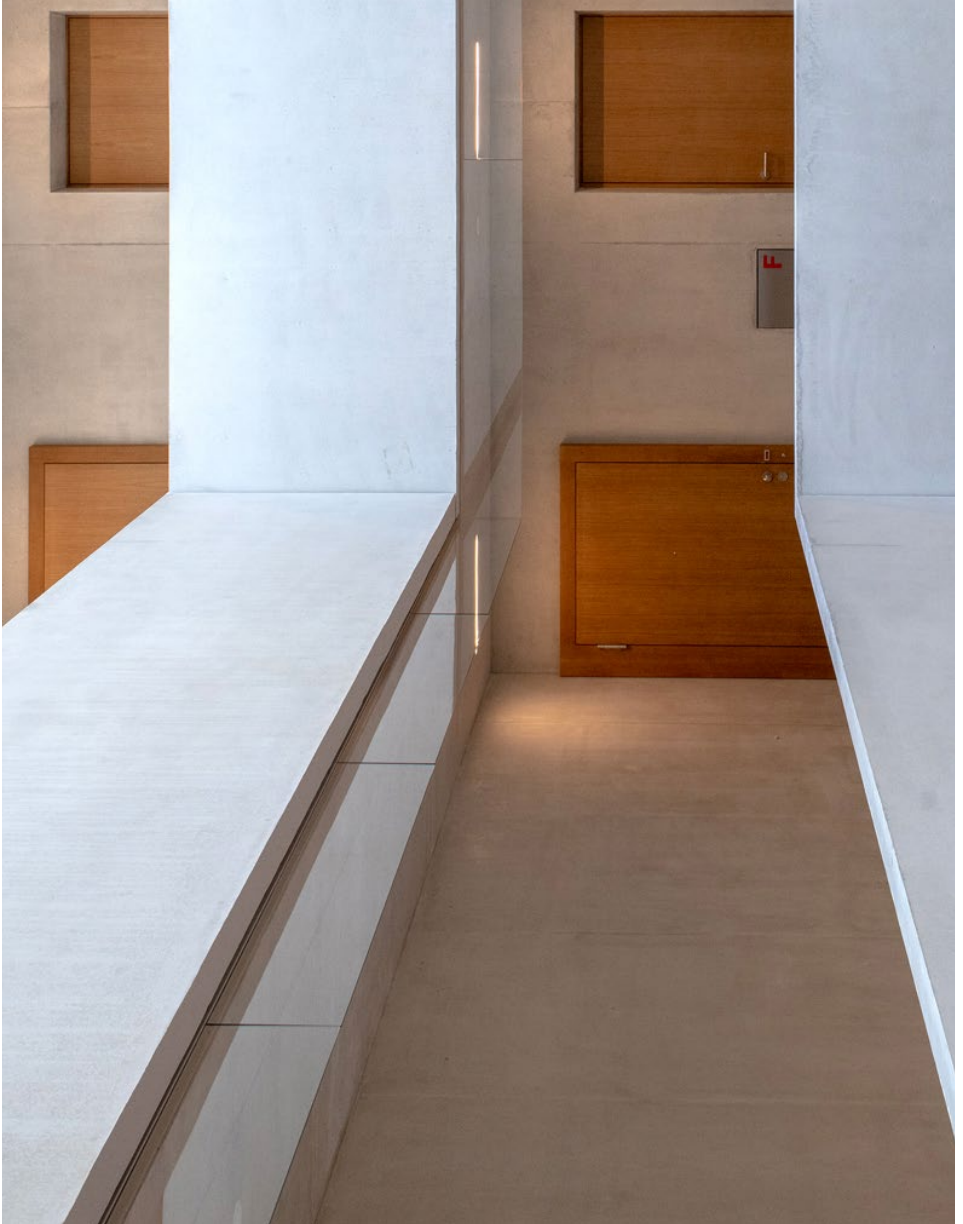
Système de contrôle interne : Optimiso Group SA

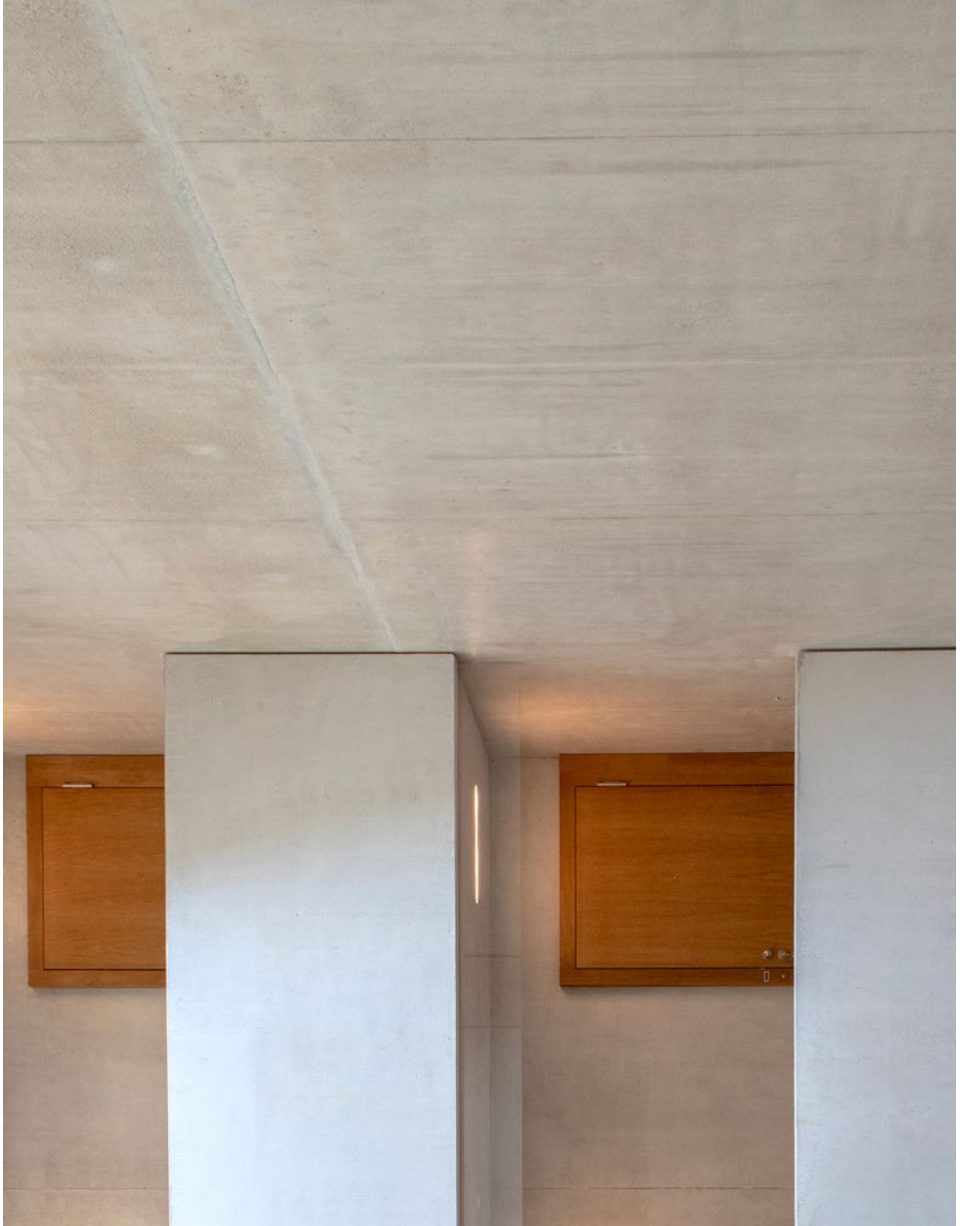
Analyse technique et surveillance énergétique des immeubles : Signa-terre SA

Assurances : Weck, Aeby Risk Management SA

Développement Informatique : Ledev Lepora Développement

Organe de révision : SFER Société fiduciaire d'expertise et de révision SA





Rapport organe de révision



société fiduciaire d'expertise et de révision 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 2023, 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 2023 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 incombent 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 un autre 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 est en outre responsable de préserver, 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.

nos coordonnées
rue Spingol 15
CH-1211 Genève 6

t. +41 22 737 89 89
f. +41 22 737 89 89
| sfef@sfefster.ch

Member of ESTEQUA

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi sur l'administration des communes et aux MA-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, omissions et malices 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 28 février 2024

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA



Experte en droit des sociétés, 1014 Genève
Auditeur RH, 1014 Genève
Entrepreneur agréé
Réviseur responsable



Experte en droit des sociétés, 1014 Genève
Auditeur RH, 1014 Genève
Entrepreneur agréé
Réviseur responsable

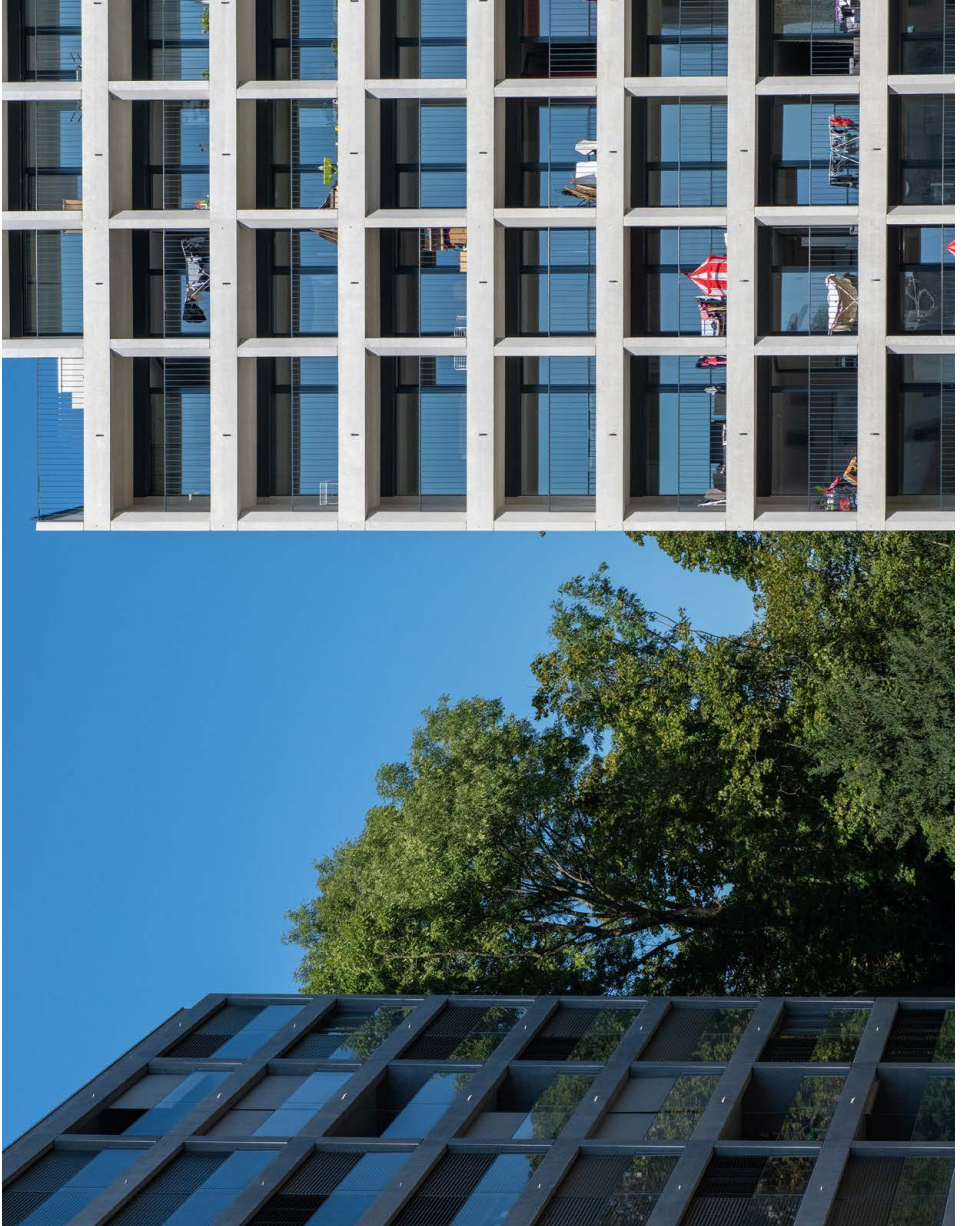
Annexes : Comptes annuels 2023

Bilan et comptes

Rapport d'activités et comptes de l'exercice 2023

Le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2023 sont annexés au présent rapport. Le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2023 figure dans le présent rapport. Le budget 2024 de la FVGIS a été approuvé par le Conseil de la fondation en date du 4 octobre 2023. Les comptes de l'exercice 2023 ont été approuvés par le Conseil de fondation en date du 6 mars 2024. Le rapport annuel du SCI au 31.12.2023 a été approuvé par le Conseil de fondation lors de sa séance du 6 mars 2024. Le présent rapport d'activités 2023 a été approuvé en date du 5 juin 2024.

Bilan	31.12.2023	31.12.2022
en CHF		
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	16 365 183	11 246 936
Créances	16 684	436 672
Actifs de régularisation	1 353 271	1 050 105
Placements financiers	457 192	457 192
Immobilisations corporelles PF	3 67 979 909	3 48 948 502
Total patrimoine financier	386 172 239	362 139 407
TOTAL DE L'ACTIF	386 172 239	362 139 407
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	7 947 815	119 699
Engagements financiers à court terme	26 489 053	22 577 519
Passifs de régularisation	61 189	196 225
Engagements financiers à long terme	155 253 752	149 800 436
Provisions à long terme	452 192	452 192
Total capitaux de tiers	190 204 002	173 146 071
Capital propre		
Financements spéciaux	2 103 424	2 103 424
Autres capitaux propres	60 745 591	58 223 511
Excédent au bilan	133 119 222	128 666 401
Total capital propre	195 968 237	188 993 336
TOTAL DU PASSIF	386 172 239	362 139 407



Compte de résultats au 31 décembre 2023

en CHF	budget 2023	réalisé 2023	réalisé 2022
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges de personnel			
Autorisés et commissions	100 000	46 128	37 722
Salaires du personnel administratif	745 000	736 338	666 248
Cotisations patronales	220 000	173 845	171 739
Autres charges de personnel	30 000	22 190	15 356
	1 095 000	978 502	891 065
Charges de biens et services et autres charges			
Charges de matériel et de marchandises	25 000	20 769	20 743
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30 000	20 599	27 960
Prestations de services et honoraires	129 000	81 768	104 220
Dédommagements	14 000	11 500	11 500
	198 000	134 637	164 423
Total des charges d'exploitation	1 293 000	1 113 138	1 055 489
Revenus d'exploitation			
Revenus divers			
Autres revenus d'exploitation	305 000	318 517	390 534
	305 000	318 517	390 534
Total des revenus d'exploitation	305 000	318 517	390 534
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-988 000	-794 621	-664 955
Charges financières			
Charges d'intérêts	2 839 000	2 919 459	2 321 369
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	5 813 000	5 054 789	4 585 478
Dépréciations, immobilisations patrimoine financier	0	0	2 903 450
Total des charges financières	8 652 000	7 974 247	9 810 296

en CHF	budget 2023	réalisé 2023	réalisé 2022
Revenus financiers			
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	12 655 000	13 161 726	11 559 559
Dédommagements des collectivités publiques	65 000	59 964	63 509
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0	9 520 884
Total des revenus financiers	12 720 000	13 221 690	21 143 952
RÉSULTAT FINANCIER	4 068 000	5 247 442	11 333 655
Charges extraordinaires	0	0	0
Revenus extraordinaires	0	0	0
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	3 080 000	4 452 821	10 668 701

Tableau des flux de trésorerie

en CHF	2023	2022
RÉSULTAT TOTAL DES COMPTES DE RÉSULTATS	4 452 821	10 668 701
- Revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	0	- 6 617 434
- Augmentation/ + diminution des créances	4 19 988	-436 672
- Augmentation/ + diminution des actifs de régularisation	-303 166	-439 680
+ Augmentation/ - diminution des engagements courants	7 828 116	45 487
+ Augmentation/ - diminution des provisions	0	286 927
+ Augmentation/ - diminution des passifs de régularisation	-135 035	85 465
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (FTO)	12 267 725	3 592 793
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-19 031 408	-39 061 910
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	-19 031 408	-39 061 910
+ Augmentation/ - diminution des engagements financiers à court terme	3 911 534	12 428 089
+ Augmentation/ - diminution des engagements financiers à long terme	5 453 316	18 892 604
+ Augmentation/ - prélèvement dotation VG	2 522 080	5 575 000
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	11 886 930	36 895 693
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO) + (FTI+P) + (FTF)	5 118 247	1 426 576
Liquidités et placements à court terme au 01.01.	11 246 936	9 820 360
Liquidités et placements à court terme au 31.12.	16 365 183	11 246 936
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	5 118 247	1 426 576

Etat du capital propre

en CHF	Solde au 1.1.2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2023
CAPITAL PROPRE				
Financements spéciaux	2 103 424	0	0	2 103 424
Réserve entretien LGL	2 103 424			2 103 424
Autres capitaux propres	58 223 511	2 522 080	0	60 745 591
Capital initial	7 725 000			7 725 000
Dotation Ville de Genève	42 255 879	2 522 080		44 777 959
Dotation Fonds LJP	8 242 632			8 242 632
Excédent / découvert au bilan	128 666 401	15 121 522	10 668 701	133 119 222
Résultat annuel	10 668 701	4 452 821	10 668 701	4 452 821
Résultats cumulés des années précédentes	117 997 701	10 668 701		128 666 401
TOTAL	188 993 336	17 643 602	10 668 701	195 968 237

Impressum

Concept artistique

Kathelijne Reijse-Saillet & Diana Nemeth

Crédits photographiques

Kathelijne Reijse-Saillet / www.kathelijne.nl

Conception graphique et mise en page

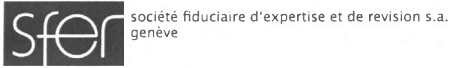
Diana Nemeth / www.1203.ch

Impression

Imprimé chez Look Graphic en 150 exemplaires,
Police de caractères Avenir Next Condensed
Papier Indigo Rough Bright offset, extra mat et rugueux

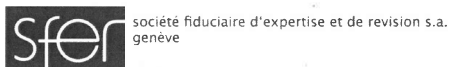
Adresses des immeubles

- photo couverture : Rue Caroline 43-45
- page 2 : Chemin Ella-Maillart 1
- page 4 : Square Aimée-Rapin 10-12
- page 7 : Projet Quai Vernets
- page 8 : Chemin Ella-Maillart 1
- page 11 : Rue Caroline 43-45
- page 12 : Square Aimée-Rapin 10-12
- page 16 : Chemin Ella-Maillart 1
- page 17 : Rue Caroline 43-45
- page 21 : Chemin Ella-Maillart 1
- page 22 : Projet Quai Vernet
- pages 28-29 : Chemin Ella-Maillart 1
- page 33 : Square Aimée-Rapin 10-12



Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Rapport de l'organe de révision
aux membres du Conseil de fondation
sur les comptes annuels de l'exercice 2023



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 2023, 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 2023 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 celles-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 28 février 2024

Société fiduciaire d'expertise
et de révision 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 2023



Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social

Genève

1. BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
ACTIF		
Patrimoine financier		
Disponibilités et placements à court terme	16'365'183	11'246'936
Créances	16'684	436'672
Actifs de régularisation	1'353'271	1'050'105
Placements financiers	457'192	457'192
Immobilisations corporelles PF	367'979'909	348'948'502
Total patrimoine financier	386'172'239	362'139'407
TOTAL DE L'ACTIF	386'172'239	362'139'407
PASSIF		
Capitaux de tiers		
Engagements courants	7'947'815	119'699
Engagements financiers à court terme	26'489'053	22'577'519
Passifs de régularisation	61'189	196'225
Engagements financiers à long terme	155'253'752	149'800'436
Provisions à long terme	452'192	452'192
Total capitaux de tiers	190'204'002	173'146'071
Capital propre		
Financements spéciaux	2'103'424	2'103'424
Autres capitaux propres	60'745'591	58'223'511
Excédent au bilan	133'119'222	128'666'401
Total capital propre	195'968'237	188'993'336
TOTAL DU PASSIF	386'172'239	362'139'407



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

Genève

2. COMPTE DE RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2023

	Budget 2 0 2 3	Réalisé 2 0 2 3	Réalisé 2 0 2 2
	CHF	CHF	CHF
Charges d'exploitation			
<i>Charges de personnel</i>			
Autorités et commissions	100'000	46'128	37'722
Salaires du personnel administratif	745'000	736'338	666'248
Cotisations patronales	220'000	173'845	171'739
Autres charges de personnel	30'000	22'190	15'356
	1'095'000	978'502	891'065
<i>Charges de biens et services et autres charges</i>			
Charges de matériel et de marchandises	25'000	20'769	20'743
Immobilisations ne pouvant être portées à l'actif	30'000	20'599	27'960
Prestations de services et honoraires	129'000	81'768	104'220
Dédommagements	14'000	11'500	11'500
	198'000	134'637	164'423
Total des charges d'exploitation	1'293'000	1'113'138	1'055'489
Revenus d'exploitation			
<i>Revenus divers</i>			
Autres revenus d'exploitation	305'000	318'517	390'534
	305'000	318'517	390'534
Total des revenus d'exploitation	305'000	318'517	390'534
Résultat d'exploitation	-988'000	-794'621	-664'955
Charges financières			
Charges d'intérêts	2'839'000	2'919'459	2'321'369
Charges pour bien-fonds, patrimoine financier	5'813'000	5'054'789	4'585'478
Dépréciations, immobilisations patrimoine financier	0	0	2'903'450
Total des charges financières	8'652'000	7'974'247	9'810'296
Revenus financiers			
Revenus des biens fonds, patrimoine financier	12'655'000	13'161'726	11'559'559
Dédommagements des collectivités publiques	65'000	59'964	63'509
Réévaluations, immobilisations patrimoine financier	0	0	9'520'884
Total des revenus financiers	12'720'000	13'221'690	21'143'952
Résultat financier	4'068'000	5'247'442	11'333'655
Charges extraordinaires	0	0	0
Revenus extraordinaires	0	0	0
Résultat extraordinaire	0	0	0
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	3'080'000	4'452'821	10'668'701



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

Genève

3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	2 0 2 3 CHF	2 0 2 2 CHF
Résultat total des comptes de résultats	4 452'921	10'668'701
- Revenus du compte de résultats sans incidence sur le flux	0	-6'617'434
- Augmentation / + diminution des créances	419'988	-436'672
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	-303'166	-439'680
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	7'828'116	45'487
+ Augmentation / - diminution des provisions	0	286'927
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	-135'035	85'485
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (FTO)	12'262'725	3'592'793
- Achat de placements financiers et des immobilisations corporelles du Patrimoine financier	-19'031'408	-39'061'910
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENTS (FTI+P)	-19'031'408	-39'061'910
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme	3'911'534	12'429'089
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à long terme	5'453'316	18'892'604
+ Augmentations / - prélèvements dotation VGe*	2'522'080	5'575'000
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE FINANCEMENT (FTF)	11'886'930	36'895'693
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME (FTO)_H(FTI+P)_H(FTF)	5'118'247	1'426'576
Liquidités et placements à court terme au 01.01.	11'246'936	9'820'360
Liquidités et placements à court terme au 31.12.	16'365'183	11'249'936
VARIATION DES LIQUIDITES ET DES PLACEMENTS A COURT TERME	5'118'247	1'426'576

* se référer pour le détail à la note 6 de l'annexe sous rubrique Dotation Ville de Genève

4. REGLES REGISSANT LA PRESENTATION DES COMPTES

Les règles régissant la présentation des comptes de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (ci-après FVGLS) reposent sur les principales bases légales suivantes:

- Loi sur l'administration des communes (LAC)
- Règlement d'application de loi sur l'administration des communes (RAC)
- Manuel de comptabilité publique MCH2 publié par le Département présidentiel

5. PRINCIPES RELATIFS A LA PRESENTATION DES COMPTES

La clôture des comptes annuels a été effectuée conformément à la LAC, au RAC et au Manuel de comptabilité publique édité par le Département présidentiel. Ces normes se réfèrent au manuel "Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes MCH2" édité par la Conférence des directeurs cantonaux des finances (CDF).

La présentation des comptes reflète une situation financière correspondant à l'état réel de la fortune, des finances et des revenus.

a. Principes comptables

Patrimoine financier

Les actifs figurant dans le patrimoine financier (PF) sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité future et que leur valeur peut être établie de manière fiable.

Les immobilisations corporelles du PF sont inscrites au bilan au coût d'acquisition ou de fabrication. En l'absence d'un coût d'acquisition, l'inscription au bilan se fait à la juste valeur (coût de remplacement).

Les immobilisations corporelles du PF sont réévaluées, au maximum tous les cinq ans, à la valeur de remplacement lors du bouclement des comptes annuels. L'année 2022 a donné lieu à la dernière réévaluation en date, la précédente datant de 2018.

Les placements financiers sont réévalués lors de chaque clôture à la valeur vénale.

Les autres éléments du PF sont portés au bilan à la valeur nominale.

Le Conseil s'assure également, à chaque clôture des comptes annuels, que tout actif du PF ayant subi une perte durable de valeur a fait l'objet d'une dépréciation comptable dûment documentée.

Les ducroires sur les débiteurs sont estimés selon les mêmes règles que les années précédentes, à savoir sur la base de l'étude du contentieux effectué par le service juridique des régies.

Passif

Les capitaux de tiers sont évalués à la valeur nominale.

Les provisions existantes figurent dans le tableau spécifique en annexe.

Le mouvement sur le capital propre est mentionné dans le tableau spécifique en annexe.

Revenus et charges

Les revenus et les charges des immeubles locatifs sont comptabilisés sur la base des décomptes de gestion.

Les autres revenus et charges sont comptabilisés sur la base des prestations convenues.

6. ETAT DU CAPITAL PROPRE

Capital propre	Solde au 1.1.2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2023
Financement spéciaux	2'103'424	0	0	2'103'424
Réserve entretien LGL	2'103'424			2'103'424
Autres capitaux propres	58'223'511	2'522'080	0	60'745'591
Capital initial	7'725'000			7'725'000
Dotation Ville de Genève	42'255'879	2'522'080		44'777'959
Dotation Fonds LUP	8'242'632			8'242'632
Excédent / découvert au bilan	128'666'401	15'121'522	10'668'701	133'119'222
Résultat annuel	10'668'701	4'452'821	10'668'701	4'452'821
Résultats cumulés des années précédentes	117'997'701	10'668'701		128'666'401
TOTAL	188'993'336	17'643'602	10'668'701	195'968'237

Dotation Ville de Genève

Selon la délibération du 15 février 2006 du Conseil municipal de la Ville de Genève, un montant de CHF 20 millions est mis à disposition de la FVGLS pour soutenir la création de logements sociaux. Cette décision a fait également l'objet d'un arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006 et d'un échange de correspondance les 12 juin 2007 et 25 juin 2007 entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et le Département des constructions et des technologies de l'information (actuellement Département du Territoire).

Selon la délibération du 5 mai 2014 du Conseil municipal de la Ville de Genève (PR-1075), une dotation de CHF 35 millions a été mise à disposition de la FVGLS afin de l'affecter à la création de logements par:

- a. la construction de logements sociaux
- b. l'achat de terrains destinés à la construction de logements sociaux
- c. l'acquisition d'immeubles

Selon la délibération du 8 septembre 2021 du Conseil municipal de la Ville de Genève (PR-1405), une nouvelle dotation de CHF 25 millions a été mise à disposition de la FVGLS afin de l'affecter à la création de logements par:

- a. la construction de logements économiques
- b. l'achat de terrains destinés à la construction de logements économiques
- c. l'acquisition d'immeubles

Cette même délibération autorise le Conseil administratif à octroyer des cautions simples et solidaires à la fondation pour un montant maximal de CHF 100 millions.

Immeuble	Etat au 01.01.2023	Augmentation	Diminution	Etat au 31.12.2023
23 août 9-15	6'000'000			6'000'000
Buisson 4	414'100			414'100
Caroline surélévation	1'575'000			1'575'000
Carouge 108b	1'100'000			1'100'000
Rousseau 6 / Cendrier 7	1'000'000			1'000'000
Aimée Rapin 14-16	3'730'000			3'730'000
Aimée Rapin 10-12	2'055'000			2'055'000
France 19 / Torcapel 6-10	3'000'000			3'000'000
Jean-Louis Prévost 14-16	2'642'000			2'642'000
Ella Maillart 1	3'170'879			3'170'879
Liotard 34	1'125'000			1'125'000
Quai Vernet	12'550'000	2'522'080		15'072'080
Rieu 1c	1'611'000			1'611'000
Vernier 115	2'282'900			2'282'900
TOTAL	42'255'879	2'522'080	0	44'777'959

Dotation Fonds LUP

En date du 25 octobre 2021, le Département du territoire (DT) de l'Etat de Genève a octroyé une dotation du Fonds LUP pour un montant de CHF 8'242'632 correspondant à 15 % du prix de revient de l'opération dite de la Gare des Eaux-Vives. Les précédentes attributions octroyées par la Ville de Genève dans le cadre de cette opération, au titre de dotation, pour un montant de CHF 4'000'000 ont été dument remboursées.

Réserves entretien LGL

Cette rubrique représente le montant des réserves pour entretien des immeubles subventionnés (LGL) fixées par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Immeuble	Etat au 01.01.2023	Augmentation	Diminution	Etat au 31.12.2023
23 août 9-15	1'212'304			1'212'304
Carouge 108b	50'116			50'116
Rousseau 6 / Candrier 7	115'444			115'444
France 19 / Torcapel 6-10	473'692			473'692
Montbrillant 76-82	75'236			75'236
Rieu 1c	176'632			176'632
TOTAL	2'103'424	0	0	2'103'424

7. TABLEAU DES PROVISIONS

	Etat au 01.01.2023	Augmentation	Diminution	Etat au 31.12.2023
Fond rénovation PPE communs Montbrillant	165'265			165'265
Fond rénovation PPE garage Sainte Cécile	286'927			286'927
TOTAL	452'192	0	0	452'192

But: fond de rénovation réglementaire pour les grands travaux d'entretien des communs des immeubles

9. TABLEAU DE LA DETTE

Crédits de construction

En CHF	31.12.2023	Court terme	Long terme	Intérêts hypothécaires	Intérêts intercalaires	Variation	31.12.2022	Court terme	Long terme
BCGc (Caroline)	8913	8913				-482'636	481'449	491'149	
Rentes Genevoises (Aimée Rapin)	10812'761	10812'761	0	65'124	42'624	4'409'920	6'402'942	6'402'942	0
	10921'975	10921'975		65'124	42'624	3'927'184	6'994'391	6'894'391	

Avances à terme fixe

En CHF	Echéance	31.12.2023	Court terme	Long terme	Intérêts hypothécaires	Intérêts intercalaires	Variation	31.12.2022	Court terme	Long terme
BCGc (Caroline)	6M	74700	74700		2720		74700	0		
BCGc (Sainte-Cécile)	1M	5'000'000	5'000'000		88'411	0	5'000'000	5'000'000		
BCGc (Sainte-Cécile)	1M	7'760'000	7'760'000		137'214	0	7'760'000	7'760'000		
CS (Guye)	12M	3'700'000	3'700'000	0	30'902	-500'000	14'700'000	14'700'000		
		13'904'700	13'904'700	0	239'247	0	429'300	14'230'000	14'230'000	0

Emprunts hypothécaires

En CHF	Echéance	31.12.2023	Court terme	Long terme	Intérêts hypothécaires	Intérêts intercalaires	Variation	31.12.2022	Court terme	Long terme
CHS (Candrier)	2029	169'800	28'350	141'450	1'911		28'350	198'150	28'350	169'800
BCGc (Candrier)	2025	6'924'110	42'091	6'882'019	177'075		-42'091	6'966'201	42'091	6'924'110
CHS (Guye)	2029	117'000	195'000	975'000	12'183		-1'950'000	1'385'000	195'000	1'170'000
CS (Guye)	2025	1'600'000	60'000	1'540'000	44'488		-60'000	1'660'000	60'000	1'600'000
CS (Guye)	2026	1'000'000		1'000'000	25'000		0	1'000'000		1'000'000
CS (Sainte-Cécile)	2022	2'000'000		2'000'000	31'000		0	2'000'000		2'000'000
BCGc (Grand Bureau)	2029	2'460'979		2'460'979	19'442		0	2'460'979		2'460'979
CHS (France)	2028	802'020	160'590	642'330	9'224		-160'590	663'510	160'590	802'020
CCL (France)	2025	12'300'000		12'300'000	281'375		0	12'300'000		12'300'000
BAS (France)	2032	9'443'000	57'000	9'386'000	303'800		-57'000	9'500'000		9'500'000
BAS (France)	2023	0			186		-71'000	71'000	71'000	
BCGc (Carouge)	2030	67'080'000		67'080'000	220'358		0	67'080'000		67'080'000
BCGc (Carouge)	2030	1'998'500	64'500	1'934'000	38'139		-64'500	1'981'000	64'500	1'998'500
BCGc (Montbillant)	2024	3'246'300	130'930	3'115'370	40'378		-130'930	3'279'130	130'930	3'246'300
BCGc (Montbillant)	2027	5'000'000		5'000'000	96'750		0	5'000'000		5'000'000
BCGc (Caroline)	2023	0					-105'050	105'050	30'350	74'700
BCGc (Caroline)	2028	57'000'000		57'000'000		8750	57'000'000	0		
BCGc (Allèves-HLM)	2042	11'593'379		11'593'379	406'20	72'033	2218'379	9379'000		9379'000
BCGc (Allèves-HMLUP)	2042	5'138'067		5'138'067	18'002	32'366	983'415	4154'652		4154'652
BAS (Août 23)	2027	41'311'250	425'000	37'060'250	68'591		-425'000	45'660'250	425'000	41'311'250
BAS (Août 23)	2030	65'000'000		65'000'000	611'000		0	65'000'000		65'000'000
BAS (Août 23)	2030	60'000'000		60'000'000	56'400		0	60'000'000		60'000'000
BAS (Août 23)	2030	65'000'000		65'000'000	107'255		0	65'000'000		65'000'000
BAS (Août 23)	2037	80'000'000		80'000'000	161'500		0	80'000'000		80'000'000
BCGc (Rieu)	2034	2'000'000		2'000'000	29'850		0	2'000'000		2'000'000
BCGc (Rieu)	2037	2'000'000		2'000'000	36'200		0	2'000'000		2'000'000
BCGc (Rieu)	2038	2'800'000		2'800'000	55'440		0	2'800'000		2'800'000
BCGc (Rieu)	2035	181'673	99'020	151'753	15'442		-99'020	171'753	99'020	181'673
VSAO-ASMAC (L'otard)	2027	5'000'000		5'000'000	36'013		-1'000'000	6'000'000		6'000'000
BAS (Aimée Rapin)	2034	3'193'000	304'000	2'889'000	40'934		-304'000	3'487'000		3'487'000
BAS (Aimée Rapin)	2040	19'707'500	150'000	19'557'500	287'118		-150'000	19'857'500		19'857'500
Rentes Genevoises (Prévost)	2041	9'418'139	103'497	9'314'642	195'194		-103'497	9'521'636	103'497	9'418'139
Rentes Genevoises (Prévost)	2041	3'394'803	42'800	3'352'003	60'721		-42'800	3'337'603	42'800	3'394'803
		157'116'330	1'962'778	155'253'552	2'593'987	114'148	5'962'966	151'253'564	1'453'128	149'800'436
TOTAL		181'742'905	26'489'063	155'253'752	2'918'259	198'772	6'964'959	172'317'955	22'977'919	149'800'436

10. ACTIFS MIS EN GAGE OU CEDES

	31.12.2023	31.12.2022
Terrains et immeubles		
Valeur nette comptable	387979909	348948502
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	10821575	6884391
Avances à terme fixe	13904700	14230000
Emprunts hypothécaires	157116530	151253564
Description du gage		
Cédules hypothécaires	197954354	197954354
Hypothèques légales en faveur de la Ville de Genève	3252623	2305959
Hypothèques légales en faveur de l'Etat de Genève	17787485	15574313

11. INDICATEURS FINANCIERS

Taux d'autofinancement	
Définition	Ce ratio correspond à l'autofinancement exprimé en pourcentage des revenus courants.
Résultat	34% (2022: 35%)
Valeur indicative	> 20% bon

Considérant le domaine d'activité de la fondation, les autres indicateurs financiers figurant dans le manuel MCH2 ne sont en l'état pas applicables.

12. ORGANISATION DE LA FONDATION

a. Activités de la Fondation

La FVGLS, fondation de droit public, a pour but principal la construction, l'achat, la vente (à l'exclusion des terrains préemptés par la Ville de Genève et cédés à la fondation), l'échange, la rénovation, la location ou la mise en droit de superficie d'immeubles destinés en priorité au logement pour des personnes à revenu modeste et à la location de locaux à vocation commerciale, artisanale ou industrielle, sur le territoire du canton de Genève.

Par le biais d'une convention, elle s'efforce de respecter les objectifs poursuivis par le Conseil municipal et le Conseil administratif de la Ville de Genève en matière d'aménagement et de construction de logements.

Son siège social est situé au 17 avenue de la Forêt à Genève.

Le nombre d'employé.e.s est inférieur à 10 (5.0 ETP).

b. Composition du Conseil de fondation et mode de signature au 31 décembre 2023

Moratti Anne	présidente	signature collective à 2*
Manzoni Schmidig Béatrice	vice-présidente	signature collective à 2*
Böhler Nathalie	membre	signature collective à 2*
Brunn Marc	membre	signature collective à 2**
Bugna Jacques	membre	signature collective à 2**
Frigenti Empàna Jannick	membre	signature collective à 2**
Rinaldi Daniel	membre	signature collective à 2**
Rogg-Deketh Catarina Olowina	membre	signature collective à 2**
Tornare Guy	membre	signature collective à 2*
Voumard Jean-Marie	membre	signature collective à 2**
Zahno Jean	membre	signature collective à 2**
Hors conseil		
Fasel Philippe	directeur	signature collective à 2**
Bovay Isabelle	directrice adjointe	signature collective à 2**

** avec * uniquement
* membre du bureau

c. Organe de révision

Société fiduciaire d'Expertise et de Revision SA
Rue Agasse 45
1202 Genève

d. Exonération fiscale

La FVGLS est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée. A compter de la période fiscale 2012, la FVGLS bénéficiait d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles affectés au but social. Cette exonération a fait l'objet d'une révocation par l'administration fiscale le 21 juin 2021. La fondation a formé un recours, encore pendant, contre cette décision. Pour le surplus, le montant de l'impôt immobilier complémentaire avoisine KCHF 200 par année.

13. INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES

a. Gestion des risques financiers

Le Conseil de fondation, avec la collaboration de la direction, est responsable des stratégies financières

Dans le cadre de ses activités, la FVGLS peut être exposée à des risques financiers de plusieurs natures, notamment :

- au risque de marché (risque de taux d'intérêt)
- au risque de crédit (risque de contrepartie)
- au risque de liquidités et de refinancement

La gestion de ces risques a pour but d'en minimiser les conséquences négatives éventuelles sur les finances de la FVGLS. La fondation ne recourt pas aux instruments financiers dérivés pour minimiser l'impact potentiel de ces différents risques.

Risque de taux

La FVGLS est exposée à un risque de taux important du fait du financement du parc immobilier par des emprunts hypothécaires. Ce risque est inhérent à la structure du bilan et à l'activité de la fondation. La politique conduite est d'adapter les échéances hypothécaires aux objectifs poursuivis, notamment en matière de fixation de loyers.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque qu'une contrepartie ne remplisse pas ses engagements. La FVGLS considère qu'elle n'est pas exposée à un fort risque de crédit dans la mesure où la politique est de diversifier les placements des liquidités sur plusieurs établissements bancaires de premier ordre en Suisse.

Les créances locatives sont gérées par les régies mandataires qui disposent d'un service du contentieux et fait également l'objet d'un suivi permanent par la direction de la fondation.

Risque de liquidités et de refinancement

La FVGLS gère ses liquidités par le biais d'un reporting périodique remis aux membres de la Commission finances.

La capacité à se financer est notamment garantie par des cédulas hypothécaires et par le soutien de la Ville de Genève à travers les dotations accordées.

Risque de change

L'entier des transactions est effectué en francs suisses.

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

La gestion courante du parc immobilier est confiée par le biais d'un mandat à des régies de la place. La fondation exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

b. Système de contrôle interne

Un système de contrôle interne (SCI) est en place et fait l'objet d'une mise à jour annuelle faisant l'objet d'un rapport soumis à l'approbation du Conseil de fondation. Ce rapport comprend les éléments suivants :

- Règlement de gestion du SCI
- Matrice "Processus-Risques-Contrôles"
- Cartographie des risques
- Listes des risques
- Liste des contrôles
- Rapport détaillé des risques majeurs
- Procédures métiers

La gestion courante des risques est déléguée à la direction dans le cadre du règlement interne et de la cartographie des risques approuvés par les instances.

Les risques majeurs font l'objet d'un reporting régulier de la direction à la Commission finances et au Conseil de fondation.