

30 août 2017

Proposition du Conseil administratif du 30 août 2017 en vue de l'approbation des comptes 2016 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 FVGLS arrêtés au 31 décembre 2016.

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

- rapport d'activité 2016;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2016;
- compte de pertes et profits 2016;
- bilan au 31 décembre 2016;
- annexe aux comptes 2016.

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 2016, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2016, l'annexe aux comptes 2016 et le rapport de l'organe de contrôle du 24 mars 2017 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes:

- Rapport d'activité 2016, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2016 et annexe aux comptes
- Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2016



Boulangerie Bretzel, arcade ch. du 23-Août 9-15



Avant-propos

Le mot du Président

I. Présentation

II. Organisation

1. Membres du Conseil de Fondation
2. Election statutaire
3. Commissions
4. Secrétariat
5. Mandats externes

III. Patrimoine

IV. Location

1. Attribution de logements et règlement location
2. Dimension sociale de la FVGLS
3. Locaux d'activités
4. Rapport sur la situation locative



V. Construction de nouveaux logements sociaux

1. Projets de la FVGLS sur des terrains en droits de superficie (DDP) accordés par la Ville de Genève
 - A. Projet Louis-Favre 24
 - B. Projet La Forêt
 - C. Projet Rieu-Malagnou
 - D1. Projet Jean-Louis Prévost
 - D2. Projet Jean-Louis Prévost
 - E. Projet les Allières
 - F. Projet Vernier 115
 - G. Projet Gare des Eaux-Vives
2. Autre projet : Caserne des Vernets
3. Acquisitions
4. État de la dotation de la Ville de Genève

VI. Finances

1. L'amortissement des immeubles
2. Le ratio fonds propres / fonds étrangers pour les nouvelles constructions
3. L'élaboration d'outils de pilotage financier
4. Autres informations

VII. Approbation du rapport d'activités et des comptes de l'exercice 2016

1. Rapport de l'organe de révision
2. Bilan au 31 décembre 2016
3. Compte de résultat de l'exercice



AVANT-PROPOS

2016 a été une année clé pour la FVGLS.

Alors que cette dernière est impliquée dans des opérations de plus en plus complexes dont la plus importante, la Caserne des Vernets avec un total de 1500 logements dont env. 300 logements HBM à réaliser par la FVGLS, répond à un montage juridique et financier encore inédit dans le canton, la Fondation s'est dotée des moyens et du personnel nécessaires lui permettant de mener à bien sa mission.

Les réflexions entamées sur le fonctionnement du secrétariat, notamment pour ce qui est du pilotage de projets auxquels la FVGLS participe en tant qu'investisseur, ont abouti à un renforcement important des effectifs, passant de 3 à 6 personnes. Afin de mieux répondre aux attentes spécifiques des partenaires financiers et opérationnels et d'optimiser les investissements de la FVGLS, la direction du secrétariat a été étoffée par la création d'un poste de co-directeur administratif et financier.

S'agissant de la construction de logements, 2016 a été marquée par le refus populaire en février du référendum contre le crédit de reconstruction de la Caserne des Vernets à Mategnin.

Cette décision a donné une impulsion décisive au démarrage du projet de la Caserne des Vernets, avec l'étude d'un Plan Localisé de Quartier et le lancement d'un mandat d'étude parallèle de projets (MEP) afin de formaliser les typologies et façades des îlots A et B dans lesquels se trouvent les futurs immeubles de la Fondation. Pour les surfaces d'activités, dont la gestion et les loyers seront mutualisés, une première sélection d'utilisateurs a été établie, comprenant des institutions culturelles ou œuvrant dans les domaines de la santé, des organismes à but social et associatif, des équipements publics (crèche, maison de quartier, foyer de jour), ainsi que des commerces.

Le partenariat avec de multiples maîtres d'ouvrage institutionnels et privés, l'interdépendance des programmes de logements et d'activités diverses sont des facteurs de plus en plus prédominants dans le montage des projets de la Fondation. Sur le site de l'Ecoquartier Jonction, outre les locaux d'activités, la FVGLS aménage des dépôts pour le Musée d'histoire naturelle. A la Gare des Eaux-Vives, les immeubles construits par la Fondation accueilleront une crèche, un centre socio-culturel et des locaux pour l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD), tandis qu'à Vernier, la Maison des Sports occupera deux étages de l'un des bâtiments réalisés par la Fondation.

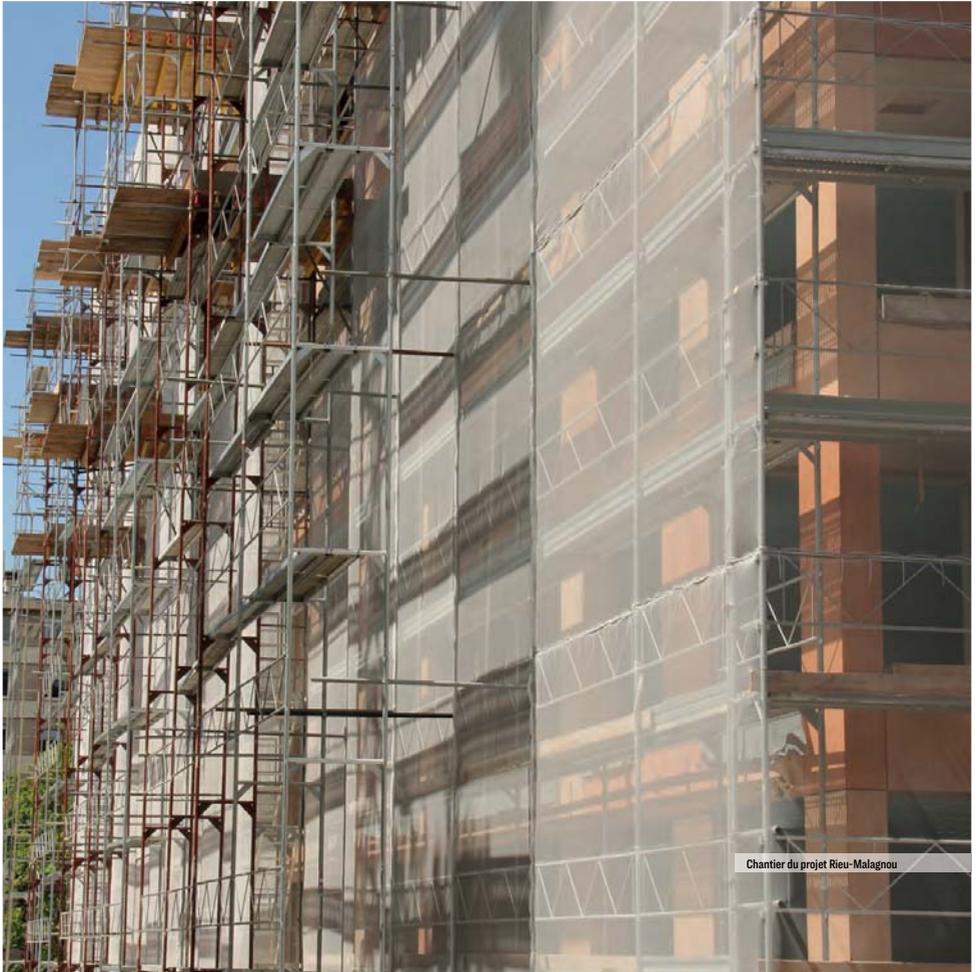
Cette nouvelle orientation implique un élargissement de la mission première de la FVGLS, de ses domaines d'activités et de ses compétences.

En ce qui concerne les réalisations, la construction d'un immeuble à la rue Louis-Favre comprenant environ une cinquantaine de logements et celle de deux bâtiments de 35 et 46 appartements ainsi qu'une crèche pour la Ville de Genève dans le secteur de la Forêt sont venues compléter la liste des projets déjà initiés. Ceux-ci ont été développés selon les prévisions. La construction de l'immeuble Rieu-Malagnou a avancé selon le planning. Pour l'opération Jean-Louis Prévost, les derniers recours ont été levés, ce qui permettra de commencer la construction des immeubles en 2017. Aux Allières, les demandes d'autorisation sont en cours d'instruction. Le bureau lauréat du concours Vernier 115 a développé ses plans jusqu'à la phase de l'avant-projet.

Quant au projet de la Gare des Eaux-Vives, les architectes préparent la demande d'autorisation de construire.

Aujourd'hui, la Fondation est présente dans plusieurs opérations qui devraient aboutir dans les années 2020-2022 à la mise en location de plus de 800 logements à caractère social, et quelques 7500 m² de locaux pour la petite enfance, des institutions municipales culturelles, sportives et sociales.

Tous ses futurs projets ont en commun de faire partie de larges périmètres de développement urbain. La Fondation construit dans ces secteurs des immeubles de qualité et participe ainsi à pérenniser une certaine diversité économique et sociale.



Chantier du projet Rieu-Mabagnou

Le mot du Président

La FVGLS en mutation accélérée en 2016.

Plus de 1500 logements en 2022 voilà les objectifs, planifiés et réalistes, de la Fondation qui appelle donc un renforcement des structures, une professionnalisation nécessaire et bienvenue de la Fondation.

Dans cette optique de nouveaux outils et règlements sont devenus nécessaires et ont été mis en place ou révisés en 2016, règlement interne, règlement du personnel, déclaration d'engagement des membres du Conseil, directive relative aux engagements et aux autorisations de signatures, règlement relatif à la rémunération des membres du Conseil, adaptation des statuts, règlement d'attribution des logements, règlement d'attribution des locaux commerciaux, conditions générales des logements et des locaux commerciaux, système de contrôle interne (SCI), règlement du fonds d'acquisition, règlement du fonds de réserve pour la rénovation des immeubles.

En conséquence, comme attendu, le secrétariat est restructuré et renforcé, préparé en 2016 et activé en 2017, avec désormais un Directeur des opérations, un Directeur administratif et financier, une secrétaire administrative, une secrétaire gestionnaire location, deux architectes responsables de projet.

Cette nouvelle équipe, avec le Conseil de Fondation et la création d'un bureau du Conseil est en marche pour tenir les engagements de la Fondation dans le développement et la gestion de son parc de logements.

61 ans après sa création, la Fondation poursuit, en l'intensifiant, sa mission de construction de logements économiques en tant qu'investisseur et maître d'ouvrage.

Le type de logements doit évoluer afin de permettre notamment une plus grande mixité de locataires, c'est un enjeu crucial pour les mois et années à venir car la Fondation va créer 858 nouveaux logements d'ici 2022.

D'autres projets seront certainement mis en route dans les années à venir, c'est la volonté de la Fondation d'être active et également présente dans le domaine de la prospection.

La Fondation est plus que jamais un acteur important dans le domaine du logement – et notamment celui des logements économiques – en droite ligne de la volonté municipale et de sa politique sociale du logement.

Daniel SORMANNI
Président de la FVGLS



I. PRESENTATION

Fondation d'utilité publique, la mission principale de la FVGLS est de développer le parc de logements sociaux à Genève.

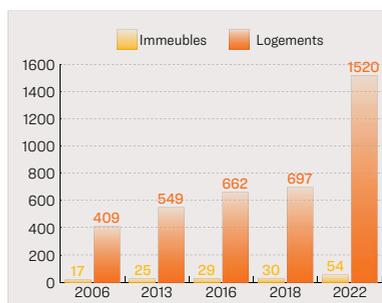
Depuis sa fondation en 1955, elle construit et rénove des immeubles à loyers modérés.

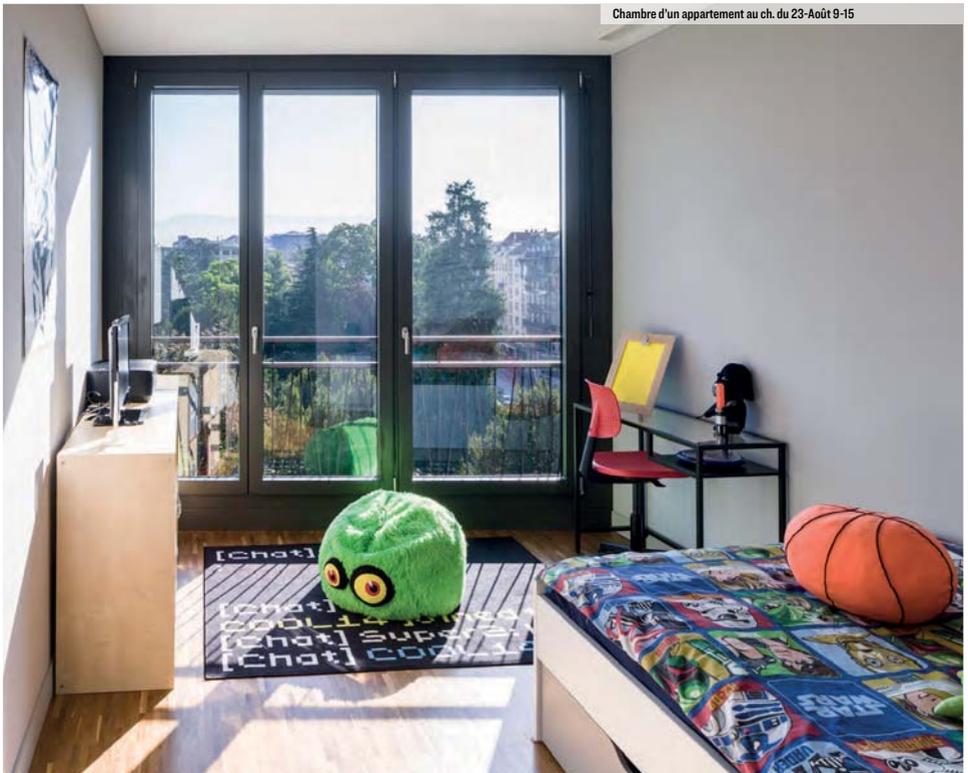
Dotée en capital par la Ville de Genève de 20 millions en 2006 puis 35 millions en 2014, elle joue depuis un rôle très actif dans la construction de logements et prospecte le marché immobilier afin d'acquérir des immeubles et pérenniser des loyers économiques.

Les appartements mis en location (247 nouveaux logements depuis 2010) sont destinés à des personnes à revenu modeste. Soucieuse de maintenir une bonne cohabitation, un effort particulier est consenti afin de préserver une certaine mixité sociale. La location des arcades à des associations, des institutions culturelles ou des activités de proximité, permet également de répondre à cet objectif.

La FVGLS agit dans ses domaines de compétences, seule ou en partenariat avec d'autres acteurs et collabore avec les institutions cantonales et municipales, les coopératives et les investisseurs privés qui réalisent des logements.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS





Chambre d'un appartement au ch. du 23-Août 9-15



Cuisine d'un 6 pièces, ch. du 23-Août 9-15

II. ORGANISATION

La FVGLS est administrée par un Conseil dont les membres sont élus pour 5 ans et rééligibles deux fois.

Ils sont rémunérés par des jetons de présence de CHF 110.— par heure et CHF 154.— pour le président du Conseil et les président-e-s des commissions, sur la base des traitements attribués aux membres du Conseil municipal.

Les commissions permanentes sont au nombre de trois. La commission travaux/bâtiments et la commission finances analysent et préavisent les volets techniques et financiers des projets tandis que la commission location traite les demandes d'attribution et les contentieux entre autre.

Le Bureau effectue la gestion courante de la Fondation. Il prépare les séances du Conseil de Fondation et veille à l'exécution des décisions en lien étroit avec le secrétaire général.

1. Membres du Conseil de Fondation :

Membres désigné-e-s par le Conseil municipal

BENNAIM Gary (PLR)
BRODBECK Dominique (EàG)
MORATTI Anne (Les Verts)
RUDAZ Marc-André (UDC)
SORMANNI Daniel (MCG)
TORNARE Guy (PDC)
VELASCO Alberto (PS)

Membres désigné-e-s par le Conseil administratif

BÖHLER Nathalie
CHAROLLAIS Isabelle
LEHMANN Sylvain
PASQUETTAZ Jean-Daniel

2. Election statutaire

Le Conseil a élu les membres suivants aux postes de :

		dès le 06.04.2016
PRÉSIDENT :	LEHMANN Sylvain	SORMANNI Daniel
VICE-PRÉSIDENTE :	MORATTI Anne	
SECRÉTAIRE :	BENNAIM Gary	
TRÉSURIER-ÈRE :	SORMANNI Daniel	BÖHLER Nathalie

3. Commissions

FINANCES	Président jusqu'au 06.04.2016 :	SORMANNI Daniel
	Présidente dès le 06.04.2016 :	BÖHLER Nathalie
	Membres :	BENNAIM Gary LEHMANN Sylvain RUDAZ Marc-André VELASCO Alberto
TRAVAUX / BÂTIMENTS	Président :	BENNAIM Gary
	Membres :	BRODBECK Dominique CHAROLLAIS Isabelle MORATTI Anne PASQUETTAZ Jean-Daniel SORMANNI Daniel TORNARE Guy
	Président :	VELASCO Alberto
LOCATION	Membres :	BRODBECK Dominique LEHMANN Sylvain MORATTI Anne RUDAZ Marc-André

4. Secrétariat :

La FVGLS a son siège au 21, avenue de France.

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL :	THOMAIDES Miltos
SECRÉTAIRE ADMINISTRATIVE :	GODEL Chantal
SECRÉTAIRE GESTIONNAIRE LOCATION :	RUFFIN Aurélie (depuis le 01.10.16)
ARCHITECTE :	MORI UBALDINI Martina

Le secrétariat garantit la mise en œuvre des décisions du Conseil et des commissions. Il gère les aspects opérationnels et participe à l'élaboration des visions stratégiques de la Fondation. Il prend les décisions nécessaires à la gestion administrative, assure la marche courante, les relations avec l'extérieur, la recherche et la gestion des financements, la prospection pour de nouvelles acquisitions, l'élaboration technique et la mise en œuvre des nouvelles opérations.

En 2016, la Fondation a créé un demi-poste supplémentaire de secrétaire gestionnaire location.

5. Mandats externes :

La FVGLS a recours, selon ses besoins, aux services compétents de la Ville de Genève ou à des experts et juristes extérieurs.

La Fondation a mandaté la régie Brolliet pour la gestion de l'ensemble de son parc locatif.

Le développement d'outils de pilotage financier s'est poursuivi avec l'aide de la Société fiduciaire d'expertise et de révision SA (SFER SA).

La FVGLS s'est assurée les services de la société Finance Active pour le suivi de ses emprunts.

La fiduciaire BDO SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2016.

Un système de contrôle interne a été mis en place avec le soutien de la société Optimiso. Un premier rapport a été rédigé en juin 2016, rapport qui sera actualisé tous les 6 mois.

La Fondation fait appel aux services de M. Mauro Ferrari d'Espacweb, pour la maintenance informatique.



Avenue de France 21



Rue du Grand-Bureau 27-37

III.PATRIMOINE

De 1955 à 2016, la FVGLS a reçu, acquis, rénové ou construit 662 logements :

Vollandes 24-26	(1956-1958)		48 logements + arcades
Caroline 43-45	(1957-1959)		71 logements
Guye 2-4-6	(1958-1960)		117 logements
Grand-Bureau 27-37	(1960-1963)		115 logements
Montbrillant 76-82	(1985-1987)	HBM	64 logements + arcade + crèche
Carouge 108B	(2009-2010)	HBM	26 logements + arcade
France 19-21B	(2009-2011)	HBM	91 logements + arcade
Cendrier 7	(2009-2011)	HBM	17 logements + arcade + crèche
Ecoquartier Jonction, 23-Août 9-15	(2012-2015)	HBM	113 logements + arcades + dépôts Musée d'histoire naturelle

Gestion et entretien des immeubles

Les immeubles de la FVGLS sont entretenus de sorte à offrir toujours des logements de qualité dans un cadre agréable et dans le respect des normes en vigueur.





IV. LOCATION

1. Attribution des logements et règlement location

Les logements de la FVGLS sont destinés à des personnes à revenu modeste.

Les logements disponibles sont attribués en fonction du taux d'occupation soit, selon le règlement, une pièce de plus que le nombre de personne et deux pièces dans le cas d'une famille monoparentale.

La commission location a également établi une grille de pondération suivant des critères de priorisation afin de garantir une plus grande équité dans les attributions, comme par exemple, une personne dépourvue de tout logement, le relogement d'un locataire pour cause de démolition ou de transformation importante de l'immeuble où il habite, ou de résiliation de son bail, ou encore en cas de logement manifestement inadapté à sa situation personnelle.

La Fondation contrôle annuellement l'évolution du revenu des ménages. Les locataires sont tenus de remettre les justificatifs requis afin que le loyer soit réadapté à leurs situations.

Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Fondation sont encouragés.

Le taux de rotation 2016 est de 6%, soit 42 appartements reloués.

Le nombre de demandes, au 31 décembre 2016, est de 635 réparties comme suit :

Ancienneté des demandes	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
Nombre de demandes de logements	161	69	213	134	58	635
Inscrits depuis moins d'une année	64	26	73	48	26	237
Inscrits depuis 1 à 2 ans	94	43	136	81	20	374
Inscrits depuis plus de 3 ans	3	0	4	5	12	24

2. Dimension sociale de la FVGLS

Dans chacun de ses nouveaux immeubles, la FVGLS aménage environ 5 % de ses appartements pour des personnes en situation de handicap.

Afin de favoriser le lien social de proximité, la FVGLS s'assure pour tous ses immeubles de la présence d'un concierge. Ces derniers bénéficient d'une formation spécifique à l'UOG et suivent régulièrement des formations adaptées.

3. Locaux d'activités

Dans l'attribution de ses locaux, la FVGLS s'efforce de privilégier les domaines d'activités de proximité ou ayant des dimensions sociales ou culturelles destinées à un large public.

En ce qui concerne l'opération Ecoquartier Jonction (1300 m² d'activités), les locataires ont pu emménager entre fin 2015 et mai 2016.

Il s'agit de l'Ecole des Parents, du Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre, de l'association de réparation de vélos Péclôt 13, de la boulangerie Bretzel, du service de vélos-taxis TaxiBike SA et de l'école de musique Progressive Drum School.



Cuisine et séjour d'un 4 pièces, ch. du 23-Août 9-15

4. Rapport sur la situation locative

Les immeubles de la FVGLS sont actuellement répartis en deux catégories :

- Tout d'abord, les logements sociaux du type HBM qui sont sous le régime de la LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires) et, par conséquent, dont les loyers sont protégés et contrôlés par l'État.
- Le parc immobilier à loyers hors contrôle de l'État est soumis au droit du bail et est régi par le règlement de la Fondation qui les caractérise comme étant des logements sociaux de par le barème d'entrée et les loyers qui y sont pratiqués.

En effet, la FVGLS fixe ces loyers à raison de 12 à 22 % du revenu brut du ménage indépendamment de la taille de l'appartement.

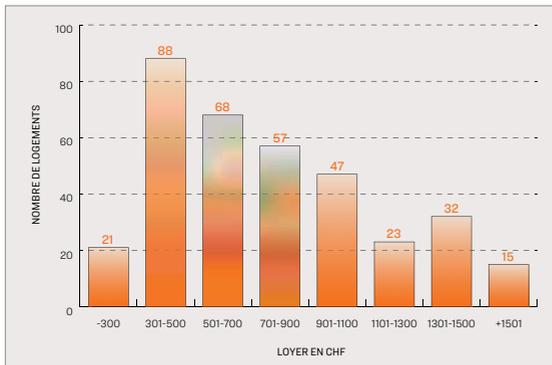
PARC IMMOBILIER À LOYERS HORS CONTRÔLE DE L'ÉTAT

Adresses	Nb de logements
Caroline 43-45	71
Grand-Bureau 27-37	115
Guye 2-6	117
Vollandes 24-26	48
Total	351

La commission location a établi en 2017 un rapport sur la situation locative de l'année 2016 de ses immeubles à loyers hors contrôle de l'État. Ce rapport a pour but d'analyser la répartition des loyers appliqués.



NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TRANCHES DE LOYER MENSUEL



La plupart des logements de ce parc hors contrôle de l'État se situent entre CHF 300.— et CHF 700.—.

Certains logements sont à un loyer dit « plancher ». Selon le règlement, il s'agit d'un loyer fixé à un minimum de CHF 300.— par mois. Ces appartements représentent aujourd'hui environ 6% du parc des logements à loyers hors contrôle de l'État de la FVGLS.

Ce rapport a permis de constater que les états locatifs des immeubles sont équilibrés et que les loyers planchers ne mettent pas en péril les finances de la Fondation.





1. Projets de la FVGLS sur des terrains en droits de superficie (DDP) accordés par la Ville de Genève

A. PROJET LOUIS-FAVRE 24

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements, avec locaux communs au rez-de-chaussée
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	40 à 50 logements
ARCHITECTES :	Jaccaud Spicher Architectes Associés
CONSTRUCTION :	Phase d'avant-projet, dépôt de la demande d'autorisation de construire prévue en 2018
MISE EN LOCATION :	2022
COÛT DE L'OUVRAGE :	Devis estimatif en cours de préparation
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP



B. PROJET LA FORÊT

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de 35 logements LUP
CONSTRUCTION :	2019-2022
MISE EN LOCATION :	2022
COÛT DE L'OUVRAGE :	Devis estimatif en cours de préparation
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP

C. PROJET RIEU-MALAGNOU

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements HBM et arcade
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	35 logements HBM, une arcade commerciale
ARCHITECTES :	Atelier d'architecture Jacques Bugna
CONSTRUCTION :	2015-2018
MISE EN LOCATION :	2018
COÛT DE L'OUVRAGE :	11 millions
PROPRIÉTÉ :	DDP octroyé en août 2015
LABEL :	Minergie

Image de fond : Projet Louis-Favre 24

D1. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

DESCRIPTION DU PROJET :	1 immeuble de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	47 logements HBM
ARCHITECTES :	group8
CONSTRUCTION :	2017-2019
MISE EN LOCATION :	2019
COÛT DE L'OUVRAGE :	12 millions
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP
LABEL :	Minergie

D2. PROJET JEAN-LOUIS PRÉVOST

DESCRIPTION DU PROJET :	Une allée HBM dans 1 immeuble
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	16 logements HBM
ARCHITECTES :	Nomos
CONSTRUCTION :	2017-2019
MISE EN LOCATION :	2019
COÛT DE L'OUVRAGE :	6 millions
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP
LABEL :	Minergie
REMARQUE :	En partenariat avec le Consortium Pillat-Perret-Martin

E. PROJET LES ALLIÈRES

DESCRIPTION DU PROJET :	1 allée de logements HBM dans un immeuble sis dans un parc comprenant 3 autres immeubles
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	67 logements
ARCHITECTES :	Bassicarella architectes
CONSTRUCTION :	2018-2021
MISE EN LOCATION :	2021
COÛT DE L'OUVRAGE :	20 millions
PROPRIÉTÉ :	DDP en cours de préparation
LABEL :	Haute performance énergétique

F. PROJET VERNIER 115

DESCRIPTION DU PROJET :	2 immeubles de logements HBM et d'activités
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	50 logements HBM, un immeuble comporte 2 niveaux de locaux d'activités
ARCHITECTES :	DLP architectes
CONSTRUCTION :	2018-2021
MISE EN LOCATION :	2021
COÛT DE L'OUVRAGE :	23 millions
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP

Image de fond : Plan du projet Louis-Favre 24

G. PROJET GARE DES EAUX-VIVES

DESCRIPTION DU PROJET :	6 immeubles de logements LUP dans un quartier d'environ 500 logements
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	149 logements LUP, diverses arcades de services municipaux
ARCHITECTES :	Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
CONSTRUCTION :	2020-2023
MISE EN LOCATION :	2023
COÛT DE L'OUVRAGE :	64 millions
PROPRIÉTÉ :	En attente d'un DDP
LABEL :	Minergie

2. Autre projet :

CASERNE DES VERNETS

DESCRIPTION DU PROJET :	Plusieurs allées de logements HBM et d'activités dans 2 îlots
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES :	284 logements HBM et 1960 m2 d'activités prévus
ARCHITECTES :	MEP à organiser
CONSTRUCTION :	2019-2022
MISE EN LOCATION :	2022
COÛT DE L'OUVRAGE :	99 millions
PROPRIÉTÉ :	Un droit de superficie sera octroyé par l'État de Genève
LABEL :	Minergie Eco, Certification Site 2000 watts.

3. Acquisitions

Comme en 2015, la mise sur le marché d'immeubles entrant dans les objectifs financiers de la Fondation est restée très faible.

De ce fait, la FVGLS n'a pu procéder à aucune acquisition.

4. État de la dotation de la Ville de Genève

En CHF	Montants déjà reçus :
Foyer de Sécheron :	3 000 000
Rue du Cendrier :	1 000 000
Rue de Carouge / Maladière :	1 100 000
Ecoquartier Jonction :	6 000 000
Rieu-Malagnou :	1 611 000
Jean-Louis Prévost :	2 642 000
Caserne des Vernets :	950 000
H. Buisson :	414 100
Gare des Eaux-Vives :	2 000 000
Allières :	500 000
Vernier 115 :	782 900
Total :	20 000 000
Solde de la dotation :	0

Les 20 millions de la dotation du 15 février 2006 ont été totalement dépensés.

Dès 2017, les projets seront financés par la deuxième tranche de 35 millions mise à disposition de la FVGLS par la Ville de Genève le 26 juin 2014.



Chantier du projet Rieu-Malagnou

VI. FINANCES

Au 31 décembre 2016, la proportion des fonds propres de la Fondation par rapport aux fonds étrangers était d'environ 29,18 % de fonds propres (39,6 millions) contre environ 70,82 % de fonds étrangers (96,1 millions).

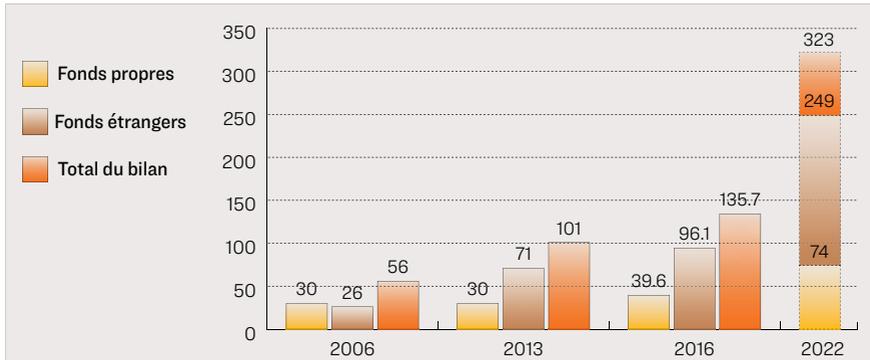
A l'horizon 2022, tenant compte des projets que la FVGLS étudie actuellement, cette répartition baissera à environ 23 % de fonds propres (74 millions) pour environ 77 % de fonds étrangers (249 millions).

Il convient de signaler que cette évolution ne tient compte que des projets de constructions de nouveaux logements, sans les futures acquisitions, qui pourraient encore accentuer la diminution des fonds propres par rapport aux fonds étrangers.



Rue du Cendrier 7

EVOLUTION DES FONDS
Tableau comparatif (en millions)



1. L'amortissement des immeubles

L'amortissement comptable du parc immobilier est effectué en tenant compte de la vétusté des immeubles – à raison de 1 % pour les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie et de 1,97 % pour les immeubles détenus en pleine propriété – en fonction de leurs dates d'acquisition ou de construction.

2. Le ratio fonds propres/fonds étrangers pour les nouvelles constructions

En 2013, le Conseil a décidé de financer les nouvelles opérations à hauteur de 15 % minimum de fonds propres.

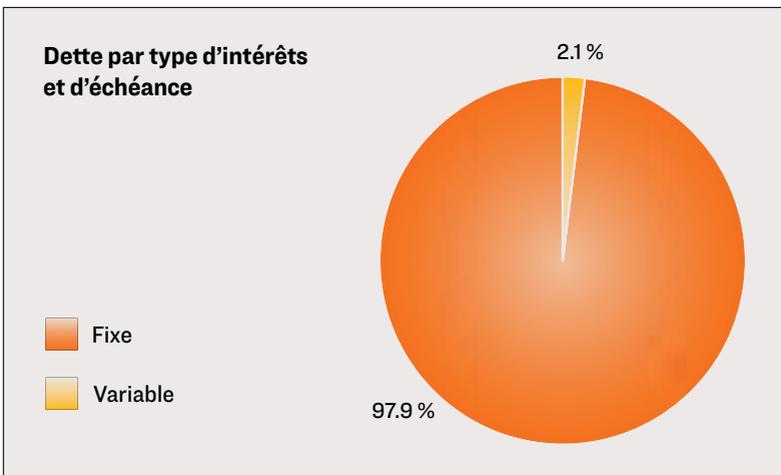
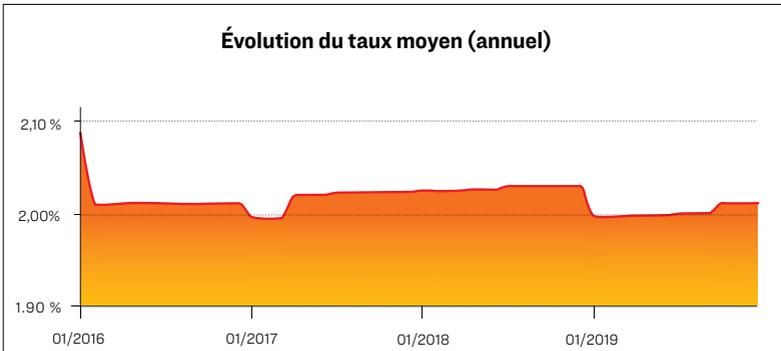
3. L'élaboration d'outils de pilotage financier

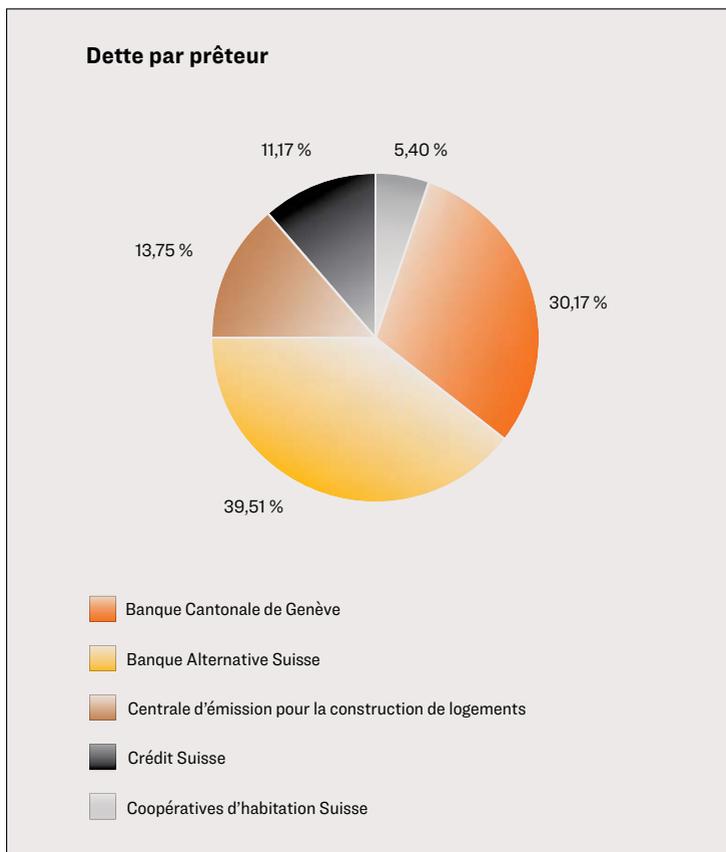
La FVGLS développe différents outils et processus de suivi financier pour élaborer son budget, optimiser ses liquidités et de manière générale, administrer ses projets.

4. Autres informations

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. Elle est aussi exonérée des droits d'enregistrement immobiliers.

Les emprunts hypothécaires s'élevaient au 31 décembre 2016 à un total de CHF 87'733'016.— pour un taux moyen de 2%.







Conservatoire Populaire, salle de danse, arcade ch. du 23-Août 9-15

VII. APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVÉS ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2016

Le bilan et les comptes de profits et pertes au 31 décembre 2016 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2016 se solde par un résultat bénéficiaire de CHF 1 817 062.—. Ce montant s'explique notamment du fait du remboursement des impôts cantonaux et communaux de 2012 à 2015.

Le rapport de l'organe de révision figure dans le présent rapport.

Le budget 2017 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 7 décembre 2016.

Les comptes de l'exercice 2016 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 5 avril 2017.

Le présent rapport d'activités 2016 a été approuvé en date du 7 juin 2017.

1. Rapport de l'organe de révision

BDO

Tel : +41 22 322 24 24
Fax : +41 22 322 24 00
www.bdo.ch

BDO SA
Rue de Meyrin 123
Case postale 24
1219 Genève-Chêneville

**Rapport de l'organe de révision
au Conseil de fondation de la
FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL, Genève**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe) de la FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des audits, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des audits et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi, aux statuts et au règlement.

Genève, le 24 mars 2017

BDO SA


Stéphane Huetli
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable


Didier Brilly
Expert-réviseur agréé

Annexe: comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)

BDO SA, avec le siège principal en Suisse est un membre associé, participant indépendant, de réseau international BDO.

2. Bilan au 31 décembre 2016

En CHF	2016	2015
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Liquidités		
Liquidités	335 814	669 605
	335 814	669 605
Autres créances à court terme		
Loyers à recevoir	123 576	186 189
Correction de valeur sur loyers à recevoir	(73 409)	(55 092)
Autres créances à court terme	52 280	0
Impôt anticipé à récupérer	868	868
	103 315	131 965
Actifs de régularisation		
Actifs de régularisation	1 321 117	584 390
	1 321 117	584 390
Liquidités affectées		
Liquidités affectées	3 140 778	2 491 982
	3 140 778	2 491 982
Total actif circulant	4 901 024	3 877 942
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Terrains et immeubles	1 218 356 74	1 194 976 75
Immeubles en construction	7 820 902	3 031 924
Mobilier et agencement	1 625	3 250
	129 658 201	122 532 849
Immobilisations financières		
Fonds de rénovation réglementaires	1 000 972	1 350 000
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
Parts sociales CCL	5 000	5 000
	1 160 326	1 509 354
Total actif immobilisé	130 818 527	124 042 202
TOTAL DE L'ACTIF	135 719 551	127 920 145

En CHF	2016	2015
PASSIF		
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
Dettes résultant d'achat de biens et de prestations de service		
Fournisseurs immeubles en construction	256 430	970 181
Créanciers divers	21 867	141 091
	278 297	1 111 272
Dettes à court terme portant intérêts	1 011 021	939 191
Autres dettes à court terme		
Loyers payés d'avance	58 625	42 553
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
	212 979	196 907
Passifs de régularisation		
Passifs de régularisation	56 995	140 160
	56 995	140 160
Total capitaux étrangers à court terme	1 559 292	2 387 529
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
Dettes à long terme portant intérêts		
Crédits de construction	6 811 515	6 327 532
Avances à terme fixe	0	1 881 280
Emprunts hypothécaires	87 733 016	82 808 037
	94 544 531	91 016 849
Total capitaux étrangers à long terme	94 544 531	91 016 849
CAPITAUX PROPRES		
Capital de la Fondation	7 725 000	7 725 000
Dotations « 2006 » Ville de Genève	20 000 000	16 717 100
Réserves facultatives issues du bénéfice	10 073 666	9 333 533
Résultat de l'exercice	1 817 062	740 133
Total capitaux propres	39 615 728	34 515 766
TOTAL DU PASSIF	135 719 551	127 920 145

3. Compte de résultat de l'exercice

En CHF	Réalisé – 2016	Budget – 2016	Réalisé – 2015
PRODUITS DES IMMEUBLES			
Loyers	8 527 727	8 590 000	7 050 911
Subventions HBM	97 422	97 000	38 342
Autres recettes	19 548	21 000	30 699
Total des produits des immeubles	8 644 697	8 708 000	7 119 952
CHARGES DES IMMEUBLES			
Droits de superficie	386 854	395 000	324 408
Entretien des immeubles	1 406 647	1 507 000	1 200 883
Conciergerie	603 412	640 000	528 950
Eau, énergie et combustibles	368 971	400 000	320 305
Assurances et autres charges d'immeubles	249 903	253 000	174 910
Honoraires de régie	369 200	362 000	305 649
Amortissements	1 766 314	1 766 000	1 465 365
Charges d'intérêts sur emprunts	1 909 453	2 052 000	1 621 200
Total des charges des immeubles	7 060 754	7 375 000	5 941 670
RÉSULTAT BRUT DES IMMEUBLES	1 583 943	1 333 000	1 178 282
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Honoraires de pilotage	460 000	620 000	80 000
Autres produits	0	0	82
Dissolution de provisions	0	0	397 488
Total des produits d'exploitation	460 000	620 000	477 570
CHARGES D'EXPLOITATION			
Frais de personnel	465 163	595 000	433 719
Jetons de présences	174 979	150 000	134 897
Loyer et charges	12 987	14 000	13 296
Honoraires mandataires externes	135 183	125 000	136 857
Honoraires de révision	13 995	10 000	6 967
Frais de fonctionnement	45 212	30 000	37 420
Impôts et taxes	0	130 000	101 738
Attribution aux provisions	18 317	10 000	0
Amortissements	1 625	1 000	1 625
Frais financiers	7 413	3 000	1 215
Total des charges d'exploitation	874 875	1 068 000	867 734
RÉSULTAT ORDINAIRE	1 169 068	885 000	788 118
Produits sur exercices antérieurs	647 994	0	0
Charges sur exercices antérieurs	0	0	47 985
Résultat exercices antérieurs	647 994	0	47 985
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 817 062	885 000	740 133



Tél. : +41 22 322 24 24
Fax : +41 22 322 24 00
www.bdo.ch

BDO SA
Rte de Meyrin 123
Case postale 24
1219 Genève-Châtelaine

Au Conseil de fondation de la
FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève.

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint Comptes annuels 2016

(période du 1.1. au 31.12.2016)

24 mars 2017
9038/17'063'184/2150'9987/10-3
NME/DBR/pvr



Tel. : +41 22 322 24 24
Fax : +41 22 322 24 00
www.bdo.ch

BDO SA
Rte de Meyrin 123
Case postale 24
1219 Genève-Châtelaine

**Rapport de l'organe de révision
au Conseil de fondation de la**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL, Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe) de la FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi, aux statuts et au règlement.

Genève, le 24 mars 2017

BDO SA

Nicolas Métraux

Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Didier Bridy

Expert-réviseur agréé

Annexe: comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE		notes	2 0 1 6	2 0 1 5
			CHF	CHF
ACTIF				
<u>Actif circulant</u>				
<i>Liquidités</i>				
Liquidités			335'814	669'605
	3		335'814	669'605
<i>Autres créances à court terme</i>				
Loyers à recevoir	4		123'576	186'189
Correction de valeur sur loyers à recevoir	4		(73'409)	(55'092)
Autres créances à court terme			52'280	0
Impôt anticipé à récupérer			868	868
			103'315	131'965
<i>Actifs de régularisation</i>				
Actifs de régularisation			1'321'117	584'390
	5		1'321'117	584'390
<i>Liquidités affectés</i>				
Liquidités affectés			3'140'778	2'491'982
	6		3'140'778	2'491'982
Total actif circulant			4'901'024	3'877'942
<u>Actif immobilisé</u>				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains et immeubles	7		121'835'674	119'497'675
Immeubles en construction	8		7'820'902	3'031'924
Mobilier et agencement			1'625	3'250
			129'658'201	122'532'849
<i>Immobilisations financières</i>				
Fonds de rénovation réglementaires	9		1'000'972	1'350'000
Fonds de rénovation PPE Montbrillant			154'354	154'354
Parts sociales CCL			5'000	5'000
			1'160'326	1'509'354
Total actif immobilisé			130'818'527	124'042'202
TOTAL DE L'ACTIF			135'719'551	127'920'145



**FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	<i>Notes</i>	2 0 1 6	2 0 1 5
		CHF	CHF
PASSIF			
<u>Capitaux étrangers à court terme</u>			
<i>Dettes résultant d'achat de biens et de prestations de service</i>			
Fournisseurs immeubles en construction		256'430	970'181
Créanciers divers		21'867	141'091
		278'297	1'111'272
<i>Dettes à court terme portant intérêts</i>	12	1'011'021	939'191
<i>Autres dettes à court terme</i>			
Loyers payés d'avance		58'625	42'553
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154'354	154'354
		212'979	196'907
<i>Passifs de régularisation</i>			
Passifs de régularisation	10	56'995	140'160
		56'995	140'160
Total capitaux étrangers à court terme		1'559'292	2'387'529
<u>Capitaux étrangers à long terme</u>			
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>			
Crédits de construction	11	6'811'515	6'327'532
Avances à terme fixe	12	0	1'881'280
Emprunts hypothécaires	13	87'733'016	82'808'037
		94'544'531	91'016'849
Total capitaux étrangers à long terme		94'544'531	91'016'849
<u>Capitaux propres</u>			
Capital de la fondation		7'725'000	7'725'000
Dotation "2006" Ville de Genève	14	20'000'000	16'717'100
Réserves facultatives issues du bénéfice		10'073'666	9'333'533
Résultat de l'exercice		1'817'062	740'133
Total capitaux propres		39'615'728	34'515'766
Total du passif		135'719'551	127'920'145



**FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE	notes	Budget	Réalisé	Réalisé
		2 0 1 6	2 0 1 6	2 0 1 5
Produits des immeubles				
Loyers		8'590'000	8'527'727	7'050'911
Subventions HBM		97'000	97'422	38'342
Autres recettes		21'000	19'548	30'699
Total des produits des immeubles		8'708'000	8'644'697	7'119'952
Charges des immeubles				
Droits de superficie		395'000	386'854	324'408
Entretien des immeubles		1'507'000	1'406'647	1'200'883
Conciergerie		640'000	603'412	528'950
Eau, énergie et combustibles		400'000	368'971	320'305
Assurances et autres charges d'immeubles		253'000	249'903	174'910
Honoraires de régie		362'000	369'200	305'649
Amortissements		1'766'000	1'766'314	1'465'365
Charges d'intérêts sur emprunts		2'052'000	1'909'453	1'621'200
Total des charges des immeubles		7'375'000	7'060'754	5'941'670
Résultat brut des immeubles		1'333'000	1'583'943	1'178'282
Produits d'exploitation				
Honoraires de pilotage		620'000	460'000	80'000
Autres produits		0	0	82
Dissolution de provisions	16	0	0	397'488
Total des produits d'exploitation		620'000	460'000	477'570
Charges d'exploitation				
Frais de personnel		595'000	465'163	433'719
Jetons de présences		150'000	174'979	134'897
Loyer et charges		14'000	12'987	13'296
Honoraires mandataires externes		125'000	135'183	136'857
Honoraires de révision		10'000	13'995	6'967
Frais de fonctionnement		30'000	45'212	37'420
Impôts et taxes		130'000	0	101'738
Attribution aux provisions		10'000	18'317	0
Amortissements		1'000	1'625	1'625
Frais financiers		3'000	7'413	1'215
Total des charges d'exploitation		1'088'000	874'875	867'734
Résultat ordinaire		885'000	1'169'068	788'118
Produits sur exercices antérieurs	15	0	647'994	0
Charges sur exercices antérieurs		0	0	47'985
Résultat exercices antérieurs		0	647'994	47'985
Résultat de l'exercice		885'000	1'817'062	740'133



**FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

TABLEAU DE FLUX DE LIQUIDITES	2 0 1 6	2 0 1 5
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	1'817'062	740'133
Reprise d'éléments non monétaires		
Variation des provisions	18'317	-397'488
Amortissements des immeubles	1'766'314	1'465'365
Amortissements des autres immobilisations corporelles	1'625	1'625
Variation du fonds de roulement		
Variation des autres actifs et passifs	-1'882'888	-442'212
Intérêts (charges)	1'909'453	1'621'200
Intérêts payés	-1'910'279	-1'816'902
Flux de liquidités provenant des activités d'exploitation	1'719'604	1'171'721
Activités d'investissement		
Investissements terrains et immeubles	-8'636'038	-13'883'002
Variation fonds de rénovation réglementaires	349'028	0
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-8'287'010	-13'883'002
Activités de financement		
Variation crédits de construction	483'983	-242'736
Echéances ordinaires avances à terme	-40'430	-40'430
Remboursement avances à terme	-1'881'280	-2'000'000
Augmentation emprunts hypothécaires	6'000'000	13'000'000
Echéances ordinaires emprunts hypothécaires	-962'761	-1'008'936
Versement dotation Ville de Genève	3'282'900	414'100
Variation des liquidités affectées	-648'796	1'577'919
Flux de liquidités provenant des activités de financement	6'233'616	11'699'917
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-333'791	-1'011'364
Liquidités et équivalents de liquidités au début de l'exercice	669'605	1'680'969
Liquidités et équivalents de liquidités en fin d'exercice	335'814	669'605



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

2 Principales méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec les dispositions légales relatives à la tenue de la comptabilité et à la présentation des comptes commerciaux selon le Code des Obligations. Ils présentent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que des résultats.

Les principales méthodes comptables prises en considération pour traiter les postes significatifs des états financiers sont les suivantes:

Liquidités, créances et engagements Les liquidités, les créances et les engagements sont portés en compte à leur valeur nominale.

Liquidités affectées Afin de prendre en considération la destination des fonds versés au titre de dotation par la Ville de Genève pour les projets (construction ou acquisition) et le cas échéant des autres fonds propres, le solde de liquidités non dépensées à la date de clôture fait l'objet d'une séparation distincte à l'actif du bilan et figure sous la rubrique "Liquidités affectées".

Immobilisations corporelles Les immeubles détenus en pleine propriété sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements. Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon les durées d'utilisation estimées de chaque composant.

Les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements. Les amortissements sont effectués de manière linéaire jusqu'à l'échéance du droit de superficie. Aucune éventuelle indemnité de retour à l'échéance du droit de superficie n'a été valorisée et enregistrée dans les comptes de la FVGLS.

Les dépenses ultérieures sont enregistrées en fonction des critères d'activation définis par la FVGLS et amorties en fonction de la catégorie d'immeubles concernée.

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et amorties selon la méthode linéaire sur la base de leur durée de vie. En cas de surévaluation, les valeurs comptables sont vérifiées et font éventuellement l'objet d'une correction de valeur (analyse sur une éventuelle perte de valeur durable).

Produits et charges des immeubles Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des décomptes de gestion.

Produits et charges d'exploitation Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des prestations convenues.

Les taux d'amortissement retenus pour les immeubles détenus en pleine propriété sont les suivants:

Composants des Immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0%	n/a
Bâtiment			
Gros oeuvre 1	50%	1.00%	100
Gros oeuvre 2	35%	2.00%	50
Autres aménagements	15%	3.33%	30
Taux moyen appliqué sur le coût historique		1,97%	51 ans



**FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

3 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	2016	2015
Caisse	127	460
PostFinance	16'793	184'713
Banques	318'894	484'432
Total	335'814	669'605

4 Loyers à recevoir

En CHF	2016	Risque 2016	2015	Risque 2015
Artamis	13'537	8'810	63'068	0
Buisson	8'000	0	0	0
Caroline	5'559	0	21'314	2'964
Carouge	6'085	4'987	8'174	4'212
Cendrier	11'345	6'162	11'146	8'131
France	21'583	10'003	27'350	9'076
Grand-Bureau	28'177	24'616	26'512	18'214
Guye	14'168	9'931	13'490	8'001
Montbrillant	7'186	4'555	2'368	516
Vollandes	7'956	4'535	12'767	3'978
Total	123'576	73'409	186'189	55'092

La correction de valeur sur loyers à recevoir est déterminée de manière individuelle suite à une appréciation avec la régie en charge des immeubles.

Les loyers à recevoir des immeubles France et Vollandes sont composés en partie de loyers commerciaux pour respectivement CHF 3'000 et CHF 3'402 (2015: CHF 3'000 et CHF 3'682).

5 Actifs de régularisation

En CHF	2016	2015
Charges payées d'avance	881'117	404'390
Produits à recevoir	440'000	180'000
Total	1'321'117	584'390



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

6 Liquidités affectées

Ce poste représente pour chaque projet en cours le solde résiduel de dotation diminué des investissements payés.

En CHF	2016	2015
Jean-Louis Prévost		
Dotation Ville de Genève	2'642'000	2'642'000
Dépenses d'investissements	-1'195'337	-1'116'143
	1'446'663	1'525'857
Rieu Matagnou		
Dotation Ville de Genève	1'611'000	1'611'000
C/c consorts pour communs	-30'423	141'091
Péréquation	383'000	0
Dépenses d'investissements	-1'963'577	-809'965
	0	942'125
Caserne des Vernets		
Dotation Ville de Genève	950'000	950'000
Consigne Projet Vernets	-950'000	-926'000
	0	24'000
Les Allières		
Dotation Ville de Genève	500'000	0
Dépenses d'investissements	-500'000	0
	0	0
Gare des Eaux-Vives		
Dotation Ville de Genève	2'000'000	0
Dépenses d'investissements	-460'055	0
	1'539'945	0
Vernier 115		
Dotation Ville de Genève	782'900	0
Dépenses d'investissements	-628'730	0
	154'170	0
Total	3'140'778	2'491'982



FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

7 Terrains et immeubles	2016	Amortissements	Investissements	2015
En CHF				
Artamis				
Artamis - Immeuble	40'142'473		3'948'313	36'194'160
Fonds d'amortissements	-521'343	-425'215		-96'128
	39'621'130			36'098'032
Buisson				
Buisson - Terrain	2'010'486			2'010'486
Buisson - Immeuble	0			0
	2'010'486			2'010'486
Caroline				
Caroline - Terrain	622'141			622'141
Caroline - Immeuble	2'488'566			2'488'566
Caroline - Rénovations	8'366'656			8'366'656
Fonds d'amortissements	-5'777'498	-207'374		-5'570'124
	5'699'865			5'907'239
Carouge				
Carouge - Terrain	2'009'029			2'009'029
Carouge - Immeuble	7'995'458			7'995'458
Fonds d'amortissements	-642'904	-157'151		-785'753
	9'061'583			9'218'734
Cendrier				
Cendrier - Immeuble	9'519'363			9'519'363
Subvention Energie	-220'000			-220'000
Fonds d'amortissements	-375'941	-98'277		-477'664
	8'723'422			8'821'699
France				
France - Immeuble	28'706'968			28'706'968
France - Abri PC	158'000		156'000	0
Fonds d'amortissements	-1'812'811	-296'205		-1'516'606
	27'050'158			27'190'363
Grand-Bureau				
Grand-Bureau - Terrain	1'047'023			1'047'023
Grand Bureau - Immeuble	4'188'091			4'188'091
Grand Bureau - Rénovation	9'208'102			9'208'102
Fonds d'amortissements	-7'762'327	-170'913		-7'591'414
	6'680'889			6'851'802
Guye				
Guye - Terrain	1'273'224			1'273'224
Guye - Immeuble	5'092'896			5'092'896
Guye - rénovation	8'509'135			8'509'135
Fonds d'amortissements	-6'190'098	-167'247		-6'022'851
	8'685'156			8'852'403
Montbrillant				
Montbrillant - Immeuble	14'195'191			14'195'191
Fonds d'amortissements	-4'014'399	-143'372		-3'871'028
	10'180'792			10'324'163
Vollandes				
Vollandes - Terrain	527'080			527'080
Vollandes - Immeuble	2'108'319			2'108'319
Vollandes - Rénovations	5'116'249			5'116'249
Fonds d'amortissements	-3'629'454	-100'560		-3'528'894
	4'122'193			4'222'753
Total	121'835'674	-1'766'314	4'104'313	119'497'674



**FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

8 Immeubles en construction

En CHF	2016	Mise en exploitation	Investissements	2015
Rieu Malagnou				
Rieu Malagnou - Immeuble	3'456'169		2'646'204	809'965
Péréquation	-383'000			0
	3'073'169			809'965
Jean-Louis Prévost				
Jean-Louis Prévost - Immeuble	1'260'372		144'229	1'116'143
	1'260'372			1'116'143
Vernets				
Vernets - Immeuble	1'518'498		592'498	926'000
	1'518'498			926'000
Les Allières				
Les Allières - Immeuble	706'927		527'111	179'816
	706'927			179'816
Gare des Eaux-Vives				
Gare des Eaux-Vives - Immeuble	633'206		633'206	0
	633'206			0
Vernier 115				
Vernier 115 - Immeuble	628'730		628'730	0
	628'730			0
Total	7'820'902	0	5'171'978	3'031'924

9 Fonds de rénovation réglementaire

Initialement ce poste comprenait les liquidités attribuées, selon le règlement en vigueur, par le Conseil de fondation pour la rénovation du parc immobilier de la FVGLS. Ces dernières sont également destinées à la couverture des réserves pour entretien des immeubles HBM fixées par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Courant 2016, le Conseil de fondation a décidé, contenu notamment des intérêts négatifs appliqués sur les dépôts de liquidités de dissoudre le solde non affecté à la couverture de réserves légales pour entretien OCLPF. En cas de besoin de financement, le Conseil de fondation estime que la capacité d'emprunt sur le parc immobilier existant est suffisante à ce jour.

En CHF	2016	2015
Fonds de rénovation réglementaires	1'000'972	1'350'000
Total	1'000'972	1'350'000
En CHF	2016	2015
Carouge	50'116	50'116
Cendrier	198'740	198'740
France	626'226	626'226
Montbrillant	125'890	nd
Total des réserves pour entretien OCLPF	1'000'972	875'082



**FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

10 Passifs de régularisation

En CHF	2016	2015
Charges à payer	56'995	140'160
Total	56'995	140'160

11 Crédit de construction

En CHF	2016	Intérêts en charges	Intérêts intercalaires	2015
BCGe (Artamis)	5'754'936	91'645		6'327'532
BCGe (Rieu Malagnou)	1'056'579		823	0
	6'811'515	91'645	823	6'327'532

12 Avances à terme fixe

En CHF	Echéance	2016	Intérêts en charges	Amortissements	2015
BCGe (Artamis)	3M	0	11'994	-1'921'710	1'921'710
		0	11'994	-1'921'710	1'921'710
Part à court terme		0			40'430
Part à long terme		0			1'881'280

13 Emprunts hypothécaires

En CHF	Echéance	2016	Intérêts en charges	Amortissements	2015
CHS (Cendrier)	2029	368'250	3'895	-28'350	396'600
BCGe (Cendrier)	2025	7'218'747	185'237	-42'091	7'260'838
CHS (Guye)	2029	2'535'000	26'813	-195'000	2'730'000
CS (Guye)	2025	2'020'000	55'890	-60'000	2'080'000
CS (Guye)	2026	1'000'000	25'000		1'000'000
CS (Guye)	2019	2'470'000	39'520		2'470'000
CS (Grand-Bureau)	2018	4'500'000	123'066	-60'000	4'560'000
CHS (France)	2028	1'927'050	20'475	-160'590	2'087'640
CCL (France)	2025	12'300'000	261'375		12'300'000
BAS (France)	2032	9'500'000	304'000		9'500'000
BAS (France)	2018	294'000	3'427	-128'000	422'000
BAS (France)	2021	545'000	10'573		545'000
BCGe (Carouge)	2030	6'708'000	220'358		6'708'000
BCGe (Carouge)	2030	1'548'000	52'971	-64'500	1'612'500
BCGe (Montbrillant)	2024	4'164'890	58'053	-130'930	4'295'820
BCGe (Montbrillant)	2027	5'000'000	96'750		5'000'000
BCGe (Caroline)	2023	438'900	12'624	-60'700	499'600
BCGe (Vollandes)	2016	1'206'200	40'037	-32'600	1'238'800
BAS (Artamis)	2022	6'000'000	87'600		6'000'000
BAS (Artamis)	2022	6'500'000	65'000		6'500'000
BAS (Artamis)	2023	6'500'000	61'750		6'500'000
BAS (Artamis)	2022	6'000'000	51'800		0
		88'744'037	1'805'814	-962'761	83'706'798
Part à court terme		1'011'021			898'761
Part à long terme		87'733'016			82'808'037

Les amortissements contractuels des emprunts au cours des 12 prochains mois figurent sous la rubrique du bilan "Dettes à court terme portant intérêts".



**FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

14 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 le DALE).

Selon la délibération du 5 mai 2014 du Conseil municipal de la Ville de Genève (PR-1075), une nouvelle 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

En CHF	Coût selon plan financier initial	2016	Versements dotation en 2016	2015
Carouge	10'071'367	1'100'000		1'100'000
Cendrier	9'420'165	1'000'000		1'000'000
France	28'846'511	3'000'000		3'000'000
Artamis	40'772'000	6'000'000		6'000'000
Rieu-Malagnou	11'250'000	1'611'000		1'611'000
Jean-Louis Prévost	17'611'000	2'642'000		2'642'000
Vernets	110'000'000	950'000		950'000
Buisson	2'070'500	414'100	0	414'100
Les Allières	20'000'000	500'000	500'000	0
Gare des Eaux-Vives	52'000'000	2'000'000	2'000'000	0
Vernier 115	23'000'000	782'900	782'900	0
Total		20'000'000	3'282'900	16'717'100

15 Produits sur exercices antérieurs

En CHF	2016	2015
Impôts sur exercices antérieurs	647'994	0
Total	647'994	0

Par courrier du 15 février 2016, la FVGLS a obtenu une exonération de l'ICC pour les périodes non taxées. Partant, l'AFC a notifié (1) en 2016, un bordereau rectificatif pour l'exercice 2011 et (2) en 2017, des bordereaux définitifs pour les exercices 2012 à 2015. Les comptes versés par la FVGLS ont été remboursés. Les provisions fiscales figurant dans les comptes annuels pour un montant de CHF 29'138 ont été extournées.

16 Dissolution de provisions

En CHF	2016	2015
Dissolution provision pour subventions HBM	0	334'989
Dissolution provision pour pertes sur loyers	0	62'499
Total	0	397'488

Les acomptes de subventions HBM encaissés durant l'exercice 2012 pour les immeubles Carouge, Cendrier et France ont fait l'objet d'une provision distincte dans l'attente des arrêtés départementaux définitifs. Ces derniers ont été adressés à la FVGLS courant 2015 et ne mentionnent aucune restitution des montants perçus au cours des exercices précédents. Partant, la provision a été dissoute. Dans le même contexte, le montant de la subvention 2014 à recevoir et non perçue pour l'immeuble Cendrier, soit CHF 30'000, a été extournée et figure dans le compte d'exploitation sous rubrique *Charges sur exercices antérieurs*.



**FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL**

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2016

17 Valeurs d'assurance incendie des immeubles

En CHF	2016	2015
Artamis	37'163'838	37'000'000
Buisson	703'100	700'000
Caroline	16'558'160	16'487'163
Carouge	10'731'392	10'686'082
Cendrier	9'591'706	9'554'333
France	29'784'496	29'657'190
Guye	24'433'382	24'327'667
Grand-Bureau	21'061'172	20'970'323
Montbrillant	21'377'292	21'825'050
Vollandes	8'884'866	8'846'697
Total	180'289'404	180'054'505

18 Actifs mis en gage

En CHF	2016	2015
Terrains et immeubles		
Valeur nette comptable	119'825'188	119'497'675
Constructions en cours		
Valeur nette comptable	8'203'902	3'031'924
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	6'811'515	6'327'532
Avances à terme fixe	0	1'921'710
Emprunts hypothécaires	88'744'037	83'706'798
Description du gage		
Cédules hypothécaires	135'652'521	134'802'521
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	2'631'999	2'631'999
Hypothèque légale en faveur de l'Etat de Genève	334'011	334'011

19 Autres informations

Le groupe d'immeubles de Montbrillant est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 1998 et pour 99 ans.

Le groupe d'immeubles France (Avenue Blanc/Avenue de France) est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 2006 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006.

L'immeuble Cendrier (Rue du Cendrier 1-3) est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 2007 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 13 juin 2007.

L'immeuble Artamis (Chemin du 23-Août, 9-15) est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la Ville de Genève dès l'année 2013 et pour 100 ans selon l'acte notarié du 5 décembre 2013.

La Ville de Genève a accordé à la FVGLS le 16 mars 2016, dans le cadre de l'opération immobilière sur le site de la caserne des Vernets, une garantie à titre de caution simple, jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 1'860'000.

20 Evénements importants postérieurs à la date de clôture

Aucun événement post-clôture n'a été identifié.