

28 mars 2012

Proposition du Conseil administratif du 28 mars 2012 en vue de l'approbation des comptes 2009 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Exposé des motifs

Par cette proposition, le Conseil administratif vous prie de bien vouloir approuver les comptes de la FVGLS arrêtés au 31 décembre 2009.

A l'appui de cette demande, le Conseil administratif soumet à votre appréciation les éléments d'information suivants:

- rapport d'activité 2009;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2009;
- compte de pertes et profits pour l'exercice 2009;
- bilan au 31 décembre 2009;
- annexe aux comptes 2009.

Conformément à l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, nous vous invitons à approuver les comptes 2009, en votant le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 13 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 2009, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2009, l'annexe aux comptes 2009 et le rapport de l'organe de contrôle du 16 septembre 2010 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes:

- Rapport d'activité 2009, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2009 et annexe aux comptes
- Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2009
- Lettre du Conseil administratif, du 28 mars 2012, à la FVGLS



Fondation de la Ville de Genève pour le logement social



Ville de Genève Administration centrale
Reçu le 4 OCT. 2010
Séance CA 2: 0 OCT. 2010
Décision:
A traiter par:
Copies: SCA

Aux membres du Conseil municipal
Aux membres du Conseil administratif
de la Ville

Genève, le 12 octobre 2010

Concerne : Rapport d'activité de l'exercice 2009 de la FVGLS

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social a le plaisir de vous adresser son rapport d'activité 2009.

Vous y trouverez notamment des informations concernant les projets de réalisation de nouveaux logements HBM.

Notre Fondation doit au Conseil municipal et au Conseil administratif de la Ville de pouvoir disposer des fonds et des terrains nécessaires à ces réalisations.

Nous nous félicitons des excellents rapports de confiance et de la collaboration efficace que notre Fondation entretient avec les instances et les services de la Ville.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir et nous vous présentons, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

FVGLS

Sylvain Lehmann, président

Annexe mentionnée



RAPPORT D'ACTIVITE

EXERCICE 2009



76-82 rue de Montbrillant (1987) - 64 logements HBM



43-45 rue Caroline (1959) - 63 logements



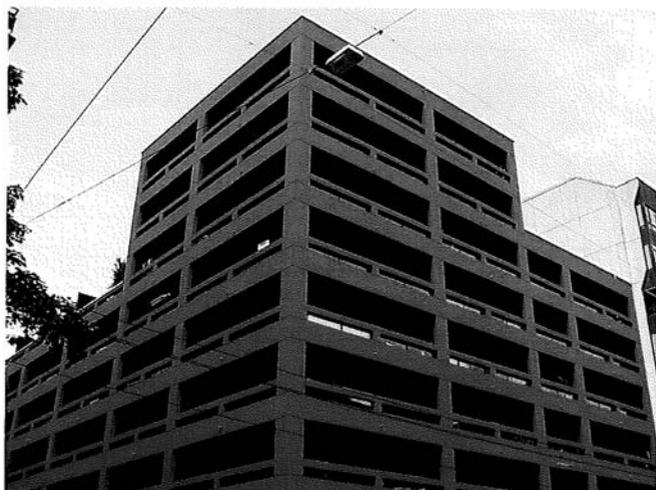
27-37 rue du Grand-Bureau (1963) – 119 logements



24-26 rue des Vollandes (1958) – 48 logements + Arcades



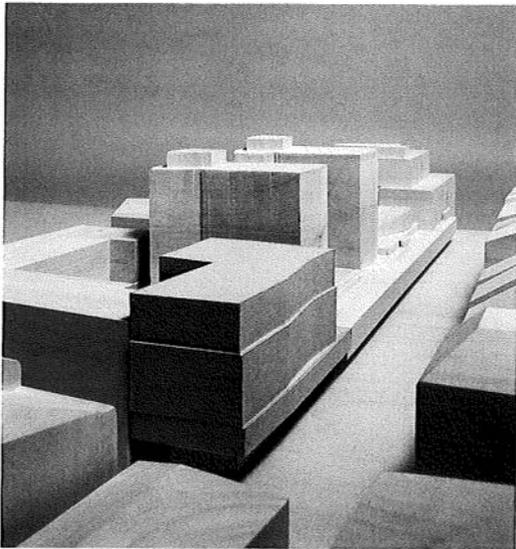
2,4,6 rue Guye (1959) - 108 logements



108 rue de Carouge (juin 2010) - 26 logements HBM



Foyer de Sécheron (décembre 2010) - 91 logements HBM



1-3 rue du Cendrier (2011) - 17 logements HBM + Crèche

Sommaire

- I. Présentation

- II. Organisation
 - 1. Conseil de Fondation
 - 2. Commissions
 - 3. Jetons de présence
 - 4. Siège de la Fondation
 - 5. Professionnalisation

- III. Rôle social de la Fondation

- IV. Réalisations

- V. Patrimoine de la Fondation

- VI. Travaux

- VII. Gestion et entretien des immeubles
 - 1. Immeubles de la rue des Vollandes 24-26
 - 2. Immeubles de la rue Guye 2-4-6
 - 3. Immeubles de la rue Caroline 43-45
 - 4. Immeubles de la rue du Grand-Bureau 27-37
 - 5. Immeubles de la rue de Montbrillant 76-78 et 80-82

- VIII. Location

- IX. Finances

- X. Projets de construction de nouveaux logements

- XI. Approbation du rapport d'activité et des comptes de l'exercice 2009

I. Présentation

La Fondation de la Ville pour le logement social (anciennement Fondation HLM de la Ville de Genève, créée par une loi du 10 décembre 1955) est une fondation d'utilité publique au sens de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984.

Ses nouveaux statuts sont entrés en vigueur en date du 9 mai 2005.

Son but est de faciliter la construction ou la rénovation de logements à loyers modérés, hors des contingences politiques. Elle bénéficie de la mise à disposition d'immeubles ou de terrains en droit de superficie et agit en tant que maître d'ouvrage.

II. Organisation

1. Conseil de Fondation :

Membres désignés par les groupes politiques du Conseil municipal :

BROGGINI Roberto (Verts)
FERRIER Daniel (Rad.)
SAVARY Guy (PdC)
BUCHET-HARDER Catherine (UDC), dès mars 09 en remplacement de M.GOBET H.
de COULON Linda (Lib.)
THOMAÏDES Miltos (PS)
JOUSSON Guy (AGT)

Membres désignés par le Conseil administratif :

LUTZ Olivier
CHAROLLAIS Isabelle
MINO Jacques
LEHMANN Sylvain, dès janvier 09 en remplacement de Mme PISCETTA Anne-Marie

Le 5 septembre 2007, le Conseil a élu les membres suivants aux postes de :

Président : Jacques MINO
Vice-président : Guy SAVARY
Secrétaire : Roberto BROGGINI
Trésorier : Daniel FERRIER

2. Commissions

Finances FERRIER Daniel, président
LUTZ Olivier
de COULON Linda
LEHMANN Sylvain

Travaux THOMAÏDES Miltos, président
BUCHET-HARDER Catherine
BROGGINI Roberto
JOUSSON Guy

Location SAVARY Guy, président
LEHMANN Sylvain
MINO Jacques
JOUSSON Guy

3. Jetons de présence

Les membres du Conseil touchent des jetons de présence pour chaque assemblée plénière, pour les séances de commission (Location, Finances, Travaux) et pour les tâches particulières (administration, suivi des projets et des travaux, visites, d'immeubles, etc).

Le montant des jetons est de CHF 100.- brut par heure, aligné sur celui des jetons de présence des membres des commissions parlementaires du Conseil municipal. Ce montant est identique pour le président, le vice-président, le secrétaire et les autres membres.

4. Siège

La Fondation a son siège à la Mairie de la Ville de Genève, Palais Eynard, 4 rue de la Croix-Rouge, 1211 - Genève 3, et pour adresse :
c/o Régie BROLLIET, 36 rue Cardinal-Mermillod - 1227 - Carouge.

Cette régie a été mandatée pour gérer les immeubles de la Fondation. Elle met à la disposition du Conseil de Fondation et de ses diverses commissions des locaux pour les séances. Elle assure également le secrétariat, ainsi que l'administration financière des comptes.

5. Professionnalisation

Le Conseil a pris acte des limites de sa capacité de travail. En conséquence, il a pris la décision d'engager pour février 2010 un collaborateur ou une collaboratrice chargé-e d'assurer la coordination générale et la gestion administrative de la Fondation.

III. Rôle social de la Fondation

Les logements sis dans les immeubles dont elle est propriétaire sont destinés à loger des personnes à revenu modeste.

Lors des attributions d'appartements, elle sélectionne donc, parmi les demandes, les ménages dont le revenu global est modique.

Elle attribue les logements disponibles en fonction de la norme relative au taux d'occupation minimum, soit, dans la règle, une pièce de plus que le nombre de personnes.

Pour ses immeubles non HLM et sauf situation exceptionnelle, elle fixe le loyer - quelle que soit la valeur objective du logement - à raison de 15 % du revenu du ménage brut, voire de 13 % pour les personnes au bénéfice de l'AVS ou d'une rente invalidité et de 8 % pour les apprentis. Le Tribunal des baux et loyers et la Cour de Justice (cf. Semaine judiciaire 1986, p.450 s) ont validé cette pratique.

Lorsque des personnes voient leur loyer payé par l'OCPA ou par l'Hospice général, le loyer est fixé en fonction de sa valeur objective. Pour les personnes travaillant de manière indépendante, le loyer minimum est fixé à CHF 300.-.

La Fondation contrôle annuellement l'évolution de ce revenu pour lequel le locataire est tenu-e de remettre les justificatifs requis.

Si une modification du revenu intervient en cours d'année, et sur demande du-de la locataire concerné-e, le loyer est réadapté une seule fois au cours de l'année.

Dans le cas où le revenu du ménage ne serait plus assimilable à un revenu modeste, le-la locataire doit libérer son logement dans un délai raisonnable afin que celui-ci soit mis à la disposition d'un ménage répondant mieux aux normes de la Fondation. Celle-ci s'efforce d'appliquer ces normes avec souplesse et humanité.

Le Conseil a voté le principe d'avoir un concierge dans nos immeubles pour favoriser le lien social de proximité.

Le choix des locataires incombe à la Commission Location. En conséquence, la sous-location totale ou partielle d'un appartement n'est pas autorisée. Cependant, une demande pour une brève période, et justifiée par un cas de rigueur, peut être éventuellement étudiée par la Commission.

Le nouveau règlement de la GIM a été présenté au Conseil. Lorsque ce règlement aura été rodé au sein de la Ville, la Fondation évaluera l'opportunité de s'en inspirer pour éventuellement modifier sa propre pratique.

IV. Réalisations

De 1955 à 1987, la Fondation a construit, puis rénové 5 immeubles, soit 16 allées et 402 logements :

24-26 rue des Vollandes (1956-1958)	= 48 logements + arcades
43-45 rue Caroline (1957-1959)	= 63 logements
2,4, 6 rue Guye (1958-1960)	= 108 logements
27 à 37 rue du Grand-Bureau (1960-1963)	= 119 logements
76 à 82 rue de Montbrillant (1985-1987) (HBM)	= 64 logements + arcades et crèche

V. Patrimoine de la Fondation

Il est constitué de 5 immeubles, soit seize allées, dont trois sont de type HBM.

Treize de ces allées totalisent 351 logements, soit 1'137 pièces. Il s'agit des immeubles sis rue Caroline 43-45, rue du Grand-Bureau 27 à 37, rue Guye 2-4-6 et rue des Vollandes 24-26.

Au 31 décembre 2009, l'état locatif annuel total des appartements est de CHF 2'973'654.- d'où un loyer annuel moyen à la pièce de CHF 2'615.--.

Les locaux commerciaux représentent un état locatif de CHF 303'246.-- et les parkings et garages un état locatif de CHF 102'600.-

Les trois allées de type HBM sont situées à la rue de Montbrillant 76-78 et 80-82. Elles comportent 64 logements, soit 234 pièces.

Les appartements de 3 pièces (soit un par étage) situés dans l'immeuble rue de Montbrillant 80-82 ont été conçus et équipés pour des personnes en fauteuil roulant.

L'état locatif annuel total des appartements est de CHF 791'460.-, d'où un loyer annuel moyen à la pièce de CHF 3'382.-

La Fondation a démarché avec succès l'Office du logement pour que ces immeubles soient volontairement maintenus sous son contrôle en catégorie HBM; cela en en conformité avec la nouvelle loi sur les Logements d'utilité publique (LUP).

L'état locatif des locaux commerciaux représente CHF 156'000.- et celui des parkings CHF 154'800.- soit un loyer mensuel moyen de CHF 117.- la place.

Loyers libres : en outre, la Fondation dispose de 18 logements en loyers libres, issus de surélévations (2,4,6 rue Guye et 43-45 rue Caroline). Il s'agit de baux qui ne sont pas fixés en fonction du revenu des locataires mais qui sont soumis au code des obligations.

VI. Travaux

Modalités concernant l'attribution des travaux : en 2004, le Conseil a fixé les seuils de responsabilité suivants :

- jusqu'à CHF 5'000.-, le représentant de Broliet SA prend la décision, en accord avec le président de la commission des travaux
- de CHF 5'000.- à CHF 20'000.-, la commission des travaux prend la décision
- au delà de CHF 20'000.-, le Conseil de Fondation se prononce.

Afin de clarifier nos relations avec l'administration municipale, toute aide technique demandée à la Ville fait l'objet d'un mandat rétribué par la Fondation. Certains travaux d'analyse, de suivi ou de promotion, notamment en matière de concours ou de procédures de marché public, peuvent en effet se révéler importants.

VII. Gestion et entretien des immeubles

1. Immeuble de la rue des Vollandes 20-26

Rien à signaler.

2. Immeubles rue Guye 2-4-6

Les travaux de rénovation des immeubles sont évalués à près de 8 millions de francs. Il ont débuté en septembre 2009 et dureront environ un an. Ils consistent à améliorer l'enveloppe du bâtiment, remplacer les menuiseries de façades (conformément à la norme SIA 380/1) et à rénover les locaux sanitaires, les cuisines, les alimentations eau froide et eau chaude, les écoulements, ainsi que la chaufferie, en installant une chaudière au gaz.

Une seconde séance d'information sur le déroulement des travaux de rénovation avec tous les locataires a eu lieu en date du 26 août.

Le comité de pilotage (COPIIL-GU) est présidé par M.Thomaides, accompagné de Mme Buchet, MM Savary, Mino et Lutz.

En avril 2007, le Conseil a mandaté M. Stéphane Fuchs (R4-Atelier de réalisation) comme délégué du maître de l'ouvrage.

En septembre 2007, le bureau d'architectes Hoehler (M.Brunn, Cl.Butty et M.Lopreno) a été choisi pour réaliser les travaux.

3. Immeubles rue Caroline 43-45

Renouvellement de la peinture du garage et du sous-sol, ainsi que de l'éclairage, avec un détecteur de présence par secteur.

4. Immeubles rue du Grand Bureau 27-37

Introduction du gaz en attente, pour une future installation de chaudière à gaz.

5. Immeubles HLM de la rue de Montbrillant 76-78 et 80-82

Arrivant à fin 2009 à l'échéance du régime HLM, et en accord avec les autorités cantonales, ces immeubles ont été coulés en régime HBM pour une durée de 50 ans, dans le cadre des LUPS.

VIII. Location

Une fiche d'inscription et un règlement sont à la disposition des candidats.

Une fiche de demande de renseignements est adressée chaque année aux locataires pour vérifier, notamment, l'adéquation entre loyers et revenus.

Une collaboratrice du service du contentieux de la régie est présente au début de chaque séance de la commission Location.

Les personnes ayant des difficultés sont entendues par les commissaires qui proposent un accord évitant d'aller devant la commission de conciliation des baux et loyers.

Le montant du contentieux est de CHF 34'415,85.-

Le taux d'occupation est de 100%, tous les appartements étant reloués sans délais.

Le taux de rotation est de -5 %, soit 20 appartements reloués sur un total de 402 logements (4 à la rue Guye, 4 à la rue des Vollandes, 8 à la rue du Grand-Bureau et 3 à la rue Caroline)

IX. Finances

La Fondation est exonérée des droits d'enregistrement.

La fiduciaire BERNEY CONSEILS est mandatée en tant que réviseur des comptes.

En date du 05.01.05, le Conseil a approuvé, pour un total d'environ 20 millions d'emprunts hypothécaires, le panachage suivant : 3-5 ans auprès du Crédit Suisse et 7-9 ans auprès de la BCGE, pour un taux moyen de 2,63%.

Les crédits s'élèvent au 31 décembre 2009 à un total de CHF 32'179'171,07.-, dont CHF 27'541'099,67.- de crédits hypothécaires.

Les comptes 2009 présentent un bénéfice de CHF 1'334'862,63.-

Un mandat externe a été confié à la Régie Brolliet, pour étude, analyse et conseils concernant le financement de ses projets de construction et la gestion du patrimoine financier de la Fondation.

IX. Projets de construction de nouveaux logements

En date du 15.02.06, le Conseil municipal et le Conseil administratif dotent la Fondation d'une enveloppe de 20 millions, lui permettant de disposer des mises de fond nécessaires à des opérations d'achats ou de constructions visant la promotion de logements à caractère social.

Le Conseil administratif libère cette dotation par tranches de 5 millions, en fonction des nécessités de la Fondation.

Pour chaque tranche perçue, la Fondation fournit un rapport au contrôle financier de la Ville, qui remet un rapport à la commission des Finances du Conseil municipal.

La Fondation a adhéré à l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) qui lui garantit des prêts avantageux.

Des responsables de la Ville ont présenté au Conseil une série de projets envisagés pour la constructions de logements sociaux.

Une convention de partenariat entre la Fondation et la Ville a été signée en vue d'une collaboration plus étroite, notamment avec le département des constructions, lequel pourra être mandaté par la Fondation comme délégué du maître de l'ouvrage, selon une liste de projets à définir en commun.

Foyer de Sécheron (19-21 Avenue de France) :

Les architectes lauréats du concours organisé par la Ville sont MM Monnerat, Hunger et Petitpierre, assistés de M. Wagnières, du bureau MPH.

En février 2006, le Conseil municipal autorise la cession à la Fondation, en droit de superficie, du terrain nécessaire à la réalisation de la part logement du projet, dont elle devient ainsi le maître de l'ouvrage.

Le comité de pilotage (COPIIL-SN) est présidé par M. Thomaïdes, accompagné de Mmes Charollais et de Coulon, et de MM Ferrier et Brogginì.

Le délégué du maître de l'ouvrage est M. Dietesheim du bureau Tekhné.

Un cahier de répartition des charges est prévu entre les différents intervenants : la Ville pour la Maison de quartier et la crèche, la Fondation ad hoc pour l'EMS de 80 lits, la coopérative pour l'immeuble de 20 logements et La Fondation pour les 91 logements HBM (Label Minergie).

La Fondation est en charge du parking et des locaux du chauffage commun, la Ville prend en charge la gestion du parc. Pour le parking, il a été obtenu de baisser la norme «circulation 2'000 pour la périphérie A» à 0,5 voiture par logement, et des places Mobility sont réservées.

Le dépôt de la demande d'autorisation de construire a été déposée en octobre 2007. La pose de la première pierre a eu lieu le 27 janvier 2009 et la remise des logements est prévue pour fin 2010.

Le projet du chauffage au bois est abandonné au bénéfice du projet réseau Genève-Lac-Nations (GLN) des SIG.

La part de cette réalisation à charge de la Fondation se monte à près de 30 millions de francs.

1-3 Rue du Cendrier :

En avril 2007, le Conseil municipal autorise la cession du terrain en droit de superficie à la Fondation.

Les architectes lauréats du concours organisé par la Ville sont MM Sergison, Bates et Jaccaud.

La part du projet à charge de la Fondation se monte à près de 8 millions pour la construction de 17 logements HBM (label Minergie).

Une crèche occupera une grande partie du nouvel immeuble et le coût de ses locaux sera pris en charge par la Ville de Genève.

Le comité de pilotage (COPIL-CE) est présidé par M. Broggin, accompagné de Mme Charollais, Mme Coulon remplacée par M. Lehmann, et de M. Thomaidés.

Le délégué du maître de l'ouvrage est M. Dietesheim du bureau Tekhné.

La pose de la première pierre a eu lieu le 5 octobre 2009 et la remise des appartements est prévue pour le printemps 2011.

Immeuble 108 rue de Carouge/Maladière :

En 2007, Le CM lève la servitude cultuelle liée à l'ancienne construction du Temple de la Roseraie, pour autant que le nouveau projet comporte une moitié de logements sociaux.

Le comité de pilotage est présidé par M. Savary, accompagné de MM Mino, Thomaidés et Lehmann.

L'Eglise protestante genevoise confie à IMPLERIA la construction de 24 logements en PPE (sur la rue de la Maladière) et de 26 logements HBM (angle rue de Carouge).

La Fondation s'engage en juin 2008 à acheter «clés en mains» l'immeuble HBM (label Minergie) pour la somme de CHF 9'750'000,00.

La pose de la première pierre a eu lieu le 16 février 2009 et l'immeuble sera livré à fin juin 2010.

Projet d'Eco-quartier sur le site d'Artamis :

En mars 2008, la Fondation a été choisie par le CA pour construire une part des futurs logements prévus sur ce site, soit une centaine de logements HBM (label Minergie).

Une délégation du Conseil, constitué de MM. Mino, Broggin et Thomaidés, suit régulièrement les travaux de la commission technique et ceux du COPIL.

Un contrat de société simple a été signé entre l'Etat, la Ville, la CODHA, la Coopérative des Rois et la Fondation.

Le concours d'architectes a été lancé en juillet 2009 et MM Thomaidés et Savary ont été désignés comme représentants de la Fondation dans le jury.

Le début des travaux pour les quelque 300 logements de ce site est prévu pour 2012.

Projet de la rue des Eidguenots :

M. Broggin suit l'avancée de ce projet pour le Conseil.

XI. Approbation du rapport d'activité et des comptes de l'exercice 2009

Le Bilan et le compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2009 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2009 se solde par un résultat positif, le bénéfice au bilan s'élève à CHF 26'172'961,26.

Les disponibilités qui ressortent des bénéfices servent à financer partiellement les travaux de rénovation lourde que la Fondation réalise.

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

Les comptes 2009 sont approuvés à l'unanimité par le plénum en date du...

MM Ferrier et Lehmann sont nommés à la charge de contrôleurs des comptes.

Le rapport 2009 est approuvé en date du 6 octobre 2010.

Il est adressé par courrier postal à la Présidente du Conseil municipal, à la Conseillère administrative et aux Conseillers administratifs, ainsi qu'aux membres de la Commission des Finances.

Il est adressé par courrier électronique aux Conseillères municipales et aux Conseillers municipaux.

Pour le Conseil: Sylvain Lehmann, président nommé en juin 2010

Annexe: comptes 2009 (rapport de l'organe de contrôle, bilan, comptes profits et pertes, annexe, détails produits et charges par immeuble).

c/o BROLLIET SA
Avenue Cardinal-Mermillod 36, Case postale 1076, 1227 Carouge
Tél. 022 908 23 23, Fax 022 908 24 00
E-mail : fondationvqls@broliet.ch

Fondation de la ville de Genève
Pour le logement social
Genève

rapport de l'organe de révision sur
le contrôle restreint de l'exercice
2009 au conseil de fondation



Berney & Associés S.A.

Siège de la société
8559, route de la Vallée
1211 Genève 6

Tel. +41 22 757 09 10
+41 22 757 09 11
www.berneyassociés.ch

Genève, Suisse
membres de la Chambre fédérale suisse des experts-comptables
depuis 1993

Genève, le 16 septembre 2010

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR L'EXERCICE 2009
AU CONSEIL DE FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL, GENEVE**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, et annexe) de la FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL, Genève, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009. Les comptes de l'exercice précédent ont été vérifiés par un autre organe de révision.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels en conformité avec la loi Suisse 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 la fondation contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels présentant un bénéfice au bilan de CHF 26'172'961.26 ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

BERNEY & ASSOCIES SA
Société fiduciaire SA

Rachel Sandoz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Gilles Chêne
Expert-réviseur agréé

Annexes : comptes annuels comprenant : bilan, compte de profits et pertes et annexe

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

- 1 -

BILAN AU 31 DECEMBRE 2009

	<u>note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIF			
<u>Actif immobilisé</u>			
<u>Immeubles</u>			
Vollandes		7'751'647.65	7'751'647.65
Mouettes		11'477'363.15	11'477'363.15
Charmilles		6'366'119.85	6'366'119.85
Transformations Guye "Charmilles"		961'787.10	177'157.75
		<u>7'327'906.95</u>	<u>6'543'277.60</u>
Grand-Bureau		14'443'215.95	14'443'215.95
Montbrillant		14'195'191.30	14'195'191.30
Fonds d'amortissement groupe Montbrillant		(2'974'700.00)	(2'832'700.00)
		<u>11'220'491.30</u>	<u>11'362'491.30</u>
<u>Foyer Sécheron</u>			
Avoirs en banque		0.00	770'998.95
Construction		11'737'063.82	2'229'001.05
		<u>11'737'063.82</u>	<u>3'000'000.00</u>
<u>Cendrier 1-3</u>			
Avoirs en banque		0.00	415'050.50
Construction		1'178'153.32	584'949.50
		<u>1'178'153.32</u>	<u>1'000'000.00</u>
Maladière (promesse d'achat)	5	8'411'425.60	5'032'500.00
Ecoquartier Jonction		66'000.00	0.00
Total Actif Immobilisé		<u>73'613'267.74</u>	<u>60'610'495.65</u>
<u>Actif circulant</u>			
Brolliet SA - c/c Fondation		0.00	124'455.65
BCGe - c/c		623.34	1'587'649.59
BCGe - c/c Foyer Sécheron		0.00	28'089.55
BCGe - c/c Cendrier		31'294.47	9'294.34
BCGe - c/c Maladière		1'624.00	524.25
BCGe - c/c Guye		29'554.45	67'935.80
BCGe - c/réserve PPE Montbrillant dépendances		118'169.40	108'619.65
Actifs transitoires		9'303.85	2'868.40
Loyers à recevoir		74'353.45	78'391.00
Impôt anticipé à récupérer		1'123.30	49'385.80
Total Actif circulant		<u>266'046.26</u>	<u>2'057'214.03</u>
Total ACTIF		<u>73'879'314.00</u>	<u>62'667'709.68</u>

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

BILAN AU 31 DECEMBRE 2009

	<u>note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASSIF			
<u>Fonds propres</u>			
Capital		1'725'000.00	1'725'000.00
Dotation Ville de Genève		6'000'000.00	6'000'000.00
Dotation Ville de Genève (Foyer Sécheron)		3'000'000.00	3'000'000.00
Dotation Ville de Genève (Cendrier 1-3)		1'000'000.00	1'000'000.00
Dotation Ville de Genève (Maladière)		1'100'000.00	1'100'000.00
Bénéfice au bilan		26'172'961.26	24'838'098.33
Total Fonds propres		38'997'961.26	37'663'098.33
<u>Fonds étrangers à long terme</u>			
Emprunt Ville de Genève		4'638'071.40	4'638'071.40
Emprunt ASH (Foyer Sécheron)		2'730'000.00	0.00
Crédit de construction Banque Alternative (Foyer Sécheron)		5'071'499.67	0.00
<u>Emprunts hypothécaires</u>			
Vollandes		1'434'400.00	1'467'000.00
Mouettes		863'800.00	924'500.00
Charmilles		2'440'000.00	2'500'000.00
Grand-Bureau		4'920'000.00	4'980'000.00
Montbrillant		10'081'400.00	10'212'330.00
Total Fonds étrangers à long terme	3	32'179'171.07	24'721'901.40
<u>Fonds étrangers à court terme</u>			
Brolliet SA - c/c Fondation		2'902.47	0.00
Passifs transitoires		226'379.50	111'130.70
Loyers payés d'avance		20'230.30	28'959.60
Provision grands travaux PPE Montbrillant dépendances		118'169.40	108'619.65
Provision pour pertes sur loyers		34'500.00	34'000.00
Emprunt Ville de Genève (Maladière)		2'300'000.00	0.00
Total Fonds étrangers à court terme		2'702'181.67	282'709.95
Total PASSIF		73'879'314.00	62'667'709.68

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2009

	<u>note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>PRODUITS</u>			
Loyers		4'454'867.00	4'353'524.50
Produits financiers		3'236.00	140'440.14
Total PRODUITS		4'458'103.00	4'493'964.64
<u>CHARGES</u>			
Charges courantes		985'421.45	927'535.38
Entretien-réparations		772'949.10	756'881.20
Impôts		98'211.95	91'457.55
Intérêts financiers		729'940.92	732'553.85
Droit de superficie groupe Montbrillant		110'720.80	110'720.80
Frais d'administration, secrétariat & divers		107'978.90	38'771.54
Jetons de présence & honoraires réviseurs		165'967.20	108'505.25
Attrib. à Provision grands travaux PPE Montbrillant dépendances		9'549.75	9'646.40
Attrib. à Provision pour pertes sur loyers		500.00	0.00
Amortissement s/groupe Montbrillant		142'000.00	142'000.00
Total CHARGES		3'123'240.07	2'918'071.97
BENEFICE DE L'EXERCICE		1'334'862.93	1'575'892.67
Bénéfice reporté exercice précédent		24'838'098.33	23'262'205.66
Bénéfice de l'exercice		1'334'862.93	1'575'892.67
Bénéfice au bilan		26'172'961.26	24'838'098.33

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

ANNEXE AU 31 DECEMBRE 2009

1 - Informations générales sur la fondation

Le but de la fondation est la construction ou l'achat de bâtiments salubres et économiques et de leurs dépendances et annexes, destinés à loger les ménages à revenus modérés.

Date des derniers statuts

23.02.2004

Adresse de correspondance et adresse de l'organe chargé de la tenue de la comptabilité

Régio Brolliet SA
36, av. Cardinal-Mermillod
1227 Carouge

Organe de révision
Berney Associés SA
8, rue du Nant
1207 Genève

Conseil de fondation

Nom et Prénom	Fonction	Salarié de la fondation	Jetons de présence	Mode de signature
BROGGINI ROBERTO	SECRETARE	NON	OUI	signature collective
BUCHET-HARDER CATHERINE		NON	OUI	signature collective
CHAROLLAIS ISABELLE		NON	OUI	signature collective
DE COULON LINDA		NON	OUI	signature collective
FERRIER DANIEL	TRESORIER	NON	OUI	signature collective
JOUSSON GUY		NON	OUI	signature collective
LEHMANN SYLVAIN		NON	OUI	signature collective
MIMO JACQUES	PRESIDENT	NON	OUI	signature collective
SAVARY GUY	VICE-PRESIDENT	NON	OUI	signature collective
THOMAIDES MILTOS		NON	OUI	signature collective
LUTZ OLIVIER		NON	OUI	signature collective

Exonération fiscale

La fondation est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée.

2 - Principes comptables applicables

Principes de base - Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables légaux en Suisse et sur la base des coûts historiques. Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des prestations et engagements convenus.

Débiteurs - Les débiteurs clients sont comptabilisés à leur valeur nominale, déduction faite des corrections de valeur nécessaires pour débiteurs douteux.

Immeubles - Les immeubles sont portés au bilan à leur valeur d'acquisition. Exception faite de l'immeuble de Montbrillant sur lequel un amortissement est calculé en raison de l'existence d'un droit de superficie.

3 - Fonds étrangers à long terme

	Solde au 01.01.2009	Amort. 2009	Solde au 31.12.2009	Amort. 2010 prévu
Vollandes	1'467'000	32'600	1'434'400	32'600
Mouettes	924'500	60'700	863'800	60'700
Charmilles	2'500'000	60'000	2'440'000	60'000
Grand-Bureau	4'980'000	60'000	4'920'000	60'000
Montbrillant	10'212'330	130'930	10'081'400	130'930
Emprunt Ville de Genève	4'638'071	0	4'638'071	0
Emprunt ASH	0	0	2'730'000	0
Crédit de construction	0	0	5'071'500	0

2 - Engagements

	31.12.2009	31.12.2008
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	334'011	334'011
Hypothèque légale en faveur de l'Etat de Genève	2'145'000	2'145'000
Cédules hypothécaires	56'433'000	23'130'000

3 - Engagements d'immobilisations futures

Selon la délibération du 15 février 2006 du Conseil Municipal de la Ville de Genève, un montant de CHF 20'000'000.- est mis à disposition de la Fondation 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 des 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. Les montants suivants ont été versés à la Fondation :

Pour le Foyer Sécheron :

Au cours de l'année 2006	1'000'000
Au cours de l'année 2007	2'000'000
Au cours de l'année 2008	0
Au cours de l'année 2009	0
Total au 31.12.2009	3'000'000

Selon le plan financier initial du 05.04.2008 le coût total s'établit à 30'767'000

Pour Cendrier 1-3 :

Au cours de l'année 2007	1'000'000
Au cours de l'année 2008	0
Au cours de l'année 2009	0
Total au 31.12.2009	1'000'000

Selon le plan financier initial du 08.11.2008 le coût total s'établit à 8'254'568

Pour Meladère :

Au cours de l'année 2008	1'100'000
Au cours de l'année 2009	0
Total au 31.12.2009	1'100'000

Selon le plan financier initial du 06.6.2008 le coût total s'établit à 10'320'300

Il est par ailleurs précisé que selon la lettre du 5 septembre 2007 de la Ville de Genève à la Fondation, le montant de CHF 20'000'000.- représente un capital de dotation et qu'il est exonéré d'intérêts.

Le Conseil de fondation, lors de sa réunion du 3 juin 2009, a décidé de ne pas faire figurer dans ses comptes 2008 et suivants les intérêts, sommes qui figurent aux comptes de la Ville au titre d'intérêts sur le capital qu'elle a versé à la Fondation. Le Conseil de fondation écrira ultérieurement au Conseil administratif pour lui suggérer de faire revoir par le Conseil Municipal l'arrêté qui fait problème, puisque contradictoire dans sa forme.

4 - Valeur d'assurances immeubles

	2009	2008
Vollandes 24-26	12'820'378	12'444'442
Caroline 43-45	21'496'625	20'866'273
Guye 2-4-6	24'883'677	24'154'005
Grand-Bureau 27-29-31-33-35-37	21'101'406	20'482'643
Montbrillant 76/78 - 80/82	20'983'975	20'358'655

5 - Divers

Le groupe d'immeubles de Montbrillant est au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 1988 et pour 99 ans
 Le Foyer Sècheron (Avenue Blanc/Avenue de Franca) est au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 2006 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 12 avril 2006. L'inscription de ce droit au registre foncier sera effectué à la fin des travaux.

Les parcelles sises rue du Cendrier 1-3 sont au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 2007 et pour 99 ans selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 13 juin 2007. L'inscription de ce droit au registre foncier sera effectué à la fin des travaux.

Projet Maladière (Rue de la Maladière 2/Rue de Carouge 108) La promesse de vente et d'achat avec droit d'emption intervenue entre Imptenia Développement AG (promettant-cédant) et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (promettant-acquéreur), signé le 18 juin 2008 indique notamment ce qui suit : En garantie de la promesse de vente, le promettant-cédant concède au promettant-acquéreur, qui accepte, un droit d'emption sur l'immeuble aux prix, clauses et conditions convenues dans l'acte. Ce droit d'emption incessible durera jusqu'au 31.10.2010, et sera annexé au Registre foncier.

Le promettant-cédant requiert d'ores et déjà le Registre foncier d'inscrire le promettant-acquéreur ou ses ayants cause comme propriétaire(s) de l'immeuble, à condition que ceux-ci le requièrent et prouvent avoir exercé en temps utile le droit d'emption par l'immeuble et payé le prix de vente en mains du notaire.

Exclusivement en cas de défaillance avérée ou prévisible du promettant-cédant à ses obligations découlant des présentes et pendant la durée de construction, le promettant-acquéreur pourra exercer son droit d'emption. Il sera alors établi par trois (3) experts, dont un sera nommé par le promettant-cédant, le deuxième sera nommé par le promettant-acquéreur et le troisième par les deux premiers experts, un décompte arrêté au jour de l'exercice de ce droit en fonction de l'avancement des travaux de construction. Le promettant-cédant remboursera aussitôt au promettant-acquéreur la part du prix déjà payée afférente aux travaux de construction non encore réalisés.

Prix :

Le prix de vente s'établit à neuf millions cent septante-cinq mille francs (CHF 9'975'000.-) payable par tranches à différentes échéances convenues dans l'acte.

La situation au 31.12.2009 s'établit comme suit :

<u>Libellé</u>	<u>Selon acte</u>	<u>Autre frais</u>	<u>Selon bilan</u>
Prix	9'975'000		
Versements au 31.12.2009	-8'406'200		8'406'200
Frais de notaires	0	-26'300	26'300
Etude Motu (décpé vente)	0	21'074	-21'074
Solde dû	1'568'800	-5'226	
Total au bilan - Maladière (promesse d'achat)			8'411'426

Indications sur la réalisation d'une évaluation du risque

Le conseil de fondation procède à une évaluation des risques annuelle, évalue les impacts et prends les mesures nécessaires afin de les réduire à un niveau acceptable.

**Fondation de la Ville de Genève pour
le logement social (FVGLS)**

p/a Brolliet SA
Monsieur Sylvain Lehmann
Président
Avenue Cardinal-Mermillod 36
1227 Carouge

Genève, le 28 mars 2012

Comptes 2009 de la FVGLS

Monsieur le Président,

Le Conseil administratif a pris connaissance du rapport de gestion 2009 soumis à son approbation en application de l'article 7 des statuts de la FVGLS.

L'étude de ce rapport a amené le Conseil administratif à se questionner sur deux objets, l'absence de comptabilisation par la FVGLS d'une gratuité octroyée par la Ville de Genève, ainsi que l'existence d'un prêt qui ne trouvait plus sa justification dans la situation actuelle. Depuis, un plan de remboursement de ce prêt a été défini et la question de la comptabilisation de la gratuité a trouvé son épilogue avec le vote par le Conseil municipal de la suppression de la clause ayant amené cette écriture. Bien que cette délibération n'ait pris effet qu'en 2011, le Conseil administratif ne demandera pas que soient modifiés les comptes 2009.

Dès lors, le Conseil administratif approuve les comptes 2009.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Jacques Moret
Directeur général

Sandrine Salerno
Conseillère administrative