

5 juin 2013

Proposition du Conseil administratif du 5 juin 2013 en vue de l'approbation des comptes 2012 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 2012.

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

- rapport d'activité 2012;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2012;
- compte de pertes et profits 2012;
- bilan au 31 décembre 2012;
- annexe aux comptes 2012.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1), 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 2012, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2012, l'annexe aux comptes 2012 et le rapport de l'organe de contrôle du 30 avril 2013 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes:

- Rapport d'activité 2012, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2012 et annexe aux comptes
- Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2012

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

ANNEXE AU 31 DECEMBRE 2012

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

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Monsieur Miltiade THOMAIDES

21, avenue de France

1202 Genève

Téléphone

022.321.72.48

Adresse e-mail

miltos.thomaides@fvqls.ch

Organe de révision

Fiduciaire TECAFIN SA

Monsieur Stéphane JACQUES

7, avenue Krieg

1208 Genève

Téléphone

022.347.78.78

Fax

022.347.47.69

Adresse e-mail

sjacques@tecafin.ch

Conseil de fondation

Noms et Prénoms	Fonctions	Salarié de la fondation	Jetons de présence	Mode de signature
M. LEHMANN Sylvain	PRESIDENT	NON	OUI	signature collective
M. FERRIER Daniel	VICE-PRESIDENT	NON	OUI	signature collective
M. BROGGINI Roberto	SECRETAIRE	NON	OUI	signature collective
M. SORMANNI Daniel	TRESORIER	NON	OUI	signature collective
Mme CARMONA FISCHER Marozia	MEMBRE	NON	OUI	signature collective
Mme CHAROLLAIS Isabelle	MEMBRE	NON	OUI	signature collective
M. GISSELBAEK Morten	MEMBRE	NON	OUI	signature collective
Mme LOPAR Sanja	MEMBRE	NON	OUI	signature collective
M. NECKER Théodore	MEMBRE	NON	OUI	signature collective
M. SCHREYER Gilbert	MEMBRE	NON	OUI	signature collective
M. VELASCO Alberto	MEMBRE	NON	OUI	signature collective
M. THOMAIDES Miltiade*	SECRETAIRE GENERAL	OUI	NON	signature collective

*M. THOMAIDES et Mme GODEL participent au Conseil et à toutes les commissions, en tant que membre du secrétariat de la fondation.

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.

Réalisables - Réalisables et transitoires sont comptabilisés conformément aux principes comptables légaux en Suisse et en tenant compte du principe d'étanchéité des exercices. Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des prestations et engagements convenus.

Les immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation, d'une présentation comptable différenciée et d'une reprise sur les amortissements des exercices précédents selon les normes IPSAS 17 avec renvoi à la norme IPSAS 16.

3 - Fonds étrangers

3.1 - Fonds étrangers à court terme

	Solde au 01.01.2012	Amort. 2012	Solde au 31.12.2012	Amort. 2013 prévu
Brolliet SA - C/C Fondation	276'074		0	
Créanciers divers	0		222'323	
Emprunt Ville de Genève	2'638'071	1'000'000	1'638'071	0
Total	2'914'145	1'000'000	1'860'394	0

3.1 - Fonds étrangers à moyen et long terme

	Solde au 01.01.2012	Amort. 2012	Solde au 31.12.2012	Amort. 2013 prévu
BAS (France)	9'282'879	0	0	0
BCGe (Cendrier)	1'430'301	0	24	0
Crédit Suisse (Guye)	1'355'752	0	330'58	0
Total intermédiaire I	12'068'931	0	33'082	0
Vollandes	1'369'200	32'600	1'336'600	32'600
Mouettes	742'400	60'700	681'700	60'700
Charmilles (Guye)	2'320'000	60'000	2'260'000	60'000
Guye Crédit Suisse	1'000'000	0	1'000'000	0
Guye Crédit Suisse	0	0	2'470'000	0
Grand-Bureau	4'800'000	60'000	4'740'000	60'000
Montbrillant	9'819'540	130'930	9'688'610	130'930
Emprunt ASH (France)	2'730'000	160'590	2'569'410	160'600
Emprunt ASH (Cendrier)	510'000	28'350	481'650	28'400
Emprunt ASH (Guye)	3'510'000	195'000	3'315'000	195'000
Banque Alternative (France)	12'300'000	61'500	22'603'500	123'000
Banque Cantonale de Genève (Cendrier)	5'050'000	0	7'387'111	0
Banque Cantonale de Genève (Carouge)	8'578'500	64'500	8'514'000	64'500
Total intermédiaire II	52'729'640	854'170	67'047'581	915'730

3.3 - Provisions et comptes de régularisation du passif

	Solde au 01.01.2012	Solde au 31.12.2012
Provision grand travaux PPE Montbrillant d	136'586	145'474
Provision pour pertes sur loyers	30'800	48'800
Provision sur remboursement éventuel	0	334'989
Loyer reçus d'avance	367'800	377'443
Comptes de régularisation du passif	129'324	447'497
Total	333'490	1'014'504

2 - Engagements

	31.12.2012	31.12.2011
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	334'011	334'011
Hypothèque légale en faveur de l'Etat de Genève	0	2'145'000
Cédules hypothécaires	94'709'110	94'709'110

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 France (Foyer de 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
Au cours de l'année 2010	0
Au cours de l'année 2011	0
Au cours de l'année 2012	0
Total au 31.12.2012	3'000'000

Selon le plan financier initial du 05.04.2008 le coût total s'établi 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
Au cours de l'année 2010	0
Au cours de l'année 2011	0
Au cours de l'année 2012	0
Total au 31.12.2012	1'000'000

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

Pour Carouge (Maladière) :

Au cours de l'année 2008	1'100'000
Au cours de l'année 2009	0
Au cours de l'année 2010	0
Au cours de l'année 2011	0
Au cours de l'année 2012	0
Total au 31.12.2012	1'100'000

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

Pour Ecoquartier Jonction (Artamis) :

Au cours de l'année 2010	2'000'000
Au cours de l'année 2011	0
Au cours de l'année 2012	2'000'000
Total au 31.12.2012	4'000'000

Pour Rieu (Malagnou) :

Au cours de l'année 2011	1'000'000
Au cours de l'année 2012	0
Total au 31.12.2012	1'000'000

Pour Rieu (Prévozt) :

Au cours de l'année 2012	1'000'000
Total au 31.12.2012	1'000'000

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. Sur proposition du Conseil administratif du 31 août 2011, le Conseil municipal a décidé de modifier l'article 2 de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève du 15 février 2006 comme suit:

Article unique, le dernier alinéa de l'article 2 de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève du 15 février 2006, relative au crédit de CHF 20'000'000.-- destiné à soutenir la construction de logements sociaux pour la Fondation HLM de la Ville de Genève, respectivement la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, est annulé.

4 - Valeur d'assurances immeubles

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vollandes 24-26	12'704'704	12'704'704
Caroline 43-45	21'302'670	21'302'670
Guye 2-4-6	24'659'162	24'659'162
Grand-Bureau 27-29-31-33-35-37	20'911'017	20'911'017
Montbrillant 76/78 - 80/82	20'794'446	20'794'446
Carouge 108B	10'438'803	10'438'803
Avenue de France 21/21A/21B	12'770'338	12'770'338
Avenue de France 19/19A/19B	12'770'338	12'770'338
Rousseau 6 /Cendrier 7	11'235'000	11'235'000

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 Sécheron (Avenue Blanc/Avenue de France) 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.

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.



FIDUCIAIRE TECAFIN SA

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION
SUR LE CONTROLE RESTREINT**

Des comptes annuels
de l'exercice 2012 de la

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



Membre de la Chambre fiduciaire



FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Avenue Krieg 7 Case postale 139 1211 Genève 17 Tél. 022 347 78 78 Fax 022 347 47 69
sjacques@tecafin.ch jacquesha1@hotmail.com

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

Sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale de la,
Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
Genève

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 Genève pour le logement social, Genève, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent mentionnées dans les comptes annuels a été effectué par un autre organe de révision.

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 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 analytique 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 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 présentant un bénéfice au bilan de CHF 3'854'845,50 ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 30 avril 2013

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Stéphane JACQUES
Réviseur agréé ASR

Annexes :

- Comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe)

S3/ROR2012/5.1

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE 2012

ACTIF	2012	2011
	Frs.	Frs.
<u>Actifs circulants</u>		
<u>Liquidités à court terme</u>		
Caisse	323.85	0.00
CCP - Rieu Malagnou	291'142.22	0.00
BCGe - c/c Fondation	4'191'163.70	4'771'551.09
BCGe - c/c Fonctionnement de la fondation	9'906.10	0.00
BCGe - c/c Artamis (Ecoquartier Jonction)	1'605'267.45	695'357.85
BCGe - c/c Rieu Malagnou	656'797.30	923'650.85
BCGe - c/c J.-L. Prévost	781'548.05	0.00
BAS - France (compte dépôt)	455'459.00	0.00
Brollet SA - c/c Fondation	109'350.01	0.00
BAS - France (compte courant)	170'846.40	0.00
	8'271'804.08	6'390'559.79
<u>Réalisables</u>		
BCGe - c/réserve PPE Montbrillant dépendances	145'474.40	136'585.65
Loyers à recevoir	87'923.20	95'469.55
Impôt anticipé à récupérer	7'283.84	4'193.99
Comptes de régularisation de l'actif	13'029.40	107'248.70
	253'710.84	343'497.89
Total actifs circulants	8'525'514.92	6'734'057.68
<u>Actifs immobilisés</u>		
<u>Immobilisations corporelles</u>		
Vollandes (1950-2050)		
Vollandes - Terrain	527'079.75	0.00
Vollandes - Immeuble	2'108'319.05	7'751'647.65
Vollandes - Rénovation	5'116'248.85	0.00
Fonds d'amortissements	(4'479'502.80)	0.00
	3'272'144.85	7'751'647.65
Caroline (1960-2060)		
Caroline - Terrain	622'141.45	0.00
Caroline - Immeuble	2'488'565.85	11'477'363.15
Caroline - Rénovation	8'366'655.85	0.00
Fonds d'amortissements	(5'101'953.65)	0.00
	6'375'409.50	11'477'363.15

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

ACTIF	2012	2011
	Frs.	Frs.
Guye (1960-2060)		
Guye - Terrain	1'273'223.95	0.00
Guye - Immeuble	5'092'895.90	6'366'119.85
Guye - Rénovation	8'499'965.12	7'352'659.45
Fonds d'amortissements	(7'079'805.00)	(3'831'639.80)
	7'786'279.97	9'887'139.50
Grand-Bureau (1963-2063)		
Grand-Bureau - Terrain	1'047'022.75	0.00
Grand-Bureau - Immeuble	4'188'091.15	14'443'215.95
Grand-Bureau - Rénovation	9'208'102.05	0.00
Fonds d'amortissements	(6'648'817.90)	0.00
	7'794'398.05	14'443'215.95
Montbrillant (1988-2088)		
Montbrillant - Terrain	0.00	0.00
Montbrillant - Immeuble	14'195'191.30	14'195'191.30
Montbrillant - Rénovation	0.00	0.00
Fonds d'amortissements	(3'406'845.60)	(3'258'700.00)
	10'788'345.70	10'936'491.30
France "Foyer Sécheron" (2006-2106)		
Sécheron-France - Terrain	0.00	0.00
Sécheron-France - Immeuble	28'587'452.40	28'206'693.97
Sécheron-France - Rénovation	0.00	0.00
Fonds d'amortissements	(2'035'030.55)	(282'000.00)
	26'552'421.85	27'924'693.97
Cendrier (2008-2108)		
Cendrier - Terrain	0.00	0.00
Cendrier - Immeuble	9'511'812.98	8'209'957.09
Cendrier - Rénovation	0.00	0.00
Fonds d'amortissements	(570'934.50)	(83'000.00)
	8'940'878.48	8'126'957.09
Carouge "Maladière" (2008-2108)		
Maladière - Terrain	2'009'029.10	0.00
Maladière - Immeuble	7'995'458.15	10'004'487.25
Maladière - Rénovation	0.00	0.00
Fonds d'amortissements	(399'773.00)	0.00
	9'604'714.25	10'004'487.25
	81'114'592.65	100'551'995.86
<u>Immobilisations financières</u>		
Parts sociales CCL	5'000.00	5'000.00
	5'000.00	5'000.00
<u>Immobilisations incorporelles</u>		
Ecoquartier Jonction "Artamis"	2'482'251.90	1'392'068.35
Rieu Malagnou	274'650.85	76'480.00
Jean-Louis Prévost	233'396.25	0.00
	2'990'299.00	1'468'548.35
Total actifs immobilisés	84'109'891.65	102'025'544.21
TOTAL DE L'ACTIF	92'635'406.57	108'759'601.89

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

BILAN AU 31 DECEMBRE 2012

PASSIF	2012	2011
	Frs.	Frs.
<u>Fonds étrangers</u>		
<u>Dettes à court terme</u>		
Brolliet SA - c/c Fondation	0.00	276'074.54
Créanciers divers	222'323.07	0.00
Emprunt Ville de Genève	1'638'071.40	2'638'071.40
	1'860'394.47	2'914'145.94
<u>Dettes à moyen et long terme</u>		
BAS (France)	0.00	9'282'878.97
BCGe (Cendrier)	24.00	1'430'300.85
Crédit Suisse (Guye)	33'057.80	1'355'752.13
	33'081.80	12'068'931.95
Emprunt ASH (Cendrier)	481'650.00	510'000.00
Emprunt ASH (Guye)	3'315'000.00	3'510'000.00
Emprunt ASH (France - Foyer Sécheron)	2'569'410.00	2'730'000.00
Emprunt BAS (France Foyer Sécheron)	22'603'500.00	12'300'000.00
Emprunt BCGe (Cendrier)	7'387'111.00	5'050'000.00
Emprunt BCGe (Carouge)	8'514'000.00	8'578'500.00
Emprunt BCGe (Montbrillant)	9'688'610.00	9'819'540.00
Emprunt CS (Grand-Bureau)	4'740'000.00	4'800'000.00
Emprunt CS (Guye)	5'730'000.00	3'320'000.00
Emprunt BCGe (Caroline)	681'700.00	742'400.00
Emprunt BCGe (Vollandes)	1'336'600.00	1'369'200.00
	67'047'581.00	52'729'640.00
<u>Provisions et comptes de régularisation du passif</u>		
Provision grands travaux PPE Montbrillant dépendances	145'474.40	136'585.80
Provision pour pertes sur loyers	48'800.00	30'800.00
Provision sur remboursement éventuel de subventions	334'988.80	0.00
Loyers reçus d'avance	37'743.15	36'779.95
Comptes de régularisation du passif	447'497.45	129'324.10
	1'014'503.80	333'489.85
Total des fonds étrangers	69'955'561.07	68'046'207.74

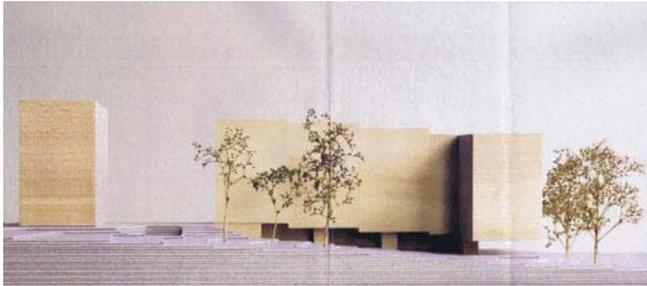
**Fondation de la Ville de Genève
pour le logement social
Genève**

PASSIF	2012	2011
	Frs.	Frs.
<u>Fonds propres</u>		
<u>Capital</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 (France "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 (Carouge "Maladière")	1'100'000.00	1'100'000.00
Dotation Ville de Genève (Artamis)	4'000'000.00	2'000'000.00
Dotation Ville de Genève (Rieu Malagnou)	1'000'000.00	1'000'000.00
Dotation Ville de Genève (J.-L. Prévost)	1'000'000.00	0.00
	18'825'000.00	15'825'000.00
<u>Réserves légales</u>		
<u>Bénéfice au bilan</u>		
Report à nouveau	24'888'394.15	23'533'823.43
(Perte)/Bénéfice de l'exercice	(21'033'548.65)	1'354'570.72
	3'854'845.50	24'888'394.15
Total des fonds propres	22'679'845.50	40'713'394.15
TOTAL DU PASSIF	92'635'406.57	108'759'601.89

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

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2012

	2012	2011
	Frs.	Frs.
Produits d'exploitation		
Loyers	6'493'213.50	6'374'184.00
Produits financiers	3'496.85	5'806.92
Dissolution provision pour pertes sur loyers	0.00	13'450.00
	6'496'710.35	6'393'440.92
Charges d'exploitation		
Charges courantes	1'302'906.34	1'207'760.45
Entretien et réparations	1'163'456.21	1'080'802.75
Impôts et taxes	229'205.30	86'804.55
Frais financiers	1'733'802.05	1'527'771.90
Droit de superficie	214'022.80	188'087.30
Provision pour pertes sur loyers	18'000.00	0.00
Provision grand travaux PPE Montbrillant dépendances	8'888.60	8'889.00
	4'670'281.30	4'100'115.95
Amortissement s/groupe Vollandes	72'245.70	0.00
Amortissement s/groupe Caroline	108'552.20	0.00
Amortissement s/groupe Guye	721'054.50	0.00
Amortissement s/groupe Grand-Bureau	133'961.95	0.00
Amortissement s/groupe Montbrillant	141'951.90	142'000.00
Amortissement s/groupe France "Foyer Sécheron"	290'718.65	282'000.00
Amortissement s/groupe Cendrier	95'155.75	83'000.00
Amortissement s/groupe Carouge "Maladière"	79'954.60	0.00
	1'643'595.25	507'000.00
Bénéfice d'exploitation	182'833.80	1'786'324.97
Charges hors exploitation		
Salaires et charges sociales	213'628.15	128'607.10
Jetons de présence	186'354.90	193'604.50
Honoraires révision	13'483.80	8'748.00
Frais d'administration, secrétariat et divers	179'187.65	100'794.65
	592'654.50	431'754.25
(PERTE)/BENEFICE DE L'EXERCICE	(409'820.70)	1'354'570.72
Opérations exceptionnelles		
Produits d'activation travaux Guye	3'831'639.80	
Amortissements complémentaires sur exercices précédents	(24'455'367.75)	0.00
(PERTE)/BENEFICE DE L'EXERCICE	(21'033'548.65)	1'354'570.72



Rapport d'activités 2012

« Développer le parc de logements sociaux à Genève »

Sommaire

I. Présentation

1. Une nouvelle mission : Développer le parc de logements sociaux à Genève

II. Organisation

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

III. Patrimoine

Constructions réalisées

- A. Immeuble 1-3, Rue du Cendrier
- B. Foyer de Sécheron, 19-21 Avenue de France
- C. Immeuble 108, Rue de Carouge/Maladière

IV. Location

1. Sélection des demandes de logement
2. Nouveau règlement location 2013
3. Dimension sociale de la Fondation
4. Evaluation financière du parc historique

V. Gestion et entretien des immeubles

1. Rénovation de l'immeuble de la rue Guye 2-4-6

VI. Construction de nouveaux logements sociaux

1. Projets de constructions
 - D. Projet d'Eco-quartier Jonction sur le site d'Artamis
 - E. Projet Rieu-Malagnou
 - F. Projet Louis Prévost
2. Etat de la Dotation de la Ville de Genève

VII. Finances

1. L'amortissement rétroactif des immeubles depuis leur construction
2. La création d'un fonds de rénovation
3. La création d'un fonds d'acquisition
4. La maîtrise du ratio fonds propres/ fonds étrangers pour les nouvelles constructions
5. L'élaboration d'outils de pilotages financiers
6. Autres remarques

VIII. Approbation du rapport d'activité et des compte de l'exercice 2011

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.

Elle bénéficie de la mise à disposition d'immeubles ou de terrains et agit en tant que maître d'ouvrage.

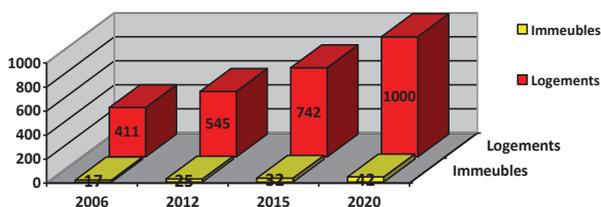
Une nouvelle mission : Développer le parc de logements sociaux

En 2006, le Conseil municipal donne une nouvelle impulsion à la Fondation en la dotant d'un montant de 20 millions de francs.

Forte de sa dotation et de la volonté exprimée par le Conseil municipal, la FVGLS se lance, depuis 2006, dans une politique active de construction de logements sociaux et de prospection pour l'acquisition de nouveaux immeubles de logements.

En parallèle, elle entreprend sa professionnalisation par la mise en place d'un secrétariat performant. Désormais, les organes de la Fondation et le secrétariat sont en mesure de remplir chacun leur rôle.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



II. Organisation

1. Membres du Conseil de Fondation :

Membres désigné-e-s par le Conseil municipal

BROGGINI Roberto (Verts)
FERRIER Daniel (PLR)
GIESSELBAEK Morten (Agt)
LOPAR Sanja (PdC)
SCHREYER Gilbert (UDC)
SORMANNI Daniel, en remplacement de MENOUD Denis (MCG)
VELASCO Alberto (PS)

Membres désigné-e-s par le Conseil administratif

CARMONA -FISCHER Marozia
CHAROLLAIS Isabelle
LEHMANN Sylvain
NECKER Théodore

2. Election statutaire

Le Conseil a élu les membres suivants aux postes de :

Président :	LEHMANN Sylvain
Vice-président :	FERRIER Daniel
Secrétaire :	BROGGINI Roberto
Trésorier :	SORMANNI Daniel, en remplacement de MENOUD Denis

La Fondation s'est également dotée d'un Bureau pour les affaires courantes composé du Président de la Fondation et des Présidents des trois commissions.

3. Commissions

Finances :	FERRIER Daniel, Président NECKER Théodore SORMANNI Daniel LEHMANN Sylvain
------------	------------------------------------------------------------------------------------

Travaux et projets:	NECKER Theodore, Président LOPAR Sanja GIESSELBAECK Morten CHAROLLAIS Isabelle BROGGINI Roberto SCHREYER Gilbert SORMANNI Daniel
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Location:	VELASCO Alberto, Président CARMONA-FISCHER Marozia LOPAR Sanja SCHREYER Gilbert LEHMANN Sylvain
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Les membres du Conseil de Fondation sont rémunérés par des jetons de présence de CHF 110,- par heure, sans distinction de fonction.

4. Secrétariat

La Fondation a son siège dans ses immeubles du foyer Sécheron, au 21 Avenue de France.

Secrétaire général : THOMAIDES Miltos
Secrétaire administrative : GODEL Chantal

Le Conseil a pris acte, courant 2010, des limites de sa capacité de travail de milice. Suite à une procédure de sélection publique, le Conseil a engagé un Secrétaire général chargé d'assurer la coordination générale et la gestion administrative de la Fondation. Une secrétaire administrative est venue renforcer la FVGLS depuis l'été 2012. La Fondation entend poursuivre sa professionnalisation.

La Fondation est présente sur internet, dans un site qui informe le public de sa mission, son fonctionnement et ses réalisations (www.fvgl.ch).

5. Mandats externes

La FVGLS a mandaté la régie Brolliet pour la gestion de l'ensemble de son parc locatif et pour la tenue de la comptabilité 2012. Le secrétariat de la fondation a, courant 2012, repris l'ensemble des autres tâches administratives et financières que la régie assumait jusque là. La FVGLS mandate selon ses besoins les services compétents de la Ville de Genève.

Le secrétariat a préparé, fin 2012, la reprise dans son sein de la tenue de la comptabilité ainsi que la mise en place des outils de pilotage pour 2013 en collaboration avec la Fiduciaire Vision Services SA.

La FVGLS s'est assurée les services de la société Finance Active SA pour le suivi des instruments financiers.

III. Patrimoine de la Fondation

De 1955 à 2012, la Fondation a acquis, rénové ou construit 8 immeubles, soit 25 allées et 541 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)		117 logements
27 à 37 rue du Grand-Bureau	(1960-1963)		115 logements
76 à 82 rue de Montbrillant	(1985-1987)	HBM	64 logements + arcades + crèche
108B rue de Carouge/Maladière	(2009-2010)	HBM	26 logements + arcades
19, 19A, 19B, 21, 21A, 21B Av. de France	(2009-2011)	HBM	91 logements + arcade
1-3 rue du Cendrier	(2009-2011)	HBM	17 logements + arcade + crèche

En outre, la Fondation dispose de 17 logements en loyers libres, issus de surélévations (2,4,6 rue Guye et 43-45 rue Caroline). Par décision du Conseil du 6 octobre 2010, ces appartements seront progressivement passés en régime contrôlé à chaque changement de locataire.

Immeubles de logements réalisés

A. Immeuble 1-3 Rue du Cendrier : (2009-2011)

<i>Description du projet :</i>	1 immeuble de logements HBM
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	14 logements HBM, 3 logements libres LUP, 1 crèche
<i>Architectes lauréats :</i>	MM. Sergison, Bates et Jaccaud
<i>Architectes mandataires :</i>	MM. Sergison, Bates et Jaccaud
<i>Délégué du maître d'ouvrage :</i>	Tekhne Sa
<i>Construction :</i>	2009-2010
<i>Mise en location :</i>	Juin 2010
<i>Coût de l'ouvrage :</i>	CHF 9 millions
<i>Propriété :</i>	Droit de superficie octroyé par la Ville de Genève
<i>Label :</i>	Minergie
<i>Remarques :</i>	Des difficultés liées au terrain ont impliqué un changement des techniques constructives, engendrant un retard, et un surcoût de près de CHF 400'000

B. Foyer de Sécheron, 19-21 Avenue de France: (2009-2011)

<i>Description du projet :</i>	2 immeubles (6 allées) de logements autour d'un square comprenant un centre de quartier, une coopérative d'habitation et un projet d'EMS
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	91 logements, 1 arcade commerciale, 1 parking
<i>Architectes lauréats :</i>	MM. Monnerat, Hunger et Petitpierre, du bureau MPH.
<i>Architectes mandataires :</i>	Bureau MPH et Cuartal
<i>Délégué du maître d'ouvrage :</i>	Tekhne Sa
<i>Construction :</i>	2009-2011
<i>Mise en location :</i>	Hiver 2011
<i>Coût de l'ouvrage :</i>	CHF 30 millions
<i>Propriété :</i>	Droit de superficie octroyé par la Ville de Genève
<i>Label :</i>	Minergie
<i>Remarques :</i>	Le chauffage est assuré par son insertion dans le réseau Genève-Lac-Nations des SIG. Le parking comprend 0,5 places par logement, ainsi que des places Mobility. Le solde est destiné aux autres bâtiments du quartier.

C. Immeuble 108B Rue de Carouge/Maladière : (2009-2010)

<i>Description du projet :</i>	1 immeuble de logements HBM
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	26 logements, 1 arcade commerciale
<i>Promotion :</i>	Achat clefs en main à Implenia Construction SA
<i>Construction :</i>	2009-2010
<i>Mise en location :</i>	Juin 2010
<i>Coût de l'ouvrage :</i>	CHF 10'045'000
<i>Propriété :</i>	Propriété de la FVGLS
<i>Label :</i>	Minergie

IV. Location

Les logements de la Fondation sont statutairement destinés à des personnes à revenu modeste. Lors des attributions d'appartements, la commission sélectionne donc, parmi les demandes, les ménages dont le revenu global est faible et la situation précaire.

1. Sélection des demandes de logement

La Fondation attribue les logements disponibles en fonction de sa norme relative au taux d'occupation minimum soit, dans la règle, une pièce de plus que le nombre de personnes. Pour tenir compte du volume des demandes, aujourd'hui informatisées, ainsi que de la précarité rencontrée parmi les demandeurs, une grille de pondération a été instaurée pour une plus grande équité dans le choix des attributions.

2. Nouveau règlement location 2013

La Fondation a élaboré un nouveau règlement de location qui tient mieux compte de l'adéquation des locataires avec les logements sociaux du parc historique. Son entrée en vigueur, prévue le 1er janvier 2013, a été acceptée par la quasi-totalité des locataires concernés.

Le suivi très strict mis en place dès 2012 pour le contrôle des revenus a permis de libérer puis de remettre en location une demi-douzaine de logements.

Ainsi, pour ses immeubles hors régime HBM, la Fondation fixe le loyer - quelle que soit la valeur de référence du logement - à raison de 12 à 22% du revenu brut du ménage. Par ailleurs, le loyer mensuel minimum est fixé à CHF 300.-.

La Fondation contrôle annuellement l'évolution de ce revenu pour lequel le-la 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, le loyer est réadapté au cours d'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.

3. Dimension sociale de la Fondation

Les personnes ayant des difficultés sociales et économiques sont entendues par les commissaires qui proposent des solutions adaptées, évitant d'aller devant la commission de conciliation des baux et loyers.

Le choix des locataires incombe à la Commission location. La sous-location totale ou partielle d'un appartement n'est pas autorisée.

Les immeubles de la Fondation bénéficient tous d'un-une concierge afin de favoriser le lien social de proximité.

La Fondation a exprimé son intérêt à rejoindre, à l'horizon 2013, le projet d'une base de données unique à l'échelle cantonale (système d'information du logement SIDLO) pour la sélection des demandeurs de logement social.

4. Evaluation financière du parc historique

La Fondation a également mené, en 2012, une réévaluation des immeubles non HBM de son parc, afin de déterminer une valeur locative objective de chaque appartement. Ce loyer de référence ne peut être dépassé.

Lorsque des personnes reçoivent une aide pour leur loyer par le SPC ou par l'Hospice Général, le loyer est fixé en fonction de la valeur objective du bien, dans la limite de la réglementation sociale.

Le taux de rotation 2012 est de ~4,55 %, soit 25 appartements reloués,
sur un total de 549 logements.

V. Gestion et entretien des immeubles

Les immeubles de la fondation sont régulièrement entretenus. Avec la rénovation récente de l'immeuble de la rue Guye s'est achevée la rénovation complète du parc historique de la Fondation.

A. Immeuble de la rue Guye 2-4-6 (2009-2011)

<i>Description du projet :</i>	Rénovation lourde d'un immeuble de logements sociaux (enveloppe, façades, sanitaires, cuisines, alimentation en eau, écoulements et chaudière à gaz)
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	117 logements
<i>Architectes mandataires :</i>	Bureau d'architectes Hoechler (M. Brunn, Cl. Butty et M. Lopreno)
<i>Délégué du maître d'ouvrage :</i>	M. Stéphane FUCHS
<i>Rénovation :</i>	2009-2011
<i>Coût de la rénovation:</i>	CHF 8 millions
<i>Propriété :</i>	Propriété de la FVGLS
<i>Remarques :</i>	Plusieurs séances d'information sur le déroulement des travaux de rénovation avec tous les locataires ont eues lieu depuis le début du chantier avec l'objectif de limiter au maximum les nuisances occasionnées par une telle rénovation. Les loyers avant travaux (2008) de cet immeuble sont, conformément à la LDTR, maintenus jusqu'en 2015.

Réalisations de deux arcades au rez-de-chaussée : la Fondation a décidé, en 2011, de construire deux arcades aux extrémités du bâtiment. L'une, destinée aux habitants de l'immeuble, aura pour vocation de créer un lien entre les locataires et leurs voisins. L'autre arcade sera dévolue à un commerce de proximité. Ces travaux sont devisés à CHF 300'000 et font l'objet d'une demande d'autorisation de construire.

VI. Construction de nouveaux logements sociaux

En date du 15 février 2006, 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, la Fondation a requis jusqu'à présent les fonds nécessaires pour le financement des projets en cours. 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.

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

Convention de partenariat avec le Département des constructions et de l'aménagement

Le Département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève présente régulièrement à la Fondation une série de projets pour la constructions de logements sociaux.

Une convention de partenariat entre la Fondation et la Ville a été signée en 2009, en vue d'une collaboration plus étroite, toute aide technique demandée à la Ville faisant l'objet d'un mandat rétribué par la Fondation.

1. Projets de construction d'immeubles de logements

D. Projet d'Eco-quartier Jonction sur le site d'Artamis : (2012-2015)

<i>Description du projet :</i>	1 immeuble de logements HBM jouxtant deux immeubles de coopératives
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	113 logements HBM, un rez-de-chaussé destiné aux activités artisanales, commerciales et culturelles. Un sous-sol accueillera les dépôts du Museum d'Histoire naturelle
<i>Architectes lauréats :</i>	MM. Dreier et Frenzel
<i>Architectes mandataires :</i>	Bureaux Dreier et Frenzel, BTB Dreier, Favre et Guth
<i>Construction :</i>	2012-2015
<i>Mise en location :</i>	Printemps 2015
<i>Coût de l'ouvrage :</i>	CHF 40 millions
<i>Propriété :</i>	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
<i>Label :</i>	Minergie
<i>Remarques :</i>	Un contrat de société simple a été signé entre l'Etat, la Ville, la CODHA, la Coopérative des Rois et la Fondation. La dépollution du site a été prise en charge par les autorités municipales et cantonales. Un appel à projets a été lancé en été 2010 par les trois constructeurs pour sélectionner les futurs locataires des surfaces d'activités de l'Ecoquartier.

E. Projet Rieu-Malagnou: (2013-2015)

<i>Description du projet :</i>	1 immeuble de logements HBM
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	35 logements HBM, et une arcade commerciale
<i>Architectes mandataires :</i>	Bureau Jacques Bugna
<i>Construction :</i>	2013-2015
<i>Mise en location :</i>	Printemps 2015
<i>Coût de l'ouvrage :</i>	CHF 11 millions
<i>Propriété :</i>	Droit de superficie octroyé par la Ville de Genève
<i>Label :</i>	Minergie

F1. Projet Jean-Louis Prévost: (2013-2015)

<i>Description du projet :</i>	Une allée HBM dans un immeuble (dans un parc accueillant deux nouveaux immeubles)
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	16 logements HBM
<i>Architectes mandataires :</i>	Nomos
<i>Construction :</i>	2013-2016
<i>Mise en location :</i>	Printemps 2016
<i>Coût de l'ouvrage :</i>	CHF 7 millions
<i>Propriété :</i>	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
<i>Label :</i>	Minergie
<i>Remarques :</i>	En partenariat avec Pillet-Perret-Martin

F2. Projet Louis Prévost: (2013-2015)

<i>Description du projet :</i>	1 immeuble de logements HBM dans un parc accueillant deux autres immeubles
<i>Nombre de logements/arcades:</i>	47 logements HBM
<i>Architectes lauréats :</i>	Group8 architecture et urban planning
<i>Construction :</i>	2013-2016
<i>Mise en location :</i>	Printemps 2016
<i>Coût de l'ouvrage :</i>	CHF 11 millions
<i>Propriété :</i>	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
<i>Label :</i>	Minergie
<i>Remarques :</i>	Le concours d'architecture lancé à l'automne 2012, avec l'aide du Service d'architecture de la Ville de Genève, a réuni plus de 40 dossiers.

2. Etat de la dotation de 20 millions de la Ville de Genève (15.02.2006)

	Montants déjà reçus :	Montant pour projets engagés :
A. Foyer de Sécheron:	3'000'000	
B. Rue du Cendrier:	1'000'000	
C. Rue de Carouge/Maladière:	1'100'000	
D. Projet Ecoquartier Jonction:	4'000'000	2'000'000
E. Projet Rieu Malagnou :	1'000'000	500'000
F. Projet Louis Prévost.	1'000'000	500'000
Total :	11'100'000	3'000'000
Solde de la dotation	8'900'000	

Solde de la dotation après déduction des montants déjà reçus et des montants pour projets engagés : Frs 5'900'000,--.

VII. Finances

En 2012, la Fondation a opéré un virage important dans sa gestion financière et comptable pour garantir un pilotage à long terme du parc de logements sociaux et afin de maîtriser de façon autonome les coûts de son fonctionnement.

En effet, en 2006, la Fondation présentait une situation financière confortable, la proportion de ses fonds propres par rapport aux fonds étrangers étant d'env. 60% de fonds propres (35 millions) contre 40% (25 millions) de fonds étrangers.

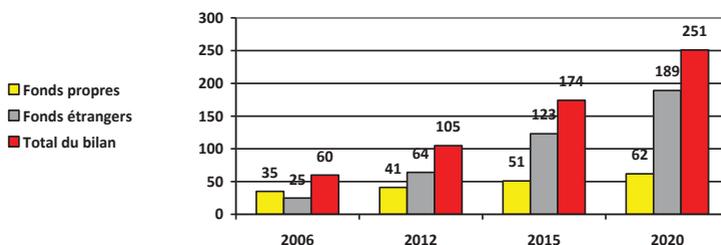
En janvier 2012, découlant d'une politique dynamique de mise en place de ses nouveaux objectifs, la part de fonds propres s'inverse, env. 40% (41 millions) de fonds propres contre env. 60% (68 millions) de fonds étrangers.

Cependant, sur la base des projets dans lesquels la FVGLS est déjà engagée, la prévision, pour 2015 déjà, sera d'env. 30% (51 millions) de fonds propres pour 70% (123 millions) de fonds étrangers.

A l'horizon 2020, tenant compte des projets que la FVGLS étudie actuellement, cette répartition baissera à env. 25% (62 millions) de fonds propres pour 75% (189 millions) de fonds étrangers.

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

EVOLUTION DES FONDS
Tableau comparatif (en milliers)



Plusieurs décisions fondamentales modifient durablement la présentation des comptes, ainsi que le montage financier des nouveaux projets, dont principalement :

1. L'amortissement rétroactif des immeubles depuis leur construction

Le Conseil de fondation a décidé de procéder à l'amortissement comptable de son parc immobilier afin de tenir compte de la vétusté des immeubles et cela sur une durée de vie de cent ans (à l'instar de ce qui se pratique pour les immeubles en droit de superficie).

Ainsi, une reprise des amortissements des immeubles a été effectuée en tenant compte de leur date d'acquisition ou de construction.

Il convient de souligner que cette pratique comptable est également préconisée par les normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS) en matière de bien immobilier détenu dans un but social. A savoir, fournir des logements aux personnes à faible revenu et non dans le but de générer des revenus pour son propriétaire.

2. La création d'un fonds de rénovation

La Fondation a, jusqu'à présent, financé l'ensemble des rénovations de son parc sur ses fonds propres. Il a été décidé la constitution d'un fonds de rénovation, doté initialement de CHF 1'316'985.75, soit 1,25% de CHF 105'358'858.65 représentant la valeur historique des immeubles, moins la valeur du terrain. Il sera alimenté annuellement selon les résultats de l'exercice.

3. La création d'un fonds d'acquisition

La Fondation a pour objectif d'acquérir des immeubles ou des terrains, afin de les sortir durablement du marché libre et ceci pour constituer un parc de logements sociaux pérennes. Ce fonds doit permettre, à terme, de constituer les fonds propres nécessaires en complément d'une dotation de la Ville de Genève. Il sera alimenté annuellement selon les résultats de l'exercice.

4. La maîtrise du ratio fonds propres/ fonds étrangers pour les nouvelles constructions

En 2009, la Fondation a élaboré, pour certaines constructions, avec l'accord d'instituts bancaires, des plans financiers avec 10% de fonds propres. Il ressort que ce choix est risqué à long terme puisque les fonds étrangers sont soumis aux variations des taux hypothécaires. Une hausse de ces taux pourrait remettre en question la rentabilité de chaque opération. Par conséquent, le Conseil a décidé de financer désormais les opérations à hauteur de 15% minimum de fonds propres.

5. L'élaboration d'outils de pilotages financiers

La Fondation développe par ailleurs différents processus de suivi financier pour assurer le respect de son budget, l'optimisation de ses liquidités et de manière générale administrer ses projets dans le temps.

6. Divers

Pour rappel, la Fondation a pris la décision de rembourser un prêt de CHF 4'638'071,40 octroyé par la Ville de Genève dans les années 1980. Ce remboursement s'échelonne entre 2011 et 2013.

La Fondation est exonérée des droits d'enregistrement.

La fiduciaire TECAFIN SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2012.

Les crédits s'élèvent au 31 décembre 2012 à un total de CHF 66'890'581.-, pour un taux moyen de 2,64%.

VIII. Approbation du rapport d'activité et des comptes de l'exercice 2012

Le Bilan et le compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2012 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2012 se solde par un résultat déficitaire de CHF 409.820,70.

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

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

Les comptes de l'exercice 2012 ont été approuvés, à l'unanimité, par le Conseil de Fondation en date du 8 mai 2013.

MM Ferrier et Lehmann sont nommés en tant que contrôleurs des comptes.

Le Rapport d'activité 2012 est approuvé en date du 8 mai 2013.

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

Annexe: Comptes 2012 (Rapport de l'organe de révision, Bilan, Comptes pertes et profits)

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
21, avenue de France – 1202 Genève – Tél. 022.321.72.48

