Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1190

14 juin 2016

Proposition du Conseil administratif du 14 juin 2016 en vue de l'approbation des comptes 2014 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 2014.

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

– rapport d'activité 2014;
– rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2014;
– compte de pertes et profits 2014;
– bilan au 31 décembre 2014;
– annexe aux comptes 2014.

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;

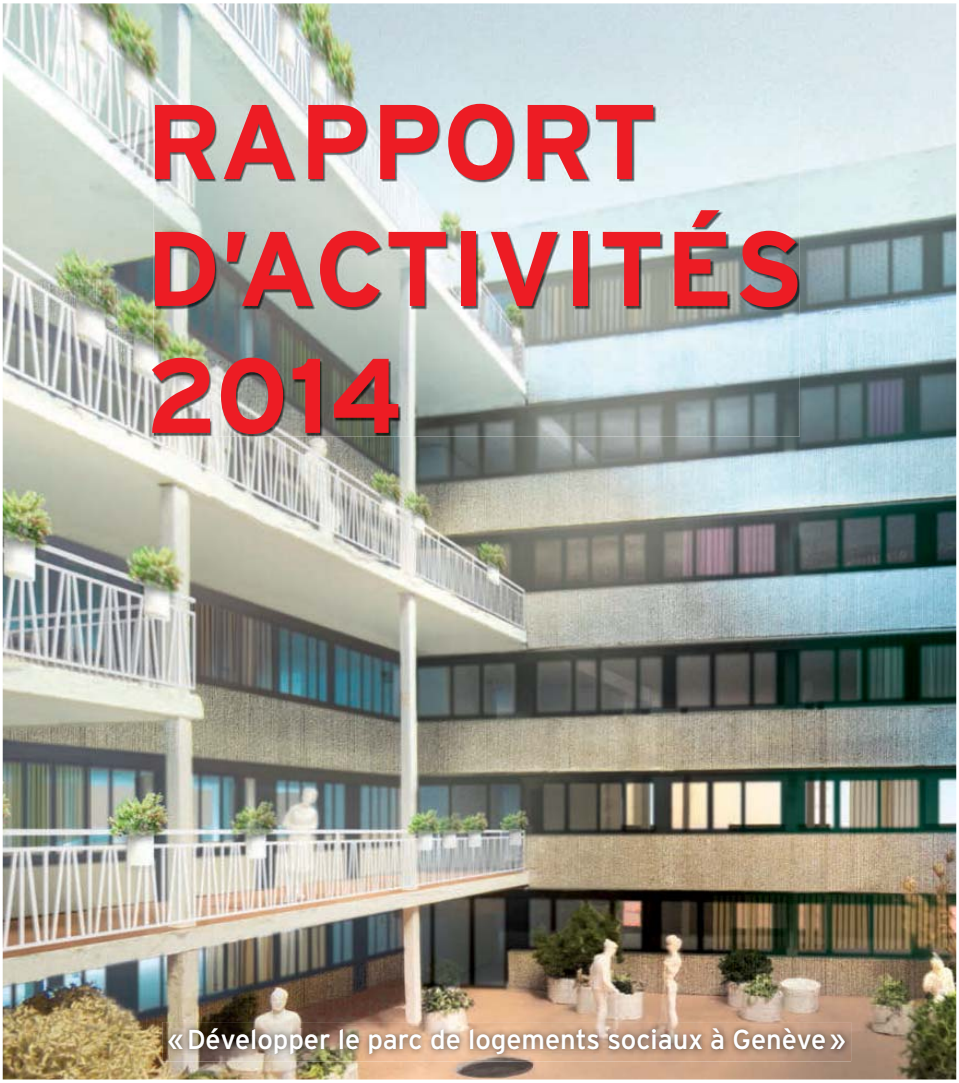
vu l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2014, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2014, l'annexe aux comptes 2014 et le rapport de l'organe de contrôle du 24 mars 2015 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Annexes: – Rapport d'activité 2014, compte de pertes et profits, bilan au 31 décembre 2014 et annexe aux comptes
– Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2014



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2014

« Développer le parc de logements sociaux à Genève »

fvgls

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

SOMMAIRE

Avant-propos 7

I. Présentation 8

Une mission importante : développer le parc de logements sociaux

II. Organisation 10

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

III. Patrimoine 14

IV. Location 16

1. Attribution de logements
2. Règlement location
3. Attribution de locaux d'activités
4. Dimension sociale de la Fondation

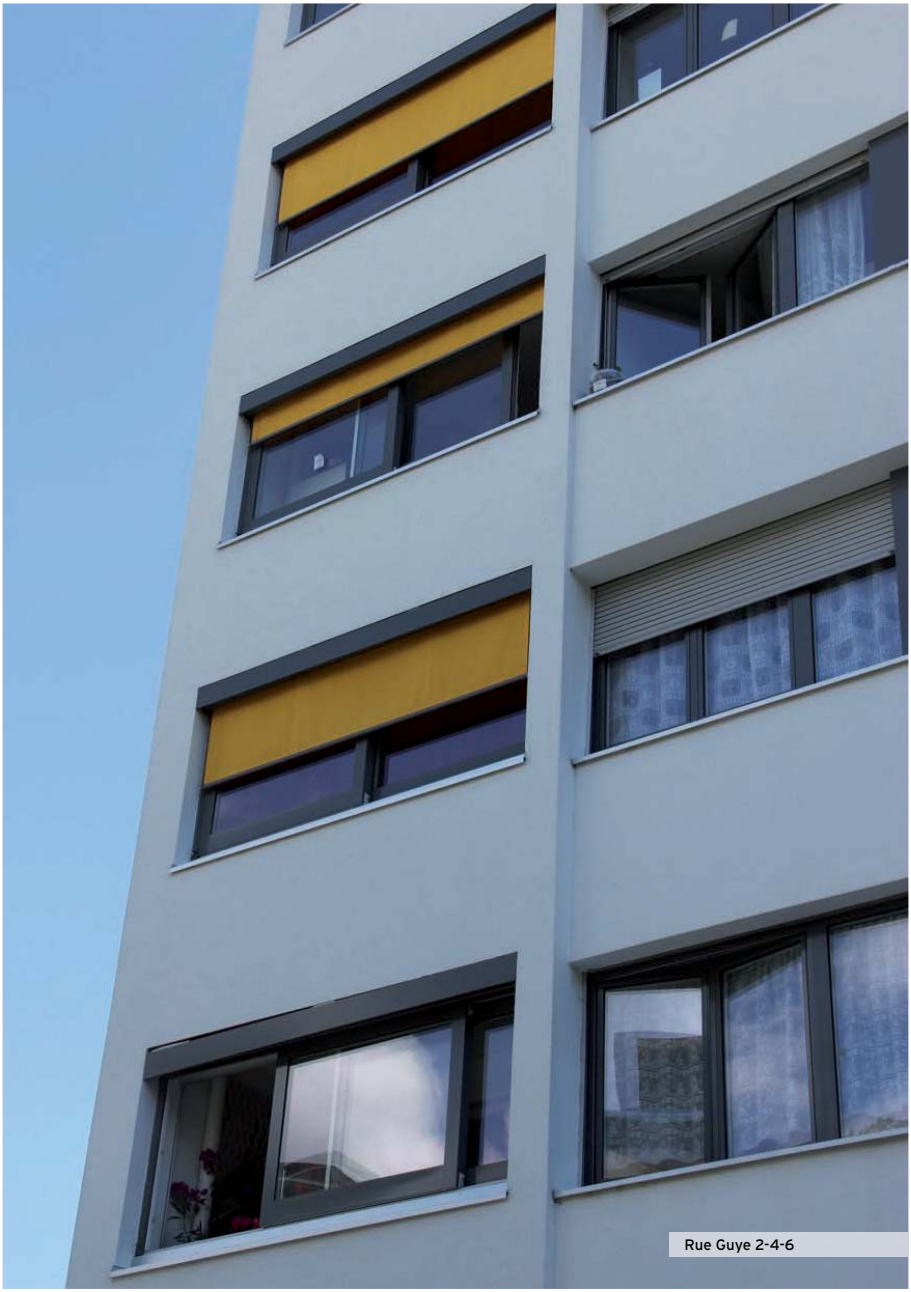
V. Construction de nouveaux logements sociaux 18

1. Convention de partenariat avec le Département des constructions et de l'aménagement
   - A. Projet les Allières
   - B. Projet d'Eco-quartier Jonction sur le site d'Artamis
   - C. Projet Rieu-Malagnou
   - D. Projet Jean-Louis Prévost
   - E. Projet gare des Eaux-Vives
   - F. Concours d'architecture Vernier 115
2. Autres projets : Concours d'investisseurs pour l'aménagement de la Caserne des Vernets
3. Etat de la dotation de la Ville de Genève

VI. Finances 24

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. Le ratio fonds propres / fonds étrangers pour les nouvelles constructions
5. L'élaboration d'outils de pilotages financiers
6. Autres informations

VII. Approbation du rapport d'activités et des comptes de l'exercice 2014 28



Rue Guye 2-4-6

Avant-propos

Forte de la nouvelle dotation de 35 millions que le Conseil municipal lui a octroyée en 2014, la FVGLS a été confortée dans sa mission et a poursuivi son objectif de devenir un acteur de référence en matière de logements économiques à Genève.

Elle a, par ailleurs, franchi une nouvelle étape dans son processus de professionnalisation, en adoptant, notamment, un règlement de fonctionnement, en mettant en place de nouveaux outils de pilotage financier et en entamant une procédure d'amélioration du système de contrôle interne.

Les études et les chantiers en cours ont été poursuivis selon les prévisions établies tandis qu'une nouvelle opération a été mise en place, qui verra la construction d'un immeuble de 60 logements dans le cadre de l'opération des Allières.

Un projet d'envergure, dans lequel la FVGLS s'est particulièrement investie en 2014, est le concours d'investisseurs pour l'aménagement de la Caserne des Vernets. L'équipe d'investisseurs à laquelle participe la FVGLS a été retenue pour la seconde phase, devant déboucher en 2015 sur le choix du lauréat de cette opération.

La FVGLS et ses partenaires sont fortement impliqués dans ce projet concernant la durabilité de leurs immeubles et souhaitent favoriser l'habitabilité et le confort des habitants et usagers dans ce nouveau quartier au bord de l'Arve et à proximité immédiate de la Plaine de Plainpalais.

Dans ce groupe, 47 % des droits à bâtir seront réalisés par des investisseurs sans but lucratif – pour la FVGLS cela représente 300 logements HBM - une quote-part qui permet de préserver une mixité sociale, gage de bonne intégration des habitants dans la cité.

Avenue de France 21

I. PRÉSENTATION

La FVGLS est une fondation d'utilité publique. Ses nouveaux statuts sont entrés en vigueur le 9 mai 2005. Son but est de construire, rénover et acquérir des immeubles de logements à loyers modérés. Afin de remplir la mission qui lui a été confiée par le Conseil municipal, son organe de contrôle, elle agit dans le domaine de ses compétences, seule ou en partenariat avec d'autres acteurs et s'efforce ainsi de tisser des liens étroits en vue d'une meilleure collaboration avec toutes les institutions cantonales, municipales ou privées qui réalisent des logements.

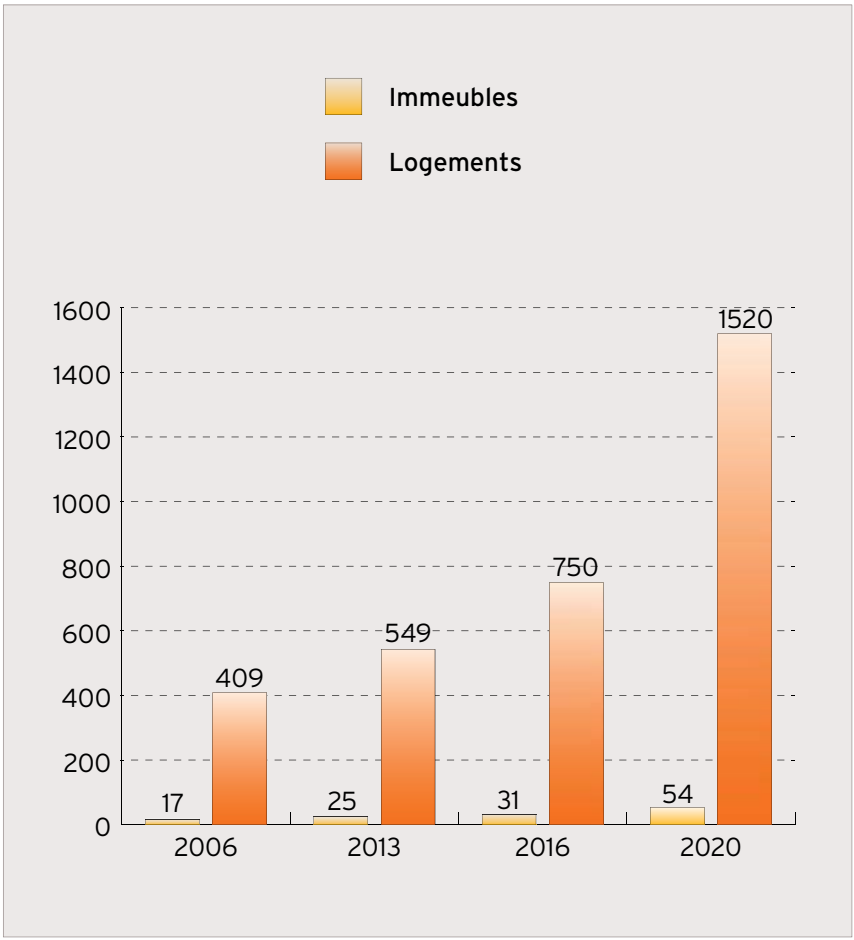
La FVGLS est présente sur internet par le biais d'un site qui informe le public de sa mission, de son fonctionnement, de ses réalisations et de son parc locatif (www.fvgls.ch).

Une mission importante: développer le parc de logements sociaux

Le Conseil municipal a donné une nouvelle impulsion à la FVGLS en la dotant en 2006 d'un montant de 20 millions de francs.

En juin 2014, la FVGLS a reçu une nouvelle dotation par le Conseil Municipal de 35 millions de francs ainsi qu'une ligne de crédit à hauteur de 5 millions de francs. La FVGLS se trouve ainsi prête à assumer des enjeux financiers importants tant dans la construction de centaines de nouveaux logements, que dans la prospection pour l'acquisition d'immeubles afin de les sortir du marché immobilier et pérenniser ainsi des loyers économiques.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



Rue du Cendrier 7

II. ORGANISATION

1. Membres du Conseil de Fondation:

Membres désignés par le Conseil municipal

BROGGINI Roberto (Verts)
FERRIER Daniel (PLR)
GASHI Sami (PdC)
GISSELBAEK Morten (EAG)
IVANOV Christo (UDC)
SORMANNI Daniel (MCG)
VELASCO Alberto (PS)

Membres désignés 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

3. Commissions

Finances:	FERRIER Daniel, Président NECKER Théodore SORMANNI Daniel LEHMANN Sylvain VELASCO Alberto GISSELBAEK Morten
Travaux et projets:	NECKER Theodore, Président GISSELBAEK Morten CHAROLLAIS Isabelle BROGGINI Roberto IVANOV Christo SORMANNI Daniel
Location:	VELASCO Alberto, Président CARMONA-FISCHER Marozia GASHI Sami IVANOV Christo LEHMANN Sylvain
Ad Hoc Directives engagements et système de contrôle interne:	IVANOV Christo, Président LEHMANN Sylvain FERRIER Daniel NECKER Théodore

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

Secrétaire général:	THOMAIDES Miltos
Secrétaire administrative:	GODEL Chantal
Architecte:	MORI UBALDINI Martina

Le secrétariat est le support du Conseil de la FVGLS dans le cadre de la mise en place de la stratégie de gestion. Il est responsable de la mise en œuvre et de l'application des décisions du Conseil.

Il prend les décisions nécessaires et utiles pour la gestion administrative de la FVGLS. Il en 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 place des nouvelles opérations

En 2014, la FVGLS s'est dotée d'un règlement de fonctionnement.

5. Mandats externes

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

La FVGLS mandate selon ses besoins les services compétents de la Ville de Genève ou des experts financiers et juristes extérieurs.

Le secrétariat a, durant l'année 2014, effectué une mise en place d'outils de pilotage financiers en lien avec les nouvelles activités de la FVGLS, 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 SA pour le suivi des emprunts.

La fiduciaire TECAFIN SA a été nommée organe de révision pour l'exercice 2014.

La société MMD Consulting a été mandatée pour l'aide à l'élaboration et l'adoption d'un règlement de fonctionnement qui régit les activités des instances de la FVGLS.

La FVGLS élabore actuellement une procédure de contrôle interne.

Avenue de France 21

Rue Guye 2-4-6

III. PATRIMOINE

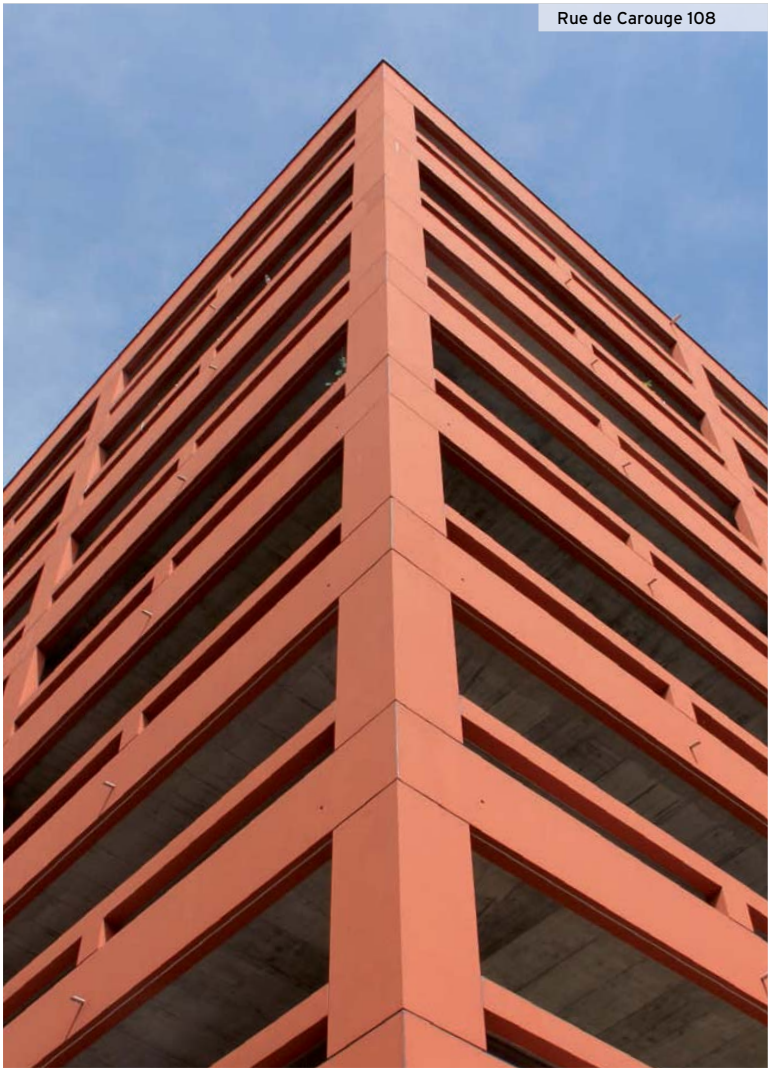
De 1955 à 2013, la FVGLS a acquis, rénové ou construit 8 immeubles, soit 25 allées et 549 logements :

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 À 37	(1960-1963)		115 logements
MONTBRILLANT 76 À 82	(1985-1987)	HBM	64 logements + arcade + crèche
CAROUGE 108B	(2009-2010)	HBM	26 logements + arcades
FRANCE 19 À 21B	(2009-2011)	HBM	91 logements + arcade
CENDRIER 1-3	(2009-2011)	HBM	17 logements + arcade + crèche

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

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.



Rue de Carouge 108

Projet Vernets

IV. LOCATION

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

1. Attribution de logements

La FVGLS 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. Une grille de pondération suivant des critères de priorisation a été établie pour une plus grande équité dans le choix des attributions.

Critères de pondérations	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
Demandes de logements	131	38	131	77	30	**407**
Inscrits depuis moins d'une année	66.41 %	84.21 %	69.47 %	58.44 %	56.67 %	**67.04 %**
Inscrits depuis 1 à 2 ans	19.85 %	10.53 %	27.48 %	36.36 %	26.67 %	**24.18 %**
Inscrits depuis plus de 3 ans	1.53 %	5.26 %	3.05 %	5.19 %	16.67 %	**6.34 %**
Taux d'effort	20.16 %	26.32 %	25.95 %	32.47 %	63.33 %	**33.74 %**
Taux d'occupation	12.98 %	23.68 %	35.88 %	66.23 %	76.67 %	**43.09 %**
Sans logement	9.92 %	0 %	3.82 %	0 %	0 %	**2.75 %**
Chez des tiers	26.72 %	18.42 %	9.92 %	5.19 %	6.67 %	**13.38 %**
Hôtel, Foyer, Prison, Hôpital	24.43 %	18.42 %	18.32 %	7.79 %	3.33 %	**2.54 %**
En procédure d'évacuation	0.76 %	5.26 %	0.76 %	2.60 %	3.33 %	**2.54 %**
Résiliation bail	11.45 %	13.16 %	14.50 %	10.39 %	10 %	**11.90 %**
Violence conjugales	0.76 %	0 %	0 %	1.30 %	0 %	**0.41 %**
En instance de séparation	1.53 %	2.63 %	0 %	0 %	0 %	**0.83 %**
En instance de séparation avec enfant	0 %	2.63 %	3.05 %	0 %	0 %	**1.14 %**
Logement insalubre	0 %	0 %	2.29 %	0 %	0 %	**0.46 %**
Logement inadapté	0.76 %	2.63 %	0.76 %	0 %	0 %	**0.83 %**

Etat des demandes au 31.12.14

2. Règlement location

Pour ses immeubles hors régime HBM, la FVGLS 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 FVGLS contrôle annuellement l'évolution de ce revenu pour lequel le locataire est tenu de remettre les justificatifs requis. Si une modification du revenu intervient en cours d'année, et sur demande du locataire, le loyer est réadapté en cours d'année.

Dans le cas où le revenu du ménage ne serait plus assimilable à un revenu modeste, le 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 FVGLS. Celle-ci s'efforce d'appliquer ces normes avec souplesse et humanité.

3. Attribution de locaux d'activités

Lors de l'exercice 2014, la FVGLS a procédé à l'étude de dossiers de candidatures pour les locaux d'activités suite à l'appel d'offres à projet lancé dans le cadre de l'opération Eco-Quartier Jonction, en lien avec les deux autres maîtres d'ouvrages, la CODHA et la coopérative des Rois. 5 projets ont été retenus et se sont vus attribués des locaux dans son immeuble.

4. Dimension sociale de la Fondation

Les locataires ayant des difficultés sociales et économiques sont entendus par les commissaires qui proposent des solutions adaptées, évitant le plus souvent d'aller devant le Tribunal des baux et loyers.

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

La FVGLS a exprimé son intérêt à rejoindre, lorsqu'il sera mis en service, le projet d'une base de données unique à l'échelle cantonale (système d'information du logement SIDLO) pour les demandeurs de logement social.

Le taux de rotation 2014 est de 4 % soit 22 appartements reloués, dont 7 échanges d'appartements.

Projet Jean-Louis Prévost

V. CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

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

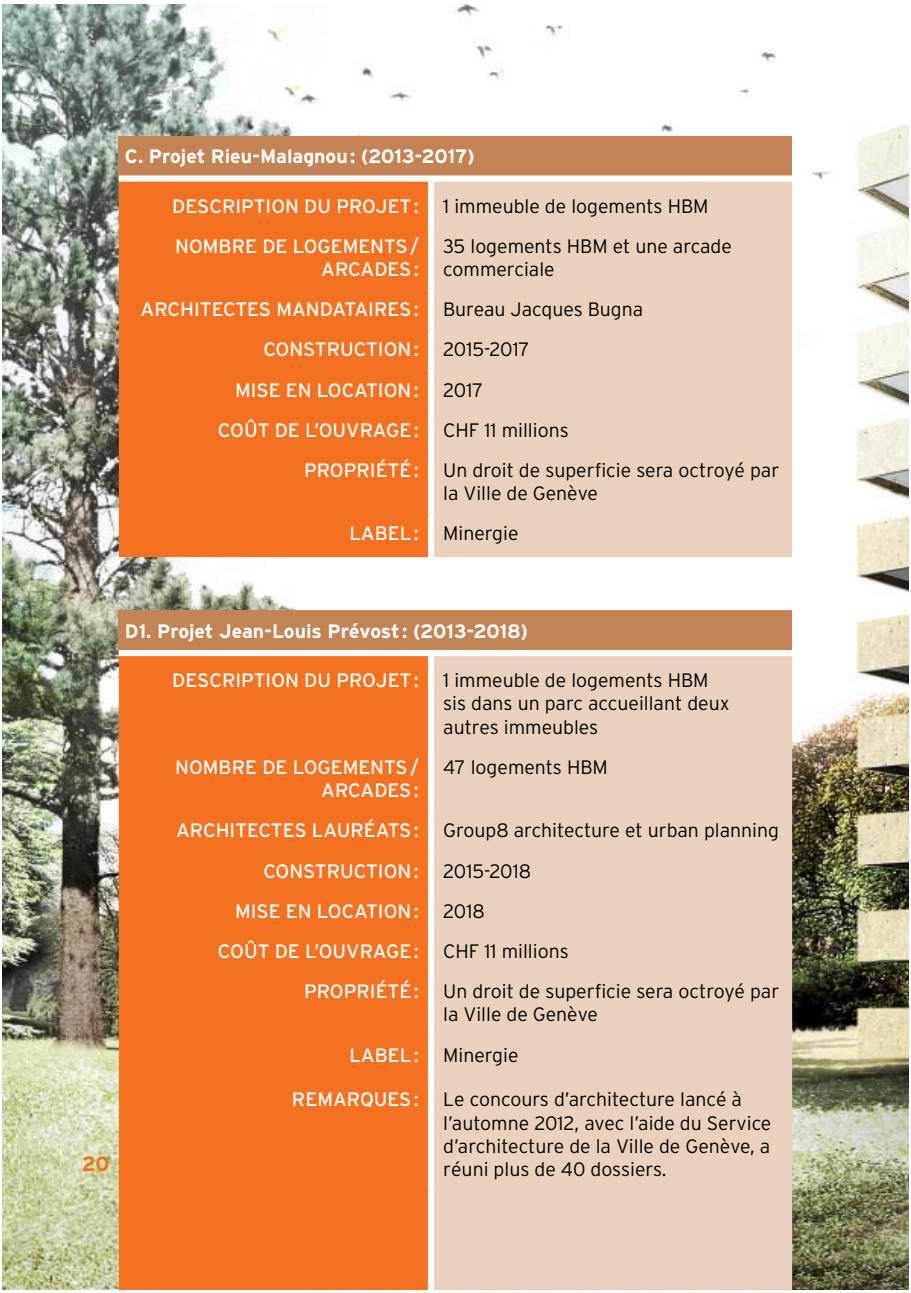
Dans le cadre de la convention de partenariat entre la FVGLS et le Département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève, les projets suivants ont été mis en œuvre.

A. Projet les Allières: (2016-2018)

DESCRIPTION DU PROJET:	1 allée de logements HBM dans un immeuble sis dans un parc accueillant 3 autres immeubles.
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	environ 60 logements
CONSTRUCTION:	2016-2018
MISE EN LOCATION:	2018
COÛT DE L'OUVRAGE:	n.c.
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Haute performance énergétique

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

DESCRIPTION DU PROJET:	1 immeuble de logements HBM jouxtant deux immeubles de coopératives
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	113 logements HBM, un rez-de-chaussée destiné aux activités artisanales, commerciales et culturelles. Un sous-sol accueillera les dépôts du Muséum d'histoire naturelle.
ARCHITECTES LAURÉATS:	MM. Dreier et Frenzel
ARCHITECTES MANDATAIRES:	Bureaux Dreier et Frenzel, BTB Dreier, Favre et Guth
CONSTRUCTION:	2012-2015
MISE EN LOCATION:	Eté 2015
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 40 millions
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie a été octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	Un contrat de société simple a été signé entre l'Etat, la Ville, la CODHA, la Coopérative des Rois et la Fondaton. La dépollution du site a été prise en charge par les autorités municipales, cantonales et la Confédération. 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.



C. Projet Rieu-Malagnou: (2013-2017)

DESCRIPTION DU PROJET:	1 immeuble de logements HBM
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	35 logements HBM et une arcade commerciale
ARCHITECTES MANDATAIRES:	Bureau Jacques Bugna
CONSTRUCTION:	2015-2017
MISE EN LOCATION:	2017
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 11 millions
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie

D1. Projet Jean-Louis Prévost: (2013-2018)

DESCRIPTION DU PROJET:	1 immeuble de logements HBM sis dans un parc accueillant deux autres immeubles
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	47 logements HBM
ARCHITECTES LAURÉATS:	Group8 architecture et urban planning
CONSTRUCTION:	2015-2018
MISE EN LOCATION:	2018
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 11 millions
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	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.

D2. Projet Jean-Louis Prévost: (2013-2018)

DESCRIPTION DU PROJET:	Une allée HBM dans un immeuble
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	16 logements HBM
ARCHITECTES MANDATAIRES:	Nomos
CONSTRUCTION:	2015-2018
MISE EN LOCATION:	2018
COÛT DE L'OUVRAGE:	CHF 7 millions
PROPRIÉTÉ:	FVGLS
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	En partenariat avec Pillet-Perret-Martin

E. Projet gare des Eaux-Vives: (2019-2021)

DESCRIPTION DU PROJET:	6 immeubles de logements sociaux dans un quartier accueillant environ 500 logements.
NOMBRE DE LOGEMENTS / ARCADES:	environ 140 logements HBM / diverses arcades de services municipaux
ARCHITECTES LAURÉATS:	Association d'architectes B+W Architecture SA et Tekhne SA
CONSTRUCTION:	2019-2021
MISE EN LOCATION:	Printemps 2021
COÛT DE L'OUVRAGE:	n.c.
PROPRIÉTÉ:	Un droit de superficie sera octroyé par la Ville de Genève
LABEL:	Minergie
REMARQUES:	Le concours d'architecte a eu lieu en avril 2014.

Image de fond: Projet Jean-Louis Prévost

F. Concours d'architecture Vernier 115.

La FVGLS a participé à la mise en place du cahier des charges et du programme du concours d'architecture, elle réalisera environ 70 logements sociaux. Le résultat du concours sera connu en mai 2015.

2. Autres projets: Concours d'investisseurs pour l'aménagement de la Caserne des Vernets

La FVGLS a rejoint un groupe d'investisseurs pour concourir à la réalisation de 1500 logements locatifs, dont environ 300 HBM, sur la parcelle de la caserne des Vernets. Le jury du concours d'investisseurs a retenu le groupe dans lequel participe la FVGLS ainsi que quatre autres groupes pour la deuxième phase du concours. Le lauréat sera connu courant 2015.

3. Etat au 31.12.14 de la dotation de CHF 20 millions de la Ville de Genève (15.02.2006)

Pour rappel, le Conseil municipal de la Ville de Genève a voté une nouvelle dotation de 35 millions en juin 2014.

	Montants déjà reçus:
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:	6 000 000
E. Projet Rieu Malagnou:	1 611 000
F. Projet Jean-Louis Prévost:	2 642 000
G. Projet Vernets:	950 000
Total:	**16 303 000**
Solde de la dotation:	3 697 000

Solde de la dotation au 31 décembre 2014, après déduction des montants déjà reçus et des montants pour projets engagés: CHF 3 697 000.–.

Projet Vernets

Rue du Grand-Bureau 27-37

VI. FINANCES

En 2006, la FVGLS présentait une situation financière confortable. La proportion de ses fonds propres par rapport aux fonds étrangers étant d'environ 53 % de fonds propres (30 millions) contre environ 47 % de fonds étrangers (26 millions).

En janvier 2013, découlant d'une politique dynamique de mise en place de ses nouveaux objectifs, la part de fonds propres est alors d'environ 30 % de fonds propres (30 millions) contre environ 70 % de fonds étrangers (71 millions).

Cependant, sur la base des projets dans lesquels la FVGLS est déjà engagée, la prévision, pour 2016 déjà, sera d'environ 25 % de fonds propres (36 millions) pour environ 75 % de fonds étrangers (104 millions).

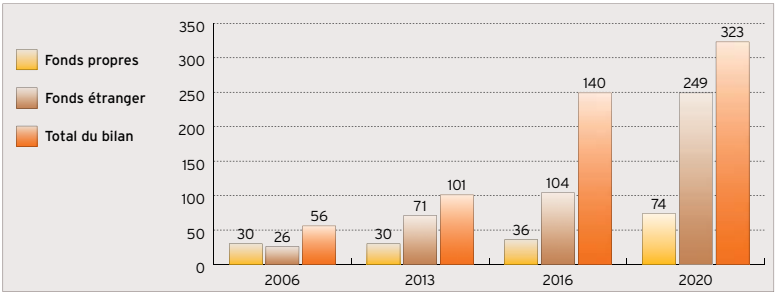
A l'horizon 2020, tenant compte des projets que la FVGLS étudie actuellement, cette répartition baissera à environ 23 % de fonds propres (74 millions) pour environ 77 % de fonds étrangers (249 millions).

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

Convention :
Suite à la nouvelle dotation de 35 millions une convention est en train de se mettre en place entre la Ville de Genève et la FVGLS portant sur la gestion de la trésorerie.

EVOLUTION DES FONDS

Tableau comparatif (en milliers)



Principes pour la présentation des comptes, ainsi que le montage financier des nouveaux projets, dont principalement :

1. L'amortissement rétroactif des immeubles depuis leur construction

Amortissement comptable du parc immobilier afin de tenir compte de la vétusté des immeubles. 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 FVGLS a, jusqu'à présent, financé l'ensemble des rénovations de son parc sur ses fonds propres. Le Conseil a décidé la constitution d'un fonds de rénovation et son approvisionnement, en 2014, de la somme de 1 350 000 CHF.

3. La création d'un fonds d'acquisition

La FVGLS 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. Malgré que ce fonds n'ait pas été approvisionné, la FVGLS étudie régulièrement l'acquisition d'immeubles. En 2014 une discussion est en cours au sujet d'un immeuble à la rue des Alpes.

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

Le Conseil a décidé de financer les nouvelles opérations à hauteur de 15 % minimum de fonds propres. Lors de la nouvelle dotation le Conseil Administratif a pris acte de la décision de ne pas élaborer dorénavant des plans financiers avec moins de 15 % de fonds propres.

5. L'élaboration d'outils de pilotages financiers

La FVGLS a développé différents outils et processus de suivi financier pour élaborer son budget, optimiser ses liquidités et de manière générale bien administrer ses projets dans le temps.

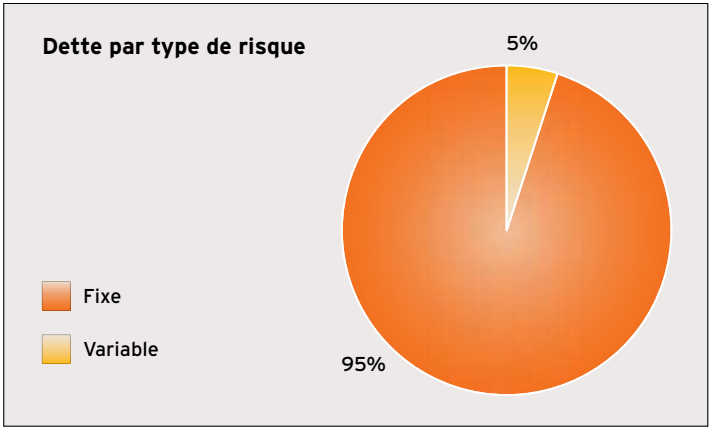
6. Autres informations

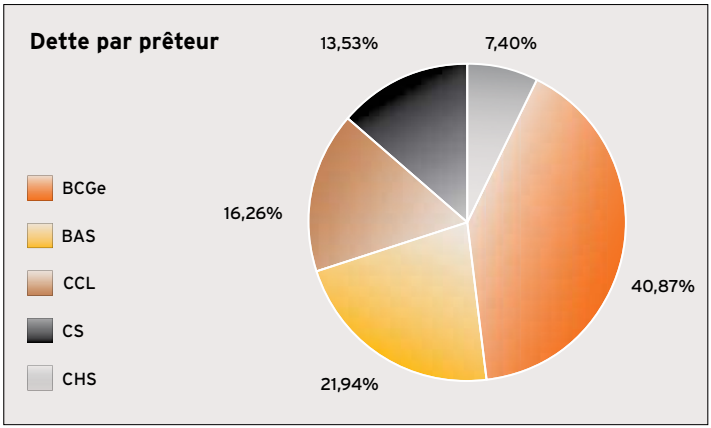
La FVGLS est au bénéfice d'une exonération fiscale au niveau cantonal et fédéral, datée du 18 novembre 1981, et ceci pour une durée indéterminée, elle est aussi exonérée des droits d'enregistrement.

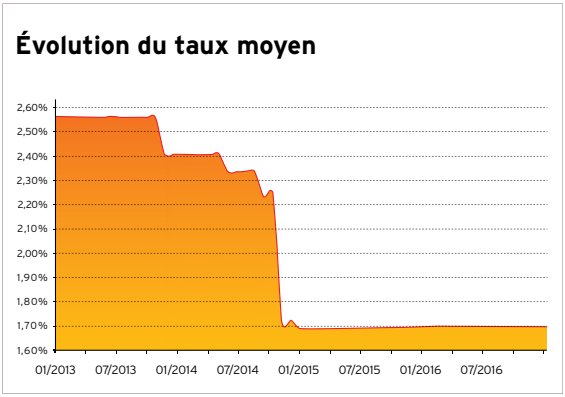
Un mandat a été attribué à Me Antoine Berthoud afin de solliciter auprès de l'administration des finances l'exemption du paiement de l'impôt immobilier complémentaire.

Monsieur Philippe Favarger a été mandaté pour apporter son aide dans l'optimisation, en faveur des locataires, des plans financiers.

Les crédits s'élèvent au 31 décembre 2014 à un total de CHF 71 715 734.–, pour un taux moyen de 2,23 %.


Dette par type de risque
5%
95%
Fixe
Variable


Dette par prêteur
13,53%
7,40%
16,26%
40,87%
21,94%
BCGe
BAS
CCL
CS
CHS


Évolution du taux moyen
2,60%
2,50%
2,40%
2,30%
2,20%
2,10%
2,00%
1,90%
1,80%
1,70%
1,60%
01/2013
07/2013
01/2014
07/2014
01/2015
07/2015
01/2016
07/2016

Projet gare des Eaux-Vives

VII. APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2014

Le Bilan et les comptes de Profits et Pertes au 31 décembre 2014 sont annexés au présent rapport.

L'exercice 2014 se solde par un résultat bénéficiaire de CHF 422 362.–

Les liquidités servent à financer partiellement les travaux de rénovation lourde que la FVGLS réalise par le biais du fonds de rénovation.

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

Le budget 2015 de la FVGLS a été approuvé par le Conseil de Fondation en date du 9 novembre 2014.

Les comptes de l'exercice 2014 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 1e avril 2015

Le Rapport d'activité 2014 a été approuvé en date du 1e avril 2015.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

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 www.tecafin.ch

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 2014.

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'agréments 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 cumulé au bilan de CHF 9'333'533.-- ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 24 mars 2015

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Stéphane JACQUES
Réviseur agréé ASR

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

SJ/ROR2014/5.1

Expert-réviseur ASR Membre de la Chambre fiduciaire

BILAN AU 31 DECEMBRE 2014

	2014 CHF	2013 CHF
ACTIF		
ACTIF CIRCULANT		
Disponible		
Liquidités	1 657 599	2 187 344
Brolliet SA – c/c	23 370	207 609
	1 680 969	**2 394 953**
Réalisables		
Impôt anticipé à récupérer	851	715
Loyers à recevoir	161 852	108 641
Comptes de régularisation	396 176	391 986
	558 879	**501 342**
Liquidités affectées		
Immeuble Jean-Louis Prévost	1 778 388	453 401
Immeuble Rieu Malagnou	1 341 513	852 860
Concours Caserne des Vernets	950 000	0
	4 069 901	1 306 261
Total actif circulant	**6 309 749**	**4 202 556**
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations corporelles		
Terrains et immeubles	82 758 394	84 986 227
Immeubles en construction	26 188 204	12 031 450
Mobilier et agencement	4 875	6 500
	108 951 473	**97 024 177**
Immobilisations financières		
Fonds de rénovation réglementaire	1 350 000	0
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
Parts sociales CCL	5 000	5 000
	1 509 354	**159 354**
Total actif immobilisé	**110 460 827**	**97 183 531**
TOTAL DE L'ACTIF	**116 770 575**	**101 386 087**

BILAN AU 31 DECEMBRE 2014

	2014 CHF	2013 CHF
PASSIF		
FONDS ÉTRANGERS		
Fonds étrangers à court terme		
Créanciers divers	340 964	173 063
Loyers payés d'avance	38 954	37 598
Fonds de rénovation PPE Montbrillant	154 354	154 354
Provision pour pertes sur loyers	117 591	58 143
Provision sur subventions	334 989	334 989
Compte de régularisation	174 048	215 724
	1 160 899	**973 871**
Fonds étrangers à moyen et long terme		
Crédits de construction	6 570 268	43 724
Avances à terme fixe	3 962 140	4 000 000
Emprunts hypothécaires	71 715 734	66 632 320
	82 248 142	**70 676 044**
Total fonds étrangers	**83 409 041**	**71 649 915**
FONDS PROPRES		
Capital historique	7 725 000	7 725 000
Dotation « 2006 » Ville de Genève	16 303 000	13 100 000
Résultat reporté	4 286 610	3 854 846
Retraitement fonds d'amortissement immeubles au 1er janvier 2013	4 624 561	4 624 561
Résultat de l'exercice	422 362	431 765
Total fonds propres	**33 361 533**	**29 736 172**
TOTAL DU PASSIF	**116 770 575**	**101 386 087**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

	BUDGET 2014 CHF	2014 CHF	2013 CHF
Produits d'exploitation			
Loyers	6 484 000	6 673 519	6 719 283
Subventions HBM	287 000	190 000	274 000
Autres recettes	21 000	32 274	25 673
Honoraires de pilotage	250 000	200 000	150 000
Produits financiers	2 000	571	2 139
	7 044 000	**7 096 364**	**7 171 095**
Charges d'exploitation			
Frais de personnel	360 000	407 493	361 667
Jetons de présences	150 000	151 996	138 274
Loyer et charges	14 000	12 040	13 621
Droits de superficie	214 000	213 780	215 417
Entretien des immeubles	1 100 000	1 244 936	1 175 518
Conciergerie	580 000	515 355	557 481
Eau, énergie et combustibles	270 000	252 958	265 433
Assurances et autres charges d'immeubles	195 000	169 321	239 832
Honoraires de régie	295 000	281 989	286 254
Honoraires mandataires externes	120 000	112 321	120 516
Honoraires de révision	15 000	10 967	8 667
Frais de fonctionnement secrétariat	25 000	41 262	46 339
Impôts et taxes	100 000	112 328	113 250
Attribution aux provisions	30 000	59 448	9 343
Amortissements	1 434 000	1 447 066	1 453 249
Frais financiers	2 000	1 459	2 897
Charges d'intérêts sur emprunts	1 680 000	1 639 284	1 731 574
	6 584 000	**6 674 002**	**6 739 330**
RESULTAT DE L'EXERCICE	**460 000**	**422 362**	**431 765**

Pour le Conseil de Fondation :
Sylvain Lehmann, Président

FVGLS

21, avenue de France
1202 Genève

Tél. 022 321 72 48

Crédits photographiques : couverture : Dreier Frenzel ; pages 16, 22 et 23 : Fruehauf, Henry et Viladoms Sàrl + Atelier Descombes Rampini SA ; pages 18, 20 et 21 : group8 ; page 28 : B+W Architecture SA ; Aline Ferrari

Graphisme : espaceweb.ch

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LE CONTROLE RESTREINT

Des comptes annuels

de l'exercice 2014 de la

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

Genève

Membre de la Chambre fiduciaire

Avenue Krieg 7 1211 Genève 17 Case postale 139 Téléphone (022) 347 78 78 Téléfax (022) 347 47 69

FIDUCIAIRE TECAFIN SA
Avenue Krieg 7 Case postale 139 1211 Genève 17 Tel. 022 347 78 70 Fax 022 347 47 69
sjacques@tecafin.ch www.tecafin.ch

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 2014.

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'agréments 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 cumulé au bilan de CHF 9'333'533.-- ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 24 mars 2015

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Stéphane JACQUES
Réviseur agréé ASR

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

SJ/ROR2014/5.1

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	Notes	**2014**	**2013**
		CHF	CHF
ACTIF			
Actif circulant			
Disponible			
Liquidités		1'657'599	2'187'344
Brolliet SA - c/c		23'370	207'609
	3	***1'680'969***	***2'394'953***
Réalisables			
Impôt anticipé à récupérer		851	715
Loyers à recevoir	4	161'852	108'641
Comptes de régularisation	5	396'176	391'986
		558'879	***501'342***
Liquidités affectées			
Immeuble Jean-Louis Prévost		1'778'388	453'401
Immeuble Rieu Malagnou		1'341'513	852'860
Concours Caserne des Vernets		950'000	0
	6	***4'069'901***	***1'306'261***
Total actif circulant		**6'309'749**	**4'202'556**
Actif immobilisé			
Immobilisations corporelles			
Terrains et immeubles	7	82'758'394	84'986'227
Immeubles en construction	8	26'188'204	12'031'450
Mobilier et agencement		4'875	6'500
		108'951'473	***97'024'177***
Immobilisations financières			
Fonds de rénovation réglementaire		1'350'000	0
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154'354	154'354
Parts sociales CCL		5'000	5'000
		1'509'354	***159'354***
Total actif immobilisé		**110'460'827**	**97'183'531**
TOTAL DE L'ACTIF		**116'770'575**	**101'386'087**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE	Notes	**2014**	**2013**
		CHF	CHF
PASSIF			
Fonds étrangers			
Fonds étrangers à court terme			
Créanciers divers		340'964	173'063
Loyers payés d'avance		38'954	37'598
Fonds de rénovation PPE Montbrillant		154'354	154'354
Provision pour pertes sur loyers	4	117'591	58'143
Provision sur subventions		334'989	334'989
Compte de régularisation	9	174'048	215'724
		1'160'899	***973'871***
Fonds étrangers à moyen et long terme			
Crédits de construction		6'570'268	43'724
Avances à terme fixe		3'962'140	4'000'000
Emprunts hypothécaires	10	71'715'734	66'632'320
		82'248'142	***70'676'044***
Total fonds étrangers		**83'409'041**	**71'649'915**
Fonds propres			
Capital historique		7'725'000	7'725'000
Dotation "2006" Ville de Genève	11	16'303'000	13'100'000
Résultat reporté		4'286'610	3'854'846
Retraitement fonds d'amortissement immeubles au 1er janvier 2013	2	4'624'561	4'624'561
Résultat de l'exercice		422'362	431'765
Total fonds propres		**33'361'533**	**29'736'172**
Total du passif		**116'770'575**	**101'386'087**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	Notes	Budget 2014	2014	2013
		CHF	CHF	CHF
Produits d'exploitation				
Loyers		6'484'000	6'673'519	6'719'283
Subventions HBM		287'000	190'000	274'000
Autres recettes		21'000	32'274	25'673
Honoraires de pilotage		250'000	200'000	150'000
Produits financiers		2'000	571	2'139
		7'044'000	***7'096'364***	***7'171'095***
Charges d'exploitation				
Frais de personnel		360'000	407'493	361'667
Jetons de présences		150'000	151'996	138'274
Loyer et charges		14'000	12'040	13'621
Droits de superficie		214'000	213'780	215'417
Entretien des immeubles		1'100'000	1'244'936	1'175'518
Conciergerie		580'000	515'355	557'481
Eau, énergie et combustibles		270'000	252'958	265'433
Assurances et autres charges d'immeubles		195'000	169'321	239'832
Honoraires de régie		295'000	281'989	286'254
Honoraires mandataires externes		120'000	112'321	120'516
Honoraires de révision		15'000	10'967	8'667
Frais de fonctionnement secrétariat		25'000	41'262	46'339
Impôts et taxes		100'000	112'328	113'250
Attribution aux provisions		30'000	59'448	9'343
Amortissements		1'434'000	1'447'066	1'453'249
Frais financiers		2'000	1'459	2'897
Charges d'intérêts sur emprunts	10	1'680'000	1'639'284	1'731'574
		6'584'000	***6'674'002***	***6'739'330***
RESULTAT DE L'EXERCICE		**460'000**	**422'362**	**431'765**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2014

1 Organisation de la Fondation

1.1 Activités de la Fondation

La FVGLS a pour but la construction ou l'achat de bâtiments salubres et économiques et de leurs dépendances annexes, destinés à loger les ménages à revenus modestes, et éventuellement la construction de locaux artisanaux.

Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
21, avenue de France
1202 Genève

1.2 Composition du Conseil de fondation et mode de signature au 31.12.2014

Lehmann Sylvain	président	signature collective à 2
Ferrier Daniel	vice-président	signature collective à 2
Broggini Roberto	secrétaire	signature collective à 2
Sormanni Daniel	trésorier	signature collective à 2
Carmona Fischer Marozia	membre	signature collective à 2
Charollais Isabelle	membre	signature collective à 2
Gashi Sami	membre	signature collective à 2
Gisselbaek Morten	membre	signature collective à 2
Necker Théodore	membre	signature collective à 2
Ivanov Christo	membre	signature collective à 2
Velasco Alberto	membre	signature collective à 2
Hors conseil		
Thomaides Miltiade	secrétaire général	signature collective à 2

1.3 Organe de révision

Fiduciaire Tecafin SA
Monsieur Stéphane Jacques
7, avenue Krieg
1208 Genève

1.4 Exonération fiscale

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

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2014

2 Principales méthodes comptables

Les comptes annuels ont été dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes annuels de manière à donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

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

Liquidités	Les liquidités, les créances et les engagements sont portés en compte à leur valeur nominale.
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.
Produits et charges	Les produits et les charges sont comptabilisés sur la base des prestations convenues.

Changement de principes comptables pour l'établissement des états financiers

Afin de prendre en considération la destination des fonds versés au titre de dotation par la Ville de Genève pour les projets (construction ou acquistion) 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". La présentation des données chiffrées de l'exercice précédent a également été adaptée.

En 2012, les immeubles ont fait l'objet d'un retraitement comptable, d'une présentation différenciée (terrain et bâtiments) et d'une reprise sur les amortissements des exercices précédents, en s'inspirant des normes IPSAS.
La méthode d'amortissement a fait l'objet d'une revue et a été affinée dans le cadre de l'établissement des états financiers 2013. Les fonds d'amortissement au 31 décembre 2012 ont été recalculés, l'ajustement étant enregistré par les fonds propres au 1er janvier 2013.

Les taux d'amortissement retenus depuis l'exercice 2013 sont les suivants:

Composants des immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0%	n/a
Bâtiment			
Gros œuvre 1	50%	1.00%	100
Gros œuvre 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 GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2014

3 Liquidités

En CHF	2014	2013
Caisse	89	365
Banques	1'642'256	226'634
Brolliet SA - c/c Fondation	23'370	207'609
Total	**1'665'715**	**434'608**

4 Loyers à recevoir

En CHF	2014	Risque 2014	2013
Caroline	7'857	3'264	7'907
Carouge	5'327	1'826	10'476
Cendrier	5'265	1'761	3'768
France	60'100	49'584	30'618
Guye	15'163	10'776	14'174
Grand-Bureau	36'310	29'592	28'505
Montbrillant	11'353	7'854	3'042
Vollandes	20'478	12'934	10'152
Total	**161'852**	**117'591**	**108'641**

La provision pour pertes sur loyers 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 36'000 et CHF 13'861 (2013: CHF 9'000 et CHF 3'944).

5 Compte de régularisation actif

En CHF	2014	2013
Charges payées d'avance	245'109	241'918
Produits à recevoir	151'067	150'068
Total	**396'176**	**391'986**

6 Liquidités affectées

Ce poste représente pour chaque projet en cours le solde résiduel des fonds propres diminué des investissements effectués. Le montant de la garantie de CHF 926'000 relatif au projet "Caserne de Vernets" a été payé en janvier 2015.

En CHF	2014	2013
Jean-Louis Prévost		
Dotation Ville de Genève	2'642'000	1'000'000
Dépenses d'investissements	-863'612	-546'599
	1'778'388	**453'401**
Rieu Malagnou		
Dotation Ville de Genève	1'611'000	1'000'000
Avance consorts pour communs	340'966	173'063
Dépenses d'investissements	-610'453	-320'203
	1'341'513	**852'860**
Caserne des Vernets		
Dotation Ville de Genève	950'000	0
Dépenses d'investissements	0	0
	950'000	**0**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2014

7 Terrains et immeubles

En CHF	2014	Amortissements	Investissements	2013
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	-4'680'623	-100'560		-4'580'063
Retraitement fonds amortissement au 01.01	1'252'288			1'252'288
	4'323'313			**4'423'873**
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	-5'528'672	-213'359		-5'315'313
Retraitement fonds amortissement au 01.01	171'908			171'908
	6'120'599			**6'333'958**
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	-7'414'299	-167'247		-7'247'052
Retraitement fonds amortissement au 01.01	1'558'695			1'558'695
	9'019'650			**9'186'897**
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	-7'175'422	-263'302		-6'912'120
Retraitement fonds amortissement au 01.01	-235'007			-235'007
	7'032'787			**7'296'089**
Montbrillant				
Montbrillant - Immeuble	14'195'191			14'195'191
Fonds d'amortissements	-3'693'588	-143'371		-3'550'217
Retraitement fonds amortissement au 01.01	-34'068			-34'068
	10'467'535			**10'610'906**
France				
France - Immeuble	28'706'968		-562'392	29'269'360
Fonds d'amortissements	-2'645'491	-302'174		-2'343'317
Retraitement fonds amortissement au 01.01	1'437'172			1'437'172
	27'498'650			**28'363'215**
Cendrier				
Cendrier - Immeuble	9'519'363			9'519'363
Subvention Energie	-220'000		-220'000	0
Fonds d'amortissements	-767'488	-98'277		-669'211
Retraitement fonds amortissement au 01.01	388'101			388'101
	8'919'975			**9'238'252**
Carouge				
Carouge - Terrain	2'009'029			2'009'029
Carouge - Immeuble	7'995'458			7'995'458
Fonds d'amortissements	-714'074	-157'151		-556'924
Retraitement fonds amortissement au 01.01	85'472			85'472
	9'375'885			**9'533'036**
Total	**82'758'394**	**-1'445'441**	**-782'392**	**84'986'227**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2014

8 Immeubles en construction

En CHF	2014	Amortissements	Investissements	2013
Artamis				
Artamis - Immeuble	24'714'140		13'549'492	11'164'648
	24'714'140			**11'164'648**
Rieu Malagnou				
Rieu Malagnou - Immeuble	610'453		290'249	320'203
	610'453			**320'203**
Jean-Louis Prévost				
Jean-Louis Prévost - Immeuble	863'612		317'013	546'599
	863'612			**546'599**
Total	**26'188'204**		**14'156'754**	**12'031'450**

Modes de financement

Artamis		
Dotation Ville de Genève	6'000'000	6'000'000
Crédit de construction	6'570'268	0
Crédit de construction consolidé	6'000'000	0
Avances à terme	3'962'140	4'000'000
Avance FVGLS	2'181'732	1'164'648
	24'714'140	**11'164'648**
Rieu Malagnou		
Dotation Ville de Genève	610'453	320'203
	610'453	**320'203**
Jean-Louis Prévost		
Dotation Ville de Genève	863'612	546'599
	863'612	**546'599**

9 Compte de régularisation passif

En CHF	2014	2013
Charges à payer	174'048	215'724
Produits reçus d'avance	0	0
Total	**174'048**	**215'724**

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2014

10 Emprunts hypothécaires

En CHF	2014	Intérêts	Amortissements	2013
Emprunt CHS (Cendrier)	439'125	4'462	-14'175	453'300
Emprunt BCGe (Cendrier)	7'302'929	187'569	-42'091	7'345'020
Emprunt CHS (Guye)	2'925'000	30'713	-195'000	3'120'000
Emprunt CS (Guye)	2'140'000	59'033	-60'000	2'200'000
Emprunt CS (Guye)	1'000'000	25'045		1'000'000
Emprunt CS (Guye)	2'470'000	39'570		2'470'000
Emprunt CS (Grand-Bureau)	4'620'000	126'488	-60'000	4'680'000
Emprunt CHS (France)	2'248'230	23'687	-160'590	2'408'820
Emprunt CCL (France)	12'300'000	261'375	0	12'300'000
Emprunt BAS (France)	9'500'000	304'000	0	9'500'000
Emprunt BAS (France)	582'000	10'573	-96'000	678'000
Emprunt BAS (France)	545'000	7'434		545'000
Emprunt BCGe (Carouge)	6'708'000	220'358		6'708'000
Emprunt BCGe (Carouge)	1'677'000	57'208	-64'500	1'741'500
Emprunt BCGe (Montbrillant)	9'426'750	223'811	-130'930	9'557'680
Emprunt BCGe (Caroline)	560'300	15'788	-60'700	621'000
Emprunt BCGe (Vollandes)	1'271'400	42'170	-32'600	1'304'000
Emprunt BAS (Artamis)	6'000'000			0
	71'715'734	**1'639'284**	**-916'586**	**66'632'320**
Taux moyen de la dette	2.23%			2.41%

11 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	2014	Versements dotation en 2014	2013
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	611'000	1'000'000
Jean-Louis Prévost**	17'611'000	2'642'000	1'642'000	1'000'000
Vernets		950'000	950'000	0
Total		**16'303'000**	**3'203'000**	**13'100'000**

* définitif
** initial

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Genève

Annexe et notes relatives aux comptes annuels de l'exercice 2014

12 Valeurs d'assurance incendie des immeubles

En CHF	2014	2013
Caroline	16'400'000	21'690'579
Carouge	10'628'887	10'628'887
Cendrier	9'500'000	11'459'947
France	29'500'000	26'005'756
Guye	24'200'000	25'108'191
Grand-Bureau	20'860'000	21'291'794
Montbrillant	21'173'101	21'173'101
Vollandes	8'800'000	12'936'049
Total	**141'061'988**	**150'294'304**

13 Actifs mis en gage

En CHF	2014	2013
Terrains et immeubles		
valeur comptable	107'472'533	96'150'875
Emprunts couverts par le gage		
Crédits de construction	6'570'268	43'724
Avances à terme fixe	3'962'140	4'000'000
Emprunts hypothécaires	71'715'734	66'632'320
Description du gage		
Cédules hypothécaires	112'974'111	112'974'111
Hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève	327'339	327'339

14 Autres informations

Le groupe d'immeubles de Montbrillant est au bénéfice d'un droit de superficie dès l'année 1998 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 du 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 du droit au registre foncier sera effectuée à la fin des travaux.

15 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.