



fondation de la ville de genève
pour le logement social

Secrétariat

Direction

THOMAIDES Miltos, codirecteur – responsable des opérations

FASEL Philippe, codirecteur – responsable administratif et financier

Opérations

MORI UBALDINI Martina, architecte

BOVAY Isabelle, architecte

Administration et support

GODEL Chantal, secrétaire administrative

RUFFIN Aurélie, secrétaire gestion location

Communication et systèmes

FERRARI Mauro, informaticien

Gouvernance

Fondation de droit public au sens de la LAC

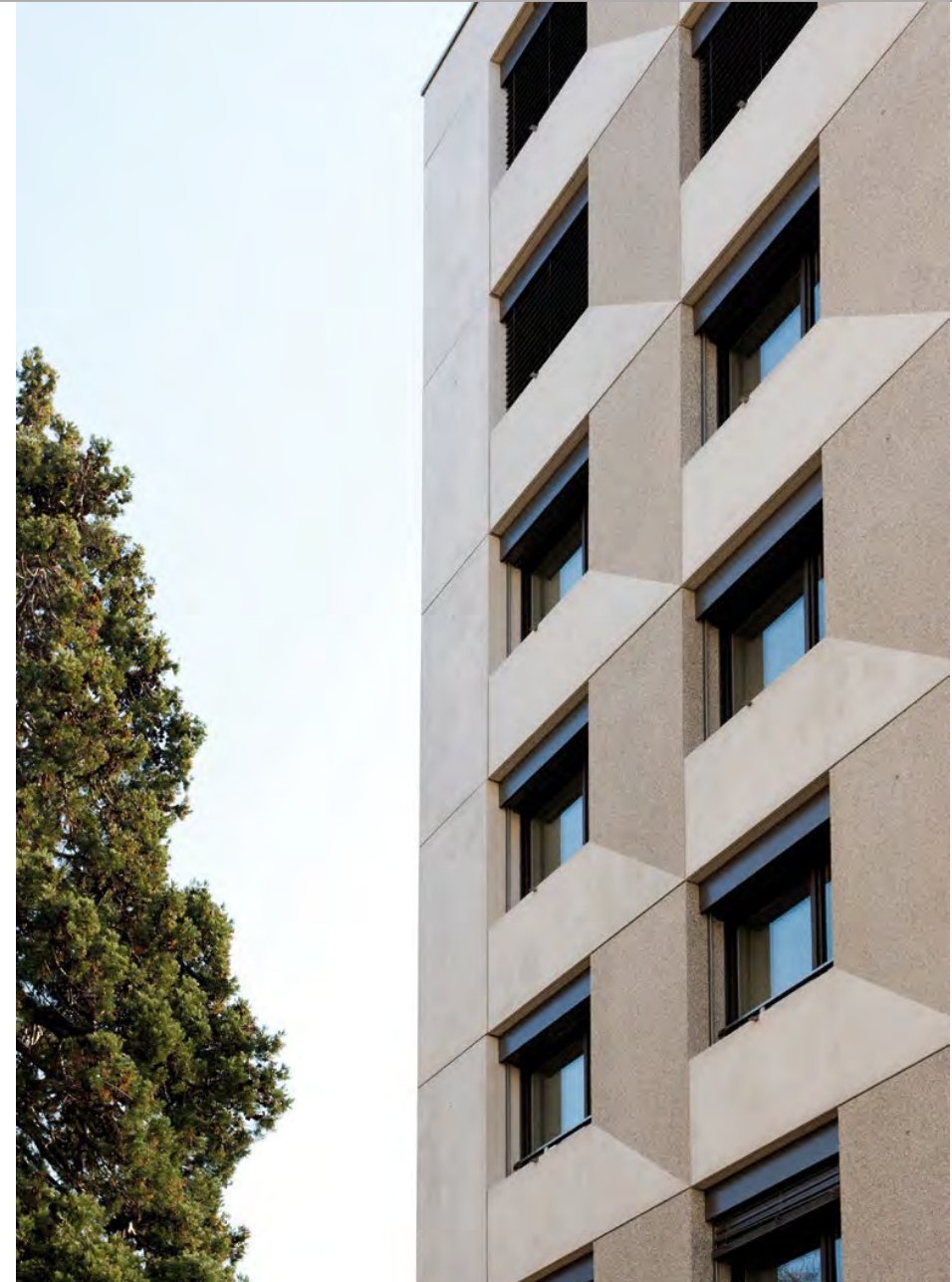
Date de création : 10 décembre 1955

Régie par des statuts (dernière version 9 novembre 2019)

But principal : la construction, l'achat, la vente, l'échange, la rénovation, la location ou la mise en droit de superficie d'immeubles destinés en priorité au logement pour des personnes à revenu modeste

Conseil de fondation

- Composition pour la législature 2020 : 11 membres
- 1 membre par parti siégeant au CM - 4 membres nommés par le CA
- Nombre de séance de 2 heures environ (8)
- Bureau du Conseil (8)
- 3 commissions permanentes :
- Finances (5) – Location (10) – Travaux & bâtiments (5)
- Jetons de présence versés trimestriellement CHF 110/h ou CHF 154/h (p)
- Indemnité forfaitaire « logistique » de CHF 500/an



Stratégie

Mise en œuvre

C
o
n
s
e
i
l

d
e

F
o
n
d
a
t
i
o
n

Codirecteurs

Pôle support

Pôle opérations

Commission
finances



Support

- Finances
- Budget et comptes annuels
- Administration
- Suivi du système de contrôle interne

Commission
location



Gestion locative

- Attribution et suivi
- Gestion administrative des demandeurs
- Gestion administrative des immeubles (mandats de régie)
- Gestion litiges locataires et contentieux

Commission
travaux/bâtiments



Opérations et constructions

- Prospection
- Pilotage des opérations et rénovations
- Surveillance qualité des constructions
- Suivi budgétaire des projets

Gouvernance

Organe de surveillance : CM

Organe de révision : BDO, FVGLS soumise au contrôle ordinaire

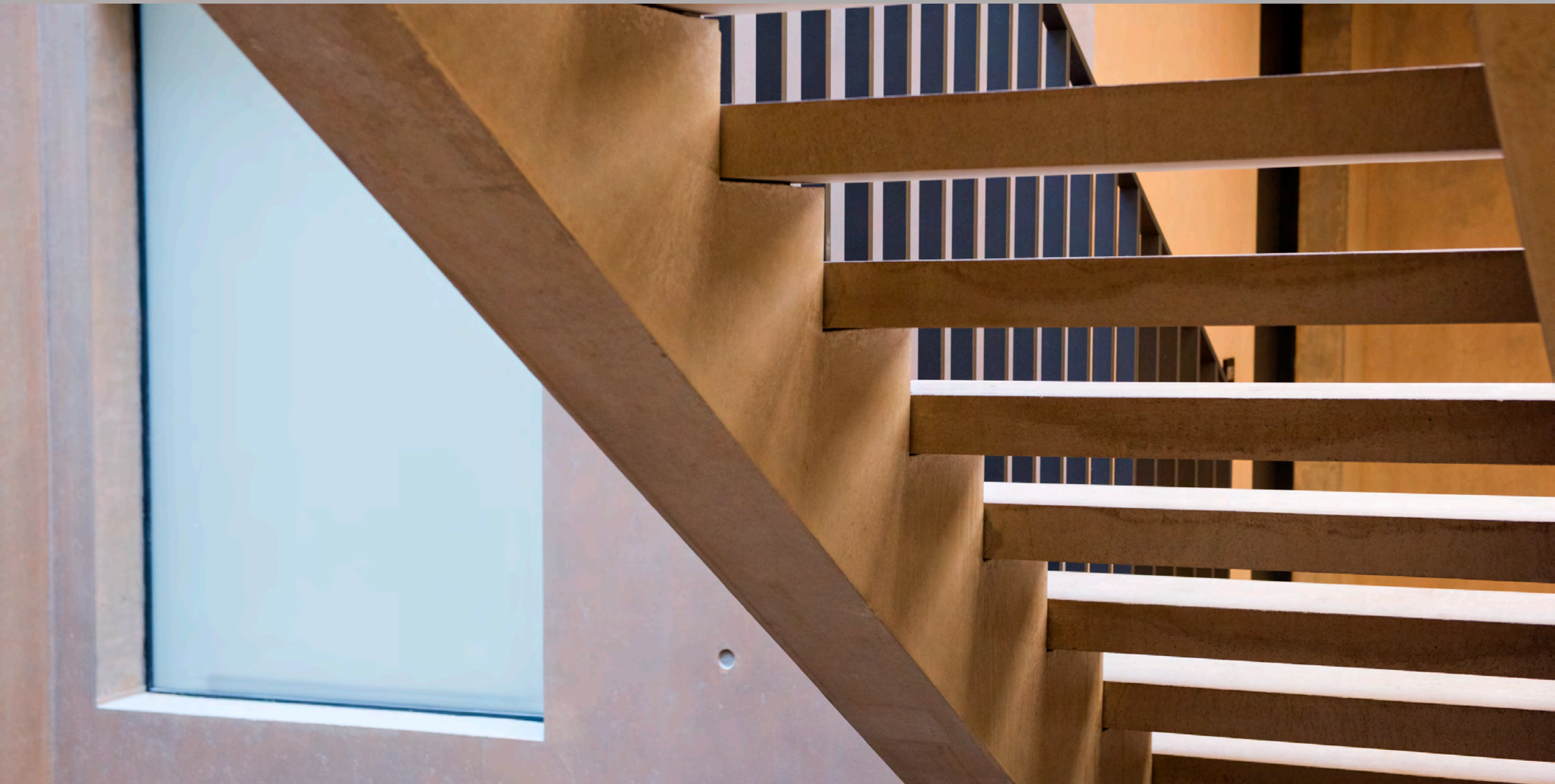
Règlements et directives en vigueur :

- Règlement interne
- Règlement fixant les conditions d'attribution des logements
- Règlement du personnel
- Règlement relatif à la rémunération des membres du Conseil de fondation
- Déclaration d'engagement des membres du Conseil de fondation
- Directive relative aux engagements et aux autorisations de signatures
- Directive relative à la prévention et la gestion des conflits d'intérêts
- Charte informatique

Système de contrôle interne en place



Finances



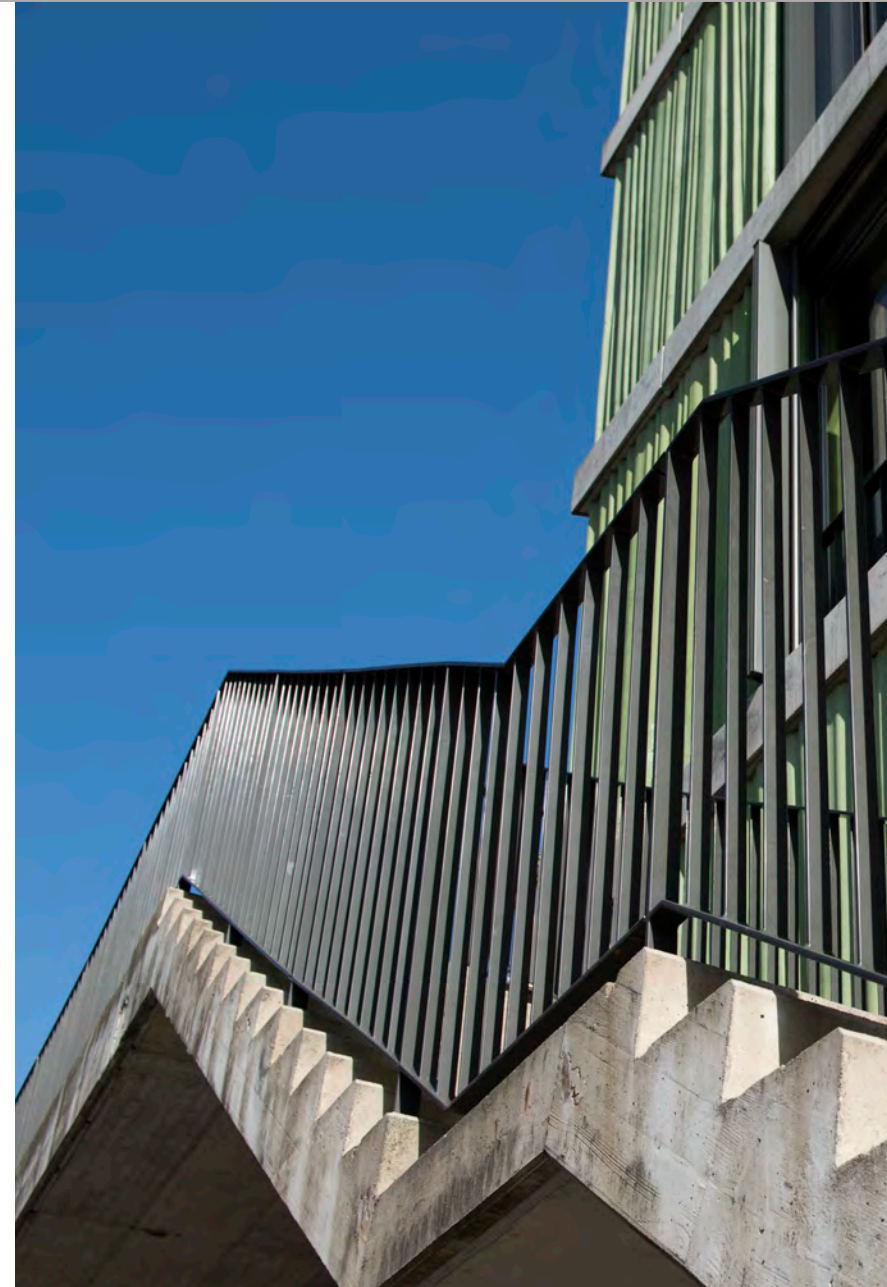
Finances

- Comptes annuels établis selon le référentiel comptable MCH2
- Soumis au contrôle ordinaire
- Total du bilan au 31 décembre 2019: CHF 268 mio
- Immobilisations: CHF 258 mio
- Engagements: CHF 119 mio
- Ratio FP-FE: 55%/45%
- Charges d'exploitation autofinancées

Financements des projets

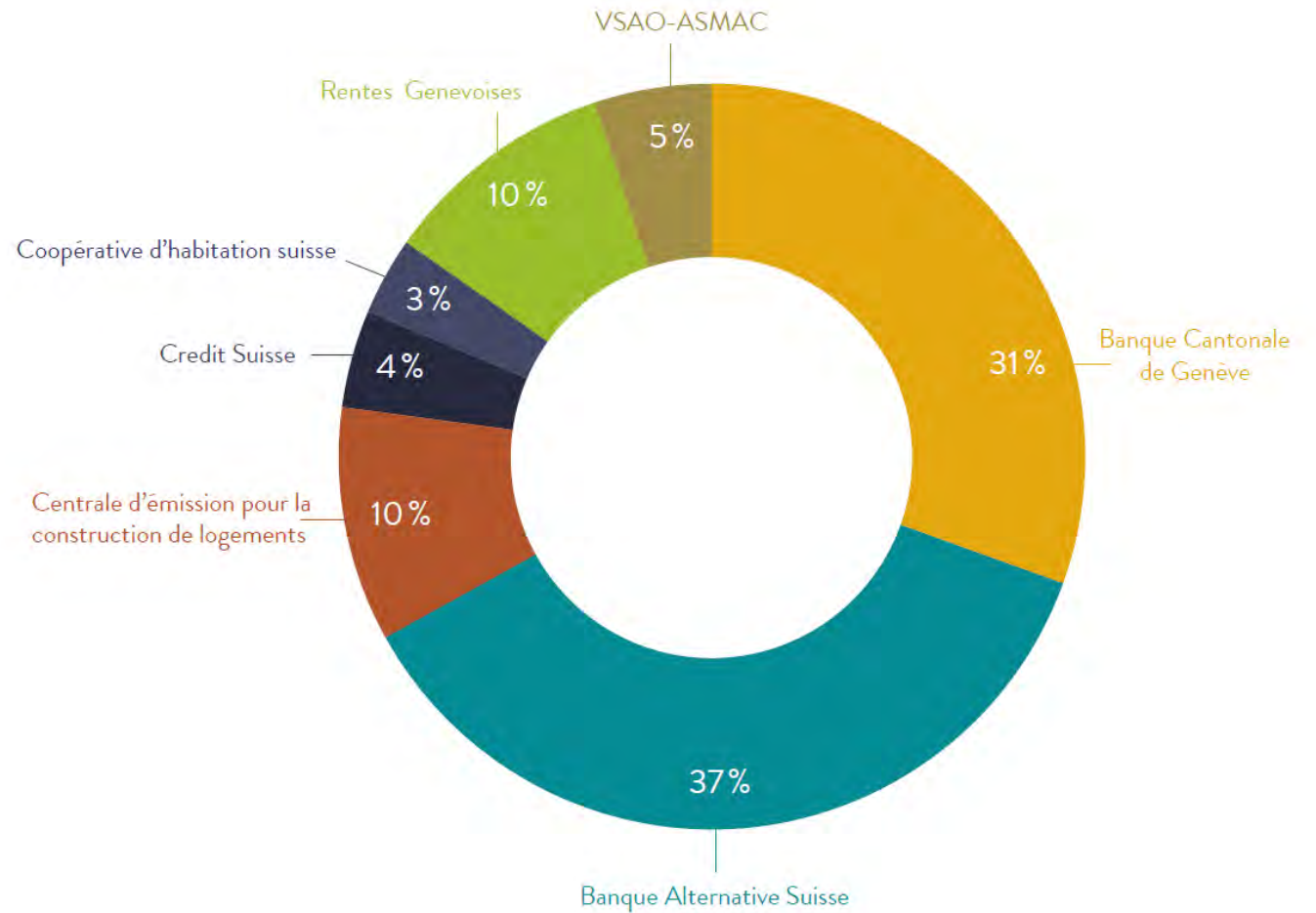
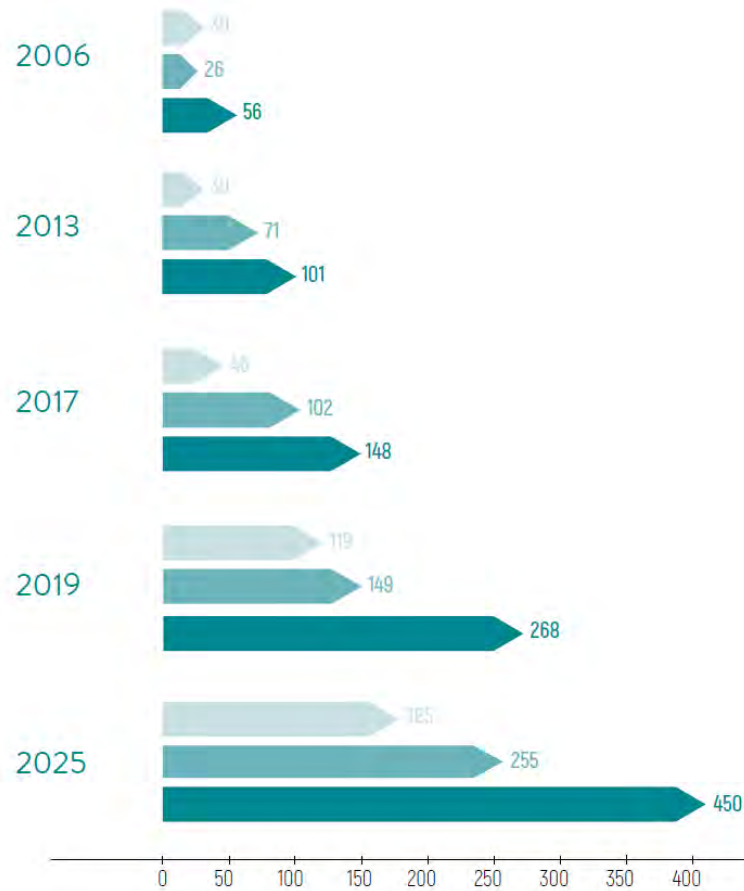
- Fonds propres dotation Ville de Genève
- 2006 CHF 20mio
- 2014 CHF 35mio
- 2020 CHF 25mio PR déposée
- Fonds propres FVGLS en fonction du disponible

Reporting et suivi budgétaire quadrimestriel



Finances

- capitaux étrangers
- capital propre
- passif du bilan



Outils informatiques de gestion

- Logiciel de gestion des demandes de logement et des immeubles
- Intranet FVGLS
- Immodata et Immolabel
- Finance Active (insito)
- Portails informatiques des régies



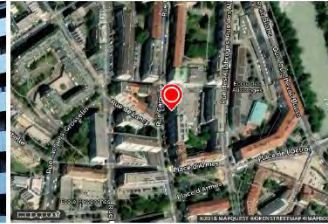
Outils informatiques de gestion - Immodata



Immeuble



Situation



Administratif

Immeuble	Rue Caroline 45	Compte	
Gérant technique		Propriétaire	FVGLS
Type immeuble	Logement normal	Type juridique	
Année de construction	1957	Aménag. combles	Inexistant
Zone de classement	Troisième zone	N° Parcelle	1429
Protection	Non protégé	Code porte entrée	

Synoptique du bâtiment



Actions réalisées, actions en cours

Actions possibles

Passage au CAD prévu en 2019
Surélévation à l'étude
Rafraîchissement éventuelle des communs
Rénovation de l'installation électrique y inclus ECO21

Généré le 26.02.20



Actions environnementales

Contrat à la performance	Non
Vannes thermostatiques	Non
Préchauffage solaire ECS	Non
Audit Eco 21	Non
Ampoules économiques	Partiel
Détecteur présence	Partiel
Chasse d'eau 2 vitesses	
Economiseur d'eau	

Mise aux normes et conformité

Ascenseur L5	Réalisé
Chaudière contrôlée OpAir	
Fenêtres	
Présomption amiante	Oui
Electricité OIBT	
Régulation ventilation	Non applicable
Citerne	Non applicable

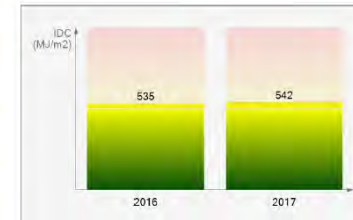
Technique

Chauffage	Gaz
Ventilation	Naturelle
ECS	Gaz
Chaudière	Ygnis & hoval 460kw
Boiler	
Ascenseur	Otis Ascenseurs 1992
Panneau solaire thermique	Inexistant
Machine à laver	Schultess
Séchoir	Schultess

Eclairage

Palier: 15 x W TL / 24 / 24
Cave: 6 x 18W TL / Détecteur de présence
Entrée: 2 x 18W TL / Minuterie

Energie - évolution IDC*

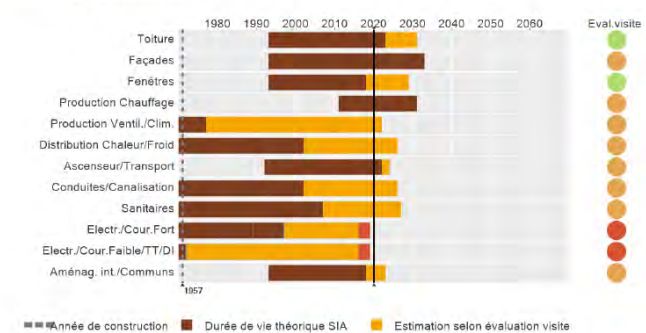


Isolation

Isolation toiture	
Isolation façade	Sans
Isolation sol(sous-sol)	
Fenêtre logement	PVC, Double
Fenêtre commerce	Inexistant
Surface référence énergétique	3108.87

(*) L'Indice de dépense de chaleur IDC, caractérise les dépenses thermiques d'un bâtiment. Cet indice exprimé en MJ/m2.an correspond à la quantité d'énergie nécessaire à chauffer un bâtiment et à produire son eau chaude pendant une année. Actuellement à Genève, la loi impose la mise en place de compteurs individuels de chauffage dans les immeubles dépassant les 600 MJ/m2.an, pour les indices supérieurs à 800 MJ/m2, obligation d'audit et pour les indices supérieurs à 900 MJ/m2 obligation d'assainir.

Etat du patrimoine

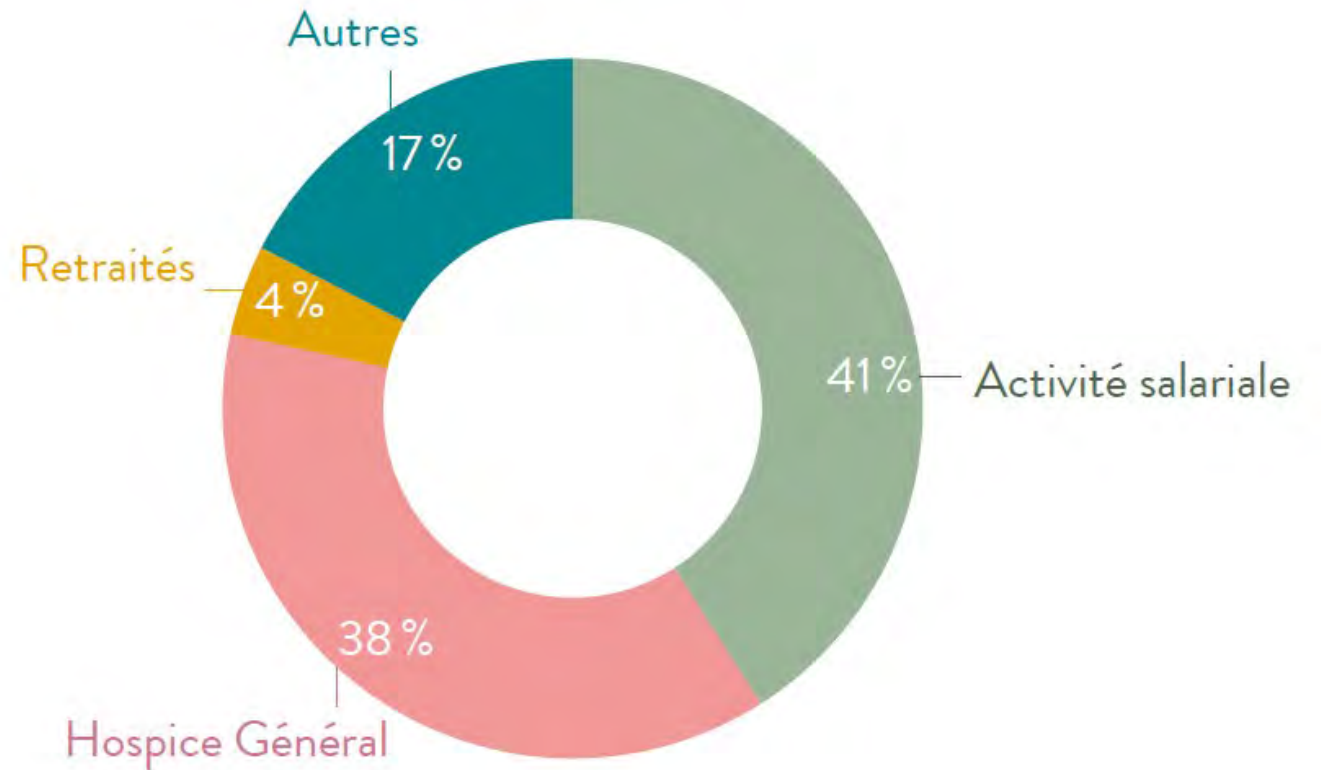


Gestion - location



Dimension sociale

- **1523** demandes au 30 septembre 2020
- **772** logements sous gestion
- 63 logements attribués en 2019
- 4% de taux de rotation en 2019



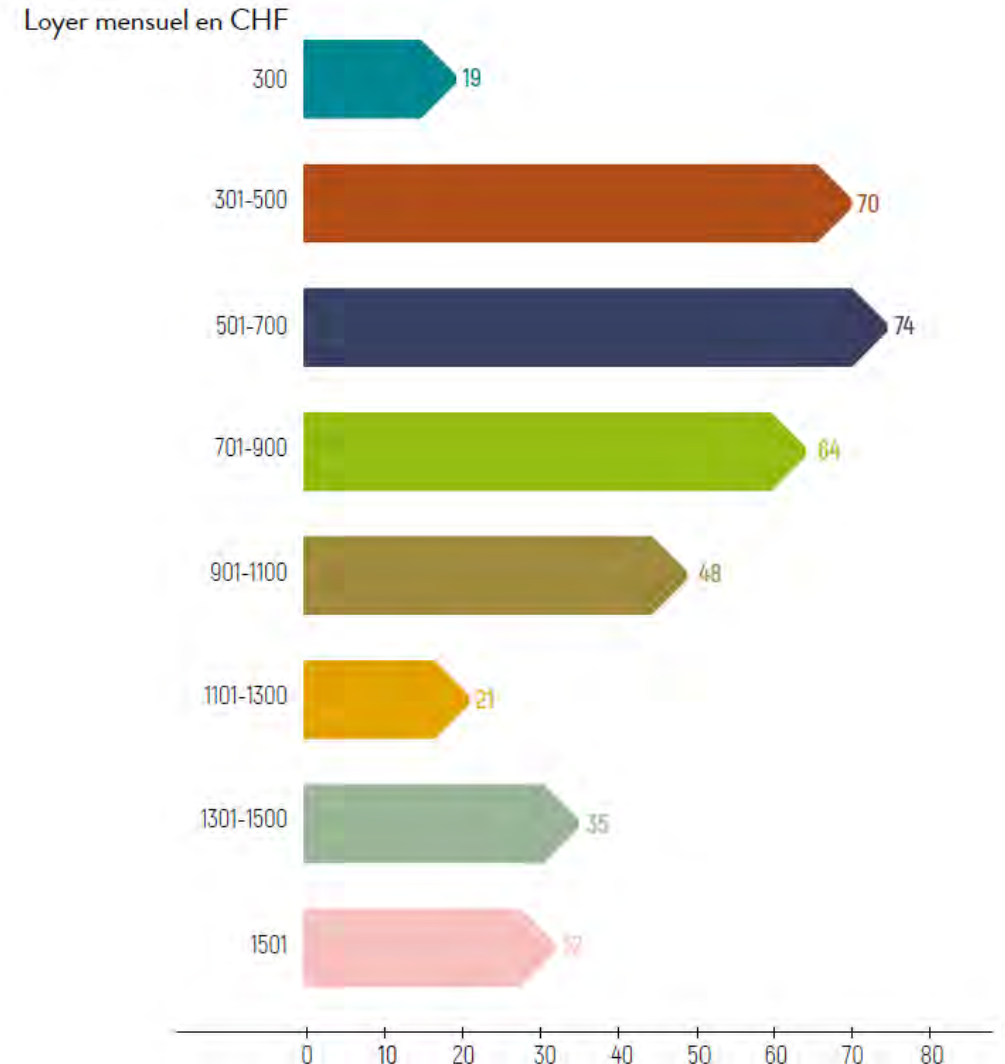
Location

Deux régimes de fixation des loyers :

- **Loyers soumis au contrôle de l'Etat** (HBM et HM)
 - 47 logements HM
 - 346 logements HBM
- **Loyers libres** (parc historique) : loyer fixé en fonction du **taux d'effort** allant de 12 à 22% du revenu familial
 - 363 logements
 - Loyer minimum: CHF **300**
 - Contrôle du **taux d'occupation**

Mandats externes : (appel d'offre sur invitation en 2019)

- Régie Pilet & Renaud
- Régie Broliet



Nombre de logements par tranches de loyer hors contrôle de l'Etat

Gestion des demandeurs et des immeubles

A Genève depuis: Année
Type de revenu: Activités lucratives Hospice Général Retraités Autre

Points: de 0 à 60'000

Revenu net: de 0 à 150'000

Sélectionner x demande appartenant à 10'000 20'000 30'000 40'000 50'000







Nombre d'occupants souhaités: x adulte x enfant Requier accessibilité PMR: 

Statut: Tous Active En attente Logement proposé Logement accepté Logement refusé Annulé Archivé

RÉINITIALISER

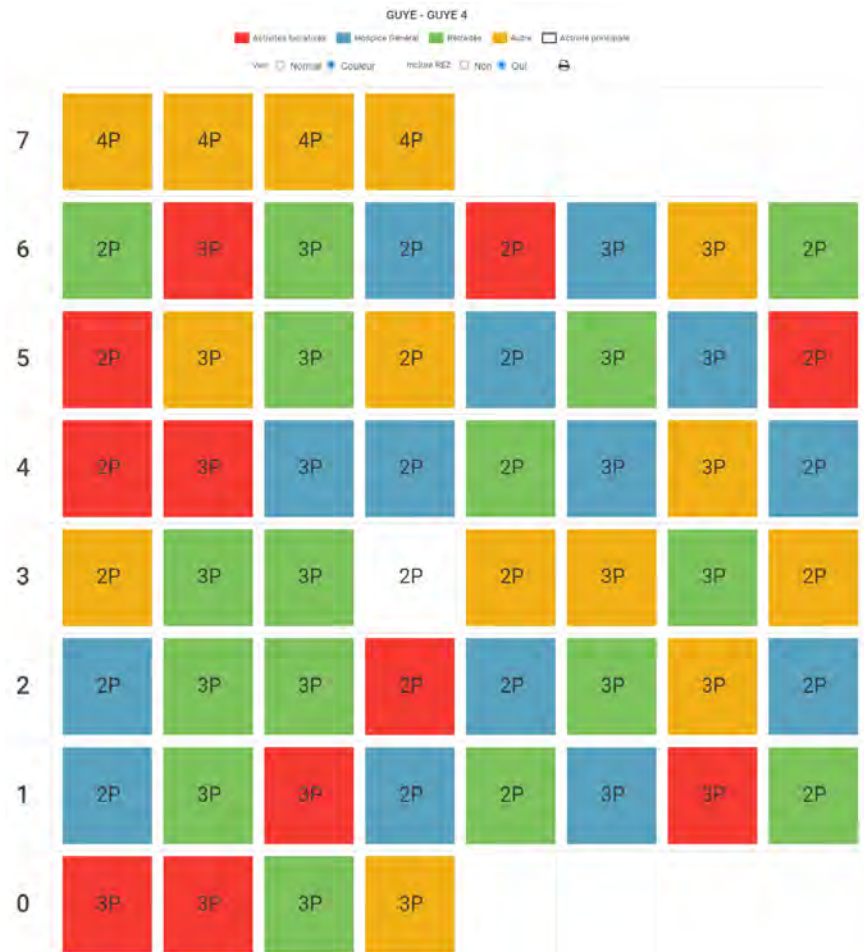
Rechercher:

Afficher 10

ID	Demande	Points	Nom	Inscription	Activation	Echéance	Origine du revenu	Revenu net	Nb pers. (adulte/enfant)	Echange	Online	Fichier	Statut	Action
5101	roda-09102020	23100	▼ Roque David	09/10/2020	09/10/2020	09/04/2021	Autre	63'400,00	5 (2/3)		✓	✓	Active	 
5110	bicl-09102020	22100	▼ Bikel Claude-Alain	09/10/2020	09/10/2020	09/04/2021	Autre	40'583,04	2 (1/1)		✓	✓	Active	 
5075	gaab-07102020	22101	▼ Gaddari Abdel	07/10/2020	07/10/2020	07/04/2021	Activités lucratives	89'424,00	4 (2/2)		✓	✓	Active	 

Attribution d'un logement

Mixité sociale



Diagnostic social de l'immeuble

- Vie dans l'immeuble
- Intégration dans le quartier

Equilibre financier

EQUILIBRE FINANCIER GUYE



Collaborations :

- Pro Infirmis
- Aux 6 logis
- Astural
- Carte blanche
- CIM (collectif de médiation)

EL référence	2 013 819
EL cible	1 112 455
EL actuel	1 220 328
EL plancher	1 052 455
EL CHF 300	421 200

Projets de construction



Construction en cours les Allières

Description du projet

- 1 allée de logements HM
- 66 logements
- Architectes: Bassi Carella Marello
- Construction: **2020-2023**
- Mise en location: **2023**
- Coût de l'ouvrage: **21 millions**
- Propriété: DDP Ville de Genève
- Label: THPE



Construction La Forêt A2- Square Aimée-Rapin 14-16

Description du projet

- 2 allées de logements HM
- 42 logements et une crèche VGe
- Architectes: VVR
- Construction: **2020-2022**
- Mise en location: **2022**
- Coût de l'ouvrage: **28 millions**
- Propriété: FVGLS
- Label: THPE



Projet La Forêt B2 - Square Aimée-Rapin 10-12

Description du projet

- 2 allées de logements HM
- 35 logements
- Architectes: VVR
- Construction: **2021-2023**
- Mise en location: **2023**
- Coût de l'ouvrage: **14 millions**
- Propriété: DDP Ville de Genève
- Label: THPE



Projet Quai Vernets

Description du projet

Plusieurs allées de logements HBM

- Nombre de logements / arcades:

Ilot A : **162** logements et 1036 m² d'activités

Ilot B : **123** logements et 773 m² d'activités

- Architectes:

Ilot A : Geninasca-Delefortrie et Bunq

Ilot B : Jaccaud Spicher et LRS

- Construction: **2021-2025**
- Mise en location: **2023-2025**
- Coût de l'ouvrage: **102** millions
- Propriété: DDP Etat de Genève
- Label: Nature en Ville, Minergie-Eco, Site 2000 watts



Projet Vernier 115

Description du projet:

- 2 immeubles de logements HM
- 50 logements, arcades incluant la Maison du Sport
- Architectes: Dunant Lopes & Périnet - Marquet
- Construction: **2021-2024**
- Mise en location: **2024**
- Coût de l'ouvrage: **23 millions**
- Propriété: DDP Ville de Genève



Projet Gare des Eaux-Vives

Description du projet

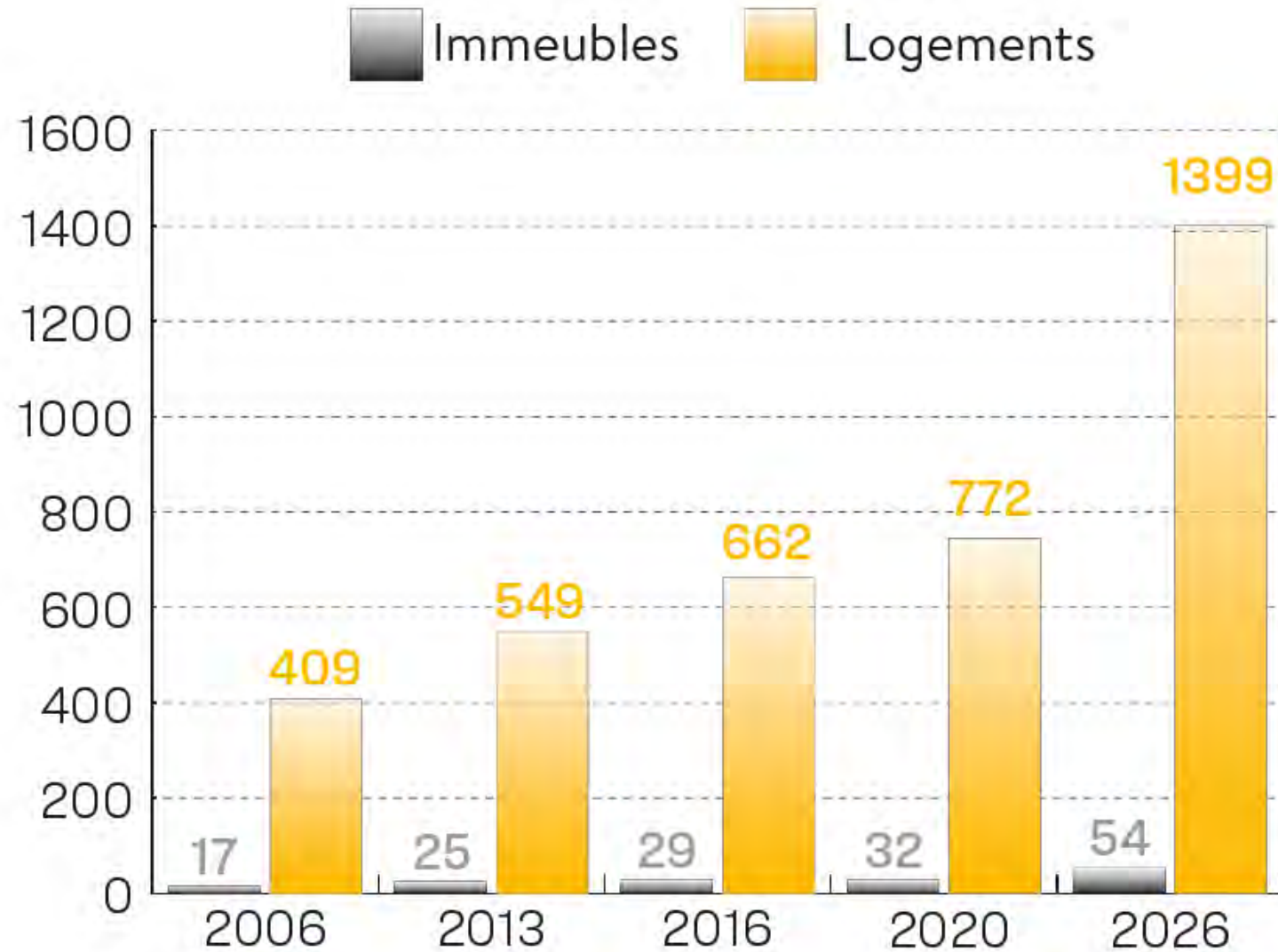
- 6 immeubles de logements HM
- **150** logements, arcades de services municipaux / IMAD
- Architectes: Association B+W et Tekhne
- Construction: **2022-2026**
- Mise en location: **2026**
- Coût de l'ouvrage: **70** millions
- Propriété: DDP Ville de Genève
- Label: THPE



Patrimoine

lieu	années de construc- tion	régime	1.5p	2p	2.5p	3p	3.5p	4p	4.5p	5p	6p	7p	total	activités	parking
Liotard 34	1913	Libre					1	1	8			1	11		
Vollandes 24-26	1956-1958	Libre		6	12	8	22						48	•	•
Caroline 43- 45	1957-1959	Libre	7			25	7	18	7	7			71	•	•
Guye 2-6	1958-1960	Libre		32		30	22	18		14		1	117		
Grand-Bureau 27-37	1960-1963	Libre		32		39		41		4			116		•
Montbrillant 76-82	1985-1987	HBM		9		18		24		12	1		64	•	•
Carouge 108 B	2009-2010	HBM				6		12		6	2		26	•	•
France 19-19 B / Torcapel 6-10	2009-2011	HBM		3		14		41		27	6		91	•	•
Cendrier 7	2009-2011	HBM				6		3		3	5		17	•	
23 Août 9-15	2012-2015	HBM		21		9		46		31	6		113	•	•
Rieu 1C	2016-2018	HBM		9				16		10			35	•	•
Jean-Louis Prévost 16	2017-2019	HM			11	6		16		12	2		47		•
Jean-Louis Prévost 14*	2017-2020	HBM						8		8			16		
total			7	112	23	161	52	244	15	133	22	2	772		

Evolution du parc de logements





**fondation de la ville de Genève
pour le logement social**

Merci