

RAPPORT D'ACTIVITE 2012

Le Conseil s'est réuni à 10 reprises afin d'administrer son parc immobilier, inchangé depuis 2011.

Nous avons enregistré la démission de M. Laurent JEANNERET, représentant du groupe MCG, en date du 1^{er} octobre 2012. Il a été remplacé par M. Filipe OLIVEIRA.

Les séances sont consacrées à la surveillance des immeubles existants et à l'étude des projets en cours.

Avec 241 logements, nous avons atteint un niveau de gestion qui nécessite des connaissances immobilières approfondies indispensables au bon fonctionnement de cette institution.

La relation entre locataires est devenue importante. Plusieurs fois nous avons été préoccupés par des situations conflictuelles et il n'est pas toujours facile de trouver des solutions qui donnent satisfaction aux antagonistes.

Les propositions des locataires sont toujours étudiées d'une manière positive et, dans la mesure du possible, nous leur donnons satisfaction. Nous pouvons citer, par exemple, l'étude de jardins potagers souhaités par quelques locataires d'un immeuble.

Durant cette année, il n'y a pas eu de logements vacants et seulement quelques places de parking n'ont pas trouvé preneur.

D'une manière générale, les immeubles sont dans un bon état de conservation, mais des travaux de « Minergie » sont à prévoir pour les immeubles qui ont bientôt 30 ans d'existence.

SITUATION FINANCIÈRE

L'examen des comptes 2012 qui vous sont soumis avec ce rapport vous permet d'avoir une lecture financière de chaque immeuble ainsi que des frais de gestion de la Fondation.

Les résultats comptables consolidés sont les suivants :

Produit des loyers selon état locatif :	CHF	5'103'158.60
Résultat de l'exercice :	CHF	256'969.49
Valeur immobilisée des immeubles :	CHF	79'342'819.70
Emprunts :	CHF	67'826'750.00
Capital de dotation :	CHF	3'316'410.00
Pertes et profits reportés :	CHF	-390'765.93

Dans l'ensemble, les comptes sont satisfaisants. Nous avons déjà pris l'initiative de renouveler, auprès de la BCGE, l'emprunt de CHF 7'000'000.00 qui échoit le 5 novembre 2013 avec des conditions intéressantes au taux de 1.899% sur une durée de 8 ans. Cet emprunt a pu être souscrit grâce au cautionnement du Conseil municipal de Vernier. Cette procédure est conforme à l'article 12 des statuts de la FMCV.

Un seul groupe d'immeubles termine cet exercice 2012 avec une légère perte (CHF -36'613.16).

Il s'agit des immeubles du chemin de Poussy, pour lesquels nous avons eu des frais d'entretien importants dans plusieurs appartements, et une baisse des loyers imposée par l'Office du logement (OLO).

Ceci m'amène à réitérer la nécessité de constituer des réserves pour travaux selon l'ancienneté des immeubles afin d'éviter toute mauvaise surprise. Il convient par conséquent de considérer avec circonspection le résultat global de cet exercice.

PROJETS

Chemin du Croissant

En décembre 2012, grâce à l'appui de l'Office du logement et de la Commune de Vernier, nous avons enfin trouvé un accord avec M. Joseph CERUTTI, architecte, pour qu'il nous vende la parcelle ex-Clair-Bois et ses droits à bâtir découlant d'une parcelle voisine.

L'État de Genève nous a accordé un montant de CHF 2'960'000.00 pour l'achat de ces parcelles, à condition qu'elles soient consacrées à des logements LUP.

C'est une excellente opportunité pour réaliser la totalité du bloc d'immeubles qui nous concerne dans le Plan localisé de quartier (PLQ) en vigueur.

Les actes devront être signés prochainement avec l'accord de la Commune et de l'État. Ensuite, nous allons mettre en chantier le plus rapidement possible cette construction de nouveaux logements sous contrôle de l'OLO.

76-78 Avenue de Châtelaine

C'est un dossier très difficile, mais la Fondation a pour principal objectif de maintenir le magasin COOP à Châtelaine. Pour cela, nous devons donner satisfaction aux exigences des responsables du magasin qui désirent une surface agrandie. Nous devons trouver un accord avec la propriétaire de la parcelle voisine qui désire un appartement en attique. Nous devons démolir un ancien immeuble qui nous est mis en droit de superficie par l'État de Genève, mais nous avons la charge de reloger les locataires. Avec toutes ces contraintes, il n'était pas aisé de définir un projet qui réponde à un plan financier satisfaisant. Finalement, c'est un immeuble composé de 12 logements et d'une arcade commerciale qui a été retenu pour la demande d'autorisation de construire.

Coût de l'opération : CHF 9'000'000.00.

Rue Jean-Simonet 3-5

En juin 2012, nous sommes entrés en matière sur un projet de réalisation d'un bâtiment de logements selon le PLQ 29'247. La Commune de Vernier étant propriétaire de la parcelle 2300, le Conseil administratif a proposé à la FMCV de s'associer aux propriétaires des parcelles contiguës (MM. PITTET) afin de construire en commun la barre d'immeuble sur ces parcelles. Notre participation s'élève à 30% des droits à bâtir. La partie de l'immeuble qui nous concerne sera réalisée par nos soins.

Par mesure d'économie et de simplification, nous avons mandaté les mêmes architectes que la famille PITTET, à savoir MM. Christophe BEUSCH et Stéphane FUCHS.

Le projet, en cours d'étude, comporte pour la FMCV : 15 logements et un espace de vie infantine au rez-de-chaussée de 260m² selon le désir des services communaux.

C'est un dossier qui peut se réaliser très vite car il y a une excellente collaboration avec les autres propriétaires.

Coût de l'opération : CHF 6'300'000.00

En conclusion, je tiens à remercier tous les membres du Conseil de Fondation, sa secrétaire et son trésorier-comptable pour l'excellent travail accompli durant cet exercice.

Je tiens à souligner l'importance des relations avec les autorités et les services communaux, qui sont toujours dévoués à nos services et nous permettent tout simplement de remplir notre engagement afin de réaliser des logements répondant aux lignes directrices de Conseil administratif de Vernier.

Laurent BECK
Président