

RAPPORT D'ACTIVITE 2013

Au cours de cet exercice, le Conseil de Fondation s'est essentiellement préoccupé de l'avenir de ses projets qui ont nécessité parfois une grande motivation vis-à-vis du Département de l'urbanisme et des avocats des parties contractantes. Il n'y pas eu, cette année, de nouvelles réalisations, mais nous sommes confiants pour la suite de nos travaux.

Par ordre de faisabilité nous pouvons citer : Rue

Jean-Simonet 3

Une requête en autorisation de construire a été déposée en date du 23 août 2013. La typologie des surfaces se répartit comme suit : 15 logements (HM et libres), un espace de vie enfantine en faveur de la Ville de Vernier. Cette construction ne concerne que la partie située sur la parcelle appartenant à la Commune de Vernier et qui sera remise en droit de superficie à la Fondation.

Chemin du Croissant 1-7

Un accord est enfin intervenu entre la Fondation, l'État de Genève et M. Joseph CERUTTI en fin d'année 2012 afin d'acquérir les droits à bâtir nécessaires à la réalisation totale de l'immeuble figurant dans le PLQ 29'461. Les discussions concernant le projet d'acte de vente des parcelles manquantes ont duré une année ! Il a finalement été signé le 19 décembre 2013 à la grande satisfaction de tous les membres de la Fondation. L'avant-projet est en marche dans un quartier sensible, avec de nouvelles définitions découlant du PDQ 29'818 « La Concorde ». Il sera très intéressant de voir comment nous pourrons concrétiser la mise en cohérence du PLQ et du PDQ susmentionnés avec la réalisation de cet ouvrage. L'autorisation de construire ne devrait pas en souffrir.

Avenue de Châtelaine 76-78

Malgré les nombreuses difficultés que nous rencontrons avec ce dossier, nous avons toujours donné la priorité à cette volonté du Conseil Municipal de pouvoir donner au magasin COOP la possibilité de s'agrandir afin qu'il reste à Châtelaine en tant que magasin de proximité. Un pré-bail a déjà été signé avec une nouvelle surface de vente de 244m², et ouverture prévue du commerce : septembre 2017. Entre-temps, il est urgent de pouvoir signer une promesse de vente avec la propriétaire de la parcelle 276, tout en sachant que l'État interviendra financièrement afin de nous permettre d'équilibrer le plan financier en raison de la démolition du bâtiment qui lui appartient. Les plans sont prêts pour la demande en autorisation de construire.

L'état locatif des immeubles existants est très satisfaisant au niveau des appartements. Il n'y a pas de vacances ; le contraire serait impensable compte tenu de la pénurie du logement à Genève et des loyers que nous pratiquons avec le contrôle de l'Etat. Nous sommes également surpris en bien du petit volume de loyers en retard. Cette situation est tout à l'honneur du service de la régie qui s'occupe de ces dossiers et de la commission d'attribution des logements qui étudie chaque candidature avec beaucoup d'attention. À ce propos, la Fondation a mis en place, cette année, une procédure d'attribution de logements sous la forme d'un document écrit, qui sert à traiter toutes les demandes d'appartement de la même manière et avec la même objectivité.

Les immeubles qui ont plus de 20 ans ont besoin maintenant d'une surveillance technique constante, que ce soit au niveau de l'isolation, du mode de chauffage et de l'enveloppe des bâtiments. Nous avons rencontré des problèmes importants d'infiltration d'eau dans certains immeubles du chemin de Poussy, provoquant des moisissures dans les appartements. Une sous-commission a été créée afin de faire un diagnostic précis des causes de ces infiltrations et comment y remédier. Les travaux sont en cours et nous attendons les premiers résultats avec en appui l'acquisition du logiciel EPIQR, également utilisé par la Ville de Vernier. Les panneaux solaires thermiques installés sur les immeubles de l'avenue Henri-Golay connaissent des problèmes d'usure et, sans remettre en cause le fonctionnement global de l'installation, il sera nécessaire d'effectuer des travaux de remise en état. Au Lignon, tout le monde connaît la situation délicate des immeubles provoquée par une isolation totalement dépassée et qui ne répond plus aux nouvelles normes énergétiques. Cependant, le coût des travaux de rénovation est tellement conséquent qu'il est impossible d'envisager une répercussion totale sur les loyers. Nous avons ce même constat pour les appartements que nous possédons au 26 Lignon. Une étude est actuellement en cours afin de savoir si nous pouvons procéder par étapes pour l'isolation des fenêtres et des coursives de l'immeuble.

L'immeuble 28 rue du village a fait l'objet de travaux importants financés par le locataire UBS SA afin de redistribuer l'emplacement de ses locaux. Actuellement, un local commercial est vacant. Il est difficile de trouver de nouveaux locataires en raison du marché en baisse, et surtout parce qu'ils ont une surface mal adaptée à la demande actuelle. Il faudra également prévoir des travaux d'adaptation si cette situation devait perdurer.

Situation financière au 31 décembre 2013

Le résultat global consolidé est positif et s'élève à CHF 170'599.75. Ce résultat nous permet de tenir nos engagements datant de 2011 et de respecter le calendrier qui prévoit, dès le 1^{er} janvier 2014, l'obligation du paiement de la totalité des rentes foncières auprès de la Commune de Vernier. À ce sujet, je remercie très sincèrement les autorités verniolanes de nous avoir aidés à diminuer chaque année la perte reportée en transformant la créance due en recapitalisation en faveur de la FMCV. À la lecture des comptes qui vous sont soumis, nous pouvons faire ressortir quelques chiffres intéressants.

Produit des loyers : CHF 4'980'271.-

Valeur immobilisée des immeubles CHF 83'040'521.30

Emprunts hypothécaires : CHF 67'741'250.--

Fonds propres : CHF 6'531'553.31

En conclusion, je considère l'année 2013 comme une année de consolidation en attendant le prochain démarrage d'une construction prévue en 2014. Je tiens à souligner la détermination des services techniques de la Ville de Vernier et des membres de la Fondation afin de trouver des solutions lorsqu'elles ne sont pas toujours évidentes. Notre secrétaire, notre trésorier et la régie accomplissent un travail considérable. Cet ensemble dynamique est absolument nécessaire au bon fonctionnement de la Fondation des maisons communales de Vernier.

Laurent BECK