

# **FONDATION DES MAISONS COMMUNALES DE VERNIER**

## **RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015**

Durant l'exercice écoulé, la Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV) a, conformément à ses statuts, renouvelé en date du 5 octobre 2015 son Conseil, qui se compose de 19 membres :

M. Laurent BECK, Président, M. Edouard GALLEY, Vice-Président, M. Jean-Pierre THOREL, Secrétaire, M. Thierry APOTHELOZ, Maire, MM. Pierre RONGET et Yvan ROCHAT, Conseillers administratifs, Mmes Montserrat BELMONTE, Michèle KÜNZLER et Christina MEISSNER, MM. André FAGGIONI, Alain GAUMANN, Philippe GERBEX, Ernest GREINER, Marcel HART, Jean-Claude JAQUET, Miguel LIMPO, Filipe OLIVEIRA, Nicolas ROLL et Jean-Pierre ZANATTA.

## **FINANCES**

La situation économique de la Fondation peut être qualifiée actuellement de satisfaisante. Elle répond, dans une large mesure aux espoirs qui ont été formulés lors de la réalisation des immeubles, afin d'obtenir un équilibre financier et un état d'entretien des bâtiments permettant une utilisation durable des appartements.

Le parc immobilier comprend 241 appartements, soit 201 logements subventionnés et 40 logements en loyer libre. Nous disposons également de 355 places de parking et 13 surfaces commerciales ou artisanales.

L'ensemble des appartements sont loués. Une surface commerciale de 140m<sup>2</sup> n'a toujours pas trouvé de preneur.

Durant l'année 2015, seuls 6 appartements ont fait l'objet d'une nouvelle attribution.

## **DONNÉES FINANCIÈRES 2015**

Valeur des immeubles au bilan en fin d'année : CHF 83'988'319.70

Fonds propres : CHF 7'469'868.86

Total des revenus : CHF 5'226'402.65

Total des charges : CHF 4'822'323.00

Résultat de l'exercice : CHF 351'071.50

Il convient de relever que l'équilibre financier de chaque immeuble est positif, à l'exception de ceux de Poussy (- CHF 48'092.10) et Lignon 26 (- CHF 1'518.30), dont les charges ont été grevées par d'importants travaux de réfection.

Les grands travaux, tels que le remplacement des panneaux solaires sur les immeubles de l'avenue Henri-Golay, ont été financés par le fonds de rénovation de la PPE.

## **SITUATION DES IMMEUBLES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE GESTION PARTICULIÈRE**

### **Rue du Village 28 :**

En début d'année, il y a eu une occupation illicite du garage souterrain par des jeunes. Ce problème a momentanément été réglé grâce à la participation de la Police municipale et du service de la Cohésion sociale de la Commune. De plus, il a été décidé de mandater une société de surveillance.

### **Poussy - Les Combes :**

Les problèmes d'humidité et de moisissures dans plusieurs appartements font toujours l'objet d'une analyse approfondie et la démarche est axée sur la gestion de la ventilation des appartements. Des solutions provisoires ont permis d'atténuer les dégâts.

Après une première étude, le manque de ventilation en serait la principale cause. Les grilles d'entrée d'air sont très largement sous-dimensionnées, mettant en difficulté l'extraction du volume d'air nécessaire à une bonne ventilation. Des essais sont actuellement en cours avec une plus forte ventilation, sans créer de nuisances pour les locataires.

### **Henri-Golay 22-28 :**

La rénovation de l'installation solaire sur le toit des immeubles est maintenant terminée. L'Office cantonal de l'énergie a versé une subvention de CHF 11'500.00 sur un montant total des travaux de CHF 123'950.00.

L'installation fonctionne bien, mais il faut attendre une année avant de faire un bilan de ces nouveaux panneaux, totalisant 110 m2.

Afin de pouvoir réaliser le groupe scolaire du secteur de « La Concorde », la Ville de Vernier a besoin d'un emplacement sur une partie du parking souterrain des immeubles. Il est nécessaire de déplacer 40 places dans une nouvelle aire liée au parking existant. Les frais sont à la charge de la Commune et aucun locataire ne sera lésé par ce changement.

### **Lignon 26 :**

D'importants travaux ont été entrepris afin d'améliorer l'isolation du hall d'entrée ainsi que celle des coursives et des faux-plafonds extérieurs. Il était également nécessaire de remplacer les vitres intérieures des loggias. Le montant total des travaux s'élève à CHF 257'900.00. Une partie de cette somme sera prise sur le fonds de rénovation de la PPE. Le reste se fera sous la forme d'un appel de charges, qui représente CHF 75'000.00 pour la FMCV.

## **PROJETS**

### **Chemin du Croissant 1-7 :**

En raison de l'entité juridique de la Fondation, le choix du projet était soumis à l'appel d'offres, selon le règlement AIMP.

C'est le projet du bureau d'architectes GRAF-MENOUD qui a été choisi. Il est composé de 6 niveaux, soit 77 appartements et 500 m2 de surface commerciale. La FMCV disposera de 28 appartements de 3 pièces, 28 appartements de 4 pièces et 21 appartements de 5 pièces. Environ 30% des appartements auront un objectif social.

Le coût de l'opération est estimé à CHF 36 millions et sa réalisation prévue pour 2019.

Le projet est d'une grande simplicité et tous les standards énergétiques ont été respectés.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation aux autorités verniolanes à la Maison Chauvet-Lullin. Il a également été présenté, lors d'une séance organisée par le Forum démocratie participative, aux habitants des immeubles voisins.

Actuellement, nous sommes dans la préparation de la demande en autorisation de construire.

### **Avenue de Châtelaine 76-78 :**

L'autorisation de construire n'est toujours pas délivrée par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

Nous nous heurtons à des difficultés techniques avec différents services de l'Etat, qui n'étaient pas au courant des négociations qui ont eu lieu au moment de la mise en droit de superficie de la parcelle appartenant à l'Etat de Genève.

Une rencontre s'est déroulée avec la Directrice de l'Office de l'urbanisme afin de débloquer la situation. Il semblerait que le dossier évolue favorablement et nous restons dans l'attente d'une réponse positive. Il en va de l'avenir du magasin COOP, que personne ne veut voir disparaître.

Lors de la résiliation de bail du locataire du bâtiment, propriété de Madame Francesca DA RIVA, pour lequel une promesse de vente a été signée, ce dernier a fait opposition en réclamant au moins trois ans de prolongation de bail. Nous avons finalement trouvé un accord avec son avocat en prévoyant une indemnité de sortie lors de son départ anticipé.

Certains voisins ont déjà fait des remarques au sujet de l'heure matinale des livraisons pour le magasin et craignent une nuisance supplémentaire. Ils ont été conviés à une réunion, au cours de laquelle un projet de couverture du lieu de livraison a été présenté. La discussion est toujours ouverte avec les voisins.

### **Rue Jean-Simonet 3-5 :**

C'est une promotion qui se fait conjointement avec les frères PITTET, avec lesquels les discussions ne sont pas toujours évidentes. Nous avons été amenés à acquérir rapidement la parcelle appartenant à Monsieur et Madame Patrick PITTET, qui n'entendaient plus réaliser le projet Jean-Simonet. Nous ne voulions en effet pas qu'elle soit vendue à un promoteur privé, qui n'a pas les mêmes objectifs et aurait certainement contesté l'autorisation de construire.

Le prix a été fixé par l'Office financier du logement à CHF 1'740'000.00 et nous permet d'obtenir 15 appartements supplémentaires. Nous deviendrons propriétaires de 60% de l'ensemble du projet.

La FMCV a décidé de confier la réalisation de sa part d'immeuble à une entreprise générale, selon la procédure AIMP. Le contrat avec l'entreprise choisie permettra de garantir le prix de construction selon un système à livre ouvert, afin de permettre à la Fondation de se prononcer sur l'adjudication des entreprises.

Le début des travaux est programmé pour début 2017, en raison des délais imposés afin de permettre aux entreprises soumissionnaires de remplir le cahier des charges.

C'est un projet qui s'inscrit dans le cadre du développement du quartier de La Concorde, qui va considérablement modifier l'habitat dans cette région.

### **COUR DES COMPTES**

Pour terminer, la Cour des comptes a procédé à un audit de légalité et de gestion sur l'attribution des logements. Cinq fondations étaient concernées, à savoir Meyrin, Lancy (fondation et commune), Plan-les-Ouates et Vernier.

Ce contrôle a été rendu public le 5 avril 2016 et peut être consulté sur le site de la Cour des comptes.

En ce qui concerne la FMCV, l'audit a duré plus de six mois, mais aucune irrégularité n'a été constatée. Il s'agit d'améliorer les critères de sélection et de procédure d'attribution, selon 11 recommandations, dont certaines sont discutables, et feront l'objet d'une analyse plus approfondie au sein de la Fondation.

Je tiens à remercier particulièrement le Président de la commission des logements et la régie pour leur contribution importante à la rédaction de ce rapport.

En conclusion, la FMCV devra ces prochains mois renforcer sa structure administrative et sa politique du logement afin de procéder à l'exécution de ses projets dans les meilleures conditions.

Les investissements financiers seront importants. Nous aurons prochainement l'obligation de souscrire des emprunts jusqu'à concurrence de CHF 50 millions.

A ce stade, l'appui du Conseil municipal est indispensable pour le cautionnement des emprunts en fonction des exigences bancaires.

Je profite de ce rapport pour témoigner toute ma reconnaissance à l'ensemble des membres du Conseil, ainsi qu'aux différents services communaux, qui nous assistent régulièrement dans nos activités consacrées essentiellement à la qualité de vie de nos immeubles et à la recherche continue de performances énergétiques pour nos projets.

Laurent BECK, Président

Vernier le 12 avril 2016