

FONDATION DES MAISONS COMMUNALES DE VERNIER

RAPPORT D'ACTIVITE 2017

Durant cette année, la Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV) a beaucoup travaillé sur les nouveaux projets qui devraient être concrétisés à fin 2019 et 2020, en mettant à disposition 120 logements, dont 47 logements subventionnés.

La composition du Conseil a subi une seule modification en début d'année, avec le remplacement de M. Philippe GERBEX (démissionnaire) par M. Jean-François BOUVIER habitant la Ville de Vernier.

Pour l'ensemble des immeubles de la FMCV, nous avons peu de changements de locataires et un contentieux de loyers minime. C'est souvent le résultat positif du suivi de notre régie dans les dossiers délicats.

L'attribution des logements se fait maintenant selon les directives de la Cour des comptes.

GESTION TECHNIQUE DES IMMEUBLES EXISTANTS

Les immeubles des chemins de Poussy et des Myosotis sont l'objet d'une étude approfondie au niveau de la rénovation. Cela impliquera une rénovation des façades, du système de ventilation, des ascenseurs, de l'isolation thermique et la pose de panneaux solaires.

À moyen terme, le coût des travaux a été estimé récemment à plus de CHF 4 millions. C'est une somme importante qui ne devra pas mettre en difficulté l'équilibre financier précaire de ces immeubles.

Les immeubles Henri-Golay 22 à 28bis seront raccordés au chauffage à distance (CAD) qui comprend un apport énergétique renouvelable, notamment issu de la géothermie. C'est une des premières conventions de ce type signée avec les SIG grâce au succès des forages entrepris dans la région.

Le développement immobilier du secteur de La Concorde provoque inévitablement des nuisances pour les locataires de ces immeubles, avec en particulier une nouvelle école qui se construit à proximité. Régulièrement, le Conseil doit prendre en considération les doléances des riverains avec une menace de baisse de loyer. La Fondation a fait un gros effort de communication avec la population résidente, en espérant la compréhension de chacun.

SITUATION FINANCIÈRE

Les comptes 2017 laissent apparaître un résultat final net d'exploitation de CHF 79'859.00,

Les loyers encaissés s'élèvent à CHF 4'733'860.00.

Dépenses des immeubles : CHF 4'592'758.00.

Dépenses administration et divers : CHF 61'243.00.

Le montant des emprunts se situe en 2017 à CHF 64'949'250.00.

Capital propre : CHF 8'894'501.00.

Les immeubles de l'avenue Henri-Golay sont sortis du régime HLM au 1^{er} janvier 2017, ayant pour conséquence la suppression de la subvention cantonale et un nouvel impôt de CHF 45'340.00.

La baisse du taux de référence hypothécaire a provoqué pour certains immeubles une diminution des loyers, qui a été une des conséquences d'un rendement négatif pour deux immeubles.

Afin de réaliser trois projets de construction, il sera nécessaire de souscrire un emprunt global de CHF 50'700'000.00. Cet emprunt a été entièrement cautionné, cette année, par le Conseil municipal de la Ville de Vernier, conformément aux statuts de la FMCV.

PROJETS

Nous sommes, pour ces trois projets, en phase de réalisation. Les travaux ont débuté en 2017 et se poursuivront en 2018.

Nous avons mis en place une structure identique pour la planification des travaux avec le concours d'une entreprise générale qui assume la direction des travaux et nous offre la garantie d'un prix plafond final. Le lien entre la Fondation et le mandataire se fait par le biais d'un mandat de pilotage. En tant que maître d'ouvrage, nous n'avons pas l'appareil administratif pour exécuter l'ensemble de ces fonctions, mais nous devons prendre toutes les mesures afin de sécuriser la construction des immeubles appartenant à la FMCV.

Il est possible de visionner les images de ces projets sur le site : www.fmcv.ch

Projet Rue Jean-Simonet 3-5 :

Il se compose de 8 logements subventionnés, de 17 logements libres, d'une crèche de 435 m2 et d'un parking souterrain de 23 places. Il sera réalisé sur 2 parcelles, l'une appartient à la Ville de Vernier et l'autre à la FMCV.

Coût total de l'opération : CHF 13'183'898.00.

Les deux villas existantes sur les parcelles ont été démolies cette année.

Cet immeuble sera chauffé à distance avec 65% d'énergies renouvelables, y compris l'apport de la géothermie.

Fin des travaux : septembre 2019.

Projet Avenue de Châtelaine 76-78 :

Il se compose de 12 logements subventionnés, de 2 logements libres en attique et de 974 m2 de locaux commerciaux en faveur du magasin COOP. Il sera réalisé sur trois parcelles, dont deux appartiennent à la Ville de Vernier et une à la FMCV.

Coût total de l'opération : CHF 11'555'934.00.

La dotation de l'Etat pour la création de logements LUP s'élève à CHF 631'855.00.

Trois bâtiments existants ont été démolis cette année afin de permettre le début de la construction dans le premier semestre 2018.

En septembre, l'acte de vente de la parcelle appartenant à Mme DA RIVA en faveur de la Fondation a été signé pour le prix de CHF 1'340'000.00, avec en contrepartie la réalisation de deux logements pour Mme DA RIVA.

Cet acte fait suite à une promesse de vente signée en 2014 nous permettant d'envisager l'étude de ce projet.

Actuellement, l'entreprise générale met en soumission les travaux du gros-œuvre.

La fin des travaux est prévue en décembre 2019.

Projet Chemin du Croissant 1-7

Il se compose de 27 logements subventionnés, de 56 logements libres et d'un parking souterrain de 62 places.

Il sera réalisé sur 4 parcelles, dont 3 appartiennent à la Ville de Vernier et une à la FMCV.

Coût total de l'opération : CHF 32'643'172.00.

La dotation de l'Etat pour la création de logements LUP s'élève à CHF 2'960'000.00.

L'autorisation de construire a été délivrée cette année. Le chantier va débuter en mars 2018 et se terminer en juin 2020.

CONCLUSION

Notre fondation étant soumise aux AIMP (marchés publics), nous avons dépensé beaucoup d'énergie et de temps pour répondre aux exigences de ce dispositif. Les projets ont été retardés et il n'est pas certain que l'objectif voulu par les autorités soit atteint. Il est d'ailleurs probable que cette procédure soit abandonnée prochainement.

Je tiens à remercier, en premier lieu, les membres de la Fondation qui ont collaboré avec beaucoup de motivation et de persévérance, en mettant leurs compétences professionnelles à disposition de nos travaux.

Il faut également souligner l'appui indispensable des autorités et des services de la Ville de Vernier, avec lesquels nous entretenons d'excellentes relations.

Le développement de la FMCV s'effectue dans les meilleures dispositions afin de garantir la durabilité de cette institution.

Laurent BECK

Président