

FONDATION DES MAISONS COMMUNALES DE VERNIER

RAPPORT D'ACTIVITE 2016

En raison de la création du site internet (www.fmcv.ch) en 2016, il est désormais possible de modifier le contenu de ce rapport en se limitant aux éléments dont vous n'avez pas connaissance.

Je saisis cette occasion pour remercier les membres de la Fondation qui ont participé à la réalisation de ce site qui, d'une manière générale, donne entière satisfaction aux utilisateurs, qu'ils soient candidats ou locataires d'un appartement ou qu'ils appartiennent aux différents Conseils de la Ville de Vernier.

ADMINISTRATION

Démissions :

Monsieur Filipe OLIVEIRA a démissionné du Conseil pour des raisons de santé. Il a été remplacé par Monsieur Alain PRIMATESTA le 17 octobre 2016.

Monsieur Philippe GERBEX a également démissionné pour des raisons professionnelles en fin d'année.

Résumé des comptes 2016 :

Sur l'ensemble des immeubles, le revenu des loyers s'élève à CHF 4'956'576.00. Le différentiel entre les produits d'exploitation et la totalité des charges est positif, avec un montant de CHF 317'131.00.

Les valeurs immobilisées représentent CHF 73'123'097.00. Les emprunts totalisent CHF 65'034'750.00.

Fonds propres : CHF 8'182'787.00

Résultat de l'exercice : CHF 712'918.00

Ce résultat est exceptionnel. Il fait suite à la décision du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de revaloriser l'immeuble du chemin de l'Ecu avec une dissolution de provision pour frais relatifs à cet immeuble. Le montant s'élève à CHF 494'407.00.

Frais de fonctionnement nets de la Fondation : CHF 98'518.00.

Les objectifs afin d'équilibrer les comptes ont été respectés et ils seront maintenus lorsque les immeubles sortiront du régime des subventions cantonales.

Cour des comptes :

Après l'audit qui a débuté en été 2015, la Cour des comptes a rendu son rapport (accessible sur son site internet) avec plusieurs recommandations qui ont été mises en pratique durant cet exercice.

Maintenant, la Fondation fonctionne selon les normes exigées pour l'attribution des logements, tout en rappelant qu'il n'y jamais eu, dans sa gestion, de graves dysfonctionnements.

BATIMENTS

Il n'y a pas d'appartements vacants. La liste d'attente basée sur 2 ans est d'environ 150 personnes, mais elle doit être mise à jour car de nombreux candidats ont trouvé un logement ailleurs.

La commission du logement se réunit régulièrement afin d'attribuer les appartements qui se libèrent selon une procédure approuvée par la Cour des comptes, ce afin d'éviter tout conflit d'intérêts.

Les bâtiments de Poussy-Les Combes ont, avec l'âge, un problème d'humidité qui nécessite un important programme d'isolation des façades. Un crédit d'étude a été voté afin de définir les travaux qu'il y a lieu de réaliser et à quel montant.

Il sera profité de ces travaux pour poser des panneaux solaires en toiture afin d'améliorer le ratio d'énergie renouvelable.

D'importants travaux ont eu lieu dans le parking en sous-sol de l'immeuble de l'avenue Henri-Golay 22 à 28bis. Il s'agissait de déplacer une partie des places de parking afin de permettre la réalisation des fondations de la future école du quartier de La Concorde. Un nouveau garage souterrain a été réalisé afin de garantir aux locataires le même nombre de places que précédemment.

Les SIG ont demandé le passage de deux tubes CAD (chauffage à distance) dans ce même parking afin d'alimenter le secteur L de La Concorde prévu en juillet 2018.

Ce passage pourrait permettre un raccordement avec le bâtiment existant, pour autant que le prix de fourniture d'énergie soit équivalent ou moins cher que le coût actuel.

Un projet de convention de servitude de passage est en cours avec les SIG et la Ville de Vernier.

A la fin de cette année, un incendie criminel a ravagé un appartement, causant pour plus de CHF 30'000.00 de dégâts. Une plainte a été déposée contre inconnu.

Les autres immeubles n'ont pas nécessité une intervention particulière de la Fondation, à l'exception de la gestion courante.

PROJETS

Croissant 1-7

Ce projet fait partie du développement urbanistique du secteur de La Concorde. En raison de l'ampleur des nouveaux bâtiments qui seront réalisés, la Fondation soutient financièrement l'association « Forum de Saint-Jean », qui informe régulièrement la population de l'évolution des chantiers et organise des forums afin de tenir compte des remarques du voisinage. Cette association est très importante au niveau de la communication. Elle permet d'éviter des blocages par manque d'information quant à la suite des travaux. Plusieurs membres de la FMCV assistent régulièrement aux séances de préparation des dossiers.

Cette année a été entièrement consacrée à la préparation de la requête en autorisation de construire par le bureau d'architecte F. Graf & J. Menoud.

Pour le parking, un seul étage en sous-sol sera réalisé au lieu de deux prévus dans le PLQ, ceci afin de répondre aux exigences actuelles orientées vers une diminution des places de stationnement en zone urbaine. Il y aura moins de places que d'appartements, avec un taux de 0.7 environ. La proposition a été bien accueillie par l'Etat.

Il y a également l'obligation de réaliser un écopoint pour le tri et le recyclage des déchets ménagers. Compte tenu des problèmes posés par les nuisances de bruit et d'odeurs, il est difficile pour l'instant de trouver un emplacement qui donne satisfaction. La mutualisation d'un écopoint avec les immeubles voisins pourraient être une solution.

Avenue de Châtelaine 76-78

C'est un dossier qui ne sort pas de sa complexité. Après les problèmes de voisinage, l'Etat n'accepte pas que l'immeuble soit réalisé sur plusieurs droits de superficie (Etat, Ville de Vernier, FMCV). De nombreuses séances ont eu lieu avec différents services du Département, sans obtenir une réponse satisfaisante pour l'instant ; mais une issue se dessine.

L'étude se poursuit en prévoyant la couverture de l'aire de stationnement des camions de la COOP afin d'atténuer le bruit de chargement et de déchargement, de même que pour satisfaire quelques voisins, qui sont également intransigeants sur les horaires de livraisons. Par rapport à cette dernière exigence, le magasin COOP ne peut pas entrer en matière pour une question de qualité des produits.

Dans l'espoir d'obtenir au début de l'année 2017 l'autorisation de construire, la Fondation va lancer une procédure d'ouverture des marchés publics pour mandater une entreprise générale de construction. De par sa nature de fondation de droit public, la FMCV est obligée de passer par cette étape, qui ne facilite pas la rapidité d'exécution prévue en 2019.

L'immeuble sera finalement composé de 12 logements en HM-LUP, d'une surface commerciale (COOP) et de deux appartements en attique.

Jean-Simonet 3-5

En raison de l'achat par la FMCV de l'une des 3 parcelles destinées à la réalisation de l'immeuble, la répartition des logements sera la suivante :

8 logements HM de 4 et 5 pièces, 17 logements ZDLOC de 3, 4 et 5 pièces ainsi qu'une crèche en faveur de la petite enfance (EVE).

Chauffage à distance : un projet est mis en place par SIG avec un apport de géothermie qui pourrait impacter ce bâtiment à fin 2017. Un forage exploratoire a donné d'excellents résultats. Il faudra néanmoins tenir compte d'un apport d'énergie non renouvelable pour obtenir un 100% d'efficacité. Le coût au KWH est encore élevé et il est à la charge des locataires. Les négociations sont en cours avec SIG. Le concept énergétique de cet immeuble est sous la surveillance de Monsieur Alain Gaumann, membre du Conseil FMCV, qui étudie le dossier d'une manière très professionnelle.

Un appel d'offres d'entreprise générale a été lancé sous la forme d'un marché public en deux tours.

Le premier tour a permis de retenir 4 entreprises qui feront l'objet d'un choix selon la décision d'un jury en 2017.

Selon la nouvelle répartition parcellaire, la répartition de propriété est la suivante :


Fondation des maisons communales de Vernier :	60.89%
Monsieur Christophe Pittet :	39.11%

Les travaux devraient débuter, si tout va bien, dans le 1^{er} semestre 2017.

CONCLUSION

Actuellement, les membres de la Fondation sont soumis à de nombreuses séances de travail pour la gestion des immeubles et la réalisation simultanée de trois projets de construction. Il est prévu de mettre à disposition de la population de la Ville de Vernier 120 nouveaux logements d'ici à fin 2019.

Je tiens à remercier l'ensemble des services communaux qui, de près ou de loin, contribuent au fonctionnement positif de la FMCV ainsi qu'à ses membres qui ne ménagent pas leurs efforts pour justifier l'importance de cette institution.



LAURENT BECK

Président

Vernier, le 28 mars 2017