

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

La Fondation se réunit régulièrement, en principe tous les mois, afin d'aborder l'ensemble des dossiers liés à la gestion de son parc immobilier ainsi qu'à la réalisation de ses projets.

Les 19 membres de son Conseil ont fait face, durant cet exercice, à une pression particulière rendue nécessaire par la construction de trois nouveaux immeubles. Le rôle du Maître d'ouvrage, à l'heure actuelle, ne se limite plus à faire confiance à ses interlocuteurs. Il doit, au contraire, exiger une surveillance accrue sur la qualité des entreprises, afin qu'elles respectent leurs engagements contractuels vis-à-vis de leur personnel, en évitant des abus avec les travailleurs temporaires et ceux qui travaillent dans l'illégalité.

La surveillance des chantiers est assumée pour chaque construction par un groupe de travail composé de trois personnes, qui assurent en permanence une représentation de la Fondation à chaque séance de coordination des travaux.

Après une année d'activité, j'ai la satisfaction de constater que cette méthodologie fonctionne très bien grâce à l'engagement des membres qui ont accepté de s'investir dans l'exécution de ces travaux, qui seront détaillés ultérieurement dans ce rapport.

Un concours de circonstances a voulu que trois projets se réalisent pratiquement à la même époque, mais cette situation ne met pas en cause la capacité de travail et l'organisation des membres du Conseil. Au contraire, ils ont acquis une expérience qui leur permettra d'étudier d'autres projets que la Ville de Vernier voudra bien leur confier, afin de développer un programme de logements accessibles, de préférence, à la population vernioilane.

GESTION DES IMMEUBLES EXISTANTS

Au niveau de la location, il y a une très grande stabilité des habitants dans nos immeubles. Sur 241 logements, il y a eu, en 2018, seulement 10 changements de locataires. C'est un très bon résultat qui s'accompagne d'un contentieux extrêmement faible : environ CHF 3'000.00 à CHF 5'000.00 en moyenne par rapport à un encaissement de loyers dépassant les CHF 4,5 mios annuels.

Je tiens à féliciter la régie Cogérim, qui gère nos immeubles, pour son suivi des réclamations des locataires ainsi que pour trouver des solutions de paiement avec les locataires qui sont en difficulté financière.

L'état de nos immeubles fait l'objet d'une surveillance régulière afin de compenser les problèmes liés à l'usure et à l'ancienneté. Parfois, nous ne sommes plus aux nouvelles normes énergétiques et d'importants travaux de rénovation doivent être entrepris à moyen terme. C'est le cas pour les bâtiments de Poussy-Les Combes, où des problèmes de ventilation et d'étanchéité ont été décelés. L'étude commandée en 2018 a démontré qu'il était urgent de programmer de gros travaux pour un montant de plus de CHF 2 mios, qui devraient s'effectuer au début 2020. Afin de ne pas compromettre l'équilibre financier de ce groupe d'immeubles, le régime de subvention HLM a été prolongé pendant 5 ans. Pour donner satisfaction aux locataires qui se sont plaints de ces nuisances, nous avons entrepris immédiatement des travaux d'urgence pour remédier à ces problèmes.

L'immeuble 22-28 av. Henri-Golay a été doté d'un nouveau système de chauffage à distance (CAD), en collaboration avec les SIG, qui permet d'obtenir, en partie, de la chaleur provenant de la géothermie. C'est un pas important dans la direction de l'utilisation d'une énergie renouvelable. Nous avons également accordé une servitude de passage dans le parking souterrain aux SIG, afin de permettre aux immeubles voisins de se raccorder au CAD.

Les autres immeubles n'ont pas fait l'objet de travaux importants en 2018.

SITUATION FINANCIÈRE

Les comptes 2018 sont équilibrés, mais nous devons rester très attentif à la diminution des loyers imposée par la baisse du taux hypothécaire de référence (actuellement 1.5%). En comparaison, avec l'exercice 2017, nous avons enregistré une diminution de l'encaissement des loyers, avec le même nombre de locataires, de CHF 406'382.00, alors que la plupart de nos immeubles auront besoin à moyen terme d'un crédit de rénovation, comme évoqué dans le chapitre précédent.

Selon le nouveau modèle comptable MCH2, la rubrique « amortissements » n'existe plus dans le compte de résultat. C'est une première modification dans cette situation comptable transitoire. Il faudra néanmoins comptabiliser ces montants de manière différente, afin de permettre le remboursement de nos prêts hypothécaires existants.

Compte tenu de ces considérations, il faut considérer le résultat de l'exploitation de l'exercice 2018 (CHF 782'974.00) avec la nécessité de soustraire le montant de CHF 763'540.00, qui correspond aux amortissements comptabilisés les années précédentes. Dans ces conditions, le bénéfice d'exploitation réel pour cet exercice se monte à CHF 19'434.00.

PROJETS

Les trois réalisations en cours sont dans les délais et ne dépassent pas les crédits accordés. Cette année a été essentiellement consacrée à l'adjudication de la plupart des travaux à des entreprises qui ont répondu favorablement aux critères de prix et du respect des charges sociales en faveur du personnel. En cas de sous-traitance, les mêmes règles doivent être appliquées.

La Fondation a pris la décision de confier le mandat de régie à la société coopérative COGERIM pour les 3 projets. Cette dernière a collaboré d'une manière très positive depuis de nombreuses années avec la FMCV et a largement contribué au développement du parc immobilier à notre disposition.

Échéance des chantiers par ordre chronologique de fin de travaux :

Av. de Châtelaine 76-78

Il s'agit d'un immeuble composé d'une surface commerciale de 974 m2 en faveur du magasin COOP, de 12 logements subventionnés et 2 logements libres en faveur de l'ancienne propriétaire de la parcelle de construction.

La cérémonie de pose de la première pierre a eu lieu le 22 septembre 2018, afin de marquer une volonté politique de maintenir un commerce de proximité à Châtelaine.

Bien que ce bâtiment se trouve en zone urbaine, un gros effort sera accompli afin de créer des espaces verts en harmonie avec les contraintes budgétaires, mais qui apporteront certainement un plus dans l'environnement actuel.

Mise en exploitation de l'immeuble : été 2019.

Rue Jean Simonet 3-5 :

Cet immeuble, en copropriété avec M. Christophe PITTET, est composé, pour la FMCV, de 8 logements subventionnés et de 17 logements libres sous le contrôle de l'État.

Une crèche de 500m2, gérée par la Ville de Vernier, est prévue pour 30 enfants.

La pose de la première pierre a eu lieu le 2 mai 2018 en présence des autorités.

Cet immeuble a la particularité d'avoir une couleur de façade sud très vive, avec une structure de balcons entièrement en bois de mélèze suisse.

Mise en exploitation de l'immeuble : automne 2019.

Chemin du Croissant 1-7

Cet immeuble a démarré au début 2019, mais auparavant il a été nécessaire d'entreprendre de gros travaux de dépollution qui n'étaient pas prévus. Les normes actuelles sont très sévères, provoquant parfois de très mauvaises surprises lors du démarrage des fouilles. Il faut reconnaître que la terre n'a pas toujours été protégée comme elle aurait dû l'être par le passé.

Cet immeuble, c'est un peu le poids lourd de nos réalisations. Il comprendra 27 appartements subventionnés et 56 logements libres sous contrôle de l'État. Il y a 5 étages sur une longueur de 80 mètres.

C'est la première fois que nous avons fait une demande pour supprimer les baignoires, en les remplaçant par des douches, dans les 3 pièces. C'est effectivement une mesure d'économie de consommation d'eau et un gain de place dans des locaux destinés à des familles sans enfants. Cette proposition a été acceptée par le Département des constructions.

Mise en exploitation de l'immeuble : printemps 2020.

CONCLUSIONS

L'année 2018 a été une période très intense, comme vous avez pu le remarquer à la lecture de ce rapport. L'édification d'un nouvel ouvrage est toujours très émotionnelle, car elle représente des années de discussions afin de rassembler des intentions, qui ne sont pas toujours convergentes, vers un projet qui donne satisfaction à l'ensemble de ses partenaires. Il y a des moments de lassitude, mais ils sont vite comblés par la raison qui a motivé notre appartenance à la FMCV. Un grand merci à nos autorités pour leur soutien et à tout le personnel et les membres de ce Conseil qui ne ménagent jamais leurs efforts et leur temps disponible.

Laurent BECK

Président