

PRÉAMBULE

La Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV) est un maître d'ouvrage d'utilité publique reconnue par un arrêté du Conseil d'État le 2 février 1994.

Elle a pour but de créer, de gérer et de mettre à disposition des logements aux meilleures conditions et en donnant la priorité aux habitants de la Ville de Vernier.

La composition actuelle du Conseil est de 19 membres, dont 5 membres ont été nommés par le Conseil municipal, et 11 membres par le Conseil administratif. Les trois Conseillers administratifs sont membres de droit du Conseil.

Ces nominations ont eu lieu en début de législature.

ADMINISTRATION ET FINANCES

La Fondation a décidé de soutenir financièrement le Forum démocratie participative dans son activité qui consiste à réfléchir à la manière d'aménager le secteur de La Concorde. Deux de nos immeubles sont actuellement en cours de construction dans ce quartier.

Les démissions de Messieurs Jean-Pierre THOREL et Jean-Claude JAQUET ont été enregistrées durant cet exercice. Monsieur Denis CHIARADONNA, Conseiller municipal, a remplacé Monsieur JACQUET.

La Fondation est dotée de trois commissions permanentes :

- La commission du logement est principalement concernée par l'attribution de logements, selon des critères définis par un règlement interne approuvé par la Cour des comptes.
- La commission des travaux, qui s'occupe des grands travaux à réaliser sur les immeubles existants, ainsi que l'étude, la réalisation et l'exécution des projets de construction.
- La commission des finances et administration, qui a la charge de surveiller l'état des finances de la Fondation et de prévoir les nouveaux emprunts ainsi que le renouvellement de ces derniers.

Avec la mise en application du modèle comptable harmonisé 2 (MCH2), qui exige l'instauration d'un système de contrôle interne avec l'établissement de protocoles d'activité, il était nécessaire de mettre en soumission l'organe de révision. C'est finalement la fiduciaire COLBA SA qui a le mieux répondu à nos exigences de collaboration en termes de coût et de présentation comptable.

Les comptes 2019 laissent apparaître un résultat d'exploitation positif de CHF 1'059'545.11, avant amortissements et réserves pour travaux.

Pour information, la Fondation ne bénéficie d'aucune dotation annuelle de la Ville de Vernier pour son fonds de rénovation, contrairement à d'autres communes.

Les immeubles figurent au bilan selon les nouvelles expertises imposées par le modèle MCH2, avec la valeur de CHF 91'145'500.00.

Les engagements financiers à long terme se montent à CHF 85'603'250.00.

Le total des charges du Conseil de fondation révèle un montant de CHF 169'405.04, dans lequel est compris un montant de CHF 68'920.00 pour les jetons de présence destinés à la gestion des immeubles, aux séances de commissions et du Conseil de fondation.

Ces comptes sont sensiblement identiques à ceux de l'exercice 2018 en ce qui concerne l'exploitation, mais les immeubles vieillissent et nous allons vers des dépenses importantes pour la mise aux normes actuelle des critères de construction. Les loyers suivent l'évolution du taux technique hypothécaire de référence qui a plutôt tendance à baisser ou se stabiliser à un niveau très bas. Cette situation a pour conséquence que la charge des travaux de rénovation est toujours plus importante par rapport au produit des loyers. Il faut rester très attentif aux prochains budgets d'exploitation des immeubles.

IMMEUBLES EXISTANTS

Il n'y a pas eu de gros travaux sur la plupart de nos immeubles, mais il est intéressant de noter que l'immeuble Henri-Golay 22 à 28 bis bénéficie maintenant d'un chauffage à distance géré par les SIG. Cette

source de chaleur est alimentée à 65% par de l'énergie renouvelable et rejets de chaleur ce qui limite les émissions de CO2 au niveau de l'immeuble.

Il a été constaté des problèmes énergétiques avec l'immeuble du chemin de l'Ecu 11-11A. L'installation solaire ne répond plus aux critères de performance exigés et certains capteurs sont devenus défectueux depuis un certain temps. Le travail de gestion de l'entreprise responsable est mis en cause et nous oblige à résilier le contrat de maintenance. Une nouvelle entreprise a été mandatée afin d'exiger une surveillance adéquate de l'installation. D'autre part, cet immeuble, labellisé Minergie, a une trop grande consommation énergétique, il faudra trouver prochainement des solutions pour y remédier.

Plusieurs immeubles présentent des problèmes de ventilation et ont fait l'objet d'un nettoyage des gaines de ventilation afin de retrouver une efficacité indispensable pour le maintien en bon état des locaux loués.

L'étude se poursuit pour entreprendre les travaux de rénovation des immeubles au chemin de Poussy et des Myosotis. Il y a un gros travail de préparation pour le futur chantier avec la nécessité d'informer les locataires sur les désagréments provoqués par la proximité des travaux dans les immeubles.

Une mise en conformité des installations électriques des immeubles a déjà été réalisée avant d'entamer les travaux.

Les architectes et ingénieurs ont été mandatés afin d'étudier la qualité thermique de l'enveloppe des immeubles, l'état sanitaire et la ventilation ainsi que les possibilités d'apport d'énergie solaire. Sur la base d'un devis général, il est déjà possible d'estimer le coût total des travaux à CHF 2,2 mios.

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

Chemin De-Maisonneuve 2

Cet immeuble a été mis en location en décembre 2019, avec des aménagements extérieurs qui ont reçu le soutien de l'OCAN en tant que projet de projet de Nature en ville.

Le magasin COOP a réintégré ses locaux initiaux, mais avec une plus grande surface de vente.

La réalisation de ce bâtiment s'intègre bien dans cette agglomération de Châtelaine avec ses 14 appartements, dont 12 sont subventionnés en tant que LUP.

Sur le plan technique, le chauffage est produit par une pompe à chaleur sur sondes géothermiques. Il y a une installation solaire thermique de 23.7 m2. L'immeuble est au standard énergétique Minergie P.

Le groupe de travail composé de quelques membres FMCV (COPIL) a tenu régulièrement informé le Conseil de fondation sur la teneur des réunions de chantier. Il y a eu parfois beaucoup de tension avec l'Entreprise générale pour maintenir les délais, mais le résultat final est très positif. Merci pour le travail assidu de ce COPIL.

Rue Jean-Simonet 3-3A

Cet immeuble se compose de 25 logements en zone de développement et une crèche, propriété de la Ville de Vernier, pouvant accueillir une trentaine d'enfants. La location a débuté en octobre 2019. Il est voisin de la nouvelle école primaire Émile-de-Morsier du secteur La Concorde. Les deux bâtiments ont des couleurs qui sortent de l'ordinaire. C'est un défi aux visions traditionnelles.

Le bâtiment est raccordé au CAD (chauffage à distance) qui utilise 65% d'énergie renouvelable et de rejets de chaleur. Il y a sur le toit une installation solaire photovoltaïque de 158m2, avec une puissance de 45.1 KWc. Son standard énergétique est Minergie P. En outre, cet immeuble est équipé de 9 bornes pour la recharge des véhicules électriques.

Le COPIL a également fourni un excellent travail sur ce chantier, avec une présence régulière lors des séances prévues par l'Entreprise générale.

Chemin du Croissant 1-7

Dans l'immédiat, c'est le dernier immeuble qui va être réalisé par la FMCV, dont la mise en location est prévue le 1^{er} septembre 2020. Son gabarit est important. Il mesure près de 100 mètres de long et regroupe 83 logements qui bénéficient de 2 innovations : les appartements de 3 pièces auront uniquement des douches et non plus des baignoires. C'est un gain de place et énergétique. Dans le garage souterrain, le nombre de places est limité à 62. C'est la première fois que ce nombre est inférieur aux logements, en raison du fait que de plus en plus de locataires renoncent à leur véhicule en zone urbaine. Il est prévu, pour l'instant, d'installer 8 bornes de branchement pour les voitures électriques. Le chauffage est prévu à distance (CAD Concorde) avec 65% d'énergie renouvelable et de rejets de chaleur. L'installation solaire

est photovoltaïque avec une surface de 248m² produisant une puissance de 45.1 KWc. L'ouvrage est conçu selon un standard de très haute performance énergétique (THPE).

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES 2020

Cette année a été particulièrement intense pour les activités de la Fondation, liées essentiellement à la réalisation de trois nouveaux immeubles qui fait passer son parc immobilier à près de 400 logements. Les derniers immeubles réalisés sont certainement une référence en matière d'économie d'énergie, et tout a été mis en œuvre pour que les locataires de nos immeubles y trouvent une belle qualité de vie.

Il est important de saisir l'occasion pour remercier, en premier lieu, les membres du Conseil de fondation pour leur motivation et leur ténacité, afin que ces projets de construction deviennent une réalité.

Il faut souligner également la disponibilité des services communaux, qui nous ont apporté une assistance avec beaucoup de diligence.

L'année suivante devra être une année de consolidation, afin de permettre à la Fondation de revaloriser son parc immobilier.

Il faut envisager la rédaction des protocoles d'exploitation immobilière, qui permettront de répondre aux nouvelles exigences de contrôle des risques. C'est la maîtrise du Futur ! Avec tous ces éléments, la Fondation des maisons communale de Vernier sera en mesure de continuer sa mission en tant qu'acteur communal du logement.

Laurent BECK

Président