



FMCV

FONDATION DES MAISONS
COMMUNALES DE VERNIER

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021

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.

Dans le cadre de la législature 2015-2020, le Conseil de fondation a adopté la modification de ses statuts, lesquels ont été adoptés par le Conseil municipal de Vernier par délibération du 10 novembre 2020. Finalement, par la Loi du 2 juillet 2021, les nouveaux statuts de la FMCV ont été approuvés par le Grand Conseil et sont donc entrés en vigueur le 25 septembre 2021.

Selon l'art. 2 al. 2 des statuts, la Fondation des Maisons Communales de Vernier a pour but de mettre à disposition, en priorité aux habitants de la Commune de Vernier ou ayant un lien étroit avec ladite Commune, des logements de qualité à des loyers abordables, ainsi que des locaux professionnels (...).

La composition du Conseil au 31 décembre 2021 est de 16 membres, soit 7 membres nommés par le Conseil municipal (1 membre par parti représenté au Conseil municipal) et 11 membres par le Conseil administratif, dont un représentant de l'administration désignée par le Conseil administratif conformément à l'art. 10 al. 3 des statuts.

À la suite de la modification des statuts, les trois Conseillers administratifs ne sont plus membres de droit du Conseil.

Le Conseil de fondation a maintenu le bureau du Conseil de fondation qui est devenu un organe à part entière de la Fondation, ainsi que les commissions des travaux, du logement et des finances, dont les présidences sont assurées comme suit :

- M. Denis Chiaradonna – Commission du logement
- M. Jean-François Bouvier – Commission des travaux
- M. Dominik Meyer – Commission des finances.

Les soussignés, Mme Montserrat Belmonte et M. Mirko Coladomenico, exercent respectivement les fonctions de présidente et vice-président, M. Jean-François Bouvier celle de secrétaire. Mme Régine Barel exerce la fonction de secrétaire de séance. La gestion de nos immeubles est confiée à COGERIM

IMMEUBLES

Au 31 décembre 2021, la FMCV détient les immeubles suivants :

- Rue du Village 3 – 20 logements / 24 places de parking
- Rue du Village 28 – 6 logements / 2 arcades / 6 bureaux / 54 places de parking
- Chemin de Poussy 30-44 / Chemin Myosotys 10-12 – 90 logements / 141 places de stationnement
- Avenue Henri-Golay 22 à 28 bis – 81 logements / arcades / dépôts / parkings et places de parking
- Avenue du Lignon 26 (lots PPE) - 14 logements
- Chemin de l'Ecu 11-11A – 30 logements / 30 places de parking
- Chemin du Croissant 1-7 – 83 logements / places de stationnement
- Chemin de Maisonneuve 2 – 12 logements / arcade / dépôt
- Rue Jean-Simonet 3-3A – 25 logements / 22 places de stationnement
- Avenue Louis-Pictet 12-24 – 24 logements / 25 places de stationnement
- Avenue Henri-Golay 20 – mis à disposition de la Ville de Vernier

La FMCV est encore propriétaire de la maison sis 20, avenue Henri-Golay, mais l'entier de ses droits à bâtir ont servi à la réalisation de l'immeuble sis chemin du Croissant 1-7. La parcelle doit être cédée à la Ville de Vernier dans le cadre d'échanges dans le secteur. Dans l'attente de signer les actes, la parcelle et la villa ont été mises à disposition de la Ville de Vernier, qui en assume l'entière responsabilité. Dans le cadre de notre bilan, la valeur à Frs 0.- est intégrée dans la valeur de Croissant 1-7.

ADMINISTRATION

En 2021, le Conseil de fondation s'est réuni 12 fois, dont la moitié en visioconférence en raison des contraintes sanitaires. S'agissant des séances en présentiel, celles-ci se sont tenues dans la salle du Conseil municipal à la Mairie de Vernier, que le Conseil administratif tient à notre disposition.

Le mode de fonctionnement des séances du Conseil a été modifié afin de gagner en efficacité. Le travail d'examen et les discussions s'effectuent au sein des commissions, les séances du Conseil étant essentiellement consacrées à la prise de décision. Ainsi, l'ordre du jour est centré sur les rapports des présidents de commissions. Il y a lieu de préciser que seule la commission du logement continue d'avoir la compétence pour l'attribution des logements.

Afin de bénéficier de subventions fédérales dans le domaine de l'amélioration thermique des bâtiments, la FMCV a requis à l'Office fédéral du logement le statut de maître d'ouvrage d'utilité publique. Pour répondre à leurs exigences, la FMCV a voté la modification de l'article 39 al. 2 des statuts pour indiquer que l'Office fédéral du logement doit également approuver les statuts de la fondation et chacune des modifications effectuées ultérieurement. Cela permet à l'Office fédéral du logement de s'assurer que la mission de la fondation ne change pas au fil du temps et qu'elle demeure toujours éligible pour obtenir des financements. Les termes « organe de contrôle » ont été remplacés par « organe de révision » dans les dispositions y faisant référence. La décision de modification a été transmise au Conseil administratif, lequel n'a pas encore saisi le Conseil municipal afin d'obtenir l'agrément de l'Office du logement, sans passer par ces légères modifications qui le cas échéant devraient passer en sus du Conseil municipal au Grand Conseil.

Au service de la FMCV depuis 2008 (à sa retraite de son poste de sous-directeur de la fiduciaire Bourquin Frères et Béran SA, dans laquelle il a également fait office de contrôleur des comptes de la fondation), M. Duperrex, trésorier-comptable, nous a informés de son souhait de prendre sa retraite et de terminer son mandat pour la fin de l'année 2021. Nous avons donc, en début d'année, lancé un appel d'offres pour mandater une société fiduciaire et le choix s'est porté sur ECHO SA. La fiduciaire a débuté son mandat en collaborant avec M. Duperrex dans le cadre de l'établissement des comptes 2021.

A l'occasion de l'attribution de ce mandat, une analyse a été menée afin de mettre en place une nouvelle organisation en termes de rôles et responsabilités. Ainsi, les tâches précédemment exercées par le trésorier-comptable ont été réparties entre la régie COGERIM, le Conseil de fondation et la société fiduciaire.

En outre, avec l'appui de ECHO SA, nous allons maintenant nous atteler à la mise en place d'un système de contrôle interne, nécessaire et exigé par le modèle comptable MCH2.

Le dernier semestre 2021 a également été marqué par la fusion entre la FMCV et la Fondation Vernier-Signal. Après l'entrée en force de la L 12914, la fusion a pu se réaliser. La FMCV a repris les actifs et les passifs de la Fondation Vernier-Signal et le transfert de propriété a été enregistré au Registre foncier. Les dernières démarches administratives sont en cours (transferts des avoirs bancaires et du contrat hypothécaire).

FINANCES

Depuis la mise en application du modèle comptable harmonisé 2 (MCH2), la comptabilité est établie selon ce référentiel. L'organe de contrôle choisi pour la révision des comptes 2021, à savoir COLBA SA, a d'ailleurs constaté la conformité de notre comptabilité avec ce modèle.

Les comptes 2021 laissent apparaître un résultat d'exploitation positif de CHF 3'077'069.22, laissant ainsi un disponible permettant notamment de verser les amortissements hypothécaires contractuels annuels ou futurs relatifs à nos emprunts, ou de payer d'éventuels travaux de rénovation dans le futur.

Pour rappel, 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 expertises immobilières de 2018 (CHF 91'145'500.00), augmentées de la valeur finale du coût de construction des immeubles Chemin du Croissant 1-7 et chemin De-Maisonneuve 2 (respectivement CHF 29'347'358.70 et CHF 10'725'961.74), ainsi que des immeubles sis 12 à 22, avenue Louis-Pictet (CHF 8'470'000.00) suite à la reprise des actifs et passifs de la Fondation Vernier Signal. Seul l'immeuble sis 3-3A, rue Jean-Simonet, bien qu'en exploitation depuis 2019, figure encore sous la rubrique « Immeubles en construction » (CHF 10'725'961.74), l'entreprise générale n'ayant pas encore effectué les retouches relatives aux défauts constatés.

La valeur totale des biens immobiliers s'élève donc à CHF 146'113'395.00, contre CHF 133'195'306.83 à la fin de l'exercice 2020, soit une augmentation de CHF 12'918'088.17.

L'immeuble Vernier-Signal a été inscrit à l'actif du bilan à CHF 8'470'000.-, mais une réserve liée à l'estimation selon la méthode MCH2 a été portée au passif pour ce même immeuble pour un montant de CHF 7'574'944,70. Nous estimons que la valeur de l'immeuble est surfaite vu l'état de vétusté des immeubles, de l'état locatif et sa situation foncière.

Les engagements financiers à long terme s'élèvent à CHF 82'195'240.-, et sont en diminution depuis 2020, en raison des amortissements annuels liés à nos emprunts et la réduction des montants empruntés dans le cadre des renouvellements. Cela malgré la reprise du montant de l'emprunt relatif aux immeubles Louis-Pictet (CHF 77'890.00), résultant de l'absorption des actifs et passifs de la Fondation Vernier Signal.

Le total des charges du Conseil de fondation révèle un montant de CHF 135'205,86, dans lequel est compris un montant de CHF 59'420.- pour les jetons de présence, destinés aux séances de commissions et du Conseil de fondation et à la gestion des immeubles. Il y a une augmentation par rapport à 2020, mais il ne faut pas oublier qu'en 2020, en raison du confinement, le Conseil et les commissions de la FMCV n'ont pas pu se réunir.

Par ailleurs, la Ville de Vernier ayant remis des parcelles en droit de superficie, en 2021, la FMCV a versé un montant total de CHF 437'358.-, comme en 2020, au titre de rentes foncières. La Ville de Vernier a en outre sollicité la renégociation des rentes pour les immeubles Rue du Village 3 et Avenue Henri-Golay 22 à 28bis.

Aussi, la situation financière de la Fondation est bonne puisque que le bilan annonce un disponible de CHF 4'165'166.70 contre CHF 960'201.40 en 2020

En 2021, la Commission des finances s'est réunie 5 fois. Elle n'a pas uniquement pour vocation d'étudier les comptes, mais dès le deuxième semestre 2021, elle a collaboré étroitement avec

COGERIM dans le but de mettre en place un outil de planification des dépenses. L'implémentation de budgets prévisionnels permettra à la FMCV de lancer une stratégie de rénovation de son parc immobilier. Lesdits budgets seront établis et alimentés par COGERIM en collaboration avec la Commission des travaux et celles des finances.

La Commission a également étudié la consolidation à venir des emprunts pour les immeubles Croissant 1-7 et Jean-Simonet 3-3A, ces immeubles étant soumis à des plans financiers visés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. Le renouvellement des emprunts est en cours et sera utile dans le cadre de l'obtention des arrêtés départementaux des immeubles susmentionnés. La ComFin suit l'évolution de notre trésorerie, afin que nous soyons exposés le moins possible aux intérêts négatifs.

Il sied à souligner que la Fondation a maintenu le soutien financier accordé au Forum démocratie participative dans son activité, qui consiste à réfléchir à la manière d'aménager le secteur de La Concorde, au sein duquel se situent deux de nos récents immeubles. Nous devons donc veiller à la bonne coordination dans le cadre de la réalisation des projets futurs et des aménagements extérieurs (parc, routes, accès chantier, etc.).

LOGEMENTS

La commission du logement s'est réunie à 11 reprises, notamment pour attribuer 11 logements laissés vacants dans le courant de l'année 2021.

Chacun des membres de la commission du logement s'est vu attribuer des immeubles afin de pouvoir les suivre. Un canevas de rapport de visite a été validé. Le but de la visite, qui a eu lieu une fois par année, est de se rendre compte sur place de l'état général et la vie de l'immeuble. Il s'agit ici de privilégier les liens avec le ou la concierge et d'aborder la vie de l'immeuble et la relation avec les locataires. Au fil du temps, notre objectif est d'avoir un monitoring de la vie de chacun des immeubles et de pouvoir développer du lien social entre les locataires, le concierge et la fondation.

Les membres de la commission ont également travaillé sur les critères d'attribution et leurs pondérations. Les dossiers déposés par les personnes titulaires de permis N ou L et les personnes avec des poursuites (dans une certaine limite) sont maintenant pris en considération. En outre, le taux d'effort des locataires a été fixé entre 20 et 28%. Le taux d'occupation est calqué sur celui fixé par les fondations immobilières cantonales.

Dans ce sens, sur proposition de la commission du logement, le Conseil de fondation a modifié les critères d'attribution des logements afin de coller au but de la Fondation à la fin juin 2021. Ainsi, dans le cadre de la pondération des critères, une priorisation des habitants de Vernier a été instaurée. Une phase de transition a été mise en place afin de déterminer la différence entre l'ancienne et la nouvelle méthode, et il apparaît que celle finalement votée par le Conseil semble porter ses fruits, notamment s'agissant de la priorité des habitants de Vernier.

TRAVAUX

La commission des travaux s'est réunie à 12 reprises. Le Comité de pilotage Poussy-Myosotis s'est réuni à 5 reprises.

Le Conseil a initié une réflexion et une étude relatives à l'entretien des bâtiments et à la diminution des consommations d'énergies du parc immobilier de la FMCV, réflexion poursuivie de façon approfondie au sein de la Commission des travaux. Il convient de rappeler que l'immeuble le plus

ancien a été construit en 1987 (1948 pour les immeubles av. Louis-Pictet 12-22) et il n'y avait jamais eu auparavant de réflexion globale concernant ces sujets. Il y a lieu de souligner que les enjeux énergétiques sont désormais au cœur de l'actualité et des réglementations, la FMCV devant donc déployer des ressources humaines et financières importantes pour traiter ces problématiques.

Ainsi, au cours des différents constats, est apparue l'impérative nécessité, non seulement d'assurer un entretien permanent des immeubles, mais également d'aller plus loin encore afin de diminuer les consommations énergétiques pour le chauffage et l'éclairage des surfaces communes d'une part, et d'autre part de quitter les énergies fossiles lorsque cela est possible.

Dès 2020 sont apparus les premiers résultats des études lancées en 2018.

Voici ci-après un bref résumé des travaux et études des immeubles propriétés de la FMCV

Immeuble Village 3

IDC - 327 MJ/m²/an

Le nettoyage du système de ventilation et les mesures des débits ont été effectués et les horloges de ventilation reprogrammées. Pour donner suite au rapport 3E, un devis pour mieux isoler le pignon Est est en cours d'étude afin de se prémunir des ponts de froid (2 appartements concernés) et améliorer l'isolation thermique. Une demande a été envoyée par un locataire afin de remplacer une baignoire par une douche mais nous sommes sans nouvelle depuis plusieurs mois.

Immeuble Village 28

IDC - 257 MJ/m²/an

Le nettoyage du système de ventilation et les mesures des débits ont été effectués. Des défauts conceptuels ont été constatés dans l'installation de ventilation et seront réglés dans le cadre des travaux à réaliser avec le remplacement du chauffage prévu en 2022, lequel n'utilisera plus d'énergie fossile. Le Conseil devra décider de la meilleure solution en termes de coûts d'investissement et prix du kWh qui en découlera.

En parallèle, le nettoyage sous les dalles et le contrôle des évacuations d'eau des terrasses Ouest ont débuté. Le changement de la porte basculante du garage (1987) a été décidé et une installation de surveillance par vidéo installée pour remplacer les rondes de surveillance très onéreuses et à l'efficacité non-prouvée.

Immeubles Poussy - Les Combes

IDC - 370 MJ/m²/an

Le projet de rénovation des immeubles Poussy-Myosotis initié en 2018 a franchi une étape importante puisque le chantier a enfin commencé le 1^{er} novembre 2021. Le budget de CHF 2'280'328.00 a été voté par le Conseil le 5 juillet 2021, avec un complément suite aux constatations faites en cours d'avancement des travaux (isolations extérieures fissurées); un complément de CHF 1'200'000.00 a donc été voté le 28.02.2022.

Les travaux sont en cours et la fin du chantier est prévue en 2023.

Immeubles Henri-Golay 22 à 28 bis

IDC - 330 MJ/m²/an

Au début de l'année, à la suite d'un contrôle de l'évacuation des eaux claires, est apparu un problème de fissure des tuyaux. Après une inspection au moyen d'une caméra, il est apparu qu'il y avait des gravats, racines, et autres éléments qui obstruaient le passage. Les réparations ont été effectuées après une mise en concurrence de 3 entreprises dont celle avec laquelle nous avons un contrat d'entretien, mais qui offrait des prix surfaits.

En outre, en janvier 2021, la Commune nous a demandé de créer, sur notre parcelle, un local pour y stocker les encombrants jetés par les locataires. Après plusieurs études et afin d'intégrer au mieux ce

local et le rendre presque invisible (il sera caché par de la végétation), le projet a été soumis à la Commune en mai pour approbation. Le feu vert nous a été transmis en décembre 2021 et les travaux seront lancés dans le courant de l'année 2022 après un appel d'offres.

Lots PPE Lignon 26

IDC - 510 MJ/m²/an

Le changement des fenêtres n'a pas encore été réalisé car le modèle proposé ne donnait pas satisfaction (buée entre les verres). Vu qu'il s'agit d'un immeuble classé et que les fenêtres font partie des lots de la copropriété, il est très compliqué d'effectuer des essais et tests. Nous espérons qu'une solution définitive sera trouvée en 2022. Dans les garages, les sprinklers ont été posés.

Immeubles Ecu 11-11 A

IDC - 278 MJ/m²/an

Les preuves de malfaçons et mauvais entretien imputables à l'entreprise chargée de l'entretien des installations de chauffage sont sans appel. Un accord financier a finalement été trouvé avec l'entreprise.

Nous avons malheureusement constaté les mêmes erreurs de la part de l'entreprise chargée de l'entretien des installations de ventilation. Les erreurs de conception sont à l'origine de surcoûts cumulés de près de CHF 45'000.00. Nous les avons également mis en demeure de réparer le dommage causé à la FMCV. Un dernier courrier leur demandant de nous rencontrer pour tenter de trouver un terrain d'entente a été envoyé en décembre. Le dossier est suivi de près, et tant que cela demeure possible nous privilégierons une solution amiable. A défaut, nous ferons valoir nos droits en justice.

Immeubles Croissant 1-7

IDC - 130 MJ/m²/an (après réglage définitif)

Les premiers locataires sont entrés en novembre 2020 après la réception des 83 logements par la Commission des travaux. Les réserves, garanties et autres manquements font l'objet d'un suivi très minutieux. Afin d'uniformiser les canisses posées par les locataires, les balcons ont fait l'objet d'une adaptation pour une remise aux normes cet automne. Les 13 bacs potagers disponibles depuis mai 2021 et demandé par la Ville de Vernier devraient être attribués par la Commune début 2022.

Immeuble Maisonneuve 2

IDC - 101 MJ/m²/an

À la suite des relevés de *SG Energies*, l'immeuble qui est labellisé Minergie P ne correspondait pas aux exigences pour ce qui est de l'IDC (185 MJ/m²/an au lieu de 112.5 mentionné dans le justificatif thermique). Nous nous sommes interrogés sur les raisons de cet écart vu que l'immeuble terminait sa période de garantie. Des nouvelles mesures et une correction de certaines installations par SG ont permis de ramener l'indice dans la norme. Il s'avère finalement que l'IDC entre dans les exigences de Minergie P (avis confirmé en janvier 2022).

La serrure du portail arrière a été modifiée afin de ne plus permettre son ouverture depuis l'extérieur. Les filtres grisés (opacifiant) ont été posés sur l'ensemble des verres des balcons afin de masquer les dépôts effectués par les locataires et améliorer l'aspect extérieur du bâtiment. L'aménagement devant la Coop a été finalement exécuté à notre satisfaction.

Le mur végétalisé est entretenu par l'HEPIA pour CHF 400.00/an.

Immeubles Jean-Simonet 3-3A

IDC - en cours de calcul

L'immeuble est occupé depuis fin 2019. Les principaux problèmes rencontrés sont liés aux travaux de levée des réserves et autres malfaçons constatées après la fin du chantier. A la fin de l'année 2020, les retenues financières sur la facture finale de l'entreprise générale étaient de CHF 400'000.00. Cette dernière ne conteste pas les malfaçons mais ne les corrige pas ! Face à l'inaction de l'entreprise générale, plusieurs mises en demeure ont été notifiées. La dernière en date donne une échéance

finale pour le 28 février 2022, date à laquelle la FMCV procèdera à la réparation des défauts constatés par d'autres entreprises aux frais de l'entrepreneur (en déduction du montant de la facture finale). Le choix de la barrière définitive afin de fermer la parcelle a été fait et la barrière posée. La surveillance des garages par vidéo a été décidée et la pose des installations y relatives est en cours.

Immeubles Av. Louis-Pictet 12-22 (Vernier-Signal)

IDC – 830 MJ/m²/an

Les 24 appartements (3 immeubles / 6 allées) sont passés en main de la FMCV à la fin de l'année. Vu la vétusté des bâtiments (1948), une grande étude va être lancée en 2022. L'IDC se situe aux alentours de 830 MJ/m²/an alors que la réglementation impose dès 2022 d'être inférieur à 450 MJ/m²/an.

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES 2023

Cette année a été très active. Les membres du Conseil sont toujours aussi mobilisés pour entamer l'adaptation de la FMCV à un mode de gouvernance actuel et adapté à la grandeur de son parc immobilier.

Les objectifs premiers de la FMCV demeurent le confort des locataires et le maintien de la valeur de ses actifs. Dans cette optique, le parc immobilier va nécessairement devoir entrer dans une phase d'importante rénovation. Le premier groupe d'immeubles qui devra probablement en bénéficier est celui de l'avenue Louis-Pictet, tant l'indice énergétique est important.

En parallèle, nous avons également l'ambition d'augmenter le parc locatif de la FMCV, mais pas à n'importe quel prix. En tant que fondation communale, nous souhaitons être présent dans chacun des quartiers de la Commune de Vernier. Or, en l'état, nous n'avons pas pu nous porter acquéreur d'un immeuble dans le nouveau quartier de l'Etang (pour cause de valeur du bien trop élevée) et n'avons aucun logement à proposer aux Avanchets. Cependant, nous poursuivons notre recherche de biens à acquérir (HM, ZDloc, ou libre) en ne perdant pas de vue la qualité des logements à offrir, à des loyers modérés, mais également les considérations de nature énergétiques.

La réglementation qui régit la fondation doit être étoffée par un règlement du Conseil de fondation, une charte éthique, ainsi que par les règles relatives à un contrôle de gestion et l'implémentation d'un outil de gestion des risques.

La mission du Conseil sera également d'accentuer le lien social entre les locataires de nos immeubles, mais également de les intégrer dans la vie de quartier. La Commission du logement a mis en place sa stratégie et nous attendons les premiers retours pour éventuellement adapter les missions des membres de la commission du logement.

* * * *

Pour le Conseil de la FMCV :



Mme Montserrat Belmonte
Présidente



M. Mirko Coladomenico
Vice-Président