



**FMCV**

FONDATION DES MAISONS  
COMMUNALES DE VERNIER

# RAPPORT D'ACTIVITE

2020

## 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.

Selon les statuts de 1993, 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 du Conseil au 31 décembre 2020 est de 18 membres, dont 7 ont été nommés par le Conseil municipal (1 membre par parti représenté au Conseil municipal) et 8 par le Conseil administratif. Les trois Conseillers administratifs sont membres de droit du Conseil selon les statuts en vigueur.

Ces nominations ont eu lieu en début de législature, à savoir en juin 2020 pour le Conseil municipal et en octobre 2020 pour le Conseil administratif. Ces changements constituent un grand renouvellement dans le cadre des membres ayant pour mission de représenter les intérêts de la FMCV (75 %).

## ADMINISTRATION

Dans le cadre du renouvellement des membres du Conseil de la fondation, et dans le respect des statuts actuels, les anciennes commissions instituées ont à nouveau été confirmées, à savoir :

- la commission du logement, qui siège dans le cadre de l'attribution des logements ;
- la commission des travaux, qui se charge des grands travaux et de l'entretien courant à réaliser sur les immeubles existants ainsi que de l'étude, la réalisation et l'exécution des projets de construction ;
- la commission des finances et administration, qui a notamment la charge de surveiller l'état des finances de la Fondation et de planifier la gestion des nouveaux emprunts ainsi que le renouvellement des emprunts contractés.

La Fondation est également dotée d'un bureau qui comprend le/la président-e, le/la vice-président-e, le secrétaire et les présidents de chacune des commissions instituées.

Il convient également de souligner que cette année 2020 a été marquée par l'adoption d'une révision totale des statuts par le Conseil de fondation, et ce en fin de législature. Le Conseil avait le souhait de :

- mettre en conformité et moderniser les statuts de 1993 ;
- compléter le champ d'application et le but de la FMCV ;
- préciser les prérogatives du Conseil de fondation ;
- inscrire les droits et obligations des membres du Conseil dans les statuts ;
- donner la qualité d'organe au Bureau du Conseil de fondation ;
- fixer des principes généraux de gouvernance de la fondation.

Ce projet de révision totale a été transmis au Conseil administratif qui l'a soumis au Conseil municipal. Les nouveaux statuts ont ainsi été approuvés par le Conseil municipal lors de sa séance du 10 novembre 2020 et seront validés par le Grand Conseil dans le courant de l'année 2021.

Le Conseil de Fondation suit également de près le sort de la Fondation Vernier-Signal qui sera absorbée par la FMCV par suite d'une fusion. Le Conseil administratif est garant de l'avancement des différentes démarches engagées.

Cette année 2020 aura également été marquée par la pandémie en lien avec la COVID-19, qui a inévitablement eu des répercussions sur le fonctionnement de la Fondation. Malgré cette situation exceptionnelle, la gestion des immeubles a été assurée sans problème majeur par la régie Cogérim en collaboration avec les répondants sur le plan technique de la FMCV. Les chantiers ont subi des périodes d'arrêt qui ont duré quelques semaines. Cependant, le bureau du Conseil de fondation a travaillé de manière à assurer la bonne administration de la Fondation. Dès lors que les séances du Conseil ont pu reprendre, elles se sont tenues en présentiel afin de valider les décisions prises dans l'urgence. Par la suite, afin de poursuivre son activité dans le respect des prescriptions sanitaires, le Conseil a été contraint de tenir l'ensemble de ses séances en visioconférence.

## **FINANCES**

Depuis la mise en application du modèle comptable harmonisé 2 (MCH2), la comptabilité est établie selon ses prescriptions. L'organe de contrôle choisi, à savoir COLBA SA, a d'ailleurs constaté la conformité des états financiers de la FMCV ainsi que de leur présentation par rapport à ce nouveau référentiel.

Les comptes 2020 laissent apparaître un résultat d'exploitation positif de CHF 2'067'833,11, avant amortissements et réserves pour travaux.

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 nouvelles expertises imposées par le modèle MCH2, avec la valeur de CHF 91'145'500.00 (comme en 2019). Les engagements financiers à long terme se montent à CHF 84'165'300.-. Le total des charges du Conseil de fondation révèle un montant de CHF 144'113.96, dans lequel est compris un montant de CHF 46'930.00 pour les jetons de présence, destinés à la gestion des immeubles, aux séances de commissions et du Conseil de fondation.

Les comptes 2020 présentent un résultat d'exploitation sensiblement identiques à celui de l'exercice 2019, mais le résultat financier a passablement augmenté, en raison de la mise en exploitation des nouveaux immeubles ainsi que la fin des chantiers qui avaient été entrepris ces dernières années.

Néanmoins, il est utile de mettre en évidence que nos immeubles vieillissent et que les normes techniques deviennent toujours plus sévères et contraignantes. Ainsi, la FMCV va au-devant de dépenses importantes pour la mise aux normes des bâtiments au vu des modifications des législations en vigueur ainsi que des critères de construction.

Les loyers suivent l'évolution du taux hypothécaire de référence qui a plutôt tendance à baisser ou à 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.

Ce constat est particulièrement marqué en ce qui concerne les immeubles sous le contrôle de l'Etat. En effet, étant donné que tout renouvellement à la baisse des taux d'intérêts des emprunts contractés se traduit par une baisse des charges financières, cela engendre, toutes choses égales par ailleurs, une baisse des états locatifs. Dans le cas d'espèces, le rendement de la FMCV n'est pas impacté, mais la gestion des immeubles, notamment en termes d'attribution des logements, pourra se compliquer à terme.

Sur le plan purement financier, il y a lieu de relever que la pandémie n'a eu qu'un impact limité sur nos états locatifs. Des gratuités ou des réductions de loyers en ce qui concerne les locaux commerciaux ont été accordées aux locataires concernés lorsque leurs commerces ont été fermés sur décision des autorités cantonales ou fédérales. Parmi les locataires importants de surfaces commerciales, deux magasins d'alimentation ont vu leur chiffre d'affaire augmenter en 2020, permettant à la Fondation de ne pas subir de manque à gagner. Par conséquent, les exonérations de loyers octroyées n'ont pas mis en péril l'équilibre financier de la FMCV.

Il sied à souligner que La Fondation a décidé de maintenir 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. Deux de nos récents immeubles sont localisés dans ce quartier. Il sera indispensable, à l'avenir, de veiller à la bonne coordination dans le cadre de la réalisation des projets futurs et des aménagements extérieurs (parc, routes, accès chantier, etc.).

## IMMEUBLES EXISTANTS

Il n'y a pas eu de travaux d'ampleur sur la plupart des immeubles propriété de la Fondation. Cependant, compte tenu des chantiers engagés lors de la précédente législature, trois nouveaux immeubles ont été réceptionnés entre 2019 et 2020, à savoir chemin de Maisonneuve 2 (dit La Fenice), chemin du Croissant 1-7, ainsi que rue Jean-Simonet 3-5.

S'agissant de l'immeuble « La Fenice », réceptionné en 2019, la FMCV a pu trouver un accord avec l'entreprise générale concernant le montant de sa facture finale. En outre, la FMCV a mis en place une collaboration avec l'HEPIA pour le suivi scientifique de l'étendue d'eau située sur le toit de l'immeuble ainsi que le mur en mousse.

Au sujet des immeubles Croissant 1-7 et rue Jean-Simonet 3-5, à la fin 2020, la FMCV procédait au paiement des factures selon les décomptes finaux des entreprises sur vérification de nos mandataires.

Les nouveaux immeubles sont encore sous garantie et font l'objet de vérifications d'usage, afin de certifier que les prescriptions de construction (en particulier sur le plan énergétique) remplissent les exigences posées (Minergie ou THPE selon le projet).

Par ailleurs, en ce qui concerne les immeubles plus anciens, certains 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.

Cependant, s'agissant du chemin de Poussy et du chemin des Myosotis, la FMCV avait constaté des problèmes de ventilation plus graves, causant des moisissures dans certains logements. L'étude initiée en 2019 se poursuit pour entreprendre les travaux de rénovation des immeubles précités. Cela constituera un énorme 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. Sur la base d'un devis général établi par le bureau Mégevand, il est déjà possible d'estimer le coût total des travaux à CHF 2,5 mios, mais le mandataire doit encore présenter plusieurs variantes ou propositions d'économies qui pourraient faire varier le montant des travaux.

Dès 2018, des problèmes énergétiques ont été constatés quant à l'immeuble du chemin de l'Ecu 11-11A. L'installation solaire ne répondait plus aux critères de performance exigés et certains capteurs se sont avérés défectueux depuis un certain temps. Le travail de gestion de l'entreprise responsable a été mis en cause contraignant la FMCV à résilier le contrat de maintenance. Une nouvelle entreprise a été mandatée

afin d'exiger une surveillance adéquate de l'installation. Cet immeuble, labellisé Minergie, a une trop grande consommation énergétique. En sus des défauts dans la maintenance des installations de chauffage et des panneaux solaires, un dysfonctionnement a également été mis en exergue pour ce qui est des installations de ventilation. Tout est mis en œuvre pour y remédier dans les plus brefs délais, en veillant à mettre les entreprises face à leur responsabilité causant une surconsommation anormale et ayant selon toute vraisemblance duré des années.

Compte tenu des nouvelles normes en matière d'énergie, le Conseil a entamé une réflexion concernant le besoin de rénovation des immeubles ou de modification des installations de chauffage, y compris le raccordement au CAD de SIG.

## **CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES 2021**

Cette année a été particulière pour la Fondation et ce à plus d'un titre. Il a fallu faire face, comme cela a été le cas pour tout le monde, à une pandémie qui a provoqué un arrêt momentané de nos chantiers en cours et un renouvellement de notre Conseil.

Compte tenu des contraintes sanitaires imposées par les autorités, le Conseil va poursuivre ses séances en visioconférence jusqu'à la levée des mesures d'urgence.

Le nouveau Conseil nommé par le Conseil municipal et le Conseil administratif ambitionne de faire évoluer la FMCV dans son fonctionnement.

En effet, il y a lieu de rappeler que les enjeux de la précédente législature étaient tournés vers le développement du parc immobilier de la Fondation, alors que les objectifs futurs seront orientés sur la valorisation du patrimoine existant. Cela implique de revoir la stratégie actuelle, notamment au sujet de la planification des rénovations et de la gestion de la trésorerie, respectivement des décisions en lien avec le niveau d'endettement de la FMCV.

Dans cette optique, la FMCV doit revoir le mode d'entretien de ses bâtiments, selon leur ancienneté et leur état, afin de répondre aux défis environnementaux actuels et aux nouvelles exigences légales qui en découlent. La FMCV souhaite être encore plus proactive dans ce domaine et entend anticiper les travaux d'entretien structurels pour ne pas être obligée d'agir en urgence, sans programmation.

Les objectifs premiers demeurent le maintien du confort des locataires et le maintien de la valeur des actifs de la FMCV tout en proposant des loyers accessibles au plus grand nombre. La relation entre le Conseil et la régie Cogérim va être renforcée, afin de répondre à cette attente.

En outre, il s'avère important que la réglementation qui régit la fondation soit étoffée. La révision des statuts entraîne en effet une modification du règlement du Conseil de fondation. Des dispositions relatives au contrôle interne doivent aussi être adoptées. Cette obligation ressort d'ailleurs du contrôle de Colba SA, s'agissant d'un point qui avait déjà été évoqué en 2019, mais qui n'a pas pu être implémenté dans le cadre de la précédente législature pour cause de surcharge de travail dans un environnement très particulier.

La mission du Conseil sera également d'accroître le lien social entre les locataires des immeubles composant le parc locatif de la FMCV, essayant de les intégrer autant que faire se peut dans la vie de quartier. La Commission du logement étudie différentes propositions qui seront soumises au Conseil de Fondation dans les mois à venir.

Finalement, le trésorier-comptable de la FMCV, Monsieur Duperrex, a émis le souhait de mettre un terme à son mandat pour la fin de l'année 2021. Aussi, un nouveau mandataire sera choisi et une période de transition sera mise en place afin que la transition s'opère sans encombre pour la FMCV.

Pour le Conseil de la FMCV :



Montserrat Belmonte  
Présidente